

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.095/2011/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Cserba Lajos ügyvéd (cím) által képviselt Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (cím) által képviselt felperes neve felperesnek a Dr. Varjú Álmos egyéni ügyvéd (cím) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe szám) II. rendű alperesek, valamint a Dr. Szőke Éva ügyvéd ügyintézője mellett eljáró M-i 2. Számú Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **V. rendű alperes neve** (cím) V. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 10.P.22.122/2010/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és a II. rendű alpereseknek 50.000 (ötvenezer) Ft, az V. rendű alperesnek 40.000 (negyvenezer) Ft általános forgalmi adót tartalmazó 160.000 (egyszázhatvan-ezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság az 1998. március 31. napján hozott 5.Fpk.286/1992/54. számú végzésében a **H.M.Sz.** „f.a.” (Cg.05-02-000015) elleni, 1992. szeptember 10. napján indult felszámolási eljárást befejezetté nyilvánította és az adós Szakszövetkezetet - 1998. június 2. napjával - jogutód nélkül megszüntette.

A Szakszövetkezet a felszámolási eljárás megindítása előtt a földalapok képzésére és vagyonnevesítésre vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget.

A 2005. február 10-én magánszemélyek kérelmére a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt 5.Vpk.1/2005. szám alatt indult vagyonrendezési eljárásban 2005. március 4-én az Ózdi Körzeti Földhivatal is kérte a **H.M.Sz.**-nek a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásáról szóló 1997. évi CXLV. törvény (Ctv.) 58/A-58/E. §-ai szerinti vagyonrendezési eljárás lefolytatását, egyidejűleg megküldve valamennyi, termelőszövetkezeti földhasználati jogcímen a szövetkezet használatában volt

és kivett művelési ágban nyilvántartott, köztük a per tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjait.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2005. március 16-án - a 9. számú végzésével kiegészített - 5. számú végzésében elrendelte a vagyonrendezési eljárást a szakszövetkezet tulajdonában, illetve használatában álló ingatlanokra, vagyonrendezőként az V. rendű alperes felszámoló szervezetet jelölve ki. Intézkedett továbbá a vagyonrendezés elrendelésének és a vagyonrendező kijelölésének Céglőnyben történő közzétételéről, azzal a felhívással, hogy akinek a törölt cég vagyonával szemben igénye van, azt 30 napon belül a vagyonrendezőnek kell bejelentenie. A vagyonrendezési eljárás Céglőnyben történt közzétételének időpontja 2005. április 7-e volt.

Az V. rendű alperes 2005. október 10. napján a vagyonrendezési eljárásról az azt elrendelő végzés megküldésével, értesítette a FVM Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földművelésügyi Hivatalát, és megkereste a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is. A felhívásra a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a 2006. január 13-án kelt levelében közölte az V. rendű alperessel, hogy a nyilvános értékesítésre meghirdetett Cs., Cs. és L. külterületén lévő ingatlanok esetleges NFA vagyoni körébe tartozását „vizsgálja, annak eredményéről a vagyonrendezőt tájékoztatja”. Ez azonban az V. rendű alperes 2006. január 31., és 2006. április 5. napján ismételt felhívásai ellenére sem történt meg.

Az V. rendű alperes a Céglőny 2005. december 8-i számában nyilvános pályázati felhívást tett közé a megszűnt szövetkezet tulajdonában, illetőleg tartós földhasználatában lévő és a vagyonrendezési eljárás alá vont ingatlanok megvételére.

Az V. rendű alperes 2006. április 25. napján kötött adásvételi szerződést a pályázati nyertes I. rendű alperessel az értékesítésre meghirdetett, köztük a per tárgyát képező 25 cs-i, 8 l-i és 1 s-i ingatlanra, míg a II. rendű alperessel 5 b-i és 9 cs-i ingatlanra.

