

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.088/2020/6.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Papp Ildikó jogtanácsos által képviselt **I.rendű felperes neve I.r.**, a Dr. Paukovits Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű felperes neve II.r. felpereseknek** a Dr. Czeglédy Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.** és a valamint **II.r. alperes** ellen használati jog törlése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2019. június 27. napján kelt 11.P.20.203/2017/71. számú ítélete ellen az I.r. alperes által 73. sorszám alatt szám alatt benyújtott fellebbezése tárgyában - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az I.r. felperes kezelésében lévő,

a **település** i tulajdoni lapon ... $\frac{1}{2}$, ... $\frac{1}{4}$, ... $\frac{1}{5}$, ... $\frac{1}{6}$, ... $\frac{1}{7}$, ... $\frac{1}{8}$, ... $\frac{1}{9}$, ... $\frac{1}{10}$, ... $\frac{1}{11}$, ... $\frac{1}{12}$, ... $\frac{1}{13}$, ... $\frac{1}{14}$, ... $\frac{1}{15}$, ... $\frac{1}{16}$, ... $\frac{1}{17}$, ... $\frac{1}{18}$, ... $\frac{1}{19}$, ... $\frac{1}{20}$, ... $\frac{1}{21}$, ... $\frac{1}{22}$, ... $\frac{1}{23}$, ... $\frac{1}{24}$, ... $\frac{1}{25}$, ... $\frac{1}{26}$, ... $\frac{1}{27}$, ... $\frac{1}{28}$, ... $\frac{1}{29}$, ... $\frac{1}{30}$, ... $\frac{1}{31}$, ... $\frac{1}{32}$, ... $\frac{1}{33}$, ... $\frac{1}{34}$, ... $\frac{1}{35}$, ... $\frac{1}{36}$, ... $\frac{1}{37}$, ... $\frac{1}{38}$, ... $\frac{1}{39}$, ... $\frac{1}{40}$, ... $\frac{1}{41}$, ... $\frac{1}{42}$, ... $\frac{1}{43}$, ... $\frac{1}{44}$, ... $\frac{1}{45}$, ... $\frac{1}{46}$, ... $\frac{1}{47}$, ... $\frac{1}{48}$, ... $\frac{1}{49}$, ... $\frac{1}{50}$, ... $\frac{1}{51}$, ... $\frac{1}{52}$, ... $\frac{1}{53}$, ... $\frac{1}{54}$, ... $\frac{1}{55}$, ... $\frac{1}{56}$, ... $\frac{1}{57}$, ... $\frac{1}{58}$, ... $\frac{1}{59}$, ... $\frac{1}{60}$, ... $\frac{1}{61}$, ... $\frac{1}{62}$, ... $\frac{1}{63}$, ... $\frac{1}{64}$, ... $\frac{1}{65}$, ... $\frac{1}{66}$, ... $\frac{1}{67}$, ... $\frac{1}{68}$, ... $\frac{1}{69}$, ... $\frac{1}{70}$, ... $\frac{1}{71}$, ... $\frac{1}{72}$, ... $\frac{1}{73}$, ... $\frac{1}{74}$, ... $\frac{1}{75}$, ... $\frac{1}{76}$, ... $\frac{1}{77}$, ... $\frac{1}{78}$, ... $\frac{1}{79}$, ... $\frac{1}{80}$, ... $\frac{1}{81}$, ... $\frac{1}{82}$, ... $\frac{1}{83}$, ... $\frac{1}{84}$, ... $\frac{1}{85}$, ... $\frac{1}{86}$, ... $\frac{1}{87}$, ... $\frac{1}{88}$, ... $\frac{1}{89}$, ... $\frac{1}{90}$, ... $\frac{1}{91}$, ... $\frac{1}{92}$, ... $\frac{1}{93}$, ... $\frac{1}{94}$, ... $\frac{1}{95}$, ... $\frac{1}{96}$, ... $\frac{1}{97}$, ... $\frac{1}{98}$, ... $\frac{1}{99}$, ... $\frac{1}{100}$.

a **település** 2i tulajdoni lapon,,,,,,,,,, .../2., .../4.,

a település 3i tulajdoni lapon .../2., .../3., ..., ..., ..., ..., ..., .../1.,

a **település** 4i tulajdoni lapon .../2., .../3., .../1., .../2., .../3., .../5., .../6., ..., ..., ..., ..., ..., .../1., .../4.,

a település 5 tulajdoni lapon .../2., .../3., .../4., .../2., ..., ..., ..., .../1., .../1. hrsz. alatt nyilvántartott,

továbbá a II.r. felperes kezelésében lévő,

a település 2-i tulajdoni lapon .../1., ..., ..., ..., ..., ..., .../1., .../2., .../3., .../4., ..., ..., .../4., ..., ..., .../1.,
.../2., .../3.,

a település 6i tulajdoni lapon .../1., .../3., .../5., .../1., .../2., .../3., .../4., ...,

a **település 4i** tulajdoni lapon .../6., ..., .../1., .../2., .../1., .../3., ..., ..., .../1., .../2., ..., .../2., ..., .../1., .../3.,

a település 5 tulajdoni lapon .../2., .../3., .../2., .../4., .../8., .../1., .../4., ..., ..., ...,

[illegible]

a **település** 1i tulajdoni lapon .../1., .../4., ..., .../1.,.../1., .../3., .../5., .../1., .../2., .../3., .../1., .../1., .../4., .../3., .../4., .../1., ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott

ingatlanok tekintetében az I.r. alperesi használati jog törlése iránt előterjesztett keresetet elutasítja, ezen ingatlanok tekintetében mellőzi az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság örlés iránti megkeresését.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének az I.r. felperes és az I.r. alperes (jogelődje) között 1975. június 5. napján kelt, a kezelői jog átadásáról szóló megállapodások (8 db) 13. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezését helybenhagyja.

Az ítélet tábla megállapítja, hogy az 1975. július 5. napján kelt szerződések 13. pontjában foglalt rendelkezésének a felek által 1990. november 26-án keltezett bejegyzési kérelem szerinti - az I.r. alperes javára a használati jog bejegyzésének alapjául szolgáló - módosítása is érvénytelen.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit azon - az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésére is kiterjedő - pontosítással hagyja helyben, hogy az I.r. felperes kezelésében lévő ingatlanok tekintetében az I.r. alperes javára bejegyzett használati jog törlését - az ítéletben meghatározott egyéb ingatlanokon túl - nem a **település 1i .../1**, hanem a **település 1i .../1** helyrajzi számú ingatlanra rendeli el.

Kötelezi a bíróság az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára 35.000 (harmincötezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá 15 napon belül fizessen meg az I.r. felperesnek 1.000.000,- (egymillió) forint, míg a II.r. felperesnek 1.127.000 (egymillió-egyszázhuszonhétézer) forint másodfokú perkölséget, viselje továbbá a fellebbezéssel kapcsolatosan felmerült költségeit.

Ez ellen a ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az eljárás tárgyát képező ...tavi ingatlanok 1975-ig a Magyar Állam tulajdonában és az I.r. alperes (**Cég 1 Zrt.**) jogelődjének, a **Cég 1 Vállalat**nak a kezelésében voltak. Az I.r. alperes és az I.r. felperes között 1975. júniusában 8 megállapodás jött létre a fenti ingatlanok vonatkozásában az állami ingatlan kezelői jogának átadásáról, átvételéről a 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet szerint. A megállapodás folytán az I.r. felperes kezelésébe kerültek a ... ingatlanok. A megállapodások tartalmazzák, hogy az átvevő szerv kezelői jogának jogcíme az 1964. évi IV. törvény 17. § (2) bekezdése. A 12. pont értelmében az átadás után a főcsatornákat az I.rendű felperes neve, a nádszállítás céljait szolgáló egyéb csatornákat a **Cég 1 Vállalat** tartja karban. A 13. pont értelmében a **Cég 1 Vállalat** az átadás után is jogosult ingyenesen a nád kitermelésére, és hasznosítására, továbbá a csatornák mindenkori használatára. A kezelői jog átadás-átvételének időpontja 1975. június 10. napja. Az I.r. alperes jogelődje hozzájárult az átadott területre az átvevő kezelői jogának telekkönyvi bejegyzéséhez, az átvevő beleegyezését adta, illetőleg hozzájárult ahhoz, hogy az átvett területre a kezelői joga telekkönyvileg bejegyeztessék.

A fenti megállapodások alapján 1990-ig az ingatlan-nyilvántartásba sem földhasználati, sem használati jog tekintetében bejegyzés az I.r. alperes javára nem történt.

1990. november 26-án az I.r. felperes, illetőleg az I.r. alperes kérelemmel fordult a **Település 1i** Földhivatalhoz, hogy az 1975. június 5-én létrejött megállapodások 13. pontja alapján a megállapodásokban szereplő és az időközi változásoknak megfelelő ingatlanokra a földhasználati jogot az I.r. alperes jogelődje javára az ingatlan-nyilvántartásba a földhivatal jegyezze be. A bejegyzési kérelemtől eltérően a földhivatal a perrel érintett ingatlanokra I.r. alperes használati jogát jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A perrel érintett ingatlanok vonatkozásában a kezelői jog körében 1993-ban változás következett be. Az 1993. április 7-én I. és II.r. felperes között létrejött megállapodás alapján 2018 ha nádas, és 600 ha csatorna a II.r. alperes kezelésébe került.

Az I.r. alperes 1992. december 31-én **Cég 1 Rt**-vé alakult át. A Cégbíróság 1993. október 28-án a **Cég 1** Vállalatot átalakulás folytán a cégjegyzékből törölte. Az állami vállalat átalakulási terve, illetőleg vagyonleltára nem tartalmazta I.r. alperesnek a perrel érintett ingatlanokon fennálló használati jogát.

A II.r. felperes 1992. július 6-i levelében tájékoztatta I.r. alperest, hogy az I.r. felperessel megállapodást kötött a nemzeti park natúr zónáját jelentő területek kezelői jogának átvételére. A kezelői jog átvételének okán nem kíván a kezelői jogot átadó által vállalt további kötelezettség körén és tartalmán változtatni, így elismeri az I.r. alperes jogát a nád ingyenes kitermelésére és hasznosítására, a csatornák mindenkori használatára a jelenlegi jogszabályok alapján. A használati jogot azonban korlátozni fogják a területre vonatkozó természetvédelmi előírások, amelyeknél figyelembe kell venniük a nemzetközi előírásokat, amelyek kidolgozása folyamatban van.

Az I.r. alperes az átalakulást követően, 1994. június 4-én megállapodást kötött az I.r. felperessel. A felek rögzítették, hogy a megállapodás az 1975. június 5-én létrejött kezelői- és használati jogról rendelkező megállapodás kiegészítése. A megállapodásban a **Cég 1 Rt.** vállalta, hogy a használatában, de az I.rendű felperes neve mindenkori kezelésében lévő nádas művelési ági területek után adóbevallási és fizetési kötelezettségének mindenkor eleget tesz. Ugyanakkor a **Cég 2** vállalta, hogy az adó mértékének kiszámításához szükséges AK és földterület összesítést minden év június 30-ig megküldi a **Cég 1 Rt**-nek.

A felek között a jogvita a perrel érintett ingatlanok használatával 1995. év után kezdődött, köztük a ... nádasokkal kapcsolatban a bíróságok előtt több eljárás volt folyamatban.

* * *

A felperesek keresetükben kérték, hogy az 1975. június 5-i megállapodásokkal érintett ... ingatlanokra az I.r. alperes javára bejegyzett használat jogát a bíróság az ingatlan-nyilvántartásból törölje az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján az 1990. november 26. napján kelt bejegyzési kérelem érvénytelensége miatt, és állapítsa meg a használatot biztosító rendelkezés (1975. évi megállapodás 13. pontja) érvénytelenségét (elsődlegesen), a használatot biztosító jogviszony (a bejegyzett használat jogának) megszűnését (másodlagosan), és rendelje el a használat jogának törlését.

Keresetükben előadták, hogy a felek a földhivatali bejegyzéshez benyújtott 1990. évi közös kérelem alapján az 1975. évi megállapodásokat tekintették olyan okiratnak, amely egyértelműen igazolja a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését. A fenti megállapodások azonban nem rendelkeztek dologi hatályú, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használat jogáról, a felek szándéka ilyen jog létrehozására nem irányult. Ezt erősíti az is, hogy az 1975. évi megállapodások csak a kezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást tartalmazták. A bejegyzés így az 1975. évi megállapodások tartalmával ellentétesen történt.

Amennyiben a szerződéseket olyan megállapodásnak kellene tekinteni, amivel a felek földhasználati jogot létesítettek I.r. alperes javára, ez szintén jogszabályba ütközne, mivel a Ptk-nak sem az 1975. évben létrejött megállapodások megkötésének idején, sem a bejegyzési kérelem időpontjában hatályos előírásai ezt a felek számára nem tették lehetővé. A felek 1990-ben használat jogát alapíthattak jogszerűen, a kezelő az állami vagyon elidegenítésére, megterhelésére és a vagyonnal más módon való rendelkezésre a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően nem volt jogosult.

A bejegyzési engedélyt I.r. alperes részéről olyan személy írta alá, aki az okirat aláírásakor nem volt cégjegyzésre jogosult.

A használati jog bejegyzése pedig a Tvr. 20. § (2) bekezdésébe is ütközött, mert a földhivatal az ingatlanra vonatkozó bejegyezhető jogok tekintetében kötve volt a bejegyzési kérelemhez, azaz a földhasználati jog tárgyában kellett volna döntenie, és a bejegyzési kérelmet elutasítani.

A felperesek a használatot biztosító rendelkezés érvénytelensége körében előadták, abban az esetben, ha az 1975. évi megállapodásokban a felek dologi hatályú használat jogát létesítették, az a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközés miatt semmis, az a 9/1969. (II.9.) Korm. rendelet 10. § (2) és a 7. § (1) bekezdésébe ütközött.

A használatot biztosító jogviszony megszűnésének megállapítása iránti körében a felperesek kifejtették, hogy a Ptk. 165. § (2) bekezdése alapján a használatra a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni. A haszonélvezeti jog természetes személyek között nem örökölheto, jogi személyek között pedig jogutódlással át nem ruházható. A haszonélvezet/használat joga tehát személyes jog, ami esetében jogutódlásra nincs lehetőség. A **Cég 1** Vállalat a cégnyilvántartási adatok szerint 1993. október 28. napján a cégjegyzékből törlésre került, e törléssel pedig a vállalat megszűnt. Az I.r. alperes átalakulási terve és vagyonleltára az ingatlanokon fennálló I.r. alperesi használati jogot nem tartalmazza.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezésében mindenekelőtt tartalma szerint az eljárás megszüntetését kérte arra figyelemmel, hogy a per tárgya ítélt dolog. Előadta, a felek között a ... ingatlanok használatával több per is volt folyamatban, így utalt a Legfelsőbb Bíróság Gfv. XI. 30.443/2006. számú eseti döntésére. Hivatkozott a Győri Törvényszék előtt K. 27.424/2009. számú perben hozott ítéletre, és kifejtette, hogy ebben az ügyben a bíróság a jogutódlással kapcsolatban állást foglalt.

A felperesek keresete tartalma szerinti törlési per, azonban a perindítási határidőt álláspontja szerint a felperesek kikézték.

Az I.r. alperes álláspontja szerint a keresetlevélben támadott megállapodások megfelelnek az akkor hatályos jogszabályoknak, a felperesek a jogszabálysértést nem bizonyították, szerződésüket utóbb többször módosították és megerősítették. A szerződés létrejött, mivel a haszonkölcsön tárgyában a felek között az akarategység a szerződés megkötésekor fennállt, és a felek a szerződést évtizedeken keresztül teljesítették, ami azt tükrözi, hogy a szerződést a felperesek a maguk részéről elfogadták és évtizedekkel később nem lehet a szerződés jogszerűségét kifogásolni. Álláspontja szerint a felek 1975-ben hatályos jogszabályok alapján jogszerűen állapodtak meg kötelmi hatállyal a használati jog átengedésében. A birtoklás és használat jogának kötelmi hatályú átengedését semmilyen jogszabály nem tiltotta. Álláspontja szerint e kötelmi alapú használati jogot a dologi hatályú használat jogának a törlése nem érinti.

A támadott szerződések és annak 12. és 13. pontjai jogszabályba nem ütköznek, hanem érvényes atipikus szerződések. Az 1975-ös szerződést 1994-ben megerősítették kölcsönös és egybehangzó akaratukkal. Ennek semmisségére a felperesek a perben nem hivatkoznak. Kifejtette, a szerződéseknek annak 13. pontja nélkül nem kötötte volna meg és amennyiben a bíróság a szerződések érvénytelenségét megállapítja, úgy annak következménye az lesz, hogy a kezelői jog visszaszáll rá.

A Ptk. 165. § szerinti használat joga nemcsak magánszemélyt, hanem jogi személyt is megillethet. Az átalakulással a jogelőd nem szűnt meg, hanem csak nevet változtatott.

Álláspontja szerint a felperesek tévesen hivatkoznak arra, hogy az I.r. alperes átalakulása megszüntette volna a kötelmi jogviszonyokat és arra is, hogy a dologi hatályú bejegyzést megszüntette volna a jogutódlás.

A II.r. alperes képviselőjében eljáró **Képviselő 1**, illetőleg a **Képviselő 2** Zrt. a felperesek keresetének a teljesítését nem ellenezték.

* * *

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az I.r. felperes és az I.r. alperes között 1975. június 5. napján kelt kezelői jog átadásáról szóló megállapodások 13. pontjában foglalt rendelkezés érvénytelen.

Rendelkezett az érintett ingatlanokra az I.r., illetve a II.r. alperes javára bejegyzett használati jog törlése, továbbá a törlés ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I.r. felperesnek 3.500.000 Ft, a II.r. felperesnek 2.540.000 Ft perköltséget.

Határozata indokolásában mindenekelőtt kifejtette, hogy aMegyei Bíróság előtt G. 21.090/2005. szám alatt folyamatban volt, a Legfelsőbb Bíróság Gfv. XI. 30.443/2006/6. számú ítéletével befejeződött eljárás tárgya az 1975. évi megállapodások Ptk. 241. §-a alapján való bírósági módosítása volt, nem pedig a szerződés, illetőleg a szerződés egy pontja érvénytelenségének megállapítása.

A Győri Városi Bíróság előtt P. 22.879/2005. ügyszámon folyamatban lévő perben a használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányuló viszontkeresetet a bíróság P. 22.879/2005/7. számú végzésében - eljárásjogi okból - elutasította, a használati jog jogutódlással való átruházásáról tehát érdemben nem döntött.

A ... Megyei Bíróság előtt 30. K. 27.255/2009. ügyszámon folyamatban volt ügynek nem képezte a tárgyát a használati jog 1975-ös megállapodás alapján való bejegyzésének jogszerűsége.

A törvényszék megállapította, hogy az ismertetett ügyek más tárgyban zajlottak (földhasználati nyilvántartás, megállapítási kereset, használat jogának bejegyzése számítógépes átállás miatti hiba korrigálása következtében, a szerződés bíróság általi módosítása). A jelen perben előterjesztett keresetlevélben foglaltakkal kapcsolatban korábban egyik bíróság sem foglalt állást, illetőleg ennek keretében érdemi döntést nem hozott, így az I.r. alperesnek az ítélt dologra hivatkozással az eljárás megszüntetése iránti kérelme alaptalan volt.

A használat jogának a bejegyzési kérelem érvénytelenségére alapított törlése körében kifejtette, hogy a konstitutív ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapja az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (továbbiakban: Tvr.) 15. §-a szerint olyan okirat, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését igazolja.

A perrel érintett ingatlanok a megállapodás megkötése előtt a Magyar Állam tulajdonában, de az I.r. alperes jogelődjének kezelésében voltak. Az 1975. évi megállapodások megkötését a jogszabályváltozás indokolta, mégpedig az állami ingatlan kezelői jogának átadás-átvételéről szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet.

A kezelői jog átadásával a perrel érintett ingatlanok akkor még kizárólagosan az I.r. felperes kezelésébe kerültek. Az I.r. felperes azonban a nádgazdálkodáshoz, a nádkitermeléshez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel nem rendelkezett. Ennek érdekében volt szükséges, hogy ezt a kérdést a felek a kezelői jog átadásával kapcsolatban kötött megállapodással egyidejűleg rendezzék.

A megállapodás 13. pontja („a **Cég 1** Vállalat az átadás után is jogosult ingyenesen a nád kitermelésére és hasznosítására, továbbá a csatornák mindenkori használatára”) nyelvtani értelmezéséből a Ptk. 163. §-ban szabályozott használat jogának létrehozására irányuló szerződéses akaratot az elsőfokú bíróság megállapítani nem tudta. A feleknek a megállapodás megkötését követő magatartása körében megállapította, hogy az okirat az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra került, de csak azért, hogy a kezelői jog átvezetése megtörténjen. A felek 1975. évben nem kérték a

földhivaltól, hogy a megállapodás 13. pontja alapján a használat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Erre több mint 15 évvel a megállapodás megkötése után került sor, döntő részben azért, mert akkor már szóba került az állami vállalat privatizációja, azonban még ekkor sem a használati jog, hanem földhasználati jog bejegyzését kérték a földhivaltól.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperesek, továbbá II.r. alperes álláspontját abban a körben, hogy a támadott megállapodás 13. pontja kizárólag azt a célt szolgálta, hogy a személyi, tárgyi feltételekkel nem rendelkező I.r. felperes helyett a nádgazdálkodási tevékenységet továbbra is az egyébként ezt a tevékenységet már hosszú évek óta ellátó I.r. alperes jogelődje végezze. Összességében tehát a megállapodások 13. pontja nem keletkeztetett a Ptk. 163. §-a szerinti használati jogot, amely alapján az ingatlan-nyilvántartásba a használat joga bejegyezhető lett volna. Önmagában azért, mert a használat joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a használat jogát nem hozza létre, figyelemmel a Tvr. 15. §-ára.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése szerinti keresetet a 2014. március 15. napjáig hatályos 63. § (1) bekezdése alapján azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. A felperesek a pert az eredeti szerzővel szemben, azaz az I.r. alperessel szemben indították meg.

A Tvr. 17. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a földhivatalnak a megállapodások használati jog körében való tartalmi hiányosságai miatt hiánypótlást kellett volna elrendelnie, a hiánypótlási felhívás kiadása azonban nem került bizonyításra, a földhivatali iratok azt kétséget kizáróan nem igazolják.

A földhivatal megsértette a használati jog bejegyzése során a Tvr. 20. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség elvét is, hiszen a felek nem használati jog bejegyzését kérték, a kérelmük módosítása pedig sem az okiratok, sem a meghallgatott tanúk vallomása alapján nem nyert igazolást.

A törvényszék kifejtette, hogy a 9/1969 (II. 9.) Kormányrendelet 10. § (2) bekezdése értelmében a jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a kezelő az állami ingatlant nem terhelhette meg. A használat jogának dologi hatályú létesítése ezen rendelkezés be ütközne, azaz a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis lenne.

Amennyiben az 1975-ös megállapodás nem dologi, hanem kötelmi hatályú jogosultság létesítésére irányulna, úgy ez pedig a hivatkozott kormányrendelet 7. § (1) bekezdésébe ütközne annyiban, hogy a jogszabály ideiglenes jelleggel, meghatározott, legfeljebb öt évnél nem hosszabb időre biztosított erre lehetőséget. Ez esetben a megállapodás érvényes lenne, de öt év elteltével megszűnt volna.

Az I.r. alperes védekezésével kapcsolatosan rámutatott arra a törvényszék, hogy a felperesek csupán a megállapodás 13. pontjában foglalt kikötés érvénytelenségének megállapítását kérték. Az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, mert az I.r. alperes részére a kezelői jog visszajegyzésére nincs lehetőség. Kifejtette, hogy a feleknek jogszabályi előírás folytán kötelezettsége volt a megállapodás megkötése, a kezelői jog átadása, illetve átvétele, így nem foghat helyt az az alperesi védekezés, hogy a 13. pontban foglaltak nélkül a megállapodásokat nem kötötte volna meg.

Az I.r. alperes azon hivatkozását, miszerint a megállapodásokat később többször módosították, arra tekintettel ítélte irrelevánsnak, mert a megkötésének időpontjában jogszabályba ütköző, így semmis szerződés utólagos módosítása az érvénytelenséget nem orvosolja.

Nem értett egyet a törvényszék azzal a felperesi állásponttal, hogy az I.r. alperes tekintetében bekövetkezett jogutódlás, az átalakulás önmagában a használati jog megszűnéséhez vezetett volna.

Ugyanakkor a Debreceni Ítéltábla Pf. II. 20.663/2015/10. számú döntésére, továbbá az 1989. évi XXIII. törvény 5. § (1) bekezdése b) pontja folytán alkalmazandó 30/1989 (VII. 1) PM rendelet 3. § (1) bekezdésére figyelemmel megállapította, hogy mivel az I.r. alperes jogelődjének átalakulási terve, vagyoneleltára az érintett ingatlanokon fennálló használati jogot nem tartalmazta, így a használati jogot az átalakulás folytán létrejött részvénytársaság nem szerezhette meg, tehát, ha a jogelődnek a használati joga korábban létre is jött volna, az az átalakulással megszűnt.

Rámutatott a törvényszék arra is, hogy erre irányuló kereset hiányában nem képezte a per tárgyát annak vizsgálata, hogy az 1975-ös megállapodás megkötését követően a használat vonatkozásában bármilyen kötelmi jogi alapú megállapodás létrejött-e a felek közt.

* * *

Az I.r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte, az 1975-ös megállapodások érvényességének és hatályosságának egyidejű megállapítása mellett.

Mindenekelőtt kiemelte, hogy a tényállás körében az 1990-es okiratok tekintetében hiányos az ítélet, a közös kérelem pedig nem 1990. november 26-án került benyújtásra, hiszen a használati jog 1990. április 5-én bejegyzésre került.

Az ítélet az átalakulással kapcsolatosan téves jogszabályra hivatkozik, másrészt jogszabálysértő.

Álláspontja szerint tényállásként a res iudicata alapjaként hivatkozott Gfv. IX. 30443/2006. sz. ítéletben foglaltak megállapításának van helye.

Kifogásolta a fellebbezés az ítélet logikai sorrendjét is, hangsúlyozva, hogy először az 1975-ös szerződés érvényességét kellett volna vizsgálni, a kereset e körben való megalapozottsága esetén az 1990-es közös kérelemmel, illetőleg az átalakulás joghatásaival nem kellett volna a bíróságnak foglalkoznia.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem adott választ arra a kérdésre, hogy az 1975-ös megállapodás 13. pontja milyen kötelmi jogviszonyt hozott létre a felek között.

Az 1975-ös szerződés érvényességét az elsőfokú bíróság az 1990-es kérelemből próbálja levezetni, mivel nincs olyan jogszabály, amely alapján a semmisség megállapítható lenne.

Keveri az ítélet a kötelmi szerződést a dologi hatállyal és az ingatlan teherrel, továbbá az érvénytelenséget, hatályosságot, semmisséget.

Az öt évnél nem hosszabb használattal kapcsolatos jogszabályi rendelkezés alapján legalább öt évig érvényes volt a szerződés hivatkozott pontja még az ítélet szerint is, a szerződés esetleges megszűnése pedig nem semmisségi ok.

A 9/1969 (II. 9.) kormányrendelet 8. § (1) és (2) bekezdése értelmében nem volt tilos az ellenérték fejében történő átengedése a használatnak, az ingó dolog (leiratott nád) tekintetében a legszélesebb körű volt a kezelő szervet rendelkezési joga. Ez utóbbira a jogszabály nem is vonatkozik.

A fellebbezés szerint az I.r. felperes nem is adta át valójában az ingatlanok használati jogát, mivel azzal saját maga rendelkezett, mint kezelő.

A szerződés 13. pontja ténylegesen a kezelői jog átengedésének ellenértékét tartalmazta, a nádaratási jogot kapta meg az I.r. alperes a kezelői jog átengedése fejében.

A birtoklás és használat jogának kötelmi hatályú átengedését (pl. bérletbe, haszonkölcsönbe adását) semmilyen jogszabály nem tiltotta 1975-ben. A kötelmi alapú használatot (nádaratás) a dologi hatályú használat jogának a törlése nem érinti. Eerre figyelemmel a BH. 2019. 71. számú eseti döntésre hivatkozással az I.r. alperes a fellebbezésében kérte megállapítani az 1975-ös kötelmi jogú megállapodások érvényességét és hatályosságát.

Előadta, hogy a felek a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződési szabadságuk alapján egy atipikus megállapodást kötöttek, mely több szerződés elemeit is tartalmazza. A Kúria Pfv. VI.

21480/2018/11. számú ítéletére hivatkozással kifejtette, hogy a kötelmi hatályú használati megállapodás szóban vagy akár ráutaló magatartással is létrejöhet.

Álláspontja szerint a Legfelsőbb Bíróság a Pfv. VIII. 21930/2010/5. számú ítéletében a jogviszonyt már hatályosnak és érvényesnek ítélte, így ítélt dolgot, res iudicatumat támadnak a felperesek.

A megállapodás 13. pontját nem lehet kiragadva és önállóan vizsgálni, mert a Ptk-ban nem nevesített, vegyes szerződést az abban kikötött jogok és kötelezettségek alapján kell megítélni. A szerződés egyes tartalmi elemei nem választható szét. A vegyes szerződésen alapuló ingatlan használati jogosultság megvonására csak a szerződés egészének felszámolásával kerülhet sor.

Amennyiben az érvénytelenségi ok megállapítható, úgy a szerződést a jogerős ítélet napjáig érvényesnek kellett volna nyilvánítani, kérte ennek ítélőtábla általi kimondását, amennyiben a másodfokú bíróság is érvénytelennek ítélné a szerződést. A felek között 1975 után is évtizedekig akarategység állt fenn abban a kérdésben, hogy az I.r. alperes végzi a nád aratást. A Kúria gyakorlata szerint, ha a felek éveken keresztül teljesítik a szerződést, és azt elfogadják, akkor évekkel később nem lehet a szerződés jogszerűségét kifogásolni.

Az I.r. alperes bizonyította, hogy 1990-ben a földhivatal hiánypótlásra szólította fel a feleket, akik ennek eleget is tettek. Téves az az ítéleti megállapítás, hogy a hiánypótlás tényét és annak teljesítését nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani. A BH. 2018.196. számú eseti döntésre utalással kiemelte, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben az arra hivatkozó félnek kell bizonyítania a bejegyzés érvénytelenségét. A bizonyítási teher tehát a felperest terhelte. Ennélfogva nem az I.r. alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a bejegyzés érvényes volt. Az alperes nem kötelezhető arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási iratokat teljeskörűen beszeresse és nem róható a terhére, ha a földhivatali levéltár az iratokat hiányosan tartalmazza. Utalt arra, hogy a másodfokú Földhivatal átiratában egyértelműen megállapítható, hogy nem csak a földhasználat illetve használat szavak megnevezése körében volt hiánypótlási eljárás, hanem egyéb körben is.

Bejegyző határozat az I.r. felperes 1990-ben megkapta, fellebbezéssel azonban nem élt, ami a bejegyzés jogszerűségének elfogadására utal. A használat 29 éve bejegyzett jog, törlésének vizsgálni kell az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerinti feltételeit.

Önmagában a földhasználat vagy használat megnevezés nem jelent jogszabálysértést. A földhivatal nem sértette meg a tvr. 17. §-át és a 20. § (2) bekezdését sem. A Vhr. 97. §-a értelmében a földhivatalnak kötelessége volt a szerződésben foglalt használat jogát külön kérelem nélkül, hivatalból bejegyezni. Akkor is helyesen járt tehát el, ha a perben nem volt fellelhető az a közös kérelem, melyben már nem földhasználati jogot, hanem a használat jogát kérték bejegyezni. A földhasználati jog fogalma nem sokkal 1990 előtt változott meg a Ptk-ban, azt megelőzően a föld mezőgazdasági használatát értették alatta. A földhasználatot a Ptk. 150. - 154. §-ai szabályozták.

Egyetértett azon ítéleti megállapítással, hogy az általános jogutódlás nem szünteti meg a Ptk. 165. §-ában foglalt használat jogát, mely nemcsak magánszemélyt, hanem jogi személyt is megillette. Az átalakulás az ítéletben foglaltakkal szemben nem az 1989 évi XXIII. törvény (Át.), hanem az 1992. évi LIV. törvény kötelező rendelkezésén alapult. Ez utóbbi 38. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperest, mint jogutódot megilleti a használati jog.

Téves az az elsőfokú ítéleti álláspont, hogy az 1989. évi XXIII. törvény és a 30/1989 (07.01.) PM rendelet vonatkozott az I.r. alperes átalakulására. Mindemellett ez esetben sem kellett volna a használat jogát az átalakulási tervben, vagy onleltárban feltüntetni, mert az nem tulajdonjog és

feltüntetési kötelezettséget a jogszabályok nem tartalmazznak. A földhivatalba bejegyzett használat jogát az átalakulás nem szüntette meg.

Az I.r. felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helyes indokai szerinti helybenhagyására irányult. A szerződések érvényessége és hatályossága megállapítására irányuló fellebbezési kérelemmel kapcsolatosan kiemelte, hogy viszontkereset előterjesztésének a per jelenlegi szakaszában a Pp. 147. §-a értelmében nincs helye.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyes és megalapozott ítéletet hozott, figyelemmel volt a felek között korábban folyamatban volt perekre, helyesen állapította meg, hogy az ítélt dolog esete nem áll fenn, vizsgálta a kereset mindegyik elemét, indokolása pedig logikus sorrendet követ.

A bejegyzési kérelem érvénytelensége tekintetében a törvényszék helyesen járt el, vizsgálta a törlés iránti kérelem feltételeit, helytállóan foglalt állást akként, hogy a semmisségre figyelemmel a bejegyzést követő több év múlva is indítható per, helyesen hivatkozott a felek 1990. november 26-i közös kérelmére.

Helyes az ítélet azon megállapítása, hogy a földhivatal a kérelemhez kötöttség elvét (Tvr. 20. §) megsértette és sérült a tvr. 17. §-a is.

A fellebbezésnek a Vhr. 97. §-ával kapcsolatosan kifejtett álláspontját illetően rámutatott, hogy 1975-ben azért nem történt használati, vagy földhasználati bejegyzés, mert a földhivatal sem értelmezte úgy, hogy a felek ilyen jogot akartak volna alapítani. Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos rendelkezéseket a Megállapodások 16. pontja tartalmazta, mégpedig kifejezetten és kizárólag csak a kezelői jog vonatkozásában.

A megállapodások 13. pontjának érvénytelensége és a használat megszűnése tekintetében is helyes jogi következtetésre jutott a törvényszék.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglaltak szerint semmis a hivatkozott szerződéses rendelkezés, melyet a bíróság jogszabályi hivatkozásokkal támasztott alá. Helyesen értelmezte a 9/1969 (II. 9.) kormányrendelet 7. § (1) bekezdésének előírásait. E tekintetben a meghatározott időnek és az ideiglenes jellegűnek van jelentősége. Téves az az I.r. alperesi hivatkozás, hogy a kezelői jog átengedése fejében kapta a nádaratási jogot, a kezelői jog átadására ugyanis az 1964. évi IV. törvénynek való megfelelés érdekében került sor.

Akár dologi hatályának, akár kötelmi jogviszonynak minősíthető a kérdéses szerződéses rendelkezést, az semmis.

Helyesen jutott arra a következtetésre a törvényszék, hogy amennyiben a használat joga létrejött volna, az az átalakulással megszűnt. Téves az az alperesi állítás, hogy a használat jogát nem kellett a vagyonleltárban rögzíteni. Az 1992. évi LIV. törvény 35. § (3) bekezdése és a számvitelről szóló 1991. évi XVIII. törvény 1. sz. melléklete értelmében a vagyoni értékű jogokat fel kell tüntetni a vagyonmérlegben.

Utalt arra, hogy az ítélet rendelkező részében az I.r. felperes vagyonkezelésében lévő ingatlanok felsorolásánál hrsz. elírás van, a **Település 1i** .../1 hrsz. helyett .../1 hrsz. a helyes.

Az I.r. felperes a fellebbezési eljárás során az Alkotmánybíróság 11/2020 (VI.3.) AB határozatában foglaltakra utalással kifejtette, hogy a használat jogának a régi Ptk. rendelkezései alapján csak természetes személy lehetett a jogosultja, jogi személy termőföldön nem szerezhette a Ptk. 163. §-ában meghatározott használati jogot.

A II.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte, csatlakozva az I.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtettekhez.

A II.r. alperes képviseletében eljáró **Képviselő 2** Zrt. fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

A II.r. alperes képviseletében eljáró **Képviselő 3** bejelentette, hogy a **Képviselő 1** 2019. július 1. napján a törvény erejénél fogva átalakulással megszűnt, általános jogutódja a **Képviselő 3**.

A fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az ítélet helybenhagyására irányult. Egyetértett az ítélet azon megállapításával, hogy az ítélt dolog elemei nem állnak fenn. A 6/1970 (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 21. §-ára hivatkozással pedig kifejtette, hogy a jogszabály egyértelműen tiltotta az öt évnél hosszabb időre és / vagy ellenérték nélküli használata történő átengedést. Erre tekintettel a Megállapodások 13. pontja ezen rendelkezésbe, valamint a Kormányrendelet 10. § (2) bekezdésébe ütközött.

Az 1975-ös megállapodás a Ptk. 163. §-ában szabályozott használat jogának létrehozására irányuló szerződéses akaratot nem tartalmaz. A bejegyzés konstitutív hatálya nem azt jelenti, hogy önmagában a bejegyzéstől, az annak alapjául szolgáló megállapodás hiányában is létrejön a jogosultság.

A törlési keresetnek az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontjában foglalt feltételei fennállnak, figyelemmel arra is, hogy a közvetlenül jogot szerzővel szemben kéri a felperesek a bejegyzett jog törlését.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban a használati jog jogutódlásának hiányára, valamint a használati jog maximális, ötéves időtartam miatti megszűnésére, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabálytalanságaira utalással kifejtett álláspontját.

Nem osztotta a fellebbezésben a használati jog és a földhasználati jog tartalmának azonosságára irányuló I.r. alperesi érvelést. Utalt arra, hogy ezek a fogalmak szabályozott tartalmú jogi kategóriák, összemosásuk nyilvánvalóan minden jogi alapot nélkülöz.

* * *

Az ítélet tábla - a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről kiadott 74/2020.(III.31.) Kormányrendelet 29. § (1) bekezdése és a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. tv. 143. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva - megállapította, hogy az I.r. alperes fellebbezése érdemben az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelése útján megállapított elsőfokú ítéleti tényállást az ítélet tábla az alábbiakkal egészíti ki.

A ... Megyei Kormányhivatal **Település 1i** Járási Hivatala határozataival a perbeli ingatlanok egy - a P.20.203/2017/18. és 19. szám alatt a felperesek által megjelölt -részének tulajdoni lapjáról a használati jogot törölte a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 108. § (1) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 94. § (5) bekezdése alapján.

A határozatok felülvizsgálata iránt a jelen per I. rendű alperese keresetet terjesztett elő, kérve azok hatályon kívül helyezését.

A Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a K.27.384/2018/10. számú ítéletével a ...Megyei Kormányhivatal **Település 1i** Járási Hivatal által hozott, az ítélet mellékletében felsorolt iktatószámú határozatokat hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Jelen per I. rendű felperese az ítélet ellen fellebbezést terjesztett elő, a másodfokú eljárás a Kúria előtt folyamatban van (Pf. IV. 20.088/2020/5 szám alatt csatolva a Győri Törvényszék K 700. 411/2020/8. sz. végzése).

Az ítéletábra a fenti kiegészítéssel teljes tényállás alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéleti döntése és indokolása érdemben jórészt helytálló, ugyanakkor a kiegészített tényállásra, továbbá az ítéletábra részben eltérő jogi álláspontjára figyelemmel a döntés és az indokolás részbeni megváltoztatása indokolt.

Az ítéletábra mindenekelőtt kiemeli, hogy a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 1. §-a, 41. §-a, továbbá az 50. § (1) bekezdése értelmében a per tárgyát képező jogügylet létrejött, érvényessége, annak a korábbi Ptk. hatálya alatti megszűnése kérdésében az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) rendelkezései, ugyanakkor a törlési per megindításának, illetve a törlési kereset elbírálásának tárgyában a keresetindításkor hatályos, tehát a 2014. március 15. után hatályban lévő Inytv., továbbá a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az alkalmazandóak.

Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy az I.r. alperes által hivatkozott - az elsőfokú bíróság ítéletében egyenként számba vette - korábbi peres eljárások tárgya eltért a jelen perétől, a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában per megszüntetésének nem volt helye.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság azon ítéleti álláspontjával, hogy az 1975-ben született megállapodások 13. pontjában foglalt rendelkezése nem az rPtk. 163. §-a szerinti - dologi jogi hatályú - használati jog alapítására, legfeljebb a kezelőt megillető egyes tulajdonosi jogosultságok - nem dologi hatályú - átengedésére irányult. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok mérlegelése, a szerződés nyelvtani értelmezése útján helytállóan fejtette ki, hogy a szóban forgó szerződéses rendelkezéssel a feleknek csak az volt a célja, hogy a kezelői jogot átvevő I.r. felperes helyett a nádgazdálkodási tevékenységet továbbra is az ehhez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező I. rendű alperesi jogelőd végezze. A megállapodást kötő felek között tehát a használati jog dologi hatályú alapítására irányuló egybehangzó akaratnyilatkozat nem jött létre.

Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, mely szerint a megállapodások 13. pontjának rendelkezése kötelmi - egymás közti - hatállyal sem tartalmaz érvényes kötelezettségvállalást. A 9/1969 (II. 9.) Kormányrendelet 7. § (1) bekezdése legfeljebb öt éves időtartamra, míg a végrehajtásáról szóló 6/1970 (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében - bizonyos egyéb feltételek fennállása mellett - legfeljebb meghatározott (5 évnél nem hosszabb) időre és ellenérték fejében tette lehetővé a perbeli ingatlanok használatának átengedését, ugyanakkor a felek közti szerződés határozatlan időtartamra és ellenérték nélkül ("ingyenesen") biztosította a használattal kapcsolatos részjogosultságok gyakorlását az I.r. alperesi jogelődnek, ekként tehát a szerződéses rendelkezés, miként arra a felperesek helyesen hivatkoztak, jogszabályba ütközik, így a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján - jogszabályban meghatározott más jogkövetkezmények hiányában - érvénytelen.

A felperesek pontosított keresetükben (P. 20.203/2017/60. sz. beadvány) a "bejegyzési kérelem érvénytelenségére" alapítva is kérték a használati jog törlését, egyebek mellett kifejtve, hogy amennyiben a bejegyzési kérelmet olyan megállapodásnak kellene tekinteni, ami a dologi jogi

hatályú használati jog létesítésére irányult, úgy ez az általuk hivatkozott jogszabályok értelmében ugyancsak jogszabályba ütköző lenne.

Az elsőfokú bíróság ítéletében úgy foglalt állást, hogy az eljáró földhivatal a bejegyzés során az Inytvr. 20. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség elvét megsértette, amikor a felek bejegyzési kérelmében foglalt földhasználati jogtól eltérően a használati jog bejegyzéséről határozott, továbbá megsértette az Inytvr. 17. §-át is, ugyanis nem nyert igazolást, hogy hiánypótlási felhívás a földhivatal részéről kiadásra került.

Az elsőfokú bíróság által e körben kifejtettek a jelen per keretei között azonban nem adhatnak alapot a per tárgyát képező használati jog ingatlan-nyilvántartási törlésére. A jelen perben a törlési per Ptk. 5: 183., 5: 184. és 5: 187. §, valamint az Inytv. 62. §-ában foglalt törvényi keretei közt eljárva kell a felperes kereseti kérelmének megalapozottságáról állást foglalni, ugyanakkor a pernek nem tárgya a bejegyzés során eljáró közigazgatási szerv határozatának törvényességi felülvizsgálata.

Az ítéletábra a felperesek ez irányú - eshetőleges - kereseti érvelésével egyetértve megállapította, hogy az I.r. felperes és az I.r. alperesi jogelőd által az 1975-ben kötött szerződések 13. pontjában foglalt megállapodásra utalással előterjesztett közös ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelme együttesen - az 1975-ös megállapodások akarategyezsége alapján, azok tartalmának kiterjesztésére irányuló - írásbeli szerződésmódosításnak minősül, amely immár kiterjed a kezelőt megillető egyes tulajdonosi - használati jellegű, a bejegyzést kérő felek által összefoglalóan és tévesen földhasználati jogként megjelölt - jogosultságoknak az I.r. alperesi jogelőd javára való, dologi hatályú, az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett átengedésére.

Helyes ugyanakkor az a felperesi jogi érvelés, hogy az ilyen tartalommal írásban létrejött megállapodás a Ptk. 200. § (2) alapján érvénytelen, ugyanis jogszabályi tilalomba ütközik.

A felperesek által e körben hivatkozott 9/1969 (II. 9.) Kormányrendelet, továbbá az ennek végrehajtásáról szóló 6/1970 (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 1990-ben már nem volt hatályban, ugyanakkor utóbbit a földről szóló 1987. évi I. törvény (Földtörvény) felhatalmazása alapján született 6/1987 (IX. 1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet helyezte hatályon kívül 1987. szeptember 1-i hatállyal. Ezzel egyidejűleg hatályba lépett a Földtörvény - 1990-ben is hatályos - 17. § (3) bekezdése, amely szerint, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a kezelő a kezelésében levő ingatlant nem terhelheti meg.

A felperesek által megjelölt - az állami pénzügyekről szóló 1979. évi II. törvény végrehajtásáról kiadott - 23/1979 (VI. 28.) MT. rendelet ugyancsak 1990-ben hatályos 68. § (2) bekezdése értelmében a kezelő az állami vagyon megterhelésére, a vagyonnal más módon való rendelkezésre csak a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően jogosult.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a kezelési jog fenti korlátait feloldó jogszabályi rendelkezésre a perben nem merült fel adat, arra a felek egyike sem hivatkozott.

Megállapítható tehát, hogy a felhívott jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes az I.r. felperes és az I.r. alperesi jogelőd 1990-es - a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául szolgáló - megállapodása.

A fentiekre tekintettel érvényes bejegyzés alapjául tehát nem szolgálhatott sem önmagában az 1975-ös megállapodás, sem a felek 13. pontban és az 1990-es bejegyzés iránti kérelemben együttesen megnyilvánuló, immár dologi hatályú jogosultság alapítására irányuló szerződéses akaratnyilatkozata sem.

A kifejtettek a Ptk. 5: 183. §-a és az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja alapján a használati jog ingatlan-nyilvántartási törlését megalapozzák.

Helytálló az elsőfokú bíróság azon ítéleti álláspontja, hogy az I.r. alperesnek az Inytv. 63. § (2) bekezdésére - helyesen a perindításkor hatályban lévő és jelen perben alkalmazandó Ptk. jóhiszemű harmadik személyt védő 5: 187. §-ára - alapított védekezése nem megalapozott, ugyanis az I.r. alperes (jogelődje révén) az érvénytelen bejegyzéssel közvetlenül jogot szerző félnek minősül.

A fentebb írtakra figyelemmel a felperesi kereset elbírálása körében nem volt szükség a további - eshetőlegesen előterjesztett - törlési jogcímek vizsgálatára, erre tekintettel az ítéltábla nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy jogi személy javára az rPtk. rendelkezései lehetővé tették-e a 163. § szerinti használati jog alapítását, illetve a jogosultként bejegyzett jogi személy átalakulása a használati jog megszűnésével jár-e. Minderre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az előbbi kérdéskörben kifejtett indokait, mint szükségtelent az ítélet indokolásából mellőzte.

Az ítéltábla ugyanakkor rámutat arra, hogy nincs helye az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset teljesítésének azon ingatlanok tekintetében, amelynek tulajdoni lapjáról az ingatlan-nyilvántartási hatóság az I.r. alperes javára bejegyzett használati jogot jogerős határozatával már törölte. E tekintetben csupán a megállapodás érvénytelenségének megállapítására van anyagi és eljárásjogi lehetőség.

Erre figyelemmel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva ezen ingatlanok tekintetében a törlési keresetet az ítéltábla elutasította, ennek megfelelően módosítva az ingatlan-nyilvántartási hatóság törlés iránti megkeresésére vonatkozó rendelkezést is. Ugyanakkor - figyelemmel a törlésről rendelkező közigazgatási határozatok felülvizsgálata iránt folyamatban lévő per lehetséges kimenetelére, valamint a Fétv. 108. § (4) és (5) bekezdésének 2019. január 11-től hatályos (a Fétv. 108. §-a alapján törölt jogok visszajegyzésére irányuló eljárás során vizsgálandó körülményekre irányuló) rendelkezésekre - a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás érvénytelenségét az ítélet rendelkező részében állapította meg.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet ezt meghaladó rendelkezéseit az alábbiak szerinti pontosítással helybenhagyta. Az elsőfokú ítélet rendelkező részében az I. rendű felperes kezelésében feltüntetett ingatlanok között mind a törlést elrendelő érdemi rendelkezés, mind pedig az ezirányú földhivatali megkeresés a **Település 1i .../1** helyrajzi számú ingatlant jelöli meg, holott ezen helyrajzi számú ingatlan a II.r. felperes kezelésében van, és ezen ingatlan tekintetében az I.r. alperes javára bejegyzett használati jog már a közigazgatási eljárásban törlésre került. Az I. rendű felperes kezelésében helyesen - az egyéb ingatlanok mellett - a **Település 1i .../1** helyrajzi számú - az I.r. alperes bejegyzett használati jogával terhelt - ingatlan áll.

Arra tekintettel, hogy az I.r. alperes fellebbezése érdemben eredménytelennek minősült, az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I.r. alperest kötelezte a Kúria Pf. IV. 24.842/2019/2. sz. végzésében megállapított 35.000 Ft feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére, továbbá a 32/2003 (VIII. 22) IM rendelet 3. § (5) bekezdésének megfelelően - az elsőfokú ítéletben meghatározott összeg hozzávetőleg felében - megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperesek javára való megfizetésére. Az I.r. felperes javára megállapított másodfokú perköltség a Kúria hivatkozott végzésében megállapított 10.000 Ft perköltséget is, a II.r. felperes javára megállapított perköltség pedig az áfa mértékét is magában foglalja.

Győr, 2020. július 17.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

. Szalay Róbert sk.
bíró

