

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Somogyi Ákos ügyvéd (1132 Budapest, Váci út 12.) által képviselt Budapest-Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) felperesnek - a Zwierczkyné dr. Szakál Ibolya ügyvéd (Dr. Szakál Ibolya Ügyvédi Iroda, 1023 Budapest, Török utca 14.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű alperes, továbbá a Sipka és Társa Ügyvédi Iroda (1132 Budapest, Visegrádi u. 18/b., II/41., ügyintéző dr. Roczkó Zita ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása és egyéb iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. május 23. napján kelt 8.P.25.120/2006/5. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a felperes keresetét utasítja el.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II. rendű alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperesek között 2006. augusztus 9. napján létrejött ingatlan-adásvételi szerződés semmisségének a megállapítása mellett a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítását kérte a Ptk. 200. § (2) bekezdése, a 117. § (1) bekezdése és a 237. § (1) bekezdése alapján. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlanok az Ötv. hatálybalépésének

napján (1990. szeptember 30-án) e törvény erejénél fogva az ő tulajdonába kerültek (Ötv. 107. § (2) bekezdés).

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Az első kereseti kérelem vonatkozásában előadta, hogy álláspontja szerint a Pp. 123. § szerinti feltételek nem állnak fenn. A szerződéskötés előtti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása nem járna együtt azzal, hogy a felperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát megszerezze, emiatt pedig a felperesnek nincs olyan jogi érdeke, ami keresetösségi jogát megalapozná. Ezen túl hivatkozott arra, hogy az 1995. évi XXXIX. törvény, valamint a vállalati törvény alapján az I. rendű alperes a kezelésében levő vagyon tulajdonjogát átruházhatta. Az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 34. § (1) bekezdése, a 4. § (1) és (2) bekezdése szerint pedig a felszámoló által történt ingatlan-értékesítés jogszerű volt.

A második kereseti kérelem vonatkozásában a keresetet azért találta alaptalannak, mert a Cstv. 38. § (3) bekezdése szerint a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezettel szemben a felszámolás alá eső vagyonra vonatkozó tulajdoni igényt is csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni, jelen eljárásban nem. Arra az esetre, ha a bíróság szerint erre mégis lehetőség lenne, érdemben előadta: az 1974. évi 24. tvr. 3. § (4) bekezdése ellenére a tervbe vett szanálás miatt került sor a Fővárosi Tanács VB szakigazgatási szervének kezelői joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, noha e szerv az ingatlanokat soha nem kezelte, nem használta. Mivel a tervezett szanálásra nem került sor, a kezelői jogot a tényleges állapotnak megfelelően kellett rendezni, így született meg a 392/1991. számú közigazgatási határozat, amely a 6/1987. (IX. 1.) ÉVM-MÉM-IM-PM számú együttes rendelet alapján adta az ingatlanokat az I. rendű alperes kezelésébe. E határozatot a felperes jogelődje megkapta, de az ellen nem fellebbezett, így az jogerőre emelkedett. A jogerős államigazgatási határozat alapján bejegyzett I. rendű alperesi kezelői jog alapítása, terjedelme és jogszerűsége pedig utólag nem vitatható.

A felperes jogelődje tehát a perbeli ingatlanokat soha nem kezelte, így az Ötv. 107. § (2) bekezdése alapján azok tulajdonjogát sem szerezhette meg. Ennek megfelelően a felperes sosem kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, noha tulajdonszerzése esetén az 1991. évi XXXIII. törvény 58. §-a folytán a törvényen alapuló és az önkormányzatot megillető tulajdonjog a főpolgármester kérelmére lett volna bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezekre tekintettel a felperes a tulajdonjogára, illetve a későbbi jogszerzések érvénytelenségére - a Ptk. 117. § (3) bekezdése és az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §-a alapján - jogszerűen nem hivatkozhat.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 4. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel az általa és az I. rendű alperes által felszámolója útján megkötött szerződés érvényes, az nem ütközik a Ptk. 117. § (1) bekezdésébe. A felperes a perbeli ingatlanokon tulajdonjogot nem is szerezhette az 1991. évi XXXIII. törvény 1. § (2) bekezdése alapján, mivel az ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat nem a felperes, hanem a Budapest, IX. Kerületi Önkormányzat. Utalt még az Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdéseire, melyek alapján a felperes vele mint

