

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.241/2011/3.szám

A Kúria a Dornbach és Hegyvári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Dornbach Alajos ügyvéd) által képviselt felperesnek a Dr. Fekete Olga ügyvéd által képviselt I. rendű és a II. rendű, valamint a „Luther” Gobert Fest és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű alperesek ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budakörnyéki Bíróság 3.P.20.332/2009. számon folytatott és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.25.026/2010/8. számú, 2011. január 25. napján meghozott ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 36.000 (Harminchatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Indokolás

A II. rendű alperes, mint átvevő, az 1991. évi XXXII. törvény rendelkezései értelmében 1993. június 28-án kötött megállapodással „ingyenes átadás”-sal szerezte meg a zs-i 856 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát a Magyar Köztársaság Kormánya átadótól, a törvényben meghatározott oktatási célra, amelynek megfelelően a szerződés 7. pontjában vállalta, hogy az épületben működő, és a szerződéskötéssel egyidejűleg kormányhatározattal megszüntetett T. Főiskolát, az annak jogutódaként létrejövő K. T. Főiskolaként működteti tovább. A szerződés szerinti másik átvevő, az sz-i Egyházmegyei Hatóság vállalta a főiskola fenntartói feladatait. A főiskola javára - az oktatási feladatok ellátásának biztosítására - használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére került sor. A főiskola által alapított és fenntartott Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium ugyancsak az épületben működött. A főiskola utóbb - a fenntartói jogokat 2004 júliusában átvevő v-i Egyházmegyei Főigazgatóság egyetértésével -, az új fenntartó rendelkezése alatt álló v-i ingatlanba költözött, az általános iskola és a gimnázium ugyanakkor változatlanul a perbeli ingatlanban folytatta tevékenységét. A főiskola és a II. rendű alperes 2005. augusztus 19-én kötött az épületben maradó általános iskola és gimnázium

működésének biztosítására ingatlanhasználati szerződést, amely az érintett ingatlanrészek használatát 2010. augusztus 31-ig ingyenesen biztosította.

A 2005. október 1-jén kelt, az iskola fenntartói jogának átruházását előkészítő szándéknyilatkozatban a felperes - a II. rendű alperes küldetésének megfelelő módon - vállalta az ingatlan hasznosítását. A szándéknyilatkozat előzményeként utalt az 1993. június 28-i megállapodásra és a főiskola, valamint a II. rendű alperes között 2005. augusztus 19-én létrejött, az ingatlan használatát 2010. augusztus 31-éig biztosító használati szerződésre, továbbá arra, hogy - V-ra költözésével - a főiskola az ingatlan használatáról lemond, használati jogának ingatlan-nyilvántartási törlése folyamatban van. A főiskola ezt követően 2006. augusztus 28-án az általános iskola és a gimnázium fenntartói jogát a felperesre ruházta át, azzal, hogy az elhelyezést biztosító a perbeli ingatlan egyes részeinek használatára vonatkozó szerződést a felperes köti meg a II. rendű alperessel.

A főiskola és a II. rendű alperes 2006. december 14-én - a fenntartó jóváhagyásával - a 2005. augusztus 19-i használati megállapodást olyan módon szüntették meg, hogy a főiskola a használat jogáról a II. rendű alperes javára ingyenesen lemondott, és hozzájárult a használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

A II. rendű alperes a főiskola elköltözése után felszabaduló ingatlanrészeket használatba vette, annak kezelésére létrehozta az I. rendű alperesi társaságot. Tekintve, hogy a felperes és II. rendű alperes között az ingatlan használatára vonatkozó tárgyalások nem vezettek eredményre, ugyanakkor az iskola működése az ingatlanban folyamatos volt, a II. rendű alperes a 2005. augusztus 19-i megállapodást 2007. szeptember 25-én záradékkal látta el, amely szerint a fenntartói jogok átadásának időpontjától, 2006. augusztus 28-ától a felperes minden joggal és kötelezettséggel a főiskola jogutóda.

A felperes és az I-II. rendű alperesek közötti együttműködés ezt követően sem volt problémamentes, a birtokviszonyok és a közüzemi díjak kiegyenlítése tekintetében közöttük bírósági és egyéb hatósági eljárások folynak.

A II. rendű alperes a 2008. január 11-én létrejött és 2008. augusztus 29-én módosított szerződéssel az ingatlan egészét a III. rendű alperesnek bérbe adta azzal, hogy a bérlő az iskola által a 2005. augusztus 19-i szerződés alapján használt helyiségeket csak a szerződés 2010. augusztus 31-i lejártát követően veheti birtokba.

A II. rendű alperes - a használati megállapodásnak megfelelően - 2008-ban arról tájékoztatta a felperest, hogy a 2005-ben kelt használati megállapodást - a szerződés szerinti határozott időtartam lejárta után - nem kívánja meghosszabbítani, majd 2010 márciusában - a felperes szerződésszegésére hivatkozással - a szerződést azonnali hatállyal felmondta. A felperest a felmondást nem fogadta el.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján az I. rendű alperes ingatlankezelő jognyilatkozatának pótlását kérte ahhoz, hogy az általa használt, és elkülönült fogyasztásmérővel rendelkező ingatlanrészek tekintetében a gáz szolgáltatására a közüzemi szerződést a saját nevében köthesse meg. Álláspontja szerint az I. rendű alperes e tekintetben jogát visszaélésszerűen gyakorolta, amikor nem járult hozzá a szerződés megkötéséhez, holott ekként biztosított az áram és a vízellátás is, és az úgynevezett visszaszámlázási késedelmek a felperesnek komoly károkat okoztak.

Kérte annak megállapítását, hogy az általa használt 3430,93 négyzetméter épületrészre határozatlan idejű, ingyenes használati jog illeti meg. Kérelmének alátámasztására az 1993-ban kelt megállapodásra hivatkozott, álláspontja szerint - a 2005. évi használati megállapodásra vezetett záradék értelmében - a főiskola jogutódaként időbeli korlátozástól mentes, ingyenes használati jog illeti meg. Hangsúlyozta: az 1993-ban kelt megállapodás értelmében a feltételeket csak a felek közös egyetértésével lehetett volna megváltoztatni. E használati jogára figyelemmel az általa fenntartott iskola használatában álló épület- és területrészeket a II. rendű alperes nem adhatta bérbe, azokkal ily módon nem rendelkezhetett, álláspontja szerint ezért a II-III. rendű alperesek közötti bérleti szerződés ezen ingatlanrészek tekintetében a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján érvénytelen, kérte a részbeni érvénytelenség megállapítását. Jogi álláspontja alátámasztására két jogi szakértő általa beszerzett véleményére hivatkozott.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperessel jogviszonyban nem áll, míg a II. rendű alperes előadta, hogy a katolikus főiskola nem tartott igényt az ingatlan használatára, így a II. rendű alperes kötelezettsége is megszűnt a használat biztosítására. A felperes használati joga legkésőbb 2010. augusztus 31-én megszűnt, ezért a keresetnek jogszabályi alapja nincs. A III. rendű alperes azzal is érvelt, hogy a II. rendű alperessel kötött bérleti szerződése kifejezetten utalt a II. rendű alperes által kötött ingatlanhasználati szerződésre, és arra, hogy a szerződéssel érintett ingatlanrészek birtokbavételére a bérlő csak a használati jogviszony megszűnését követően jogosult, így a szerződés nem ellentétes a használati szerződés rendelkezéseivel.

A II. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, melyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy - felmondására tekintettel - a felperes használati joga megszűnt, ennek alapján kötelezni kérte a felperest, hogy 2010. június 30-áig bocsássa az ingatlant a II. rendű alperes birtokába. Másodlagosan, a felperes szerződéses használati jogának 2010. augusztus 31-i megszűnésére

hivatkozással kérte a felperes kötelezését, hogy ezen időpontig bocsássa az ingatlant a II. rendű alperes birtokába.

A felperes ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, míg a II. rendű alperes másodlagos viszontkereseti kérelmét megalapozottnak találta: megállapította, hogy a felperes használati joga 2010. augusztus 31-én megszűnik; kötelezte a felperest, hogy az ingatlan általa használat helyiségeit legkésőbb 2010. szeptember 1. napjáig ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa a II. rendű alperes birtokába; ezt meghaladóan a viszontkeresetet is elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 forint perköltséget, míg a III. rendű alperesnek 125.000 forint perköltséget. Rendelkezése szerint a 45.000 forint kereseti és 15.000 forint viszontkereseti eljárási illetéket - a felperes és a II. rendű alperes személyes illetékmentességére tekintettel - az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette: a főiskola használati joga nem a törvény rendelkezésein, hanem az 1993-ban kelt szerződésen alapult, ez a dologi típusú használati jog azonban a főiskola 2006-ban történt lemondásával, és annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlésével megszűnt. Nincsen lehetőség a megállapodás olyan kiterjesztő értelmezésére, amely szerint a felperes használati joga is e szerződésre vezethető vissza. Az úgynevezett „kisiskola” ingatlanhasználati jogát a továbbiakban a főiskola és a II. rendű alperes között létrejött 2005. augusztus 19-i szerződés biztosította, térben és időben korlátozott, módon 2010. augusztus 31-éig tartó keretek között. Kifejtette: a felperes a fenntartói jogok átvételével a főiskola, mint fenntartó jogutódává vált, jogutódként kötik az iskola fenntartásával kapcsolatban létrejött szerződések, ezen a használati szerződés 2006. december 14-i megszüntetése sem változtat, tekintve, hogy a felperes és a II. rendű alperes között használati megállapodás nem jött létre. A felperes és a II. rendű alperes jogviszonyára a 2005. augusztus 19-i megállapodás az irányadó, melyet a II. rendű alperes a 2007-ben a szerződésre vezetett záradékkal maga is elismert. Hangsúlyozta: a felperes maga sem jelölte meg, hogy az általa igényelt használati jog dologi vagy kötelmi jogi jogviszonyból ered.

A használati jog megállapítására irányuló kereseti kérelem elutasításának eredményeként a II. rendű alperes másodlagos viszontkereseti kérelme alaposnak bizonyult: a felperes csupán 2010. augusztus 31-éig jogosult az ingatlan használatára. Az elsődleges viszontkereseti kérelem az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azért alaptalan, mert a haszonkölcsön bizonytalan, bármikor felmondható jellegénél fogva alkalmatlan az iskola működési helyszínének biztosítására, az akkreditációhoz a haszonkölcsön

alapítása nem elégséges. Álláspontja szerint ez a körülmény a szerződő felek előtt is ismert volt, ezért olyan „atipikus” szerződést kötöttek, melynek a határozott idő előtt történő megszüntetése is csak kivételesen, a szerződés VI/3. pontjában foglalt esetekben lehetséges, a Ptk. 585.§ (4) bekezdése alapján azonban nem.

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban a jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelemmel kapcsolatban kifejtette: a tulajdonos II. rendű alperes nem él vissza jogával, amikor nem járul hozzá a közüzemi szerződés felperes által történő megkötéséhez, a felperes használati joga ugyanis megszűnik, ezáltal a kereset oka fogyottá válik, és nincs lehetőség a 2005-ben létrejött szerződés módosítására sem. Rámutatott: a felperes nyilatkozatai ellentmondásosak, mert maga is úgy nyilatkozott, hogy őt a 2005-ben kelt szerződés - annak megszűnésére figyelemmel - nem köti.

Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés érvénytelenségére irányuló kereseti kérelmet amiatt találta megalapozatlannak, mert a szerződés kifejezetten kitért a felperes által használt ingatlanrészekre, melyeket a bérlő csak a használati jog megszűnését követően vehet birtokba, így a bérleti szerződés nem sérti a felperes ingatlanhasználati jogát.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a pernyertesség, pervesztesség arányában rendelkezett.

A felperesnek az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a keresetnek történő helyt adásra és a viszontkereset teljes egészében történő elutasítására irányuló fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezését nem érintette, fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Megállapította, hogy a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperesek javára 25.000 forint, míg a III. rendű alperes részére 12.500 forint másodfokú perköltség 15 napon belül történő megfizetésére.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kihangsúlyozta: a felperes nem tudott érvényes, használati jogát megalapozó jogcímet felhozni, és a felek között olyan kötelmi jogviszony sincsen, amely a használat jogalapját jelenthetné, a felperes által hivatkozott szándéknyilatkozat szerződésnek nem tekinthető.

A felperes a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a II. és III. rendű alperesek közötti bérleti szerződés a törvénybe ütköző, semmis, figyelemmel arra, hogy az II. rendű alperes csak felekezeti célokra igényelhetette vissza az ingatlant. Amíg tehát a visszaigényelt ingatlanban a felekezeti oktatás működni képes, addig azt a II. rendű alperes nem értékesítheti, és nem felekezeti célra, civil szervezetnek bérbe sem adhatja, ugyanakkor a jelenleg felszámolás alatt álló III. rendű alperes az ingatlant nem

felekezeti oktatás céljára vette igénybe.

Hivatkozott az 1993-ban kelt megállapodás rendelkezésére, amely szerint a felek a körülmények lényeges megváltozása esetén módosíthatják a szerződést. Jóllehet a szerződés módosításához álláspontja szerint szükséges átadói hozzájárulás hiányát az elsőfokú bíróság áthidalta azzal, hogy a közigazgatási hivatal a felperest fenntartóként nyilvántartásba vette, és utalt arra, hogy ezzel a felperes elfogadta a 2005 augusztusában kelt szerződés által 2010. augusztus 31-éig biztosított használati jogot, felperesi álláspontja szerint azonban ez az aktus nem helyettesítheti a Magyar Állam átadói hozzájárulását. Hangsúlyozta, hogy a II. és III. rendű alperesek között valójában nem bérlet, hanem a tulajdoni jog átszállását eredményező lízing ügylet jött létre.

