

Debreceni Járásbíróság  
14.P.20.124/2023/4.

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V**  
nyilvánosan tartott folytatólagos érdemi tárgyalásról

**Felperes:** Szűcs Tamásné

**Alperes:** Hortobágy Község Önkormányzata

**A per tárgya:** szerződés érvénytelenségének megállapítása és más

**A folytatólagos érdemi tárgyalás helye:** Debreceni Járásbíróság földszint 53. számú tárgyalóterme

**A folytatólagos érdemi tárgyalás ideje:** 2023. március 21. napja 8 óra 30 perce

**Jelen vannak:**

A bíróság részéről:  
dr. Nagy Ildikó  
bíró

A felek részéről:  
Felperes: távol  
Felperesért: Kodela Ügyvédi Iroda helyett  
Török Gyula Ügyvédi Iroda képviselőjeként  
dr. N. Kovács Réka ügyvédjelölt, aki magát a  
00009400 számú ügyvédi tevékenységet gyakorló  
igazolvánnyal igazolja

Alperesért: Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda  
képviselőjeként dr. Ács Ferenc ügyvéd, aki  
magát az Ü-103821 számú ügyvédi igazolvánnyal  
igazolja

Bíró a folytatólagos érdemi tárgyalást az ügy rövid megjelölésével 8 óra 30 perckor megkezdte és megállapítja, hogy az idézettek közül szabályszerű idézésre felperesi- és alperesi jogi képviselő megjelent, szabályszerű idézésre felperes személyesen nem jelent meg.

Bíró kérdésére felperesi jogi képviselő:

Nem tudtam arról, hogy a felperesnek személyesen meg kell jelennie, nem egyeztettem vele korábban, hogy a mai napon tárgyalásra kerül sor.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jegyzőkönyv tartalmának rögzítése céljából a tárgyalással egyidejűleg a jegyzőkönyvi tartalmat összefoglaló hangfelvételt rögzít és az írásbeli jegyzőkönyvet utóbb e felvétel hanganyagának leírásával készíti el legkésőbb nyolc munkanapon belül. A felek az írásbeli jegyzőkönyvet ezt követően, ügyfélfogadási időben a bíróság kezelőirodájában tekinthetik meg, illetve vehetik át.

Bíró ismerteti a Pp. 225. § (1) bekezdés alapján a bíró személyében bekövetkezett változásra tekintettel a felek által előterjesztett kérelmeket, a korábbi tárgyalásokról készült írásbeli jegyzőkönyveket, valamint a lefolytatott bizonyítási cselekményeket és a per egyéb iratait, beleértve a Debreceni Járásbíróság 9.P.20.419/2021., 55.P.20.035/2022., 9.P.22.176/2022. számú peres eljárás iratait, valamint jelen peres eljárás iratait 3. sorszámmal bezárólag.

Bíró kérdésére peres felek jogi képviselői egyezően:

Részletesebb iratismertetést nem kérünk, az ismertetésre észrevételt nem kívánunk tenni.

Bíró kérdésére felperesi jogi képviselő:

Fenntartom a kereseti kérelmemet változatlan tartalommal.

Elsődleges kereseti kérelmünk a használati szerződés érvénytelenségének a megállapítása, melynek okaként semmisségi okot jelölünk meg, egyrészt, hogy jogszabályba ütközik, másrészt, hogy jogszabály megkerülésével kötötték, valamint azért is érvénytelen, mert a tanúk nem voltak jelen a szerződés aláírásakor, tehát valótlán az a nyilatkozat a tanúk részéről, hogy előttük írták alá, ebből kifolyólag a használati szerződés nem teljes bizonyító erejű magánokirat. Teljes bizonyító erejű magánokirat pedig szükséges az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez. A tanúk jelenlétének hiányát akként kérem figyelembe venni, hogy ez is azt bizonyítja, hogy a felperes nem volt tisztában az okiratban foglaltakkal, nem kapta meg az annak részét képező mellékletet és a tanúk sem tudják igazolni azt, hogy előttük írta volna alá, előttük bármilyen kijelentést tett volna a felperes.

Másodlagos kereseti kérelmem pedig az azonnali hatályú felmondás érvényességének és hatályosságának megállapítására irányul. A felperes nem rendes felmondást gyakorolt, mert az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy mind a szerződés megkötése előtt, mind pedig a szerződés megkötése után nem tájékoztatta megfelelően a felperest. A szerződés megkötése utáni tájékoztatási kötelezettség nem megfeleléseit pedig abban jelölöm meg, hogy az ingatlant érintő változásokról előzetesen az alperesnek tájékoztatni kellett volna a felperest, hiszen ez a felperes ingatlana, minden olyan esetben amikor bármilyen eljárást kezdeményezett az ingatlannal kapcsolatban, eleget kellett volna tennie a tájékoztatási kötelezettségének. Ez mind a jogi lépések megtételekor, mind pedig a fizikai munkálatok elkezdésekor szükséges, tehát minden olyan esetben, ami esetlegesen hátrányosan érintené a felperest, akkor azelőtt az alperesnek tájékoztatni kellett volna.

Bíró kérdésére előadom, hogy a felek között egyeztetések folytak, melynek keretében az alperes megvásárolta volna a felperes ingatlanait, független értékbecslő meg is állapította ennek összegszerűségét, azonban végül a képviselő-testület döntése miatt az alperes visszalépett és nem vásárolta meg az ingatlanokat, ezért folytatódott a per.

Bíró kérdésére alperesi jogi képviselő:

Fenntartom az ellenkérelmemben foglaltakat, a kereseti kérelem elutasítását kérem és perköltségben való marasztalását a felperesnek.

Megítélésem szerint a használati szerződés érvényes, sem jogszabályba nem ütközik, sem pedig jogszabály megkerülésére nem irányult, mert a felek szabad akaratukból kötötték meg. A szerződéstervezet és annak melléklete is megküldésre került a felperes részére, az a polgármester és vélhetően a tanúk aláírásával együtt került megküldésre. Ebben a szerződéstervezetben kipontozásra kerültek a személyi adatok, amelyeket be kellett írnia a

felperesnek, aláírásával együtt pedig a 4 példányból hármat visszaküldenie. A szerződésben aláhúzással kiemelésre kerültek a releváns részletek, tehát a 20 éves időtartam, határozott idő és az ingyenesség. A szerződés nem kell, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratba kerüljön foglalásra, ezért emiatt sem érvénytelen a szerződés. Nem jegyeztették be a használati jogot az ingatlan-nyilvántartásba, erre azért nem került sor, mert ezt nem írta elő a vízügyi hatóság kívánalomként, a vízügyi hatóság csak egy használati szerződés megkötését kérte és ezt az alperes teljesítette, más magánszeméllyel és a Magyar Állammal is megkötötte ugyanilyen tartalommal a szerződést, majd azt a vízügyi hatóságnak is megküldte, aki ezt elfogadta.

A felmondás érvényességét is vitatjuk, mert érvényesen nem mondható fel ez a szerződés, ezt a szerződés maga is rögzíti, illetve a felperes sem jelölt meg a mai napig olyan szerződéses pontot, amelyet megszegett volna az alperes. Az ingatlan egy része került használatba adásra az alperes részére, ez azokból a rajzokból, mellékletekből is látható volt, amelyet a szerződés tartalmazott és ebből látnia kellett a felperesnek azt, hogy a visszamaradt területek hogyan művelhetőek.

Bíró kérdésére előadom, hogy a visszamaradt területek álláspontunk szerint művelhetőek, ez legfeljebb szakkérdés lehet, hogy milyen szinten művelhetőek vagy sem, de megítélésünk szerint lehet megfelelően művelni. Ezt az is alátámasztja, hogy a felek közötti egyeztetés során az ingatlanok egy részét vásárolta volna meg az alperes és ez is azt mutatja, hogy akkor a fennmaradó rész használható lett volna.

Bíró kérdésére előadom, hogy az alperes azért lépett vissza az egyezségtől, mert forráshiány alakult ki az önkormányzatnál, tehát jelenleg nincs annyi anyagi forrás, hogy megvásárolható az ingatlanok meghatározott részét.

Bíró kérdésére peres felek jogi képviselői egyezően:

Nem kívánunk egyebet előadni, az általunk elmondottak helyesen kerültek rögzítésre, annak visszahallgatását nem kérjük, jegyzőkönyv megküldését kérjük.

Ezt követően a bíróság meghozta, majd bíró kihirdette a következő

v é g z é s t:

A bíróság a per érdemi tárgyalását a Pp. 223. § (1) bekezdése alapján elhalasztja.

A folytatólagos érdemi tárgyalás új hatánapjául **2023. május 25. napjának 8 óra 30 percét** tűzi a Debreceni Járásbíróság földszint 53. számú tárgyalótermébe, amelyre **szóban idézi** felperesi jogi képviselőt és alperesi jogi képviselőt és **írásban** – személyes megjelenési kötelezettséggel, 50.000.- (ötvenezer) forint pénzbírság terhe mellett – rendeli idézni felperest, valamint **írásban, tanúként** rendeli idézni Varga Ferenc és Csibi Gábor tanúkat.

A bíróság **felhívja a felperest**, hogy a mai naptól számított **15 (tizenöt) napon belül** helyezzen letétbe a Debreceni Törvényszék letéti számlájára 10.000.- (tízezer) forintot tanú útiköltség címén. Figyelmezteti a bíróság a felperest, hogy amennyiben a felhívásban foglaltaknak a fenti határidőn belül nem tesz eleget a bíróság a tanúk

Debreceni Járásbíróság  
14.P.20.124/2023/4.

4

meghallgatását mellőzni fogja.

Jegyzőkönyv lezárva 9 óra 17 perckor.

K. m. f.

dr. Nagy Ildikó sk.  
bíró