

Az ítéltábla a dr. Megyeri Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Jaczkovics Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, dr.Káposztás Zoltán ügyvéd által képviselt **II.r.**, jogtanácsos által képviselt **III.r.**, dr.Káposztás Zoltán ügyvéd által képviselt **IV.r.**, **V.r.**, **VI.r.**, **VII.r.**, **VIII.r.**, **IX.r.**, **X.r.**, **XI.r.**, **XII.r.**, és a jogtanácsos által képviselt **XIII.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. október 20. napján kelt 1.G.40.058/2011/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. és 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az ítéltábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II., és IV-XII.r. alpereseknek összesen 254.000,- (Kettőszázötvennégyezer) forint, az I., III. és a XIII.r. alpereseknek fejenként 254.000,- - 254.000,- (Kettőszázötvennégyezer - Kettőszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság a felperes pontosított kereseti kérelmét - amelyben az I.r., valamint a II. és III.r.alperesek között létrejött csereszerződés érvénytelenségének megállapítását és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok törlését kérte arra hivatkozva, hogy az jogszabályba ütközik, illetőleg jogszabály megkerülésével kötötték - elutasította.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a **helység 1-i**, az ingatlan-nyilvántartásba ...hrsz. alatt felvett ingatlan korábban a II.r., az ...hrsz. alatti ingatlan korábban az I.r. alperes tulajdonát képezte, ez utóbbi ingatlan vagyongazdálkodója a III.r. alperes jogelőde volt. A 2008. május 14-én és május 18-án aláírt, az I., II. és III.r.alperesek között létrejött csereszerződés alapján - az "A" Zrt. által készített forgalmi értébecslésre figyelemmel - az ...hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát az I.r. alperes, míg az ... hrsz. alatti ingatlan

tulajdonjogát a II.r. alperes szerezte meg úgy, hogy a két ingatlan nettó értékkülönbségként jelentkező 25.900.000,- forintról a **"B"** Kft. kifejezetten lemondott.

Az hrsz. alatti ingatlanból telekmegosztással kialakított ingatlanok tulajdonosai a II., valamint a IV-XII.r. alperesek lettek, a XIII.r.alperes javára pedig valamennyi így kialakított ingatlanon keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre.

A megyei bíróság alaptalannak találta az alpereseknek a per megszüntetésére irányuló kérelmét. Rámutatott, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását célzó per megindítására nem a Pp.130.§.(1) bekezdés g./ pontja szerint meghatározott személyek jogosultak. Az elsőfokú bíróság - annak előre bocsátása mellett, hogy a Ptk.234.§.(1) bekezdésében, az 1997.évi CXLI. törvény (Inytv.) 62.§.(1) bekezdés a./ pontjában, valamint a Legfelsőbb Bíróság 3/2010.(XII.6.) PK. Véleményében írtakra figyelemmel az érvénytelenségi per és a törlési per nem feltétlen esik egybe - megállapította, hogy a felperes keresete nem vonható a törlési per fogalma alá. Kifejtette, hogy a szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereset benyújtására a Ptk.234.§.(1) bekezdése szerint „bárki” jogosult, ez a jogszabályi rendelkezés azonban akként értendő, hogy a felperesi pozícióhoz a jogi érdekelttség fennállta szükséges. A jogi érdekelttség pedig azt jelenti, hogy a peres eljárásnak közvetlen kihatása kell hogy legyen a felperes helyzetére, így a per eredményéhez képest valamilyen jogot szerez, kötelezettség alól szabadul, vagy jogvédelmet nyer. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy sem a 2000.évi CXXII.törvény (Balaton tv.), sem a 40/2004.(XII.30.) TNM. rendelet alapján a felperest terhelő kötelezettségek, illetőleg a felperes jogosultságai nem változnak az ingatlan tulajdonosának szemében bekövetkezett változás miatt, ekként a felperes nem rendelkezik a szerződés semmisségének megállapítása iránti perben aktív perbeli legitimációval.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereseti kérelemnek való helyt adást, másodlagosan pedig hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az 1990.évi LXV.törvény (Ötv.) 1. és 8. §-ában, a Balaton tv. 16-20.§-aiban valamint a 40/2004.(XII.30.) TNM rendeletben meghatározott közösségi feladatok ellátására jelentős hatást gyakorol az a körülmény, hogy a perbenihrsz. alatt felvett és abból utóbb telekmegosztással kialakított ingatlanok tulajdonjogát a II. és IV-XII.r. alperesek mint profitorientált gazdasági társaságok szereztek meg. Utalt arra, hogy a II.r. alperes idő közben pert indított a Veszprémi Városi Bíróságon a felperes ellen annak szolgalmi jogának megszüntetése iránt. Hangsúlyozta, hogy keresetösségi joga azért áll fenn, mert a támadott csereszerződés érvénytelensége vagy érvényessége az ingatlanok elhelyezkedése miatt közvetlenül érinti a Balaton part vízparti területeire előírt szabályozási tervet és az ahhoz kapcsolódó közfeladatok ellátását. Hivatkozott az EBH 2005.1265. számú jogesetre, valamint a Legfelsőbb Bíróság 2/2004. számú Közigazgatási Jogegységi Határozatában foglaltakra. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta meghallgatni **"C"** polgármestert a felperes keresetösségi jogával kapcsolatban. E hiányosság miatt azonban a

tényállást sem tárta fel teljes körűen és ezért a hiányos tényállás alapján téves jogi következtetésre jutott.

A XIII.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a különböző építésügyi és településrendezési feladatok nyilvánvalóan érdekeltté teszik a felperest a perbeli ingatlanok hasznosítási módjában, azonban ez az érdekelttség nem terjed odáig, hogy a felperes a tőle független felek között létrejött szerződés semmisségének megállapítását kérhesse. Hangsúlyozta, hogy a támadott szerződés által kiváltott joghatások nem sértik a felperes jogait, lényegében a felperes keresetében a megváltozott tulajdonos személyét kifogásolta. Álláspontja szerint az EBH 2005.1265.számú elvi bírósági határozat és a 2/2004. számú Közigazgatási Jogegységi Határozat a jelen perben nem alkalmazható figyelemmel arra, hogy a közigazgatási feladatok ellátásának biztosítása érdekében sem terjeszthető elő polgári jogi, semmisségi igény érvényesítésére vonatkozó kereset.

Az I.r.alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A felperes perbeli legitimációjával kapcsolatban kifejtette, hogy az Ötv.9.§.(1) bekezdésében, 35.§.(1) bekezdésében, 36.§.(2) bekezdésében, 38.§.(1) bekezdésében, valamint a 292/2009.(XII.19.) Kormány rendelet 8.§.(1) bekezdésében és a Ptk.36.§.(1) bekezdésében írtak alapján - figyelemmel a 368/2001.(XII.31.) Kormány rendelet 7.§.(1) bekezdés c./ pontjában, a 2011.évi CXCV.törvény 7.§.(1) bekezdésében, valamint a 40/2004.(XII.30.) TNM.rendeletben írtakra - a közhatalmi jellegű feladatok ellátása során nem az önkormányzat, hanem a polgármesteri hivatal lenne jogosult az eljárás lefolytatására. Ugyanakkor fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval azért sem, mert az általa előadottak lényegében azt eredményeznék, hogy valamennyi települési önkormányzat önmagában az ingatlanokat érintő tulajdonosváltás alapján az egész illetékességi területén elfekvő ingatlanokkal kapcsolatban érdemben perelhetne, rajta kívülálló szerződő felek kötelmi viszonyaiba beavatkozhatna.

A III.r.alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte fenntartva az elsőfokú eljárás során előadottakat és csatlakozva a XIII.r.alperes fellebbezési ellenkérelméhez.

A II., IV-XII.r.alperesek az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérték, egyúttal csatlakoztak az I., III. és XIII.r.alperes ellenkérelmében írtakhoz.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos:

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges és egyben elégséges körben lefolytatva a bizonyítékokat okszerűen, a Pp.206.§.(1) bekezdésében írtaknak megfelelően mérlegelve helyes tényállást állapított meg és az abból levont jogi következtetése is helytálló, azzal az ítélőtábla teljes körűen egyetért, ezért az elsőfokú ítéletet a Pp.254.§.(3) bekezdése alapján, annak helyes indokaira figyelemmel hagyta helyben.

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítélőtábla az alábbiakra mutat rá:

A felperes perbeli legitimációja jogkérdés, ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor az ezzel kapcsolatban a felperes által előterjesztett tanúbizonyítási indítványnak nem tett eleget.

A felperes által hivatkozott Ötv., Balaton tv., 40/2004.(XII.30.) TNM.rendelet az önkormányzat kötelezettségeit határozza meg. E kötelezettségek nem függnék - nem függhetnek - attól, hogy az önkormányzat illetékességi területén az egyes ingatlanoknak kik a tulajdonosai. A felperest terhelő kötelezettségek és az őt megillető jogosultságok körét a tulajdonos személyében bekövetkezett változás nem befolyásolhatja.

Alapítvánnyal hivatkozott a felperes az EBH 2002.812.számú elvi határozatra és a 2/2004.számú Közigazgatási Jogegységi Határozatra tekintettel arra, hogy azok az önkormányzat hatósági eljárásban megállapítható ügyféli minőségével kapcsolatban tartalmazzanak megállapításokat. A perbeni csereszerződés az önkormányzati feladatkört közvetlenül nem érintette, annak jogszerű gyakorlását nem sértette vagy veszélyeztette. A fellebbezésben hivatkozott „visszafordíthatatlan változás” veszélye pedig azért nem valós, mert - amennyiben a jelenlegi tulajdonosok használati jogaikat, az ingatlanok jellegének megváltoztatásával kívánják gyakorolni - az nyilvánvalóan újabb építésügyi hatósági eljárást feltételez, amelyben az önkormányzatot éppen a fellebbezésében hivatkozott elvi határozat, valamint az EBH 2005.1265. számú döntés alapján ügyfélként részt vehet.

A másodfokú eljárásban teljes mértékben pervesztes felperes a Pp.239.§. és 78.§.(1) bekezdés alapján köteles az I., II., III., IV-XII. és XIII.r.alperesek perköltségét megfizetni, az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítélet tábla a 32/2003.(VIII.22.) IM.rendelet 3.§.(1), (2), (5) és (6) bekezdései alapján rendelkezett.

Győr, 2012. évi május hó 31. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó