



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.21.138/2020/11.

A tanács tagjai: Dr. Simonné dr. Gombos Katalin a tanács elnöke

Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró

Dr. Kiss Gábor bíró

A felperesek: felperes1 I. rendű

(cím1)

felperes2 II. rendű

(cím2)

A felperesek képviselője: Dr. Papp Ildikó jogtanácsos I. rendű képviselőként

(cím1)

Dr. Paukovits Ügyvédi Iroda II. rendű képviselőként

(cím3, ügyintéző: dr. Paukovits Vilmos ügyvéd)

Az alperesek: alperes1 I. rendű

(cím4)

képviselő, valamint a képviselő1 által képviselt alperes2 II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Czeglédy Ügyvédi Iroda I. rendű képviselőként

(cím5, ügyintéző: dr. Czeplédy Attila ügyvéd)

Vígh és Horváth Ügyvédi Iroda II. rendű képviselőjében

(cím6, ügyintéző: dr. Vígh András ügyvéd)

Borsfai Ügyvédi Iroda

(cím7, ügyintéző: dr. Borsfai Balázs ügyvéd)

A per tárgya: használati jog törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla 4.Pf.20.088/2020/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Győri Törvényszék 11.P.20.203/2017/71.

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Ítéltábla 4.Pf.20.088/2020/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperes részére 800.000 (nyolcszázezer) forint és a II. rendű felperes részére 1.016.000 (egymillió-tizenhatezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A alperes2 tulajdonában álló per tárgyát képező ingatlanok 1975-ig az I. rendű alperes jogelődjének (vállalat) kezelésében voltak. A jogszabályi környezet megváltozása folytán az állami ingatlan kezelői jogának átadás-átvételéről szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-

MÉM-PM számú együttes rendelet szerint az I. rendű alperes jogelődje és az I. rendű felperes között 1975. június 5-én nyolc megállapodás jött létre a perbeli F-tavi állami ingatlanok kezelői jogának átadásáról és átvételéről. A megállapodás alapján az I. rendű felperes kezelésébe kerültek a F-tavi ingatlanok, az átvevő szerv kezelői jogának jogcíme az 1964. évi IV. törvény 17. § (2) bekezdése. A 13. pont értelmében a 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. A szerződő felek megállapodtak a kezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében. A fenti 1975-ös megállapodások alapján az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára sem földhasználati, sem használati jog bejegyzésére nem került sor.

[2] 1990. november 26-án az I. rendű felperes és az I. rendű alperes – jogelődje – közös kérelemmel fordult a helység Földhivatalhoz, amelyben az 1975. június 5-én létrejött megállapodások 13. pontja alapján kérték az I. rendű alperes jogelődje javára a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A bejegyzési kérelemtől eltérően a földhivatal használati jogot jegyzett be. A perbeli ingatlanok vonatkozásában a kezelői jogban 1993-ban bekövetkezett változás folytán 1993. április 7-én az I-II. rendű felperesek között létrejött megállapodás alapján 2018 ha nádas és 600 ha csatorna a II. rendű felperes kezelésébe került.

[3] 1992. december 31-én a vállalat Rt.-vé alakult át, a jogelődöt a cégbíróság – átalakulás folytán – 1993. október 28-án törölte a cégjegyzékből. Az állami vállalat átalakulási terve, illetőleg vagyonelemtára nem tartalmazta a perrel érintett ingatlanokon fennálló használati jogot.

[4] A II. rendű felperes 1992. július 6-i levelében arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy az I. rendű felperessel megállapodást kötött a nemzeti park natúr zónáját jelentő területek kezelői jogának átvételére, ugyanakkor ez okból nem kíván a kezelői jogot átadó által vállalt további kötelezettség körén és tartalmán változtatni, így elismeri az I. rendű alperes jogát a nád ingyenes kitermelésére és hasznosítására, a csatornák mindenkori használatára a jelenleg hatályos jogszabályok alapján.

[5] 1994. július 4-én (az átalakulását követően) az I. rendű alperes megállapodást kötött az I. rendű felperessel, amelyben rögzítették, hogy a megállapodás az 1975. június 5-én létrejött kezelői és használati jogról rendelkező megállapodás kiegészítése, amelyben az I. rendű alperes vállalta, hogy a használatában, de az I. rendű felperes kezelésében lévő nádas művelési ágú területek után adóbevallási és fizetési kötelezettségének mindenkor eleget tesz, a kezelő vállalta, hogy az adó mértékének kiszámításához szükséges adatokat rendszeresen megküldi az I. rendű alperesnek.

[6] A felek között 1995. évet követően több bírósági eljárás is folyamatban volt. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt G.21.090/2005. szám alatt folyamatban volt eljárás tárgya a felek között létrejött szerződések módosítása volt. A Győri Városi Bíróság előtt P.22.879/2005. számon folyamatban lévő perben a jelen per I. rendű alperese annak megállapítását kérte, hogy az 1975. június 5-én kelt megállapodás a 13. pontjában rögzítettek alapján az ingatlanok eredeti tulajdoni lapjára feljegyzett ingyenes földhasználati jog változatlan terjedelemben fennáll, továbbá a földhasználati lapok kiváltásának az

elmulasztása nem eredményezte az ingyenes földhasználati jog megszűnését, és e perben érvényesített viszontkereset a használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányult arra hivatkozással, hogy a használati jog jogi személyek közötti jogutódlással át nem ruházható. A Győri Városi Bíróság e viszontkeresetet P.20.879/2005/7. számú végzésével elutasította, eljárási okok miatt érdemben azt nem bírálta el. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 30.K.27.255/2009. számon folyamatban volt ügyben a jelen per I. rendű felperese a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatalt perelte.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[7] Az I. és II. rendű felperesek pontosított elsődleges keresetükben kérték az 1975. június 5-i megállapodásokban feltüntetett F-tavi nádas művelési ágú ingatlanokra az I. rendű alperes javára bejegyzett használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés *a)* pontjának *aa)* alpontja alapján. Hivatkoztak az 1975. június 5-i megállapodás 13. pontjának érvénytelenségére, továbbá – 60. sorszámú beadványukban – az 1990. november 26. napján kelt bejegyzési kérelem érvénytelenségére. Állításuk szerint a fenti megállapodások nem rendelkeztek dologi hatályú használati jogról, a felek szándéka nem irányult ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jog alapítására, az 1975. évi megállapodások kizárólag a kezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást tartalmazták. Előadták, hogy amennyiben a szerződések tartalmából következően a felek földhasználati jogot, illetőleg használati jogot alapítottak volna az I. rendű alperes javára, az, miután jogszabályba ütközik, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján semmis, mert a kezelő az állami vagyon elidegenítésére, megterhelésére nem volt jogosult.

Másodlagosan kérték megállapítani, hogy a használati jogviszony megszűnt a régi Ptk. 165. § (2) bekezdését alkalmazva, miután a használat jogutódlással át nem ruházható. A vállalat a cégnyilvántartási adatok szerint 1993. október 28. napján cégjegyzékből törlésre került, ezzel a vállalat megszűnt.

[8] Az I. rendű alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte ítélt dologra – *res iudicata* – hivatkozással. Érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, álláspontja szerint a törlési perre tekintettel a felperes az Inytv. 63. § (2) bekezdése szerint a három éves törlési határidőt elkéste. Előadta, hogy a felek az 1975-ben hatályos jogszabályok alapján jogszerűen állapodtak meg kötelmi hatállyal a használati jog átengedésében, amelyet a dologi hatályú használati jogának törlése nem érint. Kiemelte, hogy a szerződéseket a 13. pont nélkül nem kötötte volna meg és amennyiben a bíróság a szerződések érvénytelenségét megállapítja, úgy annak jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása körében a kezelői jog visszaszáll rá. Érvelése szerint a régi Ptk. 165. §-a szerinti használati jog nem csak magánszemélyt, hanem jogi személyt is megilleshet. A másodlagos kereseti kérelem kapcsán állította, hogy az átalakulással a kötelmi jogviszonyok nem szűnnek meg.

[9] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes – jogelődje – között 1975. június 5. napján kelt kezelői jog átadásáról szóló megállapodások 13. pontjában foglalt rendelkezés érvénytelen. Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a alperes2 tulajdonában, de az I. rendű és a II. rendű felperesek kezelésében lévő – helyrajzi szám szerint tételesen felsorolt – ingatlanokról az I. rendű alperes javára bejegyzett használati jog törlése iránt.

[11] Az I. rendű alperesnek az ítélt dologra alapított eljárás megszüntetése iránti kérelmét megalapozatlannak ítélte, ezért a keresetet érdemben bírálta el. Rámutatott arra, hogy az 1975. június 5-i megállapodásokat az állami ingatlan kezelői jogának átadás-átvételéről szóló 6/1970. (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM számú együttes rendelet indokolta, a kezelői jog átadásával a perrel érintett ingatlanok akkor még kizárólagosan az I. rendű felperes kezelésébe kerültek, aki a nádgazdálkodáshoz, kitermeléshez szükséges személyi, tárgyi feltételekkel nem rendelkezett, ezért a 13. pontban megállapodtak ennek módjáról. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a 13. pont nem keletkeztetett a régi Ptk. 165. §-a szerinti ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető dologi hatályú használati jogot az I. rendű alperes javára, a felek szándéka sem irányult erre, ennek bejegyzését nem is kérték a földhivaltól, ekkor kizárólag a kezelői jog bejegyzésére vonatkozó kérelem került előterjesztésre.

[12] Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy az állam tulajdonában álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II.9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 10. § (2) bekezdése értelmében – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a kezelő az állami ingatlant nem terhelhette meg. Dologi hatályú használati jog létesítése ezért a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütköző módon semmis, érvénytelen. Amennyiben az 1975-ös megállapodás kötelmi hatályú jogosultság átengedésére irányult volna, ez a hivatkozott Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésébe ütközött annyiban, hogy a jogszabály ideiglenes jelleggel, legfeljebb öt évnél nem hosszabb időre biztosított erre lehetőséget. Az 1990. november 26-i közös bejegyzési kérelem kapcsán pedig úgy foglalt állást, hogy a földhivatal megsértette a használati jog bejegyzése során az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Tvr.) 20. § (2) bekezdése szerinti kérelemhez kötöttség elvét. A per adatai ugyanis nem támasztják alá, hogy a felek a kérelmüket módosították. Azt, hogy hiánypótlást elrendelt-e a földhivatal e tárgyban, a földhivatali iratok kétséget kizáróan nem igazolták.

[13] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes azon hivatkozását, miszerint a megállapodásokat a felek később többször módosították, illetőleg megerősítették, irrelevánsnak tekintette, mert indokolása szerint a megkötésének időpontjában jogszabályba ütköző szerződés utólagos módosítása az érvénytelenséget nem orvosolja.

[14] A másodlagos kereseti kérelem körében rámutatott arra, hogy a jogutódlás önmagában nem vezet a használati jog megszűnéséhez, ugyanakkor az I. rendű alperes jogelődjének átalakulási terve, vagyonelettára az érintett ingatlanokon fennálló használati jogot nem tartalmazta, így a használati jogot az átalakulás folytán létrejött részvénytársaság nem szerezhette meg.

[15] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette az alábbiakkal: a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal helység Járási Hivatala a határozataival a perbeli ingatlanok egy 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: Inytv.) 94. § (5) bekezdése alapján. A határozatok felülvizsgálata iránt az I. rendű alperes keresetet terjesztett elő kérve azok hatályon kívül helyezését. A Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K.27.384/2018/10. számú ítéletével a kormányhivatal járási hivatala által hozott határozatokat hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Az I. rendű felperes fellebbezése folytán a másodfokú eljárás a Kúria előtt Pf.20.088/2020/5. szám alatt van folyamatban.

[16] Az így kiegészített tényállás alapján a másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az I. rendű felperes kezelésében lévő – helyrajzi szám szerint tételesen felsorolt – ingatlanok tekintetében a felperesek használati jog törlése iránt előterjesztett keresetét elutasította, ezen ingatlanok tekintetében mellőzte az ingatlanügyi hatóság megkeresését. Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperes és az I. rendű alperes – jogelődje – között 1975. június 5. napján kelt, a kezelői jog átadásáról szóló megállapodások (8 db) 13. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezését helybenhagyta.

[17] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az 1975. június 5. napján kelt szerződések 13. pontjában foglalt rendelkezésének a felek által 1990. november 26-án keletkezett bejegyzési kérelem szerinti – az I. rendű alperes javára a használati jog bejegyzésének alapjául szolgáló – módosítása is érvénytelen.

[18] Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének egyéb rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az I. rendű felperes kezelésében lévő ingatlanok tekintetében az I. rendű alperes javára bejegyzett használati jog törlését – az ítéletben meghatározott egyéb ingatlanon túl – nem a helység helyrajzi szám1 hanem a helység helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanra rendelte el.

[19] Egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával abban a tekintetben, hogy az 1975. június 5-i szerződések 13. pontjában foglalt rendelkezés nem a régi Ptk. 165. § szerinti dologi jogi hatályú használati jog alapítására, legfeljebb a kezelőt megillető egyes tulajdoni jogosultságok kötelmi hatályú átengedésére irányult. Helytállónak ítélte meg az elsőfokú bíróság azon döntését is, hogy a megállapodások 13. pontjának rendelkezése kötelmi hatállyal sem tartalmaz érvényes kötelezettségvállalást. A Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésébe, valamint a végrehajtásáról szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 21. § (1) bekezdésébe ütköző módon a felek közötti szerződés határozatlan időtartamra és ellenérték nélkül biztosította a használattal kapcsolatos részjogosultságok gyakorlását az I. rendű alperes jogelődje számára, így az a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen.

[20] A másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az I. rendű felperesnek és az I. rendű alperesi jogelődnek az 1975-ben kötött szerződések 13. pontjában foglalt megállapodása,

továbbá az 1990. november 26-i közös ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelme együttesen írásbeli szerződésmódosításnak minősül, amely már kiterjed a kezelőt megillető egyes tulajdonosi – használati jellegű, tévesen földhasználati jogként megjelölt – dologi hatályú jogosultságoknak az I. rendű alperes jogelődje javára történő átengedésére. Ez a megállapodás azonban a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. A Kormányrendelet és annak végrehajtási rendelete 1990-ben már nem volt hatályban, ugyanakkor az 1987. szeptember 1-jén hatályba lépett 1987. évi I. földtörvény (továbbiakban: Ftv.) – 1990-ben is hatályos – 17. § (3) bekezdése szerint, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a kezelő a kezelésében lévő ingatlant nem terhelheti meg. Az állami pénzügyekről szóló 1979. évi II. törvény végrehajtásáról kiadott 23/1979. (VI.28.) MT rendelet – 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. A másodfokú bíróság e körben kiemelte, hogy a kezelői jog fenti korlátait feloldó jogszabályi rendelkezésre a perben adat nem merült fel, arra a felek egyike sem hivatkozott. Úgy ítélte meg, hogy a felhívott jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes az I. rendű felperes és az I. rendű alperesi jogelőd 1990-es megállapodása.

[21] A másodfokú bíróság érvelése értelmében érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául tehát nem szolgálhatott sem az 1975-ös megállapodás, sem az 1990. november 26-i bejegyzés iránti kérelemben együttesen megnyilvánuló, ekkor már dologi hatályú jogosultság alapítására irányuló szerződéses akaratnyilatkozatuk sem. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:183. §-a és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontja alapján a használati jog ingatlan-nyilvántartási törlése iránti kereset megalapozott. Az I. rendű alperesnek az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésére – helyesen a Ptk. 5:187. §-ára – alapított érvelését nem osztotta, ugyanis az I. rendű alperes az érvénytelen bejegyzéssel közvetlenül jogot szerző félnek minősül.

[22] A látszólagos – eshetőleges – keresethalmazatra figyelemmel a másodlagos kereseti kérelem körében kifejtetteket az elsőfokú bíróság indokolásából, mint szükségtelent mellőzte.

[23] Az elsőfokú ítéleti rendelkezéseket megváltoztató másodfokú döntés indokaként rámutatott arra, hogy nincs helye az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset teljesítésének azon ingatlanok tekintetében, amelynek tulajdoni lapjáról az ingatlanügyi hatóság a bejegyzett használati jogot jogerős határozatával időközben törölte. E tekintetben csupán a megállapodás érvénytelenségének megállapítására volt lehetőség.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[24] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és – tartalma szerint – az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróságnak új eljárására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[25] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspontja szerint a másodfokú bíróság a jogvita elbírálására irányadó jogszabályokat helytelenül értelmezte, azokból téves következtetést vont le. Érvelése szerint az Ftv. szabályai nem tiltották, hogy

jogi személy termőföld használati jogát megszerezze 1990-ben. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 2002. január 1. napjától hatályos 11. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében 2001. december 31. napjáig jogi személy megszerezhetette termőföldön a haszonélvezet, illetőleg használat jogát, így az ítélet ezzel kapcsolatos álláspontja szerinte törvénytört.

[26] Az I. rendű alperes érvelése szerint állami vállalként 1990-ben a jogszabály rendelkezésénél fogva megszerezhetette a perbeli ingatlanok használatának jogát a régi Ptk. 165. §-a értelmében. Sérelmezte, hogy a bíróságok nem foglaltak állást abban, hogy a régi Ptk. 165. §-a alapján jogi személy javára alapítható-e dologi hatályú használati jog és a jogerős ítélet nem tartalmaz indokolást arra vonatkozóan sem, hogy az érvénytelennek minősített megállapodások kötelmi hatállyal létrejöttek-e, és azok pontosan milyen jogviszonyt tartalmaznak.

[27] Az I. rendű alperes szerint tévesen mondta ki a másodfokú bíróság, hogy a használat kötelmi jogi átengedése a Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésébe ütközik, ugyanis az 1975. június 5-i megállapodások 13. pontjai tartalmazzák az átengedés ellenértékét, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a kezelői jog átengedése fejében kapta meg valójában a továbbiakban a nád kitermelésének jogát. Figyelmen kívül hagyták az eljáró bíróságok a Kormányrendelet 8. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely szerint az állami szervek közötti kezelői jog átadása során a felek úgy is megállapodhattak, hogy a kezelői jog átvéője nem minden jogot és kötelezettséget szerez meg, hanem egyes jogok és kötelezettségek az átadónál maradnak. Az adott esetben a szerzőő felek ebben állapodtak meg, az I. rendű alperes, mint korabeli kezelő fenntartott magának egyes jogokat és kötelezettségeket. Az Ftv. 17. § (1)-(2) bekezdését ugyancsak figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság, amely szerint a kezelő írásbeli megállapodással ellenérték fejében, vagy ingyenesen átruházhatja a kezelői jogot, illetve azt használatba adhatja.

[28] Az I. rendű alperes érvelt azzal, hogy a Legfelsőbb Bíróság Gfv. XI. 30.443/2006 számú ítéletére tekintettel a régi Pp. 227. és 229 §§-ai alapján. a res iudicata szabály is sérült.

[29] A Kúria Pfv.VI.21.480/2018/11. számú ítéletére és a BH 2019.3.74 szám alatt köztett döntésre hivatkozással kérte megállapítani az 1975-ös megállapodások kötelmi hatályú érvényességét és hatályosságát, figyelemmel arra, hogy a szerzőő felek a régi Ptk. 200. § (1) bekezdésében írt szerzőősi szabadságuk alapján egy atipikus megállapodást kötöttek 1975-ben.

[30] Az I. rendű alperes felülvizsgálati hivatkozása szerint a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a törlési keresetre a 2003. évi V. törvény (Ptk.) 5:183. §-át és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjának szabályait, álláspontja szerint a Ptk. 187. §-át és az Inyvtv. 63. § (2) bekezdését kell alkalmazni jelen perben, így a felperes elmulasztotta a kereset megindítására irányadó 3 éves határidőt. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság megsértette a bizonyítási teher kiosztásának a szabályát is, az I. rendű alperes terhére értékelte azt, hogy nem voltak teljeskörűen beszerezhetők a földhivatali iratok, álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben az arra hivatkozó félnek kell bizonyítania a bejegyzés érvénytelenségét.

[31] Szerinte az I. rendű alperes javára a régi Ptk. 165. §-a szerint alapított használati jog az ingatlan-nyilvántartásba érvényesen került bejegyzésre.

[32] A továbbiakban hivatkozott még a jogerős ítélet után született közigazgatási eljárásokban hozott határozatokra, az Alkotmánybíróság 11/2020. (VI.3.) AB határozatában foglaltakra, továbbá az Európai Unió Bíróságának ítéleteire, amely álláspontja szerint alátámasztja az I. rendű alperes álláspontját abban a tekintetben, hogy 1990-ben nem volt kifejezett jogszabályi tiltó rendelkezés arra vonatkozóan, hogy termőföldön jogi személy javára nem lehet dologi hatállyal használati jogot alapítani és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

[33] Az I., II. rendű felperesek, továbbá a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[35] A felülvizsgálati kérelemnek, mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 270. § (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi és eljárás jogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.

[36] A Kúria előjáróban rámutat arra: az első- és másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy ugyanazon felek – és jogutódaik – között ugyanazon jog iránt nem született jogerős ítélet, az előzményi perek tárgya nem törlési kereset volt a perben vitatott szerződések érvénytelenségére alapítottnak, ezért korábban meghozott ítélet nem kötötte a bíróságot. és az I. rendű alperesnek a régi Pp. 229. § (1) bekezdésére való hivatkozása alaptalan, a keresetet érdemben kellett elbírálni [e körben a felülvizsgálati kérelemben megjelölt régi Pp. 227. § (1) bekezdése nem adekvát hivatkozás, mert e szabály a határozathoz fűződő egyszerű kötőerőt mondja ki, amely a határozatot hozó bíróságra vonatkozik, és azt jelenti, hogy a bíróság abban a perben, amelyben határozatát meghozta, utóbb a hozott határozatától nem térhet el, azt hatályon kívül nem helyezheti, nem módosíthatja].

[37] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében lényegében azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság jogerős ítéletében az irányadó jogszabályokból tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes jogelődje közötti dologi hatályú használati jog bejegyzésére irányuló megállapodás érvénytelen, ezért a használati jogát az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell. A Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben azt állapította meg, hogy a bizonyítási tehet szabályának sérelme nélkül és a bizonyítékok helyes mérlegelése alapján hozta meg a másodfokú bíróság jogerős döntését.

[38] Az adott esetben a felperesek elsődleges keresete törlési kereset az Inytv. 62. § (1) bekezdés *a)* pontjának *aa)* alpontjára alapítottan. Tévesen kifogásolta az I. rendű alperes, hogy ennek elfogadásával a másodfokú bíróság megsértette az Inytv. 63. § (2) bekezdését. A 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 1. §-a, 41. §-a, továbbá az 50. § (1) bekezdése értelmében ugyanis a per tárgyát képező jogügylet létrejötté, érvényessége, annak esetleges megszűnése kérdésében régi Ptk. rendelkezéseit, 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.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezért a 2013. évi CCIV. törvény 12. §-a alapján 2014. március 15-től hatálytalan Inytv. 63. §-a és az annak értelmezésére született bírói gyakorlat a perbeli jogvitában nem hivatkozható.

[39] Rámutat ugyanakkor a Kúria arra, hogy az I. rendű alperes hivatkozásával tartalmilag megegyező, a peres felek közötti jogvitában irányadó hatályos és alkalmazandó Ptk. 5:187. §-ának megsértése sem állapítható meg, ugyanis az I.r. alperes (jogelődje révén) az érvénytelen bejegyzéssel közvetlenül jogot szerző félnek minősül,

[40] Az Inytv. 62. § (1) bekezdés *a)* pontjának *aa)* alpontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén (az ügyész mellett) az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, amiatt, mert a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés, jognyilatkozat (jogcím) – rendszerint a polgári anyagi jog szabályai szerint – érvénytelen. A bejegyzés alapjául szolgáló szerződés akkor érvénytelen, ha valamely – jogügyleti akaratban, a jogügyleti nyilatkozatban, vagy a célzott joghatásban rejlő – fogyatékossga miatt joghatásának beálltát a törvény kizárja.

[41] A Ptk. 5:183. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésének a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége, vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye. A jelen perben a felperesek a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglaltakra alapítottan kérték a jogszabályba ütköző, eredetileg érvénytelen ügyleten alapuló bejegyzés törlését. A bejegyzés érvénytelenségére alapított törlési kereset elbírálásakor a releváns okirat az, amely a törölni kért jog bejegyzése alapjául szolgált (Kúria Pfv. VI. 21.480/2018/11., közzétéve: BH2019. 74. I.). Ezért az eljáró bíróságok helyesen vizsgálták a használati jog bejegyzésének alapjaként a 1975. június 5-i szerződések 13. pontjában foglaltakat és az 1990-es bejegyzési kérelemmel érintett nyilatkozatokat. Az kétséget kizáró módon (az I. rendű alperesi felülvizsgálati kérelemben tett állításokkal is megerősítetten) megállapítható, hogy a bejegyzés jogalapjaként csak az 1975-ös megállapodások és az 1990-es bejegyzési kérelem szolgált, és a bíróság ezeket vizsgálta.

[42] Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy 1975. június 5-én az I. rendű felperes és az I. rendű alperes jogelődje a kezelői jog átadásáról állapotodott meg, amelyre az állami ingatlan kezelői jogának átadásáról, átvételéről szóló 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet szerint került sor. Alaptalan az I. rendű alperesnek a Kormányrendelet 8. § (2) bekezdésére történő hivatkozása. Ez a szabály a korábbi kezelő számára azt a lehetőséget teremtette meg, hogy az állami ingatlanon fennálló kezelői jogáról megállapodás alapján a kezelésre jogosult más állami szerv vagy társadalmi szervezet javára lemondjon. A Kormányrendelet végrehajtási rendelete, a 6/1970. (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 1. számú mellékletében azonban az ilyen, az állami ingatlan kezelői jogának átadás-átvételre

vonatkozó megállapodás tartalmi elemeit – a korábban hatályos szabályokhoz képest újként – kötelezően körülírva rögzítette, hogy a megállapodás 13. pontjában szükséges a korábbi kezelésből származó jogok és kötelezettségek gyakorlására, illetőleg teljesítésére vonatkozó megállapodásokat rögzíteni. Azaz jogszabályváltozás folytán a kezelői jog átadása esetén szükséges volt minden olyan kikötést a megállapodás e pontjába beépíteni, ami a korábbi kezelésből származik.

[43] A létrejött megállapodások 13. pontja értelmében az I. rendű alperes jogelődje 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. E szövegezésből következik, hogy a szerződő felek a megállapodások 13. pontjában dologi hatályú használati jogot nem alapítottak (vagy tartottak fenn) az I. rendű alperes jogelődje javára, egybehangzó nyilatkozatukból következően a szándékuk sem irányult dologi hatályú ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jog alapítására, ennek bejegyzése iránti kérelmet sem terjesztettek elő. Emiatt fennmaradó jogosultsága sem lehetett az I. rendű alperesi jogelődnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jogra.

[44] A fentiek alapján téves a megállapodás olyan értelmezése, hogy azzal az I. rendű alperes jogelődje fenntarthatott magának egyes jogokat, így a nádkitermelés jogát a kezelői jog átadása fejében. A vizsgált jognyilatkozatok célja egyértelműen kizárólag a kezelői jog – 1964. évi IV. törvény 17. § (2) bekezdésének megfelelő – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, nem pedig használati jog alapítására irányult. Erre tekintettel e körben nem releváns a felülvizsgálati kérelem régi Ptk. 165. §-ára alapított hivatkozása.

[45] A másodfokú bíróság az 1975-ben kötött szerződéseket és a 13. pontjában foglalt megállapodások kiterjesztésére irányuló 1990-es közös ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelmeket együttesen olyan írásbeli szerződésmódosításnak minősítette, amely már kiterjedt a kezelőt megillető egyes tulajdonosi – használati jellegű – jogosultságoknak az I. rendű alperesi jogelőd javára való, dologi hatályú átengedésére.

[46] E szerződésmódosításkor hatályban lévő Ftv. 17. § (3) bekezdése szerint, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a kezelő a kezelésében lévő ingatlant nem terhelheti meg. Ez következik a másodfokú bíróság által helyesen felhívott, az állami pénzügyekről szóló 1979. évi II. törvény végrehajtásáról kiadott 23/1979. (VI.29.) MT rendelet 68. § (2) bekezdéséből is, amely szerint a kezelő az állami vagyon megterhelésére, a vagyonnal más módon való rendelkezésre csak a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően jogosult. A dologi hatályú használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mindenképpen az ingatlan megterhelésének felel meg, ugyanis az ingatlanra vonatkozó használati jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel konstitutív hatállyal keletkezik. A bírói gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel létrehozható használat joga, mint korlátolt dologi (idegen dologbeli) jog alapítása az ingatlan megterhelésének minősül, a terhelt tulajdonjog egyik esete (Kúria Pfv. VI. 21.480/2018/11., közzétéve: BH2019. 74. II). Az állami tulajdonban álló ingatlan dologi joggal való megterhelése tehát az ingatlan megterhelésének tilalmába ütközik. A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a

következtetésre, hogy az ilyen tartalommal írásban létrejött megállapodás a Ptk. 200. § (2) alapján érvénytelen, ugyanis jogszabályi tilalomba ütközik.

[47] A Kúria hangsúlyozza, hogy a per kereteit a felek kérelmei határozzák meg, és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.

[48] A felperesek elsődleges kereseti kérelmükben az I. rendű alperes ingatlannyilvántartásba bejegyzett használati jogának törlését kérték az annak alapjául szolgáló megállapodás érvénytelenségére tekintettel, és másodlagosan hivatkoztak a bejegyzett használati jog megszűnésére. E keresetek vagylagos – eshetőleges – keresetnek minősülnek, amelyek csak látszólagos keresethalmazatot alkotnak, az egyes kereseti kérelmek egymástól kölcsönösen függenek, egymást kizárják. Ilyen esetben a félnek lényegében csak egy keresete van, amellyel alanyi joga védelmét kívánja elérni, a bíróságnak egyetlen kereseti kérelem tárgyában kell rendelkező részbe foglaltan döntést hoznia, és a meghozott döntés indokai sem terjeszkedhetnek túl az elbírált kereset keretein. Amennyiben az elsődleges kereseti kérelem alapos, úgy az ezzel eshetőleges viszonyban álló másodlagos kereset elbírálásának már nincs helye, és az alaposnak ítélt érvénytelenségi jogcím mellett további érvénytelenségi jogcímek vizsgálata is szükségtelen.

[49] A fentiek alapján helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperesi kereset elbírálása körében nem volt szükség a további – eshetőlegesen előterjesztett – törlési jogcímek és kereset vizsgálatára, erre tekintettel a másodfokú bíróság nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy jogi személy javára a régi Ptk. rendelkezései lehetővé tették-e a 163. § (helyesen 165. §) szerinti használati jog alapítását, illetve a jogosultként bejegyzett jogi személy átalakulása a használati jog megszűnésével jár-e. Miután az ezzel kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokolást a másodfokú bíróság mint szükségtelent mellőzte, így a jogerős ítélet felülvizsgálata sem terjedhet ki ezekre a kérdésekre.

[50] A Kúria e körben rámutat arra is, hogy a törlési kereset korlátaira tekintettel nem volt tárgya a peres eljárásnak annak megállapítása, hogy az I. rendű felperes az ingatlanon 1975-ben kötelmi hatályú használati jogot biztosított-e az I. rendű alperes jogelődje javára, erre vonatkozóan viszontkeresetet az I. rendű alperes nem terjesztett elő. A jogerős ítélet kitért arra, hogy a jogelődök megállapodása legfeljebb a kezelőt megillető egyes tulajdonosi jogosultságok – nem dologi hatályú – átengedésére irányult. a használat kötelmi hatályú átengedése azonban a Kormányrendelet 7. § (1) bekezdésébe, valamint a végrehajtásáról szóló 6/1970. (IV.08.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 21. § (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő, mivel a jogszabály egyértelműen tiltotta a használattal kapcsolatos részjogosultságoknak az 5 évnél hosszabb időtartamra szóló ingyenes átengedését. A jogerős ítélet értelmében ezért a megállapodások 13. pontjában foglalt erre irányuló kikötés a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis, érvénytelen. Ezt az ítéleti indokolást a Kúria mellőzi, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető dologi hatályú használati jog megalapozására a megállapodás kötelmi jogi elemei sem szolgálhatnak. Másrészt indokolni csak az ítéleti döntést szükséges, minden olyan indokolás mellőzendő, ami a perbe nem hozott kérdésekben tartalmaz – egyebekben csak feltételes módú – megállapításokat. E körben a Kúria hangsúlyozza, hogy a felperesek által előterjesztett törlési kereset elbírálásához a peres felek, illetve jogelődjeik közötti megállapodások kötelmi vonatkozásai semmilyen tekintetben nem képezték a per tárgyát. A jogerős ítélet pedig csak a

per tárgyát érintő körben vizsgálható felül (Kúria Pfv.V.21.339/2021/9.), tehát olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163. és BH2001. 172. II.). azaz a felülvizsgálati eljárásban újként olyan jogcímre, amely kereseti vagy viszontkereseti kérelemként nem volt a megelőző eljárás tárgya, nem lehet hivatkozni (Kúria Pfv. V. 20.797/2016/11., közzétéve: BH2017.232.II.).

[51] A fentiekre figyelemmel nem érinthette a felülvizsgálati eljárás azokat az elvi kérdéseket, amelyek a jogi személy tulajdonosi jogosultságaihoz és a jogutódlás kötelemszüntető hatásához kapcsolódtak. Ezért a Kúria e tárgyköröket érintő, felülvizsgálati kérelemben hivatkozott közzétett határozatainak, valamint az Alkotmánybíróság által hozott határozatnak, és az Európai Bíróság hivatkozott ítéletének nem volt relevanciája a felülvizsgálati kérelem elbírálásnál.

[52] A törlési perben a bíróságnak a Ptk., valamint az Inyvtv. hivatkozott rendelkezéseinek a keretei közt kellett a felperes kereseti kérelmének megalapozottságáról állást foglalni, így a pernek nem lehetett tárgya a bejegyzés során eljáró közigazgatási szerv határozatának törvényességi felülvizsgálata sem. Ezért a felülvizsgálati kérelem ezzel összefüggő hivatkozásai is irrelevánsak, továbbá miután a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs, és a Kúriának a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján kell döntést hoznia, így a jogerős ítélet meghozatalát követően keletkezett iratok figyelembevételére a régi Pp. 275. § (1) bekezdése alapján egyebekben sem kerülhetett sor.

[53] Mindezekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[1] Régi Ptk. 200. § (2) bekezdés, Inyvtv. 62. § (1) bekezdés *a)* pont *aa)* pont, Ptk. 5:183. §

[2] Kúria Pfv. VI. 21.480/2018/11., közzétéve: BH2019. 74., Kúria Pfv.V.21.339/2021/9.), Kúria Pfv. V. 20.797/2016/11., közzétéve: BH2017.232.II.

A döntés elvi tartalma

[3] A törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, alapja pedig az, hogy a bejegyzés érvénytelen. Az ingatlan-nyilvántartásba konstitutív hatályú bejegyezéssel létrehozható használat jog az ingatlan megterhelésének minősül.

Záró rész

[4] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I.-II. rendű felperes felülvizsgálati eljárási költségét, amely a jogi képviselők munkadíjából áll.

[5] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően az I. rendű alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

[6] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. május 26.

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, dr. Kiss Gábor s.k. bíró