Rámutatott a felperes, hogy az I. rendű alperessel szemben előterjesztett jognyilatkozat pótlása iránti keresete változatlanul aktuális, mert anélkül a szolgáltató nem járul hozzá a kazáncseréhez és utalt arra, hogy a Kormány és II. rendű alperes között tárgyalások folynak az ingatlan visszaadásáról. Kérelmének alátámasztására hangsúlyozta, hogy az általános iskola és a gimnázium fenntartójaként nyilvántartott felperes és a tulajdonos II. rendű alperes között az ingatlan használatára vonatkozóan megállapodás nem jött létre, a II. rendű alperes az ingatlan együttest lízing szerződéssel a III. rendű alperes használatába adta, a felperest az ingatlan kiürítésére mind a II., mind a III. rendű alperes felszólította.

Az I-III. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt alaptalan.

A felperes az első- és másodfokú eljárásban a II. és III. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelenségét - az 1993-ban kelt vagyonátadási szerződésre alapított használati jogára hivatkozva - csupán részben, az általa fenntartott általános iskola és gimnázium által használt épületrészek vonatkozásában kérte megállapítani. Ezzel szemben a felülvizsgálati kérelem tárgyát a szerződés egészének érvénytelensége képezte, az érvénytelenség okát a felperes az 1991. évi XXXII. törvény rendelkezéseibe ütköző szerződéses rendelkezésben jelölte meg, utalva arra, hogy az 1993. évi szerződés tekintetében a felperes jogutóda az ingatlant felekezeti célokra használó, korlátlan használati joggal bíró főiskolának.

A felülvizsgálat a Pp.270.§ (2) bekezdésének megfelelően rendkívüli jogorvoslat, amelynek során kizárólag annak vizsgálata történhet, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő-e, azonban a kereset változtatására nincsen lehetőség.

A felperes az első- és másodfokú eljárásban az előbbieken

részletezett igényt nem terjesztett elő, s mivel keresetváltoztatásra a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség, a keresetfelemelésnek minősülő igény a felülvizsgálati eljárásban érdemben nem vizsgálható.

A jognyilatkozat pótlásával kapcsolatos felülvizsgálati kérelmet illetően az eljáró bíróságok helytállóan mutattak rá, hogy ez az igény használati jog hiányában oka fogyottá válik, az ingatlan használatának megszűnésével a gázszolgáltatás biztosítására és a gáz-közmű használatára vonatkozó igény is elenyészik.

A felperes által a használati jog alapjaként előadott hivatkozásokat illetően a Kúria kiemeli: a dologi hatályú, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati joggal az e-i K. T.Főiskola rendelkezett, e használati jogviszonyt azonban a főiskola és a II. rendű alperes a 2006. december 14-én kelt szerződésben megszüntették, megtörtént a használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése is. Az úgynevezett „kisiskola” ingatlanhasználatát biztosító *használati szerződést ugyanezen felek kötelmi hatállyal 2005. augusztus 19-én kötötték meg, míg a felperes és a II. rendű alperes között írásbeli használati szerződés nem jött létre.* A II. rendű alperes az iskola további tényleges, a felperes fenntartói tevékenységének hatálya alatt megvalósuló ingatlan használatát a 2005. augusztus 19-i megállapodásra 2007-ben vezetett záradékkal ismerte el. Ez a záradék ennek megfelelően annyit jelentett, hogy a II. rendű alperes a tulajdonosi jogait korlátozó használati jogot a 2005. augusztus 19-i szerződésben foglalt feltételekkel, az ott írt határozott időtartamban biztosította az iskola számára, e vonatkozásban ismerte el a felperes és a főiskola közötti jogutódlást. Ezen túlmenően, a dologi hatályú, határozatlan idejű ingatlanhasználatot sem a jogszabály, sem a szerződéses megállapodás nem biztosított a felperes számára, emiatt nem alapos a felperes hivatkozása, amely szerint ingatlan használata az 1993. évi szerződésre, az ott szabályozott használati jogviszonyban való jogutódlásra vezethető vissza.

Mindezek szerint a perben eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítékokat okszerűen, a jogszabályoknak megfelelően értékelve minősítették megalapozatlannak a felperes jognyilatkozat pótlására irányuló keresetét.

A Kúria utal arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejezetten csak a II. rendű alperes jognyilatkozatának pótlásával kapcsolatos kereseti kérelem elutasításának okait fejtette ki, tekintve azonban, hogy az ingatlant kezelő I. rendű alperes a tulajdonost illető részjogosítványokat gyakorol, az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása - mint többen a kevesebb - az I. rendű alperessel szemben előterjesztett jognyilatkozat pótlására irányuló kérelem minősítésére is kihat, az elutasítás indokait az I. rendű alperes vonatkozásában is jelenti.

Az előzőekben kifejtettek szerint a jogerős ítélet nem

jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270.§. (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest terheli: viseli a saját felülvizsgálati költségét, teljes személyes illetékmentessége miatt azonban a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére utólag sem köteles (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5.§ (2) bekezdésének e) pontja. Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért ennek viseléséről a Kúria nem rendelkezett.

Budapest, 2012. évi szeptember hó 19.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró