



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.373/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Papp Sándor ügyvéd (ügyvéd címe1) által képviselt felperes (felperes címe.) felperesnek – a Dr. Klesics és Dr. Tuller Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe2; ügyintéző: dr. Veréb Balázs ügyvéd) és a Pap-Dósa Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe3; ügyintéző: dr. Pap-Dósa Melinda ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe.) alperes, valamint a dr. Szikszai Csaba ügyvéd által képviselt beavatkozó (beavatkozó címe1) alperesi beavatkozó ellen bérleti díj megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2021. március 24. napján meghozott 6.P.23.774/2018/62. számú részítélete ellen az alperes részéről 63. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

A felperes fellebbezési eljárási költségét 100.000 (egyszázezer) forint + áfa, az alperes fellebbezési eljárási költségét 100.000 (egyszázezer) forint + áfa és 48.000 (negyvennyolcezer) forint mértékben állapítja meg.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A Magyar Állam tulajdonát képező ingatlan címe1 szám alatti ingatlanra vonatkozóan az alperesnek 1999. július 1-jétől határozatlan idejű bérleti szerződése volt. A bérleti szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan vagyonkezelője a Kincstári Vagyoni Igazgatóság volt, amely 2003. november 11. napján keresetet terjesztett elő 6.000.000 forint bérleti díj megfizetése iránt annak megállapításával, hogy az alperes a bérleti jogviszony megszűnésére tekintettel jogszerűtlenül építkezik az ingatlanon. A felperesi oldalon jogutódlás következett be, a felperes a módosított keresetében 21.683.483 forint bérleti-illetőleg használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[2] Az alperes módosított viszontkeresetében annak tűrésére kérte kötelezni a felperest, hogy az ingatlanra vonatkozóan használati joga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Annak megállapítását is kérte, hogy a bérleti szerződés 2002. szeptember 20. napján történt felmondása hatálytalan. Kérte továbbá kötelezni a felperest az

ingatlanon végzett beruházások költségeként 122.628.744 forint megfizetésére. Annak megállapítását is kérte, hogy ráépítéssel megszerezte az ingatlan 36/100 tulajdoni hányadát és az alperes tűrje a tulajdonjoga ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését.

[3] Az elsőfokú bíróság a 6.P.23.774/2018/27-2. számú és a Fővárosi Ítéltábla 4.Pkf.25.906/2019/2. számú végzésével a tulajdonjog megállapítása iránti viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

[4] Az alperes használat jogával kapcsolatos viszontkeresetét az elsőfokú bíróság a 6.P.23.774/2018/62. számú részítéletével elutasította.

A részítéletben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Ptké. 1. §-ra figyelemmel a viszontkeresetet a Ptk. (1959. évi IV. törvény) alapján kell elbírálni és az 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezései voltak alkalmazandók. A Pp. 147. § (1) bekezdés felhívásával a használat jogára vonatkozó viszontkereseti kérelem vonatkozásában a Pp. 157. §-a szerinti permegszüntetési okokat nem látta fennállónak. Rámutatott, hogy a felperes a keresetében bérleti díj, illetőleg használati díj iránti követelést terjesztett elő, míg az alperes egyik viszontkereseti kérelmével az ingatlanra vonatkozóan őt megillető használat jogának megállapítását kérte és a felperest ennek tűrésére kérte kötelezni. Így a követelések nem azonos jogviszonyból erednek, azonban a jogviszonyok összefüggését megállapíthatónak tartotta: a kereset tekintetében hozandó döntés függ a viszontkereset elbírálásától, mivel a viszontkereset megalapozottsága esetén az alperes nem vagy nem olyan összegű bérleti díj megfizetésére kötelezhető, mint amilyen összegre abban az esetben, ha nem illeti meg őt az ingatlan használatának a joga. Így az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a viszontkereset érdemi vizsgálat nélküli elutasítására nem volt lehetőség. Ezért vizsgálta, hogy az alperes a megfelelő személlyel szemben terjesztette-e elő viszontkeresetét, ami a per érdemére vonatkozó kérdés. Rámutatott, hogy az alperes a Ptk. 165. §-ára utalással terjesztette elő követelését. A dolog feletti jog terjedelme szempontjából megkülönböztethetőnek tartotta a tulajdonjogot, mint teljes dologi jogot és az összes többi dologi jogi fajtát, amelyek a tulajdonjoghoz viszonyítva tartalmilag korlátolt dologi jogok, melyek körébe tartoznak a használati jogok. A korlátolt dologi jogok a tulajdonjog önállósult részjogosítványai, amelyek a dologra vonatkozó tulajdonjog alapján állnak fenn. Az alperes által érvényesíteni kívánt használat joga korlátolt dologi jog, az ennek megszerzésére irányuló követelés a dolog tulajdonosával szemben érvényesíthető. Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdéséből következően az elsőfokú bíróság megítélése szerint egyértelműen megkülönböztethető az állami vagyon tekintetében a tulajdonos és a tulajdonosi joggyakorló személye, és abból, hogy a törvény 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint a tulajdonosi joggyakorlás alá tartozó állami vagyont közvetlenül vagy polgári jogi szerződések útján hasznosítja, illetőleg az e) pont alapján az állami vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – képviseli az államot, nem következik, hogy a dologi jogi igényeket vele szemben lehetne érvényesíteni. Ezért a rendelkező rész szerint határozott és a PK.154. számú állásfoglalásban írtakra tekintettel a perköltségről nem rendelkezett, arról az eljárást befejező határozatában fog dönteni figyelemmel a viszontkereseti kérelmek valóságos tárgyi keresethalmazatára.

[5] Az alperes a fellebbezésében a részítélet hatályon kívül helyezését és a Pp. 252. § (3) bekezdés alapján az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 147. § (1) bekezdésében írtakat, amely alapján a viszontkeresetben foglaltak érdemi vizsgálatának helye volt. Ugyancsak megsértette a Pp. 8. § (1) bekezdésében írtakat, mert nem biztosította a perbeli jogok rendeltetésszerű gyakorlását. Ezen túlmenően helytelenül állapította meg a tényállást, helytelenül vetette egybe a bizonyítékokat és helytelen jogi következtetést vont le a jogszabályok téves alkalmazásával, megsértve a Pp. 206. § (1) bekezdését. Álláspontja szerint a jelen perben a felperes nem a Magyar Állam képviselőjeként vesz részt, hanem önálló peres félként jár el. Utalt a 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdésére. Kiemelte, hogy a Magyar Állam vagyona felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként a felperes gyakorolja, ami azt jelenti, hogy a polgári jogi jogviszonyokban a felperes az állami vagyon kezelése során tulajdonosként jár el. Mindazon jogok, kötelezettségek megilletik, amelyek a tulajdonost, így jogosult a rábízott vagyonnal gazdálkodni, azt hasznosítani, ezen tevékenysége során szerződést kötni. Megítélése szerint ezt igazolja az is, hogy a felperes jogelődje a jelen per tárgyát képező bérleti szerződést is saját nevében kötötte meg és nem a Magyar Állam képviseletében. A felperes, mint tulajdonosi joggyakorló saját nevében szerződhet, perbeli jogképességgel rendelkezik, a tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek terén. A 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdéséből, 17. § (1) bekezdés c) és e) pontjából, valamint a 23. § (1) bekezdésből azt látta egyértelműen megállapíthatónak, hogy a felperes tulajdonosi jogokat gyakorol, vele, mint tulajdonosi joggyakorlóval szemben érvényesíthető a Ptk. 165. § szerinti használati jog bejegyzésének vagy magának a használatnak a tűrésére kötelezés iránti igény, s amennyiben a használatot saját nevében jogosult engedélyezni a felperes, akkor a használat tűrésére is kötelezhető. A vagyonnal a tulajdonosi joggyakorló maga gazdálkodik, mégpedig nem az állam, hanem a saját nevében. Így álláspontja szerint kizárólag a tulajdonosi jogok gyakorlójával szemben van helye peres eljárásnak a használat vagy a tulajdonjog tekintetében. A tulajdonosi jogok közé tartozik a dolog használata, használat engedélyezése és a dologgal való rendelkezés, tehát a Magyar Állam ezen jogosultságait a törvényi szabályozással átruházta a felperesre.

[6] A felperes fellebbezési ellenkérelme a részítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokai alapján. Hivatkozott a Kúria Pfv.I.20.324/2014. valamint a Pfv.VI.21.480/2018. számú határozatában írtakra.

[7] A Fővárosi Ítéltábla a részítélet elleni fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján – a felek tárgyalás tartása iránti kérelme hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] Az alperes a viszontkeresetében a per tárgyát képező ingatlanra használati joga fennállásának megállapítását és az ingatlannyilvántartásba bejegyzésének tűrésére kérte

kötelezni a felperest, állítva, hogy az ingatlanra a korábbi kezelő ingyenes használati jogot biztosított a részére, amelynek a tartalma haszonkölcsön.

[10] Az elsőfokú bíróság a részítéletében a Pp. 147. § (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállását megállapította. A használat jogával kapcsolatos viszontkeresetet nem a Pp. 147. § (1) bekezdésben írt feltételek hiányában, érdemi vizsgálat nélkül utasította el. Ezért a fellebbezésben a Pp. 147. § megsértésére hivatkozás nem volt értelmezhető és nem foghatott helyt.

[11] Az elsőfokú bíróság, a részítéletének indokolása értelmében passzív perbeli legitimáció hiányában utasította el a használat jogával kapcsolatos viszontkeresetet.

[12] Amennyiben jogszabályban meghatározott személy indíthat adott keresetet, vagy meghatározott személlyel szemben indítható meg adott kereset, abban az esetben a feltétel fennállásának hiánya alapozhatta volna meg a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja és Pp. 157. § a) pontja alkalmazását. A jelen esetben nem ez állt fenn. Az elsőfokú bíróság ezért alappal állapította meg, hogy a per megszüntetésének törvényi feltétele nem állt fenn. Abban az esetben, ha egyéb bármely okból nem illeti meg a követelés, annak érvényesítése a felet (aktív perbeli legitimáció hiánya), vagy nem a megjelölt személlyel szemben érvényesítik az igényt (passzív perbeli legitimáció hiánya) a keresetösségi jogról kell elsődlegesen döntenie a bíróságnak, mely döntést érdemben ítélettel kell meghoznia a kereset, illetve a viszontkereset elutasításával.

[13] Az elsőfokú bíróság a felperesi ellenkérelemre is figyelemmel helytállóan vizsgálta a használat jogával kapcsolatos viszontkeresetnél a passzív perbeli legitimáció fennállását.

[14] A per tárgyát képező ingatlan a Magyar Állam tulajdona. Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – az felperes1 gyakorolja. A 17. § (1) bekezdés e) pontja kimondja, hogy az felperes1 az állami vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyokban – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – képviseli az államot. A törvény IV. fejezete szabályozza az állami vagyonnal való gazdálkodást, melynek során a 23. § (1) bekezdés szerződéskötésre, egyoldalú nyilatkozattal használatba adásra, hasznosításra átengedésre jogosítja fel a tulajdonosi joggyakorló felperes1-t, és a törvény egyúttal meghatározza ennek módját is.

[15] Az alperes azonban nem a felperessel kötött szerződésre alapította a használat jogán alapuló viszontkeresetét, hanem a felperes jogelődjének, az ingatlan korábbi kezelőjének, használójának nyilatkozatára, amellyel a használati jogot ingyenesen átengedte a

részére. A Ptk. 165. § értelmében a használat joga szerződésen alapul. A Ptk. 165. § (1) bekezdés második mondata a használat jogának átengedése tilalmát mondja ki. Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki a dolog feletti jogok terjedelmét, a tulajdonjog részjogosítványait. Azt a másodfokú bíróság megismételni szükségtelennek tartotta. Mindebből okszerűen vonta le azt a jogkövetkeztetést az elsőfokú bíróság, hogy az alperes által érvényesíteni kívánt használati jog, annak ingatlannyilvántartási bejegyzése az ingatlan tulajdonosával szemben érvényesíthető. A fentebb felhívott törvényi rendelkezések értelmében a felperes tulajdonosi joggyakorló, a polgári jogviszonyokban képviseli az államot, és a vagyongazdálkodás körében feljogosított meghatározott jogcselekményekre. Ez a körülmény azonban csupán a kereset tekintetében a felperes aktív perbeli legitimáció megalapozását eredményezi. Az alperes által a viszontkeresetében elismertetni kívánt használati jog és annak ingatlannyilvántartási bejegyzésének tűrése az ingatlan tulajdonosának az ingatlan feletti jogait érinti, korlátozza. A felperes nem az ingatlan tulajdonosa. Az állami vagyonról szóló törvényben meghatározottak szerint csupán képviseli a tulajdonost és gyakorolja a tulajdonosi jogokat a törvényben kifejezetten rögzítettek szerint. Ezen felperesi jogosítványokból azonban nem következik, hogy az alperes által elismertetni kívánt használati jog és annak ingatlannyilvántartási bejegyzésének tűrése ne az ingatlan tulajdonosával, hanem a felperessel szemben lenne érvényesíthető.

[16] Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a használati jogon alapuló viszontkereset nem érvényesíthető a felperessel szemben passzív perbeli legitimáció hiányában, amely miatt e viszontkereset elutasításának volt helye.

[17] A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 256/A. § (6) bekezdés szerint alkalmazandó Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében a Pp. 213. § (2) bekezdésre és 254. § (3) bekezdésre is tekintettel helybenhagyta.

[18] Az alperes fellebbezése eredménytelen volt. Az elsőfokú bíróság a viszontkereseti kérelmek egy része felől döntött. A viszontkereseti kérelmek tárgyi keresethalmazatára és a keresetre is figyelemmel, a még el nem döntött kérdések összefüggése alapján a jelen fellebbezési eljárásban felmerült költségek viseléséről nem lehetett határozni. Ezért az ítéltábla csak megállapította a jelen fellebbezési eljárásban felmerült költségeket, amelyek viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az eljárást befejező határozatában.

A felperest és az alperest is ügyvéd képviselte a jelen másodfokú eljárásban, amellyel ügyvédi munkadíj merült fel költségként. Ennek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdés, továbbá a 4/A. § (1) bekezdés alapján a kifejtett tevékenységgel arányosan mérlegeléssel állapította meg a másodfokú bíróság. Az alperes oldalán költségként merült fel a lerótt fellebbezési illeték is.

Budapest, 2021. június 15.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár
bíró