

C-419/23 -1

A Bíróság nyilvántartásába bejegyezve a ..... szám alatt	1262549
Luxembourg, ..... A hivatalvezető nevében	2023 -07- 07
Fax/E-mail: .....	no. Melkunilk
Benyújtva: .....	2023 - 07 -06
..... Illéssy István tanácsos	

Anonimizált változat

C-419/23 - 1

C-419/23. sz. ügy

### Előzetes döntéshozatal iránti kérelem

**A benyújtás napja:**

2023. július 6.

**A kérdést előterjesztő bíróság:**

Győri Törvényszék (Magyarország)

**Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat kelte:**

2023. június 21.

**Felperes:**

CN

**Alperes:**

Nemzeti Földügyi Központ

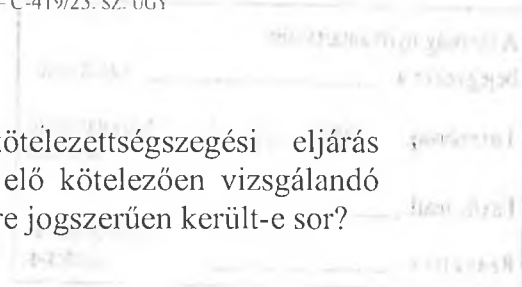
Győri Törvényszék

[OMISSIS] A Győri Törvényszék a CN (D-[OMISSIS] Sternenfels, [OMISSIS]) felperesnek a [OMISSIS] által képviselt Nemzeti Földügyi Központ ([OMISSIS] Budapest, [OMISSIS]) alperes és az alperes pernyertessége érdekében perbe lépett [OMISSIS] GW ([OMISSIS] Szőce, [OMISSIS]) alperesi érdekelt ellen földforgalmi tárgyú jogvitával kapcsolatos perében meghozta a következő

v é g z é s t:

A törvényszék [OMISSIS] az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés 267. cikke alapján előzetes döntés céljából a következő kérdést terjeszti elő az Európai Unió Bíróságának:

Az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés 63. cikkét és az Alapjogi Charta 17. cikkét akként kell-e értelmezni, miszerint azokkal összhangban áll-e az a tagállami szabályozás, amely egy nem jogszerűen, de jogerősen bejegyzett



haszonélvezeti jog törlését követően annak kötelezettségszegési eljárás eredményeképpen előírt visszajegyzésekor nem írja elő kötelezően vizsgálandó körülményként, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésére jogszerűen került-e sor?

[OMISSIS] [nemzeti eljárásjogi elem]

## I n d o k o l á s:

### 1. A tényállás:

A Readiness Kft. tulajdonos és az alperesi érdekelt, mint haszonélvező között 2001. december 30. napján haszonélvezeti jogot alapító szerződés jött létre a Kőszeg 0380/1 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan vonatkozásában.

Az alperesi érdekelt fenti ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2002. január 29. napján került sor. A bejegyző határozatot jogorvoslati kérelemmel (sem hatósági úton, sem bírósági úton) nem támadták.

A felperes tulajdonjogának bejegyzésére a fenti ingatlan vonatkozásában 2012. május 18. napján került sor.

A Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal a 2015. július 27. napján kelt [OMISSIS] határozatával az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogát törölte a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 108. § (1) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 94. § (1) és (3) bekezdései alapján.

Az Európai Unió Bírósága a C-235/17. számú ítéletével megállapította, hogy Magyarország az Fétv. 108. §-a (1) bekezdésének elfogadásával és ezáltal a Magyarországon fekvő mező- és erdőgazdasági földterületeken közvetlenül vagy közvetetten más tagállambeli állampolgárok javára fennálló haszonélvezeti jogokuk a törvény erejénél fogva történő megszüntetésével nem teljesítette az EUMSZ 63. cikknek és az Európai Unió Alapjogi Chartája 17. cikkének együttesen értelmezett rendelkezéseiből eredő kötelezettségeit.

Az alperesi érdekelt ezt követően a 2022. január 1-jétől hatályba lépett Fétv. 108/B. § (1) bekezdése alapján kérte haszonélvezeti joga visszajegyezhetőségének megállapítását az alperestől.

Az alperes a 2022. november 30. napján kelt [OMISSIS] határozatával elrendelte az alperesi érdekelt törölt haszonélvezeti jogának visszajegyzését a felperes tulajdonát képező ingatlanra. Az alperes határozatában rögzítette, hogy a felperes az Fétv. 108/F. § (7) bekezdése alapján nem minősült jóhiszeműnek, hiszen tulajdonjoga a haszonélvezeti jog törlésekor is fennállt.

A felperes keresetlevelében a haszonélvezeti jog visszajegyzésének törlését kérte tekintettel arra, hogy annak bejegyzésére jogsértő módon került sor, hiszen a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 11. § (1) bekezdése azt nem tette már lehetővé 2002. január 1-jét követően.

Az alperes és az alperesi érdekelt a kereseti kérelem elutasítását kérték, tekintettel arra, hogy a visszajegyzés elrendelésének törvényi akadályja nem volt, az Fétv. a haszonélvezeti jog bejegyzése jogszerűségének vizsgálatát nem írja elő a visszajegyzés elrendelése kapcsán.

## **2. A közösségi jogszabályok:**

### ***Az EUMSZ 63. cikk (1) bekezdése:***

„E fejezet rendelkezéseinek keretei között tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti tőke mozgásra vonatkozó minden korlátozás.”

### ***Alapjogi Charta 17. cikk (1) bekezdése:***

„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségekért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik. A tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni.”

## **3. A tagállami jogszabályok:**

### ***Az Fétv. 108/B. § (1) bekezdése:***

„Az olyan természetes vagy jogi személy, akinek haszonélvezeti jogát a 108. § (1) bekezdésének 2014. április 30-án hatályos rendelkezése alapján törölték az ingatlan-nyilvántartásból (a továbbiakban: törölt haszonélvező), illetve jogutódja ezen alcím szerint igényelheti a törölt haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, valamint az ezen alcím szerinti kompenzációt.”

### ***Az Fétv. 108/F. § (6) bekezdése:***

„A törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségéről kell döntést hozni, ha

- a) nem minősül jóhiszeműnek a (7) bekezdés szerinti valamelyik személy, és
- b) a (8) bekezdés szerinti jogi akadály nem áll fenn.”

***Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdése:***

„Az ügyfelek közül nem minősül jóhiszeműnek az érintett ingatlan

- a) tulajdonosa, ha tulajdonjoga a haszonélvezeti jog törlésekor is fennállt,
- b) tulajdonosa, ha tulajdonjoga 2018. március 6. napja után kötött vagy ezt megelőzően kötött, de a földforgalmi törvénynek megfelelő eljárás – ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárást is – érdekében 2018. március 6. napját követően az illetékes hatósághoz benyújtott szerződés, illetve 2018. március 6. napja után tett végintézkedés alapján keletkezett,
- c) tulajdonosa, ha tulajdonjoga 2018. március 6. napja után keletkezett (a szerződés és az öröklés esetét ide nem értve),
- d) tulajdonosa, ha a b) vagy c) pont alapján jóhiszeműnek minősül ugyan, de az ingatlanra 2018. március 6. napja után haszonélvezeti jogot alapított,
- e) haszonélvezője, ha e jogát 2018. március 6. napja után kötött szerződéssel vagy tett végintézkedéssel alapították, vagy tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg a maga javára fenntartotta,
- f) tulajdonosa, ha tulajdonjogát az a)-d) pont szerinti tulajdonostól örökléssel szerezte.”

***Az Fétv. 108/F. § (8) bekezdése:***

„A visszajegyzés jogi akadályának minősül, ha az érintett ingatlant kisajátították, vagy tulajdonjogát kisajátítást pótló adásvételi szerződéssel átruházták.”

**4. A kérdésfeltevés indokai:**

***4.1. Előzmények: az Európai Unió Bíróságának ítéletei***

Az Európai Unió Bírósága a C-52/16. és C-113/16. számú egyesített ügyekben (a továbbiakban: SEGRO-ügy) hozott ítéletében kimondta, hogy az EUMSZ 63. cikket úgy kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az alapügyben szereplőhöz hasonló tagállami szabályozás, amelynek értelmében a mezőgazdasági földterületen korábban létesített olyan haszonélvezeti jogok, amelyek jogosultjai e földterületek tulajdonosának nem közeli hozzátartozói, a törvény erejénél fogva megszűnnek, és azokat az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

A SEGRO-ügy indokolása rögzítette, hogy „mindenekelőtt rá kell mutatni, hogy ahogyan azt a jelen ítélet 6. és 7. pontja pontosította, és a kérdést előterjesztő bíróság által a nemzeti jogra vonatkozóan adott magyarázatokból kitűnik, az 1991-ben és 1994-ben végrehajtott, a magyar állampolgársággal nem rendelkező természetes személyek számára a termőföld tulajdonjogának megszerzését tiltó

törvénymódosításokat követően is minden személy jogosult maradt arra, hogy az ilyen földterületeken haszonélvezeti jogot szerezzen. Ugyanezen magyarázatok szerint a termőföldről szóló 1994. évi törvényt csupán 2002. január 1-jétől módosították annak érdekében, hogy kizárják a külföldi természetes vagy magánszemély esetében a mezőgazdasági földterületek tekintetében haszonélvezeti jog szerződéssel való létesítésének lehetőségét is” (109. pont).

„Így, ahogyan az egyébként a magyar kormány által adott tájékoztatásból kifejezetten kitűnik, és a jelen ítélet 16. és 30. pontjában is szerepel, egyértelmű, hogy az alapügyben szereplő haszonélvezeti jogokat 2002. január 1-je előtt létesítették, vagyis olyan időszakban, amikor az ilyen haszonélvezeti jogok létesítését nem tiltotta a hatályos nemzeti szabályozás. Az is nyilvánvaló, hogy az említett haszonélvezeti jogokat a hatáskörrel rendelkező hatóságok bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba” (110. pont).

„A magyar kormány szerint az ilyen helyzetek fennmaradása a közrendbe ütközik, ezért azt az államnak kellett orvosolnia. E tekintetben a magyar jogalkotó ahelyett, hogy a leghagyományosabb megoldást követve bírósági felülvizsgálatot követően esetről esetre megállapította volna a szóban forgó szerződések semmisségét, úgy határozott, hogy *ex lege* orvosolja a korábban bevezetett jogi norma hiányosságait vagy akár a releváns jogi norma hiányát” (112. pont).

„Az arányosság elvének való megfelelés érdekében a kifejezetten a mesterséges megállapodások elleni küzdelmet célzó intézkedésnek éppen ellenkezőleg, lehetővé kellene tennie a nemzeti bíróság számára, hogy az eset sajátosságaira figyelemmel, objektív bizonyítékokat alapul véve esetről esetre vizsgálatot folytasson az érintett személyek visszaélésszerű vagy csalárd magatartásának figyelembevételével (lásd ebben az értelemben: 2009. szeptember 17-i Glaxo Wellcome ítélet, C-182/08, EU:C:2009:559, 99. pont)” (117. pont).

„Így e visszaélésszerű magatartással szembeni küzdelem érdekében lehetőség lett volna más, a tőke szabad mozgását kevésbé veszélyeztető intézkedések meghozatalára, mint amilyen az alkalmazandó nemzeti szabályozás esetleges beigazolódott megkerülése elleni küzdelem céljából szankciók alkalmazása vagy a nemzeti bíróság előtti sajátos, megsemmisítés iránti eljárás, feltéve hogy azok megfelelnek az uniós jogból eredő követelményeknek” (122. pont).

A C-235/17. számú ügyben hozott ítéletében az Európai Unió Bírósága kimondta, hogy „egyébiránt emlékeztetni kell arra is, hogy a Chartában biztosított alapvető jogokat az uniós jog által szabályozott valamennyi tényállásra alkalmazni kell, így azokat tiszteletben kell tartani többek között akkor, amikor valamely nemzeti szabályozás e jog hatálya alá tartozik (lásd különösen: 2013. február 26-i Åkerberg Fransson ítélet, C-617/10, EU:C:2013:105, 19–21. pont; 2016. december 21-i AGET Iraklis ítélet, C-201/15, EU:C:2016:972, 62. pont)” (63. pont).

„Márpedig ez az eset áll fenn többek között akkor, ha a nemzeti szabályozás akadályozhatja az EUMSZ által biztosított egy vagy több alapvető szabadság

gyakorlását és az érintett tagállam az EUMSZ 65. cikkben szereplő indokokra vagy az uniós jog által elismert, közérdeken alapuló nyomós okokra hivatkozik ezen akadályozás igazolásául. Ilyen esetben az érintett nemzeti szabályozást az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében csak akkor lehet az ekként előírt kivételnek tekinteni, ha összhangban van a Bíróság által védelemben részesített alapvető jogokkal (lásd ebben az értelemben: 1991. június 18-i ERT-ítélet, C-260/89, EU:C:1991:254, 43. pont; 2006. április 27-i Bizottság kontra Németország ítélet, C-441/02, EU:C:2006:253, 108. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat; 2016. december 21-i AGET Iraklis ítélet, C-201/15, EU:C:2016:972, 63. pont)” (64. pont).

„E tekintetben és ahogyan azt a Bíróság már kimondta, ha valamely tagállam az uniós jog által előírt kivételekhez folyamodik a Szerződésben biztosított valamely alapvető szabadság akadályozásának igazolása céljából, azt úgy kell tekinteni, hogy a Charta 51. cikkének (1) bekezdése értelmében „végrehajtja az uniós jogot” (2016. december 21-i AGET Iraklis ítélet, C-201/15, EU:C:2016:972, 64. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat)” (65. pont).

„Márpedig a jelen ügyben, ahogyan az a jelen ítélet 58. és 62. pontjából kitűnik, a vitatott szabályozás korlátozza a tőke szabad mozgását, és Magyarország e korlátozás igazolására közérdeken alapuló nyomós okok fennállására, valamint az EUMSZ 65. cikkben szereplő indokokra hivatkozik. Ilyen körülmények között e szabályozás uniós joggal való összeegyeztethetőségét mind a szerződésekben és a Bíróság ítélkezési gyakorlatában előírt kivételekre, mind a Charta által biztosított alapvető jogokra tekintettel kell megvizsgálni (lásd ebben az értelemben: 2016. december 21-i AGET Iraklis ítélet, C-201/15, EU:C:2016:972, 65., 102. és 103. pont), amelyek között szerepel a Charta 17. cikkében biztosított tulajdonhoz való jog, amelynek megsértésére a Bizottság a jelen ügyben hivatkozik” (66. pont).

Az Európai Unió Bírósága a fentiek alapján a C-235/17. számú ítéletében az Alapjogi Charta 17. cikke alapján is megállapította Magyarország kötelezettségzegését az Fétv. 108. § (1) bekezdése kapcsán.

#### **4.2. A magyar szabályozás a haszonélvezeti jog bejegyzésekor:**

A Tft. 2002. január 1-jével nem tette lehetővé a külföldi személyek számára haszonélvezeti jog alapítását termőföldre vonatkozóan.

A Tft. 11. § (1) bekezdését a korabeli bírói gyakorlat is értelmezte, s rögzítette, hogy 2002. január 1-jét követően a Tft. nem tette lehetővé külföldi személyek számára a haszonélvezeti jog bejegyzését termőföld vonatkozásában (EBH2004. 1173. és EBH2005. 1277. számú elvi bírósági határozatok).

Az EBH2005.1277. számú elvi bírósági határozat alapját képező ügyben a haszonélvezeti jogot alapító szerződés még 2001. évben keletkezett, a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése azonban 2002. évben

történt. A haszonélvezeti jog bejegyzése a bíróság álláspontja szerint nem volt jogszerű.

A jelen per alapját képező tényállás szerint a haszonélvezeti jogot alapító szerződést 2001. december 30. napján kötötték, a bejegyzésre azonban 2002. évben került sor. A haszonélvezeti jog bejegyzése tehát nem volt jogszerű, a bejegyző határozat azonban jogerőre emelkedett – jogorvoslati kérelem hiányában.

A 2002. január 1-jével módosított törvényi rendelkezésre az Európai Unió Bírósága a SEGRO-ügyben hozott ítélet 109. pontjában, valamint a C-235/17. számú ügyben hozott ítélet 10. pontjában is hivatkozik.

#### **4.3. A magyar szabályozás a haszonélvezeti jog visszajegyzésekor:**

A 2022. január 1-jével hatályba lépett Fétv. 20/F. címe az alábbi: A mezőgazdasági földeken fennálló haszonélvezeti jogok ex lege megszüntetése miatt indult C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásának különös szabályai.

A magyar jogalkotó a fentiek alapján tehát az Európai Unió Bírósága C-235/17. számú ítéletének végrehajtása érdekében alkotta meg a 2022. január 1-jével hatályba lépett törvényi rendelkezéseket. Ezt támasztja alá a jogalkotói indokolás is, amely szerint „az Európai Bíróság C-235/17. számú ügyben hozott ítélete elrendelte a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel megszüntetett haszonélvezeti jogok visszaállítását. Az ítélet végrehajtására az Európai Bizottsággal egyeztetve a következő folyamat törvényi szabályozása szükséges. A folyamat két szakaszból és három hatósági eljárásból áll: a) visszajegyzés megállapítására irányuló hatósági eljárás, amelynek része egyrészt a visszajegyzés lehetőségének vizsgálata, másrészt – a visszajegyezhetőségről való döntés esetén – a haszonélvezeti jog ingatlannyilvántartásba való visszajegyzése; b) kompenzáció megállapítására irányuló hatósági eljárás, amelynek keretében megállapításra kerülne a haszonélvezőt megillető, az állam által fizetendő kompenzáció”.

Az Fétv. 108/F. § (6) bekezdése alapján a törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségéről kell döntenet, ha a tulajdonos vagy a haszonélvező nem minősül jóhiszeműnek az Fétv. 108/F. § (7) bekezdésében foglaltak szerint.

Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdése a haszonélvezőt egy esetben tekinti rosszhiszeműnek (azaz nem jóhiszeműnek a törvényi megfogalmazás szerint): ha haszonélvezeti jogát 2018. március 6. napja után kötött szerződéssel vagy tett végintézkedéssel alapították, vagy tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg a maga javára fenntartotta (2018. március 6. napján hirdette ki az Európai Unió Bírósága a SEGRO-ügyben hozott ítéletét).

Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdésének további öt esetköre a tulajdonos rosszhiszeműségére vonatkozik.

Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdése tehát nem értékeli a rosszhiszeműség körében azt az esetet, amikor a haszonélvezeti jog bejegyzésére olyan időpontban került sor, amikor a magyar jogszabályi rendelkezések annak bejegyzését már nem tették lehetővé. E körülményt a jogalkotó sem a tulajdonos, sem a haszonélvező vonatkozásában nem tekinti értékelendőnek a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzése kapcsán.

Jóllehet a SEGRO-ügyben hozott ítélet 112., 117. és 122. pontjai is előírták az olyan tagállami eljárást, amely esetenként vizsgálná, hogy a haszonélvezeti jogok bejegyzésére jogszerűen, vagy jogszerűtlenül került-e sor.

#### ***4.4. A véglegessé vált, jogorvoslati kérelemmel nem támadott bejegyző határozattal kapcsolatos kérdések:***

Az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogának bejegyzésére kétségtelenül olyan időpontban került sor, amikor az ilyen haszonélvezeti jogok bejegyzését jogszabály nem tette lehetővé.

A fentiek ellenére azonban az illetékes hatóság bejegyezte az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzéssel szemben értelemszerűen sem a tulajdonos, sem a haszonélvező nem terjesztett elő jogorvoslati kérelmet.

Az Európai Unió Bírósága a C-177/20. számú, Grossmania-ügyben hozott ítéletében foglalkozott a közigazgatási határozatok véglegességében megtestesülő jogbiztonság elve, valamint a tényleges érvényesülés elve és lojális együttműködés kötelezettsége egymáshoz fűződő viszonyával.

Az Európai Unió Bírósága a fenti ítéletében lényegében úgy ítélte meg, hogy „különleges körülmények fennállása esetén a nemzeti közigazgatási szerv a tényleges érvényesülés elve és az EUSZ 4. cikk (3) bekezdése szerinti lojális együttműködés elve értelmében köteles lehet arra, hogy vizsgáljon felül egy véglegessé vált közigazgatási határozatot. E kontextusban figyelembe kell venni a szóban forgó helyzetek és érdekek sajátosságait abból a célból, hogy egyensúlyt lehessen teremteni a jogbiztonság követelménye és az uniós jogra tekintettel vizsgált jogszerűség követelménye között (lásd ebben az értelemben: 2017. december 20-i Incyte ítélet, C-492/16, EU:C:2017:995, 48. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat)” (54. pont).

A Bíróság utalva a C-235/17. számú ügyben hozott ítéletére rögzítette, hogy a magyar szabályozás sértette az Alapjogi Charta 17. cikkének (1) bekezdését, ugyanis „fogalmilag kényszer által, teljes mértékben és véglegesen megfosztja az érdekelteket a fennálló haszonélvezeti jogaiktól, anélkül hogy ezt valamilyen



közérdek igazolná, végeredményben pedig anélkül, hogy ehhez kellő időben fizetett, méltányos összegű kártalanítási rendszer kapcsolódna” (56. pont).

„A fentiekből következően, ha megerősítést nyerne, hogy a magyar jog nem teszi lehetővé, hogy a haszonélvezeti jogok visszajegyzése iránti kérelem elutasítása elleni kereset keretében bíróság előtt vitassák az e jogok törlésére irányuló, időközben véglegessé vált intézkedést, a vitatás e lehetetlenségét észszerűen nem lehetne igazolni a jogbiztonság követelményével, vagyis azt e bíróságnak félre kellene tennie azon az alapon, hogy az ellentétes a tényleges érvényesülés elvével és az EUSZ 4. cikk (3) bekezdése szerinti lojális együttműködés elvével” (62. pont).

A C-177/20. számú ügyben hozott ítélet alapján megállapítható, hogy egy véglegessé vált közigazgatási határozatban megtestesülő jogbiztonság elve szemben állhat a tényleges érvényesülés elvével és a lojális együttműködés kötelezettségével. Ilyen esetben a véglegessé vált közigazgatási határozat nem lehet akadálya annak, hogy a tagállami bíróság megtegyen minden szükséges intézkedést az uniós jog érvényesülése érdekében.

A jelen esetben pedig az uniós jog a SEGRO-ügyben hozott ítéletben és a C-235/17. számú ügyben hozott ítéletben megtestesülő azon elv, hogy a haszonélvezeti jogok törlésére kizárólag akként kerülhet sor, ha a tagállami jogalkotó lehetővé teszi a tagállami bíróság számára, hogy esetről esetre vizsgálja, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzése jogszerű volt-e, vagy sem.

Márpedig a jelen esetben egy ilyen vizsgálat során a tagállami bíróságnak azt kellene megállapítania, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzése nem volt jogszerű, azonban az Fétv. 108/F. (7) bekezdése kizárja azt, hogy a tagállami bíróság ilyen megállapítást tegyen.

#### ***4.5. Az EUMSZ 63. cikkének és az Alapjogi Charta 17. cikk (1) bekezdésének sérelme:***

A tőke szabad mozgása kapcsán a törvényszék első körben arra hivatkozik, hogy a felperes Németországban él, s a közigazgatási per tárgya a Magyarországon lévő ingatlanát terhelő haszonélvezeti jog visszajegyzésének jogszerűsége (e körben a törvényszék utal a C-235/17. számú ügyben hozott ítélet 54. pontjára is).

A Szerződés 67. cikkének végrehajtásáról szóló 88/361/EGK tanácsi irányelv I. melléklet II.A. pontja alapján a tőkemozgások nomenklatúrájába tartoznak az ingatlanbefektetések nemzeti területen nem honos személyek által.

A felperest az alperesi érdekelt haszonélvezeti jogának törlését követően korlátozásmentes tulajdonjog illetve meg egészen a jelen per tárgyát képező haszonélvezeti jog visszajegyzéséig. Egy haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan forgalmi értéke nyilvánvalóan kisebb, mint egy haszonélvezeti joggal nem terhelt ingatlan forgalmi értéke. A felperes tehát bízhatott abban, hogy ingatlana forgalmi

értéke a nem jogszerűen bejegyzett haszonélvezeti jog törlését követően emelkedni fog, illetve a haszonélvezeti jogtól mentes termőföldjén saját maga gazdálkodhat, illetve köthet haszonbérleti szerződést az ingatlan művelése érdekében.

Fontos hangsúlyozni, hogy nem a felperes és az alperesi érdekelt között jött létre a haszonélvezeti jogot alapító szerződés. A felperes tehát nem a saját rosszhiszemű magatartása ellenére kívánja haszonélvezeti jogtól mentessé tenni az ingatlanát. A felperes haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant vásárolt a Readiness Kft. tulajdonostól.

A jelen perben vitatott tagállami szabályozás tehát megszünteti a felperes korlátozásmentes tulajdonjogát egy jogszerűtlenül bejegyzett haszonélvezeti jog visszajegyzésével, anélkül, hogy előírná annak vizsgálatát, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésére jogszerűen került-e sor.

A tagállami szabályozás egyértelműen sérti a tőke mozgás szabadságát.

Az Alapjogi Chartában biztosított alapvető jogokat az uniós jog által szabályozott valamennyi tényállásra alkalmazni kell, így azokat tiszteletben kell tartani többek között akkor, amikor valamely nemzeti szabályozás e jog hatálya alá tartozik (C-235/17. számú ügyben hozott ítélet 63. pontja). Ez az eset áll fenn többek között akkor, ha a nemzeti szabályozás akadályozhatja az EUMSZ által biztosított egy vagy több alapvető szabadság gyakorlását (C-235/17. számú ügyben hozott ítélet 64. pontja).

Mivel a jelen közigazgatási perrel érintett tagállami szabályozás akadályozhatja az EUMSZ 63. cikkében biztosított alapvető szabadság gyakorlását, így az Alapjogi Charta 17. cikk (1) bekezdése is alkalmazandó.

Az Alapjogi Charta alkalmazását az is megalapozza, hogy a tagállami jogalkotó az Fétv. 108/F. § (6)-(7) bekezdései kapcsán nem tett eleget a SEGRO-ügyben és a C-235/17. számú ügyben hozott ítéletekben foglaltaknak, amikor a haszonélvezeti jog visszajegyzése kapcsán nem tekinti értékelendő körülménynek a haszonélvezeti jog bejegyzésének jogellenességét (SEGRO-ügyben hozott ítélet 112., 117. és 122. pontjai). A tagállami jogalkotó tehát az Európai Unió Bírósága fenti ítéleteiben megtestesülő uniós jogot hagyta figyelmen kívül a C-235/17. számú ítélet végrehajtása során.

A Charta 17. cikk (1) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. A felperes a jogellenesen bejegyzett haszonélvezeti jog törlését követő visszajegyzése után a tulajdonát nem birtokolhatja, használhatja zavartalanul, azzal nem rendelkezhet korlátlanul. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:147. § (1) bekezdése alapján ugyanis haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti. A felperes ezen jogosultságai megszűnnének a haszonélvezeti jog visszajegyzésével.

#### **4.6. *A rosszhiszeműség megítélésének kérdése***

Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdésében szabályozott rosszhiszeműségi esetkörök a fentiek alapján mindenképpen kiegészítésre szorulnak a törölt haszonélvező vonatkozásában, legalább annak a körülménynek a vizsgálatával, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésekor hatályos jogszabályi rendelkezések lehetővé tették-e a haszonélvezeti jog bejegyzését.

Ezen körülmény vizsgálata egy objektív szempontot jelentene annak megítélése kapcsán, hogy a haszonélvező oldaláról fennállt-e a rosszhiszeműség, vagy sem.

Az Fétv. 108/F. § (7) bekezdésében szereplő egyéb körülmények szintén objektív tényeken alapulnak. A haszonélvező szempontjából a törvényszék álláspontja szerint ezért is elengedhetetlen annak az objektív ténynek a vizsgálata, hogy a törölt haszonélvezeti joga bejegyzésére mely időpontban került sor: a bejegyzést lehetővé tevő vagy azt kifejezetten tiltó jogszabályi rendelkezések hatálya alatt.

[OMISSIS] [nemzeti eljárásjogi elemek]

Győr, 2023. június 21.

[OMISSIS] [aláírások]

