



**SZECSKAY**  
Ügyvédi Iroda - Attorneys at Law

H-1055 BUDAPEST, KOSSUTH TÉR 16-17  
(MAIL: H-1245 BUDAPEST PF/POB 1228)  
HUNGARY

Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001 • [info@szecskay.com](mailto:info@szecskay.com) • [www.szecskay.com](http://www.szecskay.com)

**HÍRLEVÉL**  
**2009. I. NEGYEDÉV**

**A "SOPRONI MÉLYGARÁZS" ÜGYE**

**Dr. Kovács Zoltán Balázs, LL.M.**

A Legfelsőbb Bíróság "soproni mélygarázs" ügyben hozott ítélete az elmúlt időszak egyik legnagyobb sajtóérdeklődésre számot tartó döntése. Az alábbiakban röviden ismertetjük az ügy tényállását, a Legfelsőbb Bíróság döntését, továbbá a döntés következtében előálló helyzet miatti továbblépés igényét és lehetséges irányát.

**(1) TÉNYÁLLÁS**

A perbeli felek megállapodást kötöttek, melynek keretében az alperes „üzleti alapon működő”, nyilvános parkolást biztosító mélygarázs építését vállalta a felperes önkormányzat ingatlana alatt, mely annak nyilvántartott törzsvagyona, közterület volt. Az alperes továbbá vállalta a felszíni köztér széles körű rekonstrukcióját. A felek megállapodása értelmében az alépitmény mélygarázs önálló helyrajzi számot kap és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével az alperes tulajdonába kerül.

A felek a megállapodásukban foglaltak szerint jártak el, megtörtént az ingatlan megosztása, kiadásra került a mélygarázsra az építési engedély, amelynek munkálatai a per ideje alatt a befejezéshez közeledtek.

A felperes önkormányzat a megállapodás semmisségének a megállapítását kérte.

**2 A LEGFELSŐBB BÍRÓSÁG DÖNTÉSE**

Az ítélet értelmében a megállapodás semmis, mivel "*forgalomképtelen ingatlan felszínén, felszíne alatti vagy feletti részén emelt épület tulajdonjogát kizárólag a földtulajdonos szerezheti meg; következésképpen forgalomképtelen ingatlan esetén osztott tulajdon keletkezése kizárt*".

A Legfelsőbb Bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy "*a forgalomképtelenség egyrészt azt jelenti, hogy az ilyen dolgokra nézve tulajdonosváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre, másrészt magában foglalja a tulajdonos rendelkezési*

*jogának jelentős szűkítését, amely a dolog elidegenítése mellett kizárja annak megterhelését is."*

### **(3) A LEGFELSŐBB BÍRÓSÁG DÖNTÉSE FÉNYÉBEN ELŐÁLLÓ PROBLÉMÁK**

Az elmúlt években több, a soproni mélygarázs perben foglalt jogviszonyhoz hasonló megállapodás született, így számos, a forgalomképtelen közvagyon dologi jogi megterhelésén alapuló beruházás indult el, főként külföldi befektetők bevonásával. Sok megyeszékhely, város önkormányzata építtetett forgalomképtelen törzsvagyon alatt húzódó mélygarázst, amelynek tulajdonjogáért cserébe a felszín teljes rekonstrukcióját vállalt(a) a befektető. Ezeknek a beruházásoknak a finanszírozása leggyakrabban banki hitelből történik, ahol a kölcsön egyik fedezete tipikusan a befektető tulajdonában álló mélygarázs. Kérdéses, hogy milyen feltételekkel folytathatóak tovább ezek a beruházások és, hogy azok folytatása a beruházók érdekében áll-e még.

Bizonytalan, hogy a perbelihez hasonló konstrukciókat az önkormányzatok megtámadják-e. E tekintetben mindenféleképpen joggal merül fel a kérdés, hogy van-e olyan időbeli korlát, amikor a tulajdonjogát az építtető-beruházó vagy tőle harmadik fél szerző magánjogi jogalany véglegesnek érezheti.

Amennyiben a mélygarázs tulajdonosaként bejegyzett befektető nem adja el a mélygarázst harmadik félnek, úgy az önkormányzat időbeli korlát nélkül érvényesítheti tulajdoni igényét a befektetővel szemben, tekintve, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el.

Amennyiben a befektető időközben eladta harmadik személynek a mélygarázst, akkor *"azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt."* Ebből következően az önkormányzat a bejegyzéstől számított három éven belül érvényesítheti igényét a jóhiszemű harmadik fél szerzővel szemben. Mindezt tekintetbe véve valószínűsíthető, hogy a tulajdonosként bejegyzett befektető-beruházó képtelen lesz értékesíteni a mélygarázst, hiszen milyen harmadik személy vállalná annak ódiumát, hogy tulajdonjogának bejegyzésétől számított három évig kellene attól tartania, hogy az önkormányzat érvényesíti vele szemben tulajdoni igényét.

Abban az elsőként említett esetben, ha a befektető-beruházó nem adja el a mélygarázst, kérdéses, hogy miként lesz képes az önkormányzat teljesíteni tulajdonosi igényének érvényesítése esetén a beruházó kártérítési igényét, különös tekintettel egy-egy beruházás kiemelkedő volumenére. Mindezek alapján valószínűsíthető, hogy számos esetben az önkormányzatnak nem áll majd érdekében megindítani a törlési pert. Ettől függetlenül azonban a beruházó kiszolgáltatott helyzetbe kerül, hiszen a mélygarázs a fent elmondott okok folytán gyakorlatilag értékesíthetetlen.

#### (4) MEGOLDÁS KÖRVONALAZÁSA

A Legfelsőbb Bíróság döntése fényében *ex lege* forgalomképtelen ingatlan tulajdonjoga nem ruházható át, továbbá az ilyen ingatlant dologi joggal (pl. haszonélvezeti, használati jog) megterhelni sem lehet. Vagyonkezelői jog létesítését forgalomképtelen törzsvagynon maga az önkormányzati törvény zárja ki.

A komolyabb beruházási konstrukciók elképzelhetetlenek dologi hitelbiztosítékok nélkül. Joggal merül fel tehát a kérdés, hogy a mostani jogszabályi környezetben hogyan fognak az önkormányzatok beruházókat találni a közterület alatt, vagy felett húzódó beruházásokhoz, hiszen a jelenlegi helyzetben a beruházó az általa építendő, adott esetben milliárdos ingatlanon semmiféle dologi jogot sem szerezhet, amelynek következtében a beruházás az érintett ingatlanon alapítani szándékozott dologi hitelbiztosítékok segítségével való finanszírozása ellehetetlenül.

A megoldást talán éppen a Legfelsőbb Bíróság közelmúltban hozott döntése adja meg. A KGD 2008.107 szám alatt közzétett döntés a településrendezési eljárása utalva kimondja, hogy *"az önkormányzatok rendelettel azoknak az ingatlanoknak a rendeltetését változtathatják meg, amelyeket maguk soroltak a forgalomképtelen ingatlanok közé. Azon ingatlanok esetében, amelyeket törvény minősített forgalomképtelennek, a rendeletalkotás nem jelenthet törvényes alapot a minősítés megváltoztatására."* Ebben a döntésében azt is kimondta az LB, hogy *"az önkormányzatnak arra van lehetősége, hogy az ingatlanok jellegét településrendezési eszközökkel változtassa meg."* Ez azt az esetet jelenti, amikor *"a képviselő-testület hatósági eljárásokat indít annak érdekében, hogy a tényleges funkciójuknál és szerkezetüknél fogva nem önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy közhatalom gyakorlását szolgáló, tehát a törzsvagyoni körbe nem illő vagyontárgyak a forgalomképtelen vagyoni körből kikerüljenek...Mindaddig, amíg a hatósági eljárások be nem fejeződnek, és az érintett ingatlanok köztér, közút, közpark megjelölése nem változik meg az ingatlan-nyilvántartásban, nem lehet ezeknek az ingatlanoknak az elidegenítéséről, megterheléséről, lekötéséről, biztosítékul adásáról dönteni."*

Az idézett KGD értelmében tehát a hatósági eljárások befejeződése után az ingatlanok elidegeníthetők és megterhelhetők. Kérdéses azonban, hogy melyek azok a tényleges funkciójuknál és szerkezetüknél fogva nem önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy közhatalom gyakorlását szolgáló, a törzsvagyoni körbe nem illő vagyontárgyak, amelyek a forgalomképtelen körből pusztán településrendezési eszközökkel kikerülhetnek.

Településrendezési eljárás hiányában kérdéses, hogy a magánjogi forgalomból kivont forgalomképtelen köztulajdon a Legfelsőbb Bíróság döntésének fényében mennyiben lehet kötelmi viszonyok tárgya. Bizonyára nem lenne jogellenes a bérleti konstrukció egy olyan dolgon, ami egyébként nem képezheti adásvétel tárgyát, de valószínűsíthető, hogy teljes értékű megoldást csak a magánjogtól eltérő közjogi konstrukciók

biztosíthatnak, mint például az üzemeltetési jog vagy a PPP. A bérleti konstrukció ugyanis nem teszi lehetővé a banki finanszírozás esetén az ingatlan megterhelése útján nyújtható dologi biztosítékok alapítását. A bérleti konstrukció esetében az önkormányzat helyiségbérletre vonatkozó, meglehetősen rugalmatlan és előnytelen szabályai bizonyára alkalmatlanok egy hosszú távú jogviszony kezelésére. Az üzemeltetési jog, illetőleg koncessziós szerződést is magában foglaló PPP esetében is kérdéses, hogy a finanszírozó bank számára elegendő biztosítéket jelent-e a beruházó projekt társasága által végzett üzemeltetési, illetőleg koncessziós tevékenységből származó bevétel. A bankok "túlbiztosítási" gyakorlatát figyelembe véve kétséges, hogy a bank beérné pusztán a bevétel biztosítéki engedményezésével, ez azonban a beruházó és a bank megállapodásától függ. Elképzelhető a projekt társaságban fennálló üzletrész/részvény bank javára történő biztosítékba adása is, amennyiben ezt a koncessziós szerződés lehetővé teszi (ahhoz az önkormányzat hozzájárul).

-----

## **AZ EURÓPAI BÍRÓSÁG *INTEL* ÉS *TDK* ÜGYEKBEN HOZOTT DÖNTÉSEI A JÓHÍRÚ VÉDJEGYEK OLTALMÁNAK KORLÁTOZOTT ÉRTELMEZÉSÉRŐL**

### **Dr. Boronkay Miklós**

Az Európai Bíróság legújabban a C-252/07. sz. *Intel ügyben*, valamint a C-197/07 sz. *TDK ügyben* hozott határozataiban rögzítette, hogy a jóhírű védjegy jogosultját milyen feltételek teljesülése esetén illeti meg az árujegyzéken "*túlnyúló*" oltalom.

Az Intel ügyben Bíróság egyrészt rögzítette, hogy milyen szempontok alapján lehet dönteni arról, hogy a "túlnyúló" oltalomhoz szükséges kapcsolat fennáll-e a korábbi, jóhírű védjegy és a későbbi megjelölés/védjegy között. A szempontok között szerepel pl. jóhírű védjeggyel ütköző későbbi védjegy/megjelölés, illetve az érintett áruosztályok hasonlósága, a jóhírű védjegy hírnevének és megkülönböztető képességének erőssége.

Másrészt a Bíróság az oltalom feltételeként szabta, hogy a jóhírű védjegy jogosultjának bizonyítania kell, hogy a későbbi megjelölés (védjegy) *használatának következtében megváltozott az átlagos fogyasztó gazdasági magatartása* azon áruk vagy szolgáltatások esetében, amelyek vonatkozásában a korábbi (jöhírű) védjegyet lajstromozták, vagy ilyen változás jövőbeli bekövetkezésének komoly veszélye áll fenn (új, a jóhírű védjegy széles oltalmát korlátozó ismérv).

Ezzel a Bíróság az Intel ügyben jelentős bizonyítási terhet telepített a jóhírű védjegy jogosultjára, ami azt is eredményezheti, hogy a jóhírű védjegy jogosultja köteles egy ideig eltérni a későbbi megjelölés használatát, hogy fogyasztói felmérést végezhesen. Félő továbbá, hogy a fenti jogértelmezés mellett az eljáró nemzeti bíróság egy bitorlási perben ideiglenes intézkedést sem fog elrendelni, és a per kimenetele is bizonytalan.

Az Intel ügy szigorú - védjegyjogosultakra kedvezőtlen - megközelítését némileg árnyalta a Bíróság egy másik tanácsának két héttel későbbi, TDK ügyben hozott végzése. Eszerint nem szükséges a korábbi védjegy/megjelölés ténylegesen bekövetkezett sérelmét ("*actual and present injury*") bizonyítani, hanem elegendő olyan bizonyítékokat felhozni, amelyekből *prima facie* arra lehet következtetni, hogy a jövőbeli sérelemnek nem csupán hipotetikus veszélye fennáll ("*there is a risk, which is not hypothetical*"). Ezzel a jóhírű védjegy jogosultjai valamelyest könnyebb helyzetbe kerültek, mint ahogy az az Intel ügy alapján tűnhetett. Azonban a nem hipotetikus veszélyt csak valódi, tényleges veszélyként lehet érteni. Ha pedig ez az értelmezés fog helyt, könnyen el lehet jutni ahhoz, hogy a védjegyjogosultnak azt kell bizonyítania, hogy az átlagos fogyasztó gazdasági magatartása - nem hipotetikusán! - meg fog változni a bitoroltnak állított védjegy áruosztálya által fedett körben.

Az Intel-ügy védjegytorlási eljárásra vonatkozott, amelyben a Bíróság a közösségi védjegy irányelvet (89/104/EGK) értelmezte, a TDK ügyben pedig egy közösségi védjegy lajstromozása volt az ügy tárgya a közösségi védjegyrendelet (40/94/EK) alapján. Ennek ellenére a Bíróság mindkét ügyben tett megállapításai irányadónak tekinthetők mind a tartalmilag azonos szabályozást adó irányelv és a rendelet értelmezése során, valamint egy esetleges védjegybitorlási per során is. (Érdemes azonban megjegyezni, hogy a jóhírű védjegy tagállami oltalma az irányelv alapján nem kötelező, hanem csupán választható szabály.)

-----

## VÁLTOZÁSOK A GYÓGYSZERISMERTETÉS SZABÁLYOZÁSÁBAN

### Dr. Boronkay Miklós

A 2009. év első negyedében számottevően változott a gyógyszerismertetés szabályozása. Ennek keretében módosult a Gyftv. (2006. évi XCVIII. törvény), és a gyógyszerismertetésről részletes szabályairól szóló új EüM rendelet lépett hatályba (3/2009. EüM rendelet, amely hatályon kívül helyezte a 11/2007. EüM rendeletet). A módosítást alapvetően a reklámjog 2008. szeptemberi reformja (a Tpv. és az Fgytv., módosulása, valamint az új Grt. és Fttv. hatálybalépése) indokolta. Ezért a gyógyszerreklámra és -ismertetésre vonatkozó szabályozás terminológiája összhangba került az általános reklámszabályokkal. A módosítás érintette többek között az ismertetés fogalmát, az ismertetést végző cégek adminisztratív és fizetési kötelezettségeit, valamint a felelősségi szabályokat.

A "gyógyszerismertetés" eddigi fogalma is bizonytalanságokra adott okot: bár kézenfekvő volt egy olyan jogértelmezés, miszerint a gyógyszerek rendelésére és forgalmazására jogosultaknak (orvosoknak, gyógyszerészeknek) szóló olyan kommunikáció tekinthető csupán ismertetésnek, amely a gyógyszer összetételéről, hatásáról és alkalmazásáról szól, a jogalkalmazási gyakorlat ettől eltért. Az Egészségbiztosítási Felügyelet (EBF) számos olyan tevékenységet is

gyógyszerismertetésnek tekintett, amely valójában üzleti-kereskedelmi tevékenységet jelent (pl. gyógyszerek áráról szóló tájékoztatás, megrendelésfelvétel, stb.). A gyógyszerismertetés új definíciója szintén nehéz feladat elé állítja a jogkereső közönséget: a gyógyszerismertetés ugyanis nem más, mint a gyógyszerekre vonatkozó "kereskedelmi gyakorlat", amely felölel a gyógyszer rendelésének, beszerzésének, értékesítésének vagy fogyasztásának előmozdítására irányuló bármely tájékoztatás, tevékenység, megjelenítési mód, marketing vagy egyéb kereskedelmi kommunikációt. Kivételként csak annyit rögzít a 3/2009. EüM rendelet, hogy nem minősül ismertetésnek az olyan kereskedelmi kommunikáció, amelyet egyébként a fogyasztókkal szemben is alkalmaznak.

A módosult szabályok alapján megszűnt a gyógyszerismertetést végző cégek azon kötelezettsége, hogy az elmúlt évben orvosoknak és gyógyszerészeknek nyújtott, valamint az elkövetkező évben nyújtani tervezett ajándékokat és támogatásokat bejelentsék az EBF-nek.

Jelentős anyagi többlet lehet jelent viszont az ismertetést végző cégek számára, hogy az Alkotmánybíróság (AB) által megsemmisített ún. "regisztrációs díjat" a jogalkotó újra beépítette a Gyftv.-be (immáron az AB által megkövetelt differenciáltsággal). Ez azt jelenti, hogy a cég által foglalkoztatott, gyógyszerismertetést végző személyenként havonta 416 ezer forintot köteles az államnak befizetni.

Végül változtak a gyógyszerismertetési jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos felelősség szabályai is. Az új felelősségi szabályok úgy foglalhatók össze, hogy mind az ismertetést végző személy, mind pedig az őt alkalmazó cég kizárólag a rá vonatkozó szabályok megsértéséért felel. Ez a szabály két szempontból is kifogásolható. Egyrészt az alkalmazottnak / állandó megbízottnak nem a munkáltatóval / megbízóval szemben, hanem harmadik féllel, jelen esetben a hatósággal szemben közvetlenül fennálló felelőssége szokatlan a magyar jogban. Másrészt akár alkotmányos alapon is megkérdőjelezhető, hogy egy magánszeméllyel szemben a Ket. általános szabályai szerinti - nem szabálysértési - eljárásban kiszabható-e 25 millió forintos pénzbírság, amelyet a Gyftv. jelenleg lehetővé tesz.

---

*Jelen Hírlevél célja, hogy a Hírlevélben szereplő témákban általános jellegű tájékoztatást nyújtson. Jelen Hírlevél a Szecskay Ügyvédi Iroda tájékoztató jellegű kiadványa és semmilyen körülmények között nem minősül jogi tanácsadásnak vagy jogi véleménynek. Amennyiben jogi kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük vegyen igénybe jogi segítséget.*

További információkért forduljon munkatársainkhoz az alábbi címen:

**[info@szecskay.com](mailto:info@szecskay.com)**



H-1055 Budapest, Kossuth tér 16-17  
(Mail: H 1245 Budapest Pf/POB 1228)  
Hungary  
Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001  
[www.szecskay.com](http://www.szecskay.com)