Az Ózdi Körzeti Földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeket szőlőjegyként 2006. május 16. napján tüntette fel az ingatlan-nyilvántartásban, a 2006. október 2. napján hozott 34902-3/2006. számú határozatban pedig a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemnek részben tett eleget. A tulajdonjogot azokra a belterületi és azon külterületi - a per tárgyát is képező kivett művelési ágban nyilvántartott, a szakszövetkezet földhasználatában álló - ingatlanokra jegyezte csupán be, amelyek nem minősültek termőföldnek. A termőföldek esetében az I. és II. rendű alperes bejegyzés iránti kérelmét elutasította, az indokolásban rögzítve azt, hogy a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény (Ámt.) 25/A. § (1) bekezdése szerint a fel nem osztott termőföldvagyon, a védett, illetőleg védelemre tervezett természeti területnek nem minősülő maradvány termőföldek a törvény erejénél fogva a felperes neve tulajdonába kerültek.

Az I. rendű alperes 2007. június 6-án két l-i, a II. rendű alperes 2007. június 20-án egy cs-i ingatlant csereszerződéssel a korábban perben állt III. és IV. rendű alperes részére értékesített.

Az V. rendű alperes a 2006. augusztus 24-én kelt beadványában tájékoztatta a megyei bíróságot arról, hogy meghaladja kompetenciáját az a „kibontakozóban lévő jogvita”, mely szerint a vagyonrendezési eljárás alá vont ingatlanok, vagy azok egy része a jogszabály erejénél fogva a felperes neve tulajdonába kerültek-e, avagy az a felszámolási eljárás során megszűnt és cégnyilvántartásból törölt **H.M.Sz.** vagyonához tartozna. Kérte a megyei bíróságot, hogy a vagyonrendezési eljárás alá vont ingatlanok értékesítéséből befolyt, az értékesítés költségével csökkentett bruttó 11 520 550 forint vételár összegét vegye bírói letétbe.

A megyei bíróság a 2006. szeptember 22-én meghozott 13. sorszámú végzésében felhívta az V. rendű alperest annak 15 napon belül történő bejelentésére, hogy a törölt cég földhasználatával terhelt megmaradt földterületek esetében a felperes neve tulajdonába adásáról hoztak-e határozatot, és, ha igen, az melyik, a vagyonrendezési eljárásba bevont, és a vagyonrendező által kötött adásvételi szerződéssel érintett ingatlanra vonatkozott. A felhívásra az V. rendű alperes tájékoztatta a megyei bíróságot, hogy nincs tudomása a 2006. április 25-én kötött adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok felperes neve tulajdonába adásáról.

Az V. rendű alperesnek a megyei bíróság részére 2006. november 16-án adott tájékoztatása szerint a bejegyzéssel érintett ingatlanok nettó vételára az I. rendű alperes esetében 122 158 forint, a II. rendű alperes esetében 93 800 forint, az elutasított kérelmek tárgyát képező földek vételára az I. rendű alperes esetében 4 808 908 forint, a II. rendű alperes esetében pedig 4 678 292 forint volt.

A megyei bíróság a 2006. december 28-án jogerőre emelkedett 17. sorszámú végzésében a vagyonrendezési eljárást befejezetté nyilvánította, az V. rendű alperes vagyonfelosztási javaslatát jóváhagyta. A végzés szerint az APEH hitelezői követelésére letétként kezelt pénzösszeg akkor fizethető ki, ha a vevők részére a tulajdonjogot bejegyzik, ellenkező esetben az a vevők részére visszafizetendő. A visszafizetés 2007. május 10.-én megtörtént.

Az FVM Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földművelésügyi Hivatala a 2006. június 10-én hozott határozataiban a megszűnt **H.M.Sz.** (Cs.) után a „részarány földkiadás befejezését követően” maradt, az AK hiány kielégítésére fel nem használt, kivett művelési ágú ingatlanokat a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Fkbt.) 12. § (6) bekezdése, az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése, valamint a 3/2005. (FVÉ 14.) FVM utasítás 5. § (1) bekezdése alapján a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet tulajdonosi joggyakorlása és vagyonkezelése mellett a felperes neve tulajdonába adta.

Az Ózdi Körzeti Földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 2006. augusztus 17-én tüntette fel széljegyként az ingatlan-nyilvántartásban, majd a kérelmet - a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal által helybenhagyott - határozataiban elutasította arra hivatkozással, hogy az I. és a II. rendű alperesek javára adás-vétel jogcímen a tulajdonjog bejegyzés széljegye a nyilvántartásban már szerepel.

A felperes keresetében az I. és a II. rendű alperes által az V. rendű alperessel a vagyonrendezési eljárás során kötött adásvételi szerződések semmisségét állította, és

ennek jogkövetkezményeként az alpereseket az eredeti állapot helyreállításának tűrésére, az I. és II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére, és a felperes neve tulajdonjogának bejegyzésére kérte kötelezni.

A felperes álláspontja szerint az ingatlanok az Fkbt. 12. § (6) bekezdése, valamint az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése alapján 2006. január 1-jén a törvény erejénél fogva a tulajdonába kerültek, a jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése csak deklaratív hatályú, és az Inyvtv. 3. § (4) bekezdése szerint a jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

A felperes álláspontja szerint az adásvételi szerződések megkötésére azt követően került sor, hogy az azok tárgyát képező ingatlanok a tulajdonába kerültek, a Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint azonban átruházással csak a tulajdonostól lehet tulajdonjogot szerezni. Mindezekon túl az értékesített ingatlanokon a termelőszövetkezetnek földhasználati joga volt, amely nem azonos a tulajdonjoggal, tehát érvényesen tulajdonjog átruházásáról nem lehetett volna rendelkezni. A szerződések ennél fogva lehetetlen szolgáltatásra irányultak, így a Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint semmisek. A Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint pedig a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, amely magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. A jogszerzők jóhiszeműségét az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésére hivatkozással amiatt nem találta megállapíthatónak, mert a szerződéskötéskor az ingatlan-nyilvántartás a termelőszövetkezet földhasználati és nem a tulajdonjogát rögzítette.

Azon ingatlanok esetében, amelyeket az I. és II. rendű alperesek időközben csereszerződéssel kívülálló harmadik személyek részére értékesítettek, az V. rendű alperes vagyonrendezőt kérte kötelezni az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos felperesnek a jogtalan értékesítéssel okozott kára megfizetésére a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján.

Az V. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint törvényi kötelezettségének tett eleget, amikor a jogerős bírói határozattal elrendelt vagyonrendelési eljárás keretében az eljárás alá vont ingatlanokat a Ctv. 58/C. § (1) bekezdése alapján a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XL. törvény (Cstv.) 49. §-ában foglalt előírások szerint értékesítette. Hivatkozott arra is, hogy a Nemzeti Földalappal lefolytatott levelezései során nem sikerült a jogszabályváltozás következtében előállott helyzetet tisztázni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az V. rendű alperes javára perköltség megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a határozatának jogi indokai körében a Ptk. 117. § (1) és a 120. § (3) bekezdéseit, a 237. § (1) bekezdését, az Ámt. 25/A. § (1) bekezdését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 3. § (4) bekezdését, 5. § (1) és (3) bekezdését, az Fkbt. 12. § (5) és (6) bekezdését, a Cstv. 4. § (1), (2) és (3) bekezdését, a Ctv. 58/A, B, C, D. § rendelkezéseit felhíva megállapította, hogy az V. rendű alperes a Cstv. 49/A. § (1) bekezdésében foglaltak maradéktalan betartásával folytatta le a vagyonrendezési eljárást, az általa kötött adásvételi szerződések érvényesek.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes nem a törvény erejénél fogva vált tulajdonossá, ahhoz állami tulajdonba adásról rendelkező hatósági határozatra lett volna szükség. A perbeli földterületek felperes neve tulajdonába történő átszállására akkor kerülhetett volna sor, ha az FVM Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földművelésügyi Hivatala a perbeli adás-vételi szerződések megkötését megelőzően hozta volna meg a határozatát. Miután azonban erre az adás-vételi szerződések megkötését követően került sor, a vagyonrendező 2006. április 25-én a perbeli ingatlanokat tulajdonba adhatta. Hivatkozott a Ptk. 120. § (3) bekezdésének rendelkezésére, mely szerint az állam tulajdonszerzése nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat. Az elsőfokú bíróság arra figyelemmel állapította meg az I. és a II. rendű alperes jóhiszeműen, ellenérték fejében történt megszerzését, hogy az állami tulajdonba adásról szóló hatósági határozatot részükre nem kézbesítették.

A felperes fellebbezésében a fellebbezési határidő elmulasztása miatt igazolási kérelmet is előterjesztet, érdemben pedig az elsőfokú bíróság határozatának kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte, nem vitatva a bíróság által megállapított tényállást.

Az elsőfokú bíróság jogi tévedését állította, hivatkozva arra, hogy 2006. január 1-jén az Ámt. 25/A. §-a helyes értelmezése szerint a törvény erejénél fogva szerzett tulajdonjogot, a vagyonrendező perbeli ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joga ezen időponttal tehát megszűnt. Emiatt téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy tulajdonszerzése hatósági határozat meghozatalát igényelte volna. A vagyonrendező pedig akkor járt volna el tőle elvárható módon, ha 2006. január 1-jét követően rendelkezési joga hiányában a perbeli földrészekre vonatkozó ajánlattételét visszavonja.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Az V. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a vagyonrendezési eljárás során a bíróság kirendelése alapján járt el, jogosultsága, illetőleg a jogszabályban szabályozott feladatainak az ellátására irányuló kötelezettsége akkor szűnt meg, amikor a bíróság a kirendelését megszüntette. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdésének hatályba lépését megelőzően jogerősen elrendelt vagyonrendezési eljárás alá vont ingatlanok előírások szerinti értékesítésével törvényi kötelezettségének tett eleget. Jogellenesség hiányában a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárfelelőssége nem áll fenn.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a fentiek szerint pontosítva ítélezése alapjául elfogadta. Az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntésének jogi indokait pedig a következők szerint részben helyesbítette, részben kiegészítette.

A 2005. évi CLVII. törvény 2006. január 1-jén hatályba lépett módosító rendelkezései alapján az Fkbt. 12. § (6) bekezdése már akként rendelkezett, hogy, ha további AK hiány kielégítéséhez már nem szükséges, az (5) bekezdésben megjelölt ingatlanok - a szövetkezet használatában lévő, vagyonnevesítéssel nem érintett, kivett területek - az Ámt. 25/A. §-ban foglaltak alapján a felperes neve tulajdonába és a földalapkezelő szerv tulajdonos joggyakorlása alá kerülnek. A törvény indokolása szerint a fel nem osztott

termőföld vagyon, mint maradvány termőföld a törvény erejénél fogva kerül a felperes neve tulajdonába. Az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése pedig ebben az időpontban úgy szövelt, hogy, ha a jogutód nélkül megszűnt, illetve felszámolás, végelszámolás alatt álló szövetkezet után marad fel nem osztott termőföldvagyon, a védett, illetőleg védelemre tervezett természeti területeknek nem minősülő maradvány termőföldek a törvény erejénél fogva a felperes neve tulajdonába és az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnek. Az állam ex lege történő tulajdonszerzése tekintetében a bírói gyakorlat is egységes. (Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37008/2008/4.)

E jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel nem osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes tulajdonszerzése a hivatkozott törvényi előírások tárgyi hatálya alá tartozó igazolásra nézve hatósági határozatot igényelt volna.

Az elsőfokú bíróság helytelenül hívta fel továbbá ítéletében a Ptk. 120. §-ában foglalt rendelkezéseket is, mert azok egyfelől a törvényi rendelkezésen alapuló tulajdonszerzésre nem vonatkoznak, másfelől pedig a Ptk. 120. § (3) bekezdés rendelkezése szerinti, az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogok alatt értelemszerűen nem tulajdonjogot, hanem csupán azokat a tulajdont terhelő jogokat kell érteni, amelyeknek a tulajdoni lapra való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok lehetővé teszik (így pl. a haszonélvezeti jogot, a telki szolgalmi jogot, az elő- és visszavásárlási, valamint a vételi jogot, a jelzálogjogot, stb). Az állam javára bejegyzett tulajdonjog és a harmadik személy javára bejegyzett tulajdonjog egyidejű, ugyanazon ingatlanon való fennállása ugyanis fogalmilag kizárt.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül történő tulajdonszerzésre a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdésében foglaltak sem alkalmazhatóak, mert e rendelkezés csak az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzését köti az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tényéhez. A felperes megszerzése így elvileg nem függött annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől sem. (EBH.2010.2136.)

Helytállóan foglalt ugyanakkor állást abban a kérdésben az elsőfokú bíróság, hogy a Ctv. és a Cstv. korabeli szabályai alapján az V. rendű alperes jogosult volt a perbeli, az eljárás megindításakor szövetkezeti használatban állt ingatlanok vagyonrendezési eljárásban való értékesítésére.

A földről szóló 1987. évi I. törvény (Ftv.) 40. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a szövetkezeti közös használatban álló földre a szövetkezeti tulajdonra vonatkozó rendelkezéseket kellett alkalmazni, az a szövetkezet tulajdonában álló föld (részarány) mértékéig elidegeníthető volt. A termelőszövetkezeti földhasználat jogosultja a bírói gyakorlat szerint is tulajdonosi jogokat gyakorolt (EBH.2003.997. BH.2004.162. LB.Pfv.20.519/2005/4. eseti döntések), a mezőgazdasági szövetkezetek tehát a használatukban lévő földterületek elidegenítésére jogosultak voltak.

A termelőszövetkezeti földhasználat intézménye az Ámt-ben szabályozott vagyonnevesítési, illetve földalapképzési, majd az ezt követő kárpótlási és földkiadási eljárások eredményeként kétségtelenül megszűnt. Amint arra azonban az ebben az időszakban

hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 32. számú tvr-t módosító, és abból a termelőszövetkezeti földhasználatra vonatkozó rendelkezéseket 1994. február 4-től kiiktató 1994. évi V. törvény indokolása is rámutatott - a jogintézmény megszűnése a hatályba lépés előtt már bejegyzett jogokat nem érintette, ezek ugyanis a külön jogszabályban (a kárpótlási, illetve az Ámt. szerintiben) meghatározott időpontokban „automatikusan” szűntek meg.

A vagyonrendezési eljárás elrendelésekor hatályos Ctv. 58/A. § (1) és az 58/E. § (1) bekezdése szerint vagyonrendezési eljárás kellett lefolytatni, ha a cég jogutód nélküli törlését követően olyan vagyon került elő, melynek a törölt cég volt a tulajdonosa. A Ctv. 58/A. § (4) bekezdés értelmében hivatalból kellett lefolytatni a vagyonrendezési eljárást, ha közhiteles nyilvántartást vezető szervezet jelentette be, hogy a nyilvántartásában a törölt cég tulajdonosként szerepel.

A bírói gyakorlat szerint a vagyonrendezési eljárásban, amely önálló nem peres eljárás, a felszámolásra irányadó szabályok csak akkor kerülhetnek alkalmazásra, ha ezt a Ctv. kifejezetten megengedi. Ilyen szabály kizárólag a Ctv. 58/C. § (1) bekezdésében a vagyonrendező által a vagyontárgyak értékesítésére alkalmazni rendelt Cstv. 49. §-a, amely szerint a vagyontárgyat a vagyonrendező az igények bejelentését követően nyilvánosan értékesíti. A nyilvános értékesítés egyik formája a pályázat. (BH.2008.125.)

A fent kifejtettekre tekintettel az V. rendű alperes jogosult volt a perbeli ingatlanok vagyonrendezési eljárásban való értékesítésére.

E jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a 2005. március 16-án elrendelt vagyonrendezési eljárás keretében a vagyonrendezőként kirendelt V. rendű alperes által a jogutód és az Ámt. szerinti kötelezettség teljesítése nélkül megszűnt szakszövetkezet ezen időpontban érvényesen bejegyzett földhasználati jogával érintett, kivett művelési ágban nyilvántartott, bel- és külterületi földekre 2006. április 25. napján kötött adás-vételi szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, azért az ezen okból a Ptk. 227. § (2) bekezdése szerinti semmiséget nem vont maga után.

A szövetkezet által a tulajdonjoggal egyenértékűnek tekintendő földhasználati joggal érintett ingatlanokra kötött adás-vételi szerződés nem sérti továbbá a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezést sem, az tehát ez okból sem érvénytelen.

A felperes Fkbt. 12. § (6) bekezdése, valamint az Ámt. 25/A. § (1) bekezdése rendelkezéseire hivatkozása miatt az ítéletáblának vizsgálnia kellett a koherenciát a felperes által hivatkozott Ptk., Inyvtv., az Ámt., az Fkbt. valamint a Cstv., a Ctv. rendelkezései között. Ennek során releváns körülménynek azt tekintette, hogy a perbeli ingatlanok az adott időpontban szövetkezeti használatban állóként és kivett művelési ágban nyilvántartottak voltak.

Az 1992. január 20-án hatályba lépett Ámt. rendelkezései a mezőgazdasági termelés alapjául szolgáló termőföldtulajdonlási viszonyok véglegesen rendezése érdekében az

általános szabályok szerint működő és gazdálkodó szervezetek számára írtak elő feladatokat. A 3. §-ának (1) bekezdése a részjegytőkével és termőfölddel csökkentett vagyon felosztását írta elő. A termőföldre vonatkozó sajátos szabályok cím alatt a 13. § (3) bekezdésében a mezőgazdasági szervezet a közös használatában álló földek elkülönítéséről, a részaránytulajdonosok és a felperes neve földje mellett a földtulajdonnal nem rendelkező tagok és alkalmazottak, valamint a kárpótlásra jogosultak földhöz jutását szolgáló földterületek, az ún. „földalapok” képzéséről rendelkezett.

Az ekkor hatályos, az Ftv. végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet 1. § i) pontja szerint termőföldnek kellett tekinteni az a földet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepterület, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, és nem minősül építmény elhelyezésére szolgáló vagy különleges rendeltetésű földnek.

Az Ámt. 1999. évi XLIX. tv. 14. § (6) bekezdés e) pontjával beiktatott, 1999. június 5-től hatályos 25/A. §-ának (1) bekezdése a megszűnt, illetve megszűnő szervezet fel nem osztott termőföldvagyontára vonatkozóan írta elő az FM hivatal által árverésen történő értékesítést, majd 2006. január 1-jétől a 2005. évi CLVII. tv. 1. §-a e rendelkezést annyiban módosította, hogy a fel nem osztott termőföldvagyont a törvény erejénél fogva a felperes neve tulajdonába és az NFA tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnek. A 2005. évi CLVII. törvény indokolása szerint a cél a jogutód nélkül megszűnő, illetőleg ilyen módon megszűnt szervezetek gazdálkodási területén - a részarány-földkiadás teljes körű befejezése után - szervezeti földhasználati jog alatt visszamaradt földek tulajdoni viszonyainak rendezése volt.

A szervezeti használatban álló és termőföldnek nem minősülő kivett földterületek tekintetében azonban az Ftv. 40. § (2) bekezdése szerinti rendelkezési jog nem változott.

A perbeli szervezet esetében nem történt meg az Ámt. szerinti, a kivett földeket (is) érintő vagyonnevesítés, sem a termőföldeket érintő földalapképzés, ilyen körülmények között indult ellene 1992. szeptember 10.-én, még az Fkbt. hatálybalépése előtt a felszámolási eljárás, a hitelezői igények kielégítését célzó totális végrehajtás.

Az ítéletábra álláspontja szerint ezért a felszámolás alá került szervezetnél ezt követően már nem volt törvényes lehetőség sem a vagyonnevesítésre, sem a földalapok képzésére, és az azt követő lépések megtételére sem. (Legf. Bír. Fpkf. II. 32. 652/1993. BH1995. 477.)

Az Ámt. ugyanis következetesen működő szervezetekről szólt, a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet működése azonban eltért az általános szabályok szerint működő szervezettől, a vagyongazdálkodása korlátozott volt, annak kereteit az általános szabályokhoz képest különös szabálynak tekintendő Cstv. határozta meg. A felszámolás közzétételével a gazdálkodó szervezet csak a felszámolásra vonatkozó jogszabályok keretei között „működő” cég. (BH1995.476. Cgf.VII.30.133/1996. KGD.1997. 177.) A Cstv. szabályozta a felszámolás alá eső vagyon körét is, és azt is kimondta, hogy a felszámolás kezdő időpontjától, a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatokat csak a felszámoló tehet. Az 1992. szeptember 10.-én hatályos Cstv. 4. § (3) bekezdés b) pontja

szerint csak az a termőföld és erdő vagyonrész nem tartozott a felszámolási eljárás körébe, amelyről külön jogszabály másként rendelkezett.

Az ítéletábra álláspontja szerint ezért a per tárgyát képező, a szövetkezet használatában volt és kivett művelési ágba nyilvántartott földterületek a felszámolási eljárás közzétételének időpontjában az adós szövetkezet rendelkezése alatt álltak, így a Cstv. 4. § (3) bekezdés b) pontja alkalmazhatóságának hiányában - a Cstv. 4. § (1) bekezdése értelmében - a felszámolási vagyonba tartoztak.

Az sem vitás azonban, hogy ezek az ingatlanok nem kerültek elő a felszámolási eljárás alatt. A cégnyilvántartásból 1998. június 2.-i hatállyal törölt, jogutód nélkül megszűnt szövetkezet esetében azonban már nem volt lehetőség az 1999. június 5. napjától hatályos Fkbt. 12. § (5) bekezdése szerinti rendelkezések végrehajtására, a szövetkezet használatában lévő, vagyonnevesítéssel nem érintett, kivett területek kiadására. Az Fkbt. 2005. évi CLVII. tv. 3. §-ával beiktatott és 2006. január 1-jétől hatályos 12. § (6) bekezdése rendelkezésének alkalmazása - az állam ex lege történő tulajdonszerzése - viszont eleve feltételezte a 12. § (5) bekezdése szerinti rendelkezések végrehajtását.

Miután időközben sem a termőföld fogalma (Ttv. 3. § a) pontja), sem a perbeli ingatlanok ingatlan-nyilvántartási állapota nem változott, ezért a fentiekből okszerűen az is következik, hogy a szövetkezet jogutód nélküli törlését követően azokra a 2005. március 16-án elrendelt vagyonrendezési eljárást le kellett folytatni.

A felperes tulajdoni igénye azonban a szövetkezet használatában volt és kivett művelési ágba nyilvántartott földterületekre az Fkbt. 2006. január 1-jétől hatályos 12. § (6) bekezdése és az Ámt. 25/A. §-a alkalmazhatósága esetén sem lenne érvényesíthető a következő indokok alapján.

A Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlan tulajdonos az tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ez a szabály a közhitelesség elve alóli kivételként jelenti azt, hogy dologi jogosultságot, így tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül is lehet szerezni, többek között a jogszabály erejénél fogva. Az igény érvényesítése nem törlési, hanem tulajdoni perben történhet, s a már megszerzett tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a felperes által is helyesen hivatkozottak szerint csupán deklaratív hatályú.

Az Inyvtv. 3. §-ának (4) bekezdése alapján a törvényben meghatározott egyes jogilag jelentős tények, illetőleg hatósági határozat vagy jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti. Az 5. § (4) bekezdése azonban kivételként ettől eltérő rendelkezést tartalmaz, és ennek értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt ragsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A közhitelesség érdekében a Ptk. anyagi jogi szabályait áttörő e rendelkezésre figyelemmel az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján sem

igényelheti tehát tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát már bejegyezték, vagy annak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt rangsorban megelőzi. (BH.2006.206., illetve az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI.15.) PK. vélemény 3. pontja)

Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.06.) PK. vélemény 2. pontja szerint az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezésének a korlátai között rendelheti el. A 6. ponthoz fűzött indoklás az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogos szerzőkkel kapcsolatban az Inyvt. 5. §-ának (4) bekezdésére hivatkozással kifejezetten ki is mondja, hogy a nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzők nem érvényesíthetik megszerzett jogukat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A jogok konkurálása esetén tehát a törvény valamennyi ex lege szerzőre kiterjedően nem annak a jogát ismeri el, aki a törvény erejénél fogva előbb szerezte meg a tulajdonjogot, de annak bejegyeztetését elmulasztotta, hanem azét, aki nem késlekedett joga bejegyeztetésével. A közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv ugyanis - áttörve a „nemo plus juris” elvét - azokat védi, akik visszterhesen, az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva kötöttek szerződést. A védelmi hatály így az I. és II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésével azonnal beállt.

A felperes a tulajdoni igényét ez esetben ugyan érvényesíthetné, akkor, ha az I. és II. rendű alperes nem lenne jóhiszemű jogszerzőnek tekinthető.

A jogszerzők jóhiszeműségének megítélése bírói mérlegelést igénylő kérdés. (BH.2007.44.) Az Inyvt. rendelkezéseinek alkalmazása szempontjából jóhiszemű jogszerző az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében szerez jogot.

Az ítéletábra álláspontja szerint az I. és II. rendű alperes jóhiszeműségéhez nem férhet kétség. A bejegyzett termelőszövetkezeti földhasználati jog, szerződéskötés körülményei, a vagyonrendező fent kifejtettek szerinti, a megszűnt cég helyett gyakorolt rendelkezési jogosultsága, és az annak gyakorlása során tanúsított körültekintő eljárása, hivatalos minősége a jóhiszemű jogszerzést támasztják alá. Ennek jogkövetkezménye, hogy az I. és II. rendű alperes által jóhiszeműen adás-vétel útján történt tulajdonjog szerzésének bejegyzése folytán a felperes dologi joga akkor is elenyészett volna, ha a jelen perbeli vita eldöntésére az Ámt., illetve az Fkbt. keresetben hivatkozott rendelkezései lennének az irányadók.

Ugyanezen indokok alapján nem foghat helyt a felperes kártérítés iránti igénye sem.

Az nem vitás, hogy a vagyonrendező a felszámolóhoz hasonlóan a vagyonrendezés alatt álló gazdálkodó szervezet törvényes képviselőjeként a Ptk. 339. § (1) bekezdésének általános felelősségi szabálya alapján önálló károkozó magatartásáért köteles helytállni.

A perbeli esetben azonban a kárfelelősség előfeltételei, így a jogellenes és felróható károkozó magatartás és ezzel okozati összefüggésben a felperest ért kár nem állnak fenn. Az V. rendű alperes ugyanis a bíróság végzésében foglaltak szerint, a vagyonrendezésbe bevont vagyontárgy Ctv.-re utaló szabálya alapján alkalmazott Cstv. 49. §-ának betartásával járt el. A vagyonrendezési eljárás során tanúsított magatartása az elvárható gondosságnak megfelelt. Az a körülmény pedig, hogy a felperes keresetében hivatkozott okokból a fent kifejtettekből következően az V. rendű alperes terhére sem az ingatlanok jogosulatlan értékesítése, sem az értékesítés során a kellően gondos eljárásának a hiánya, ezáltal a felróhatósága sem állapítható meg, jogellenes magatartás hiányában a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárfelelősségét eleve kizárja.

A felperes fellebbezését a részére 2010. november 23. napján kézbesített elsőfokú ítélet ellen 2010. december 6. napján a törvényes határidőben előterjesztette, ezért igazolási kérelméről az ítéletáblának külön határozatot hoznia nem kellett.

Az ítéletábla a fent kifejtett indokokra tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az indokolás helyesbítésével, a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban pervesztes felperes a Pp 78. § (1) bekezdése alapján viseli az I. II. és az V. rendű alperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint a szerződéses érték alapján megállapított másodfokú perköltségét.

D e b r e c e n, 2011. június 16. napján.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -