

EBH 2012.P.13.

A kezelői jog intézményét az 1959. évi IV. törvény 1991. évi XIV. törvény 12. §-ának rendelkezésével és 15. § (3) bekezdésével történt módosítása nem szüntette meg. A kezelői jog megszűnése (és átalakulása vagyongazdálkodási joggá) ágazatonként eltérő időpontban, egy folyamat eredményeként történt meg [1992. évi XXXVIII. törvény 109/F. § (1) és (2) bekezdés, 109/G. § (2) bekezdés].

A perbeli erdő művelési ágú ingatlan 1964. január 9-én földrendezéssel került az I. rendű alperes tulajdonába. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kezelője 1974. február 26-tól a II. rendű alperes Zrt. jogelődje: a P-i Állami Parkerdő Gazdaság volt.

A II. rendű alperes jogelődje 1996. október 9-én ideiglenes vagyongazdálkodási szerződést kötött az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Kincstári Vagyoni Igazgatósággal (KVI). A KVI az ingatlant árverési értékesítésre hirdette meg, s mivel a 2006. december 22-én megtartott árverésen a legmagasabb ajánlatot a felperes tette, a KVI - az 1 300 000 forint vételár kiegyenlítését követően - 2007. december 18. napján a felperessel kötötte meg az adásvételi szerződést. A felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította, azzal az indoklással, hogy a jogváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza a II. rendű alperes kezelői jogának törlésére vonatkozó engedélyt. A határozatot a másodfokú ingatlanügyi hatóság helybenhagyta és határozatának indokolásában kifejtette: a kezelői illetve a vagyongazdálkodási jog jogosultját a tulajdonos jogai illetik meg és a tulajdonos kötelezettségei terhelik, tehát a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése csak a bejegyzett kezelői jog törlésével egyidejűleg lehetséges, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog törlésére pedig vagy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 8. §-ának megfelelően a törvény 29. §-a szerinti okiratok alapján van lehetőség, vagy ha a kezelői jog megszűnéséről és törölhetőségéről jogszabály rendelkezik. A felperes által az elsőfokú földhivatali határozat elleni fellebbezésében hivatkozott az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet alapján a kezelői jog törlésére nincs lehetőség, mert az erre vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz.

Ilyen előzmények után a felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződéssel érvényes jogcíme keletkezett a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, ezért az I. rendű alperest tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, a II. rendű alperest pedig a megszűnt kezelői joga Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *b)* pontja alapján való törlésének a törésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, a II. rendű alperes azonban a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott, és ítéletével elrendelte a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint a II. rendű alperes kezelői jogának törlését. Döntését azzal indokolta, hogy a kezelői jog intézményét az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) egyes szabályainak módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény 1991. június 8-ától kezdődő hatállyal megszüntette, a már bejegyzett kezelői jogok megszűnéséről azonban a módosító törvény nem rendelkezett, így e jogok továbbra is fennmaradtak, csupán újabbakat nem lehetett alapítani. Az I. rendű alperes kezelői joga az erdőkről és a vadgazdálkodásról szóló 1961. évi VII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 5. §-ának (1) bekezdésén alapult, amely 1997. január 1-jéig hatályban volt. Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) 1996. január 1-jén történt módosításával hatályba lépett 109/A-K. §-ok rendelkeztek a vagyongazdálkodási jogról, az Áht. 109/B. § *d)* pontjának 4. alpontja szerint az erdő kincstári vagyonnak minősült. Az Áht. 109/F. § (1)

bekezdése értelmében a központi költségvetési szervek által kezelt kincstári vagyona vonatkozó jogot vagyongazdálkodási jognak kellett tekinteni, az e szervek javára bejegyzett gazdálkodási jog a bejegyzés módosítása nélkül vagyongazdálkodási jognak minősült [Áht. 109/B. § (2) bekezdés], míg a nem központi költségvetési szervek vagyongazdálkodási jogának megszerzéséhez vagyongazdálkodási szerződés megkötésére és a vagyongazdálkodási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére volt szükség. Mivel a II. rendű alperes jogelődje nem volt központi költségvetési szerv, az Áht. 109/F. § (2) bekezdéséből következően gazdálkodási joga megszűnt. Az I. rendű alperes 1996. október 9-én ideiglenesnek nevezett vagyongazdálkodási szerződést kötött a II. rendű alperes jogelődjével, e szerződés alapján azonban a vagyongazdálkodási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg, így a II. rendű alperes nem szerzett vagyongazdálkodási jogot. Megjegyezte az elsőfokú bíróság: ha a II. rendű alperes mégis vagyongazdálkodási jogot szerzett, ez a joga a 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése értelmében megszűnt azáltal, hogy az I. rendű alperes az ingatlant elidegenítette, a megszűnt jogot pedig az Inyvt. 62. § (1) bekezdésének *b)* pontja alapján azt az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, utalt annak helyes indokaira és kiemelte: a II. rendű alperes által a fellebbezésben említett 1996. évi LIV. törvényt 2009. július 10. napjával hatályon kívül helyezték, az állami vagyontól szóló 2007. évi CVI. törvény 27. §-ának (4) bekezdése pedig vagyongazdálkodási jogról rendelkezik, a II. rendű alperes jogelődjének javára azonban gazdálkodási jogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba, a II. rendű alperes nem szerzett vagyongazdálkodási jogot.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése, az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítása végett - a II. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

A felülvizsgálati kérelmet a Kúria nem találta alaposnak és ezért a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az ítéleti indokolás szerint a közigazgatási eljárásban és a közigazgatási perben a megszűnt jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésének valóban csak jogszabály kifejezett rendelkezése vagy a törlési kérelem alapjául szolgáló okirat alapján van helye. Ilyen jogszabályi rendelkezés vagy okirat hiányában a bíróság a megszűnt jog törlését az Inyvt. 62. § (1) bekezdésének *b)* pontjára alapított törlési perben hozott ítéletével rendelheti el. A jelen pert megelőző közigazgatási eljárásban a II. rendű alperes gazdálkodási jogának törlésére - az erről rendelkező jogszabály, illetve a törlés alapjául szolgáló és az előbbieken már megjelölt ingatlan-nyilvántartási jogszabályoknak megfelelő okirat hiányában - nem volt lehetőség, a felperes ezért kényszerült a jogmegszűnésre alapított törlési kereset megindítására.

A jogmegszűnésre alapított törlési perben a bíróság a polgári jog szabályai szerint vizsgálhatja, hogy a törölni kért jog valóban megszűnt-e, s ha ez megállapítható, a valóságos jogi helyzetnek meg nem felelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését ítélettel rendeli el.

Helytálló a jelen perben eljáró bíróságok döntése abban, hogy a II. rendű alperes gazdálkodási joga megszűnt, és helytállóak az elsőfokú bíróság a megszűnésre vonatkozó indokai is.

A Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény 12. §-ának rendelkezései 1991. június 9-től kezdődő hatállyal módosították a Ptk. 174-175. §-ait, az említett módosító törvény 15. §-ának (3) bekezdése pedig hatályon kívül helyezte a Ptk. 176. §-át, azonban a módosító rendelkezések nem szüntették meg a gazdálkodási jog intézményét. Az előbbieken említett módosító törvényhez fűzött miniszteri indokolás szerint a törvény az állami tulajdon kezelésével kapcsolatos szabályokat ugyan nem helyezte új intézményes alapra, de az állami tulajdon egységes és oszthatatlan jellegére történő utalás elhagyásával, valamint annak kimondásával, hogy az állam a tulajdonában lévő egyes vagyontárgyait alanyi (szektorális) megkötöttségek nélkül bízhatja másra, megnyitotta az utat az állami vagyongazdálkodás intézményének korszerűbb, az eddiginél szélesebb

alapokon nyugvó, átfogó szabályozása felé. A miniszteri indokolásból megállapítható, hogy a Ptk. szóban forgó módosítása csak az állami vagyonnal való szabadabb gazdálkodást tette lehetővé, azonban nem rendelte el a kezelői jog intézményének megszüntetését. A kezelői jog megszűnése (és átalakulás vagyonkezelői joggá) ágazatonként eltérő időpontban, egy folyamat eredményeként történt meg.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az adott esetben a II. rendű alperes kezelői jogának jogalapját az Evt. 5. §-ának (1) bekezdése teremtette meg, amely rendelkezés 1996. december 31-ig volt hatályban, és nem tévedett abban sem, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Áht.) módosító 1995. évi CV. törvénnyel beiktatott, az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában idézett Áht. 109/B. § *d)* pontja 4. alpontjából (amely az előbbieken említett 1996. december 31-i időpontot megelőzően, 1996. január 1-jén hatályba lépett), 109/F. § (1) bekezdéséből, 109/F. § (2) bekezdésének *c)* pontjából, valamint 109/G. § (2) bekezdéséből az a következtetés vonható le, hogy a II. rendű alperes kezelői joga nem alakult át vagyonkezelői joggá (amely vagyonkezelői jog megszerzését egyébként maga a II. rendű alperes sem állította).

A Kúria álláspontja szerint a II. rendű alperes jogelődjének „kezelő” státusa azáltal szűnt meg, hogy a II. rendű alperes jogelődje 1996. október 9. napján ideiglenes vagyonkezelői szerződést kötött az I. rendű alperes képviselőjével. Az ideiglenes vagyonkezelői szerződés megkötésével az addigi jogviszony az ingatlan tulajdonosa és kezelője között szerződéses jogviszonnyá alakult, amely azt jelentette, hogy a továbbiakban a jogviszony kereteit az ideiglenes vagyonkezelői szerződésbe foglalt jogok és kötelezettségek töltötték ki. Azáltal, hogy az I. rendű alperesnek és a II. rendű alperes jogelődjének jogviszonya szerződéses alapokra helyeződött, megszűnt a II. rendű alperes jogelődjének korábbi „kezelő” jogállása (és tekintettel arra, hogy nem került sor „végleges” vagyonkezelői szerződés megkötésére és bejegyeztetésére, a II. rendű alperes jogelődje nem válhatott vagyonkezelővé sem). Mivel a II. rendű alperes jogelődje kezelői státusának megszűnésével a „kezelő” bejegyzés formálissá vált, a felperes az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének *b)* pontja alapján kérhette a kiüresedett ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését.

Megjegyezi a Kúria, hogy mind a kezelői, mind a vagyonkezelői jog értelemszerűen csak állami tulajdonban álló dologon állhatott fenn. A kezelői és a vagyonkezelői jog a kezelőt, illetve a vagyonkezelőt csak a „külső” jogviszonyokban jogosította önálló tulajdonosi fellépésre, de a „belső” jogviszonyban, azaz az állam és a kezelő (vagyonkezelő) közötti viszonylatban a kezelői jog nem korlátozta az állam tulajdonosi jogait. A kezelői jog nem vált ki a tulajdonjogból és nem alakult önálló dologi joggá: ha az állam elidegenítette a dologt, s ezzel megszűnt a tulajdonjoga, sem a kezelői jog, sem a vagyonkezelői jog nem maradt fenn idegen dologbeli jogként, hanem megszűnt. (Kúria Pfv.I.21.049/2011.)