jóhiszeműen szerződő féllel szemben egyébként sem érvényesíthetné igényét. Megjegyezte továbbá, hogy az I. rendű alperesi kezelői jog bejegyzésének alapjául szolgáló közigazgatási határozatot a felperes nem támadta jogorvoslattal, így annak törvénytörő voltára a felperes nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesnek az alperesek között 2006. augusztus 9-én megkötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítására irányuló keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I. rendű és a II. rendű alperesnek 15 napon belül fizessen meg 50.000 - 50.000 forint perköltséget. Az ítélet szerint az illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolása szerint a Ptk. 234. § (1) bekezdésére alapított kereset esetében vizsgálni kellett a felperes jogi érdekét a szerződés semmissége megállapításához. A felperes ezt a jogi érdekét abban jelölte meg, hogy az 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése szerint a törvény erejénél fogva megszerezte az alperesek között megkötött szerződésben felsorolt ingatlanok tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az Ötv. hatálybalépésekor a Fővárosi Tanács VB Városrendezési és Építészeti Főosztály volt kezelőként bejegyezve valamennyi perbeli ingatlanra nézve. Az Ötv. 107. § (2) bekezdése szerint azonban a *helyi* önkormányzatok tulajdonába kerültek a tanács és szervei kezelésében lévő állami ingatlanok, ennél fogva a felperes arra nem hivatkozhat alappal, hogy törvény erejénél fogva tulajdonos. Ezért még ha az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot vesszük alapul, akkor is legfeljebb a helyi önkormányzat és nem a felperes tulajdonába kerülhettek az adásvétellel érintett ingatlanok. Mindezek alapján állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes jogi érdekeltisége hiányzik a semmis szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló eljárásban. Megjegyezte ugyanakkor, hogy amennyiben a felperes jogi érdekeltisége valószínűsíthető lenne, az általa hivatkozott jogszabályi rendelkezés az előbbiekben kifejtetteknel fogva sem alapozná meg kereseti kérelmét.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel kérve az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetnek történő helyt adást.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelen következtetést vont le, amely szerint a Fővárosi Önkormányzat nem tartozik a helyi önkormányzatok közé, tehát ennél fogva nem hivatkozhat alappal arra, hogy a helyi önkormányzatokról szóló, felhívott törvényhely erejénél fogva tulajdonosává vált a perbeli ingatlanoknak. Ezzel az értelmezéssel ellentétben áll az Ötv. Kommentárja, de konkrétan az Ötv. 107. § (2) bekezdésének, illetve 1. § (1) bekezdésének a szövegezése is. A „helyi önkormányzatok” kifejezés azonosítható önkormányzatokat takar, helyi önkormányzat alatt a község, a város, a főváros és kerületei, valamint a megye önkormányzatát is érteni kell. Amennyiben a kifogásolt elsőfokú bírósági következtetés alapos lenne, úgy ebből az következne, hogy a Fővárosi Önkormányzat nem tartozna az Ötv. hatálya alá, törvényen kívüli intézmény lenne.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú költségben való marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett rendelkezése nem volt, ezért az ítélőtábla azt teljes terjedelmében bírálta felül.

Megjegyzi ugyanakkor, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező része pontatlan: eszerint a bíróság csak az adásvételi szerződés semmisségének a megállapítására irányuló keresetet utasította el, holott az indokolásból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság valamennyi kereseti kérelmet elbírálta, azt egészében találta megalapozatlannak.

A fellebbezés alaptalan.

A Fővárosi Ítélőtábla először az I. rendű alperesnek - az elsőfokú bíróság által el nem bírált - hatásköri kifogását vizsgálta tekintettel arra, hogy annak helytállósága esetén permegszüntetésnek lenne helye. Az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 38. § (3) bekezdésére alapított hatásköri kifogás azonban nem alapos, a felperesnek ugyanis e perben nem a felszámolás alatt álló I. rendű alperessel szemben van követelése. Az első kereseti kérelem szerinti szerződéskötés előtti állapot helyreállítása az alperesek közötti eredeti állapot helyreállítását jelenti: e körben a II. rendű alperes lenne köteles a tulajdonjog visszaadására, és a felperesnek a második kereseti kérelme szerinti tulajdoni igénye szempontjából ez releváns. Az alperesek között ugyanakkor a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársaság áll fenn, ezért a Cstv. hatálya alá nem tartozó II. rendű alperesre figyelemmel a felszámolási eljárásban a felperesi tulajdoni igény nem bírálható el.

A per érdemét tekintve megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen rögzítette, döntése is helytálló, annak indokait azonban a ítélőtábla nem osztotta az alábbiak miatt.

Jelen perben abból kellett kiindulni, hogy a felperes keresete többirányú volt, egyrészt az alperesek közti adásvételi szerződés semmisségének megállapítását és a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását, másrészt saját tulajdonjoga megállapítását kérte a perbeli ingatlan vonatkozásában. Erre figyelemmel az volt vizsgálendő, hogy a két megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei fennállnak-e, a szerződéskötés előtti állapot helyreállítása körében a felperesnek van-e keresetelőségi joga, valamint a tulajdoni igény tekintetében lehet-e helye törlési keresetnek.

A Pp. 123. §-a értelmében megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A megállapítási kereset indításának tehát két sajátos konjunktív feltétele van: a jogvédelem szükségessége és a teljesítés követelésének kizártsága.

Az első kereseti kérelem esetében a felperes a megállapítás mellett maga kér marasztalást, amikor a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását igényli, ennél fogva a megállapításnak eleve nincs helye.

A kért marasztalásra ugyanakkor a felperesnek a keresetösségi joga hiányzik: a Pp. 3. § (1) bekezdése folytán ugyanis a perindításhoz adott esetben a felperes jogi érdekeltiségére lenne szükség. Ez jogviszonyt tételez fel a felperes és az alperesek között, erről azonban nem beszélhetünk, illetve a felperes valamely javára keletkező jogosultságra sem hivatkozott e kereseti kérelem teljesítése esetére. Ezzel szemben az anyagi jogból (Ptk. 237. §) az következik, hogy a szerződő felek kérhetik kölcsönösen az eredeti állapot helyreállítását, vagyis e tekintetében a felperesnek aktív perbeli legitimációja nincs.

A felperes törvényen alapuló tulajdonjoga megállapítására irányuló kereseti kérelme szintén nem felel meg a Pp. 123. §-ban foglalt feltételeknek. Ha ugyanis a felperes tulajdonjogot szerzett, nem ennek megállapítását, hanem tulajdonjoga bejegyzését, tehát marasztalást kérhetne: vagyis a teljesítés követelésének kizártságáról elvileg nincs szó.

A felperes azonban nem kérte, de nem is kérhette tulajdonjoga bejegyzését, hiszen ennek anyagi jogi feltételei hiányoznak. A felperesi jogelődnek az ingatlan-nyilvántartásba nem tulajdonjoga, hanem kezelői joga volt bejegyezve, így a felperes legfeljebb e kezelői jog visszajegyzését kérhetné. Ezt azonban az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja kizárja: adott esetben a bejegyzés érvénytelensége nem állapítható meg, hiszen az jogerős hatósági határozaton alapul. Az érdekeltek egyike által sem támadott államigazgatási határozat alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog alapítása, jogszerűsége pedig utólag nem vitatható (EBH. 2001/539.).

A felperes ezért nem is arra hivatkozott, hogy kezelői joga lenne, hanem azt állította, hogy az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 107. § (2) bekezdése alapján tulajdonjogot szerzett. Ez a felperesi tulajdonjog azonban az ingatlan-nyilvántartásba sosem került bejegyzésre, márpedig az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ennél fogva a felperes a jelenleg a perbeli ingatlan tulajdonosaként bejegyzett II. rendű alperessel szemben tulajdonjoga bejegyzését nem kérheti.

Mindebből az a következtetés vonható le, hogy a felperes tulajdoni igénye kapcsán azért terjesztett elő megállapítási keresetet, mert adott tényállás mellett, az irányadó jogszabályokra figyelemmel marasztalási keresete alaptalan lenne: ezt pedig méltányolható jogvédelmi szükségletként nem lehet értékelni. Így a megállapítási kereset előterjesztésének másik feltétele is hiányzik, hiszen a felperesnek nincs olyan joga, amely az alperesekkel szemben védelemre szorulna.

A felperes keresete a fent kifejtett okok miatt nem teljesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglalt és a „helyi önkormányzat” fogalom értelmezésével kapcsolatos álláspont ugyanakkor téves (Isd. Ötv. 1. § (1) bekezdés és 6. § (1) bekezdés), de egyben irreleváns is.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - a módosított indokolással - helybenhagyta. A rendelkező rész pontosítása arra figyelemmel történt, hogy a kereset elutasítására mindegyik kereseti kérelem vonatkozásában sor került.

A fellebbezés eredménytelenségére tekintettel a másodfokú perköltség viselésére a felperes köteles (Pp. 78. § (1) bekezdés), ennek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság által meghatározott és a felek által sem kifogásolt elsőfokú perköltség fele összegében állapította meg. A felperest ugyanakkor az ítéltábla nem kötelezte az I. rendű alperesnek járó másodfokú perköltség fizetésére, mivel az ő vonatkozásában igazoltnak tekinthető költség nem merült fel.

A felperes személyes illetékmentessége folytán a fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2008. január 8.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: