

A Fővárosi Ítéltábla a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (.....) által képviselt felperesnek az Ivanovits Ügyvédi Iroda (.....) I. r., a Lohn Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt (.....) II. r., a dr. Csanádi Márk ügyvéd (.....) által képviselt (.....) III. r. alperes elleni szerződés semmisségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2013. június 25-én kelt 32.G.41.744/2012/36. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű, a II. r. alperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

A felperes által le nem rótt 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az I. r. alperest 1991-ben a és a alapította a létrehozása céljából. A 2012. június 1-jén kelt alapító okirat szerint az I. r. alperesnek már csak a az alapítója (továbbiakban: alapító), az alapítói jogok gyakorlására egy személyben jogosult. Kuratóriumának egyik tagja

Az alapító 2012. június 1-jén a Ptk. 74/C § (7) bekezdése alapján az alapító számára biztosított jogok teljes körű gyakorlására a felperest jelölte ki, majd 2012. augusztus 2-án a kijelölést visszavonta.

A felperes alapítói joggyakorlásra való jogosultságának bejegyzése iránti változásbejegyzési eljárások jogerősen megszüntetésre, illetőleg hivatalból elutasításra kerültek.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az I. r. alperes adásvétel jogcímén bejegyzett 1/1 arányú tulajdonosa a belterület helyrajzi szám, valamint a külterület helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Kivett szociális intézet megnevezésű ingatlanoknak (továbbiakban: ingatlanok).

Az ingatlanokat a III. r. alperes bejegyzett elővásárlási joga terheli.

Az ingatlanok tulajdonjogát az I. r. alperes a 1992. november 25-én megkötött és 1995. május 15-én módosított „Ingatlan adásvételi szerződés” alapján szerezte meg.

A, mint kezelő 1992. november 25-én eladta, az I. r. alperes, mint vevő pedig megvásárolta 12.500.000 forint vételáron a fenti helyrajzi számok alatt nyilvántartott telekingatlant és a rajta fekvő szovjet pénzeszközökből épült épületeket. A szerződés rögzíti, hogy az ingatlanok a tulajdonát képezték és a 81/1992.(V.14.) Kormányrendelet szerint az eladó kezelésébe tartoztak. A Kormány 1032/1991.(VII.9.) számú határozata és az adásvételi szerződés alapján a korábban a szovjetek által használt laktanya egész területe, a rajta lévő összes építménnyel együtt a vevő tulajdonába kerül. A szerződés rögzíti, hogy az ingatlanra a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén kerül bejegyzésre.

A felek az 1995. május 15-i szerződésmódosításban az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében pedig rögzítették, hogy a Kormány 1032/1991.(VII.9.) számú határozata alapján a vevő tulajdonába adta az 1991. július 9-én a szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építményeket térítésmentesen, a kormányhatározat mellékletében meghatározott célra. A földterületek és az egyéb építmények vételárát 12.500.00 forintban határozták meg.

Az I. r. alperes 1996. december 2-án kelt levelével jelezte az eladó felé, hogy két lépcsőben szerezte meg a szentendrei volt laktanya ingatlant, részben a kormányhatározat alapján térítésmentesen vette azt át, részben pedig megvásárolta visszterhes szerződés útján. Utalt arra is, hogy az adott területen az alapítványi cél

megvalósulása különböző okok miatt nem valósult meg, ezért a cél feladása nélkül más helyen és más nagyságrendben kívánja megvalósítani eredeti elképzelését, ehhez kérte a segítségét. Leveléhez mellékelte az 1991-től a levél keltezéséig keletkezett és igazolt költségei kimutatását azzal, hogy a beruházás előkészítésével, tervezésével kapcsolatos költségek igazolható mértékét az állapította meg.

1997. február 19-én a és az I. r. alperes képviselői megbeszélést tartottak, melyről jegyzőkönyvet vettek fel. A jegyzőkönyvben írtak szerint az I. r. alperes képviselői megerősítették az 1996. december 2-án kelt levelükben leírtakat. A képviselői tudomásul véve az I. r. alperes bejelentését, tájékoztatták az I. r. alperest a lehetséges megoldási javaslatokról.

A III. r. alperes a Fővárosi Bíróságon a I. r. és az I. r. alperes, mint II. r. alperessel szemben az 1992. november 25-én kelt és 1995. május 15-én módosított adásvételi szerződés semmisségének, valamint vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt keresetet terjesztett elő.

A per a Fővárosi Ítéltábla 2004. március 25-én kelt - a Fővárosi Bíróság 2003. december 16-án kelt 12.G.40.697/2002/24. számú keresetet elutasító ítéletét helybenhagyó - 4.Pf.20.314/2004/5. számú ítéletével zárult le. A jogerős ítélet indokolása szerint a Fővárosi Bíróság helytállóan állapította meg, hogy az 1992. november 25-én kelt és 1995. május 15-én módosított adásvételi szerződés a Kincstári Vagyonigazgatóság jogelődje és a között jött létre. Megállapította, a Város Önkormányzatának a térítésmentes átadás vonatkozásában nincs perlési jogosultsága, a többi ingatlant érintő adásvétel vonatkozásában fennáll.

(A jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmét a Legfelsőbb Bíróság 2004. november 4-én kelt Pfv.E.21.619/2004/2. számú végzésével elutasította.)

A II. r. alperes, mint zálogjogosult és az I. r. alperes, mint zálogkötelezett között 2012. július 7-én egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog alapítására szerződés jött létre (továbbiakban: jelzálogszerződés). Előzményként rögzítették, a felek 1993. június 11-én szerződést kötöttek egy egészségügyi központ megvalósításához szükséges előkészítő munkálatok vállalkozó - nagy volumenű egészségügyi beruházások tervezésében, előkészítésében, lebonyolításában szerzett széles körű tapasztalataira, komplex felkészültségére alapozva - általi elvégzésére. A megbízás ellenében fizetendő díj 95.050.400 forint + áfa, összesen 114.060.048 forint összegben („Díj”) került meghatározásra. A zálogjogosult részteljesítését a zálogkötelezett az 1996. december 3-án kelt teljesítésigazolással elfogadta, azonban az abban foglaltak teljesítését megkezdeni nem tudta. Rögzítették továbbá, hogy a zálogjogosult a jövőben elvégzendő munkája ellenértékeként további 10.500.000 forint + áfa, azaz 13.335.000 forint megbízási díjra tarthat igényt [1 (B)]. Rögzítették, a zálogkötelezett kuratóriuma 2002-ben, majd 2008-ban hozott határozataival jóváhagyta azt, hogy a zálogjogosult javára a zálogkötelezett

tulajdonában álló ingatlanokra jelzálogjog kerüljön bejegyzésre [1. (C)]. A jelen szerződést a díj és annak 1996. december 3-tól a teljesítésig számított törvényes késedelmi kamataival megnövelt összegének biztosításával kötik, amely tartozást a zálogkötelezett a szerződés aláírásával kifejezetten elismer. A felek a szerződéssel a zálogjogosult II. r. alperes javára egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak a perbeli ingatlanokra a II. r. alperes szerződésben biztosított követelésére legfeljebb 289.000.000 forint erejéig. A zálogjogosult hozzájárult a II. r. alperes egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogja ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez.

A Körzeti Földhivatal 2012. október 11-én kelt végzésével a perbeli ingatlanok tekintetében a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzési eljárást a felperes kérelmére felfüggesztette.

A felperes ezt megelőző napon, 2012. október 10-én az I. és II. r. alperesekkel szemben előterjesztett, utóbb a III. r. alperesre is kiterjesztett módosított keresetében az I. r. alperessel szemben, mint az állami vagyon terhére a fenti ingatlanokat ingyenesen juttató jogalany - ajándékozó - az ajándékozás, illetve a juttatáskori cél megghiúsulására figyelemmel a Ptk. 582. § (3) bekezdése és a 81/1992. (V.14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, az I. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanok tulajdonába visszajegyzését kérte. Az I. r. alperessel szembeni további, és a II. r. alperessel szembeni keresetében szintén, mint az érintett ingatlanokat juttató jogalany az I. r. és a II. r. alperes által kötött „Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog alapítási szerződés és bejegyzési engedély” elnevezésű okiratba foglalt szerződés semmisségének megállapítását kérte a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján annak jóerkölcsbe ütköző volta miatt. Kérte továbbá a II. r. alperest és a III. r. alperest a tulajdonjoga helyreállítására vonatkozó kereseti igénye teljesítésének tűrésére kötelezni. A III. r. alperessel szemben perköltségigényt nem terjesztett elő. Előadta, az ingatlanok egy 1992. évben megkötött, majd 1995. évben módosított szerződéssel, az ingatlanok piaci értékét figyelembe véve valójában térítésmentesen kerültek az I. r. alperes tulajdonába. A 12.500.000 forint vételár meghatározáskor arra volt tekintettel, hogy a vételár és a piaci ár közötti értékkülönbséget az I. r. alperes céljainak megvalósításához ingyenesen, ajándékként bocsátja az I. r. alperes rendelkezésére. A szerződés megkötésének jogalapja a 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat volt, mely szerint az ingatlan a közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedélye esetén rákmegelőző és szűrő egység, orvosi lézereközpont és daganatbeteg rehabilitációs egység letésítése céljára az I. r. alperes részére kerül átadására. A térítésmentesen juttatott ingatlanokon nem valósítható meg az általa a juttatáskor remélt cél, ezt támasztja alá az I. r. alperes 1996. december 2-án írt levele, és anál 1997. február 19-i megbeszélésről felvett jegyzőkönyv is. Az I. r. alperes hosszú évek óta részbeni bérbeadással hasznosítja az ingatlanokat, amely ellentétes az igénylés és az annak alapján történt juttatás céljával. A létrehozása a mai napig nem

történt meg., az I. r. alperes a 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat szerinti hatósági létesítési engedélyeket nem szerezte meg. A cél végleges megghiúsulását bizonyítja, hogy az I. r. alperes még 2012-ben az ingatlanokat eladásra meghirdette.

Hivatkozott arra is, az egész ingatlanegyüttes kapcsán ajándékozás történt, leplezett ajándékozás állt fenn a felek között. Az előadottakra figyelemmel megnyílt a joga arra, hogy az ingyenesen juttatott ingatlanok tulajdonjogát mind a Ptk. 582. § (3) bekezdése, mind a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján visszaszerezze. Az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igénye megnyílt az értékesítés megkezdésének, az ingatlanok meghirdetésének megtörténtével tekintette megvalósultnak. Állította, hogy a juttatás ingyenessége az eltérő célú hasznosítás első napjával megszűnt.

A jelzálogszerződés semmissége vonatkozásában arra hivatkozott, a szerződés nem független felek között jött létre, tekintettel arra, hogy tagja az I. r. alperes kuratóriumának és vezető tisztségviselője, illetve tulajdonosa, tagja a II. r. alperesnek is. Az I. r. alperes kuratóriumának annak érdekében kell eljárnia, hogy az alapítvány céljai megvalósulhassanak, az alapítványi vagyont megóvja, azzal az alapítványi célt szem előtt tartva okszerűen gazdálkodjon. Nem teljesíti ezeket a követelményeket, ha olyan kötelezettségeket vállal, amelyek teljesítéséhez szükséges pénzeszközökkel nem rendelkezik. Az alapítvány kuratóriumának ezen kötelezettségvállalása jóerkölcsbe ütköző szerződésnek minősül, tekintettel arra, hogy amennyiben az alapítvány olyan pénzügyi kötelezettséget vállal, amelynek teljesítésére megfelelő pénzforrással nem rendelkezik, abban az esetben ennek egyenes következményeként az általa az alapítvány céljára a nemzeti vagyon terhére teljesített ingatlanjuttatás nem éri el a célját. Az ingatlanon az I. r. alperes a juttatás célja szerintiot nem tudja felépíteni. Nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis az erre az eredményre vonatkozó fedezetlen kötelezettségvállalás, semmis, annak a szerződés 1 (C) pontjában hivatkozott megerősítése, valamint a már fennálló fedezetlen kötelezettségvállalás ismeretében, annak ellenére tett további kötelezettségvállalás és az azokból eredő követelés biztosítására szolgáló, az alapítvány céljának megvalósítására rendelt, a nemzeti vagyonból származó ingatlanok egyetemleges keretbiztosítéki jelzáloggal történő megterhelése is.

Az alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték.

Az I. r. alperes a Pp. 157. § a) pontja és a 130. § (1) bekezdés d) pontja alapján arra hivatkozott, a III. r. alperes által agal és vele szemben indított perben jogerősen eldőlt, hogy adásvételi szerződés, nem pedig ajándékozási szerződés megkötésére került sor, az adásvétel ténye ítélt dolog. Az adásvételi szerződés érvényessége körében fennálló anyagi jogerőre és contra omnes hatályra figyelemmel a per megszüntetésének van helye. Előadta azt is, a felperes a jelzálogjog bejegyzési eljárás felfüggesztését kérte, a földhivatal az eljárást felfüggesztette, mivel a velük szembeni perindítás tényét igazoltnak látta. A felperes ugyanakkor az Inyvtv. 47. § (1)-(1) bekezdésében foglalt személyi körön kívül esik, ezért a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja és a 157. § a) pontja alapján szintén az eljárás megszüntetésének van helye.

A II. r. alperes ugyancsak arra utalt, hogy a felperes a jelen pert a Földhivatal hiánypótlási felhívására indította meg azért, hogy formailag eleget tegyen az Inytv. 47. §-ában foglaltaknak.

Másodsorban a kereset elutasítását, felperes perkötségben marasztalását kérték. A jelzálogszerződés tekintetében I. és II. r. alperes is vitatta a felperes keresetességi jogát, azzal, hogy felperesnek a támadott szerződés érvénytelenségének megállapításához semmilyen jogi érdeke nem fűződik. míg az ingatlanok eredeti állapotának helyreállítása iránti kereseti kérelem vonatkozásában az I. r. alperes elsődlegesen szintén a felperes keresetességi jogát állította.

Az I. r. alperes előadta, hogy a szerződéskötést követő két éven belül elkészültek egy amerikai befektetővel történő nagyberuházás előkészítő tervei és széles körű szakmai munka folyt a beruházás megvalósítása érdekében. A beruházás azonban megghiúsult, mivel a III. r. alperes időközben a bíróságon megtámadta a tulajdonszerzését, a per alatt az ingatlanok tulajdoni lapjain 1997-től perfeljegyzés volt. Ez a tény az amerikai befektetőt elriasztotta, a befektető távozása miatt pedig rá maradt a projekt 100 millió forint nagyságrendű előkészítési költsége és egyéb adósságállománya. Időközben az-vel 1999. január 18-án egy ráépítési közös hasznosítási és adósság átvállalási szerződés jött létre. A III. r. alperes által indított per lezárását követően azonban egyértelművé vált, hogy a a szerződésben vállalt kötelezettségének nem tud eleget tenni, a ráépítési, a közös hasznosítási és az adósságrendezési feladatait nem tudja ellátni, ezért ezen szerződéstől 2005. december 8-án elállt. Az elállást megelőzően még 2000. évben a előbb vállalkozási díj megfizetése, majd pedig tulajdonjog megállapítása iránt pert indított vele szemben, amely eljárás végén a Legfelsőbb Bíróság 2010. szeptember 22-én meghozott ítéletével a keresetét elutasította. A per alatt az ingatlanok tulajdoni lapján szintén perfeljegyzés volt. 2006. február 17-én ingatlan kiürítése iránt keresetet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz, amely alapján a Fővárosi Bíróság a-t az ingatlan kiürítésére és elhagyására kötelezte. Ezen kívül elszámolási jogvitája is kialakult a Kft-vel, valamint birtokvédelem iránt is pert indított a Kft-vel szemben. A kedvezőtlen finanszírozási helyzete ellenére is azonban mindvégig az alapítványi cél megvalósítása érdekében tevékenykedett és egy egyedülálló civil társadalmi szerveződésű onkológiai centrum megvalósítása érdekében járt el. A céljának megvalósítását külső tényezők akadályozták folyamatosan. A perek megnyerése is azt igazolja, hogy az adott helyzetekben a tőle elvárható módon, helyesen járt el. Állította, ajándékozássra nem került sor, a felperes a Ptk. szerinti értelemben nem ajándékozhatta el vagyonát. Az állam általi térítésmentes átadás ugyanis nem azonosítható a Ptk. szerinti ajándékozás jogintézményével, közhatalmi aktussal ajándékozni nem lehet, az ajándékozáshoz ugyanis mellérendelt felek szerződése szükséges. Nem tekinthető szerződésnek a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet, mint jogszabály, valamint az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat, mint az állami irányítás egyéb jogi eszköze sem. A felperesnek egyébiránt mindkét szerződő fél akaratát bizonyítani lenne szükséges ahhoz, hogy az ajándékozás megállapítható legyen. Az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat sem ajándékozásról rendelkezik, hanem térítésmentes átadásról. A szovjet pénzeszközökből létesített

építmények és maga a telekingatlan pedig visszterhes adásvételi szerződés útján került a tulajdonába. A visszterhes adásvételi szerződéssel megvásárolt építmények és a telekingatlan esetében pedig a visszakövetelésnek még elméleti lehetősége sem merülhet fel. A Ptk. 582. § (3) bekezdése szerinti ajándék visszakövetelése tehát fogalmilag kizárt, hiszen nem ajándékozássra, hanem részben térítésmentes átadásra, részben adásvételre került sor. Az ingatlanok tulajdoni lapja szerint is adásvétel jogcímén szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát. Az elérni kívánt, illetőleg az ingyenes juttatáskori cél nem hiúsult meg, sem az adásvételi szerződésben, sem annak módosításában cél vagy felvetés nem került megfogalmazásra, a hivatkozott kormányhatározat pedig a cél megvalósítása tekintetében határidőt nem szabott. Eladási szándéka nem volt, a felperes által mellékletként csatolt hirdetés nem tőle származik, az ingatlant tudtán és beleegyezésén kívül hirdette meg egy számára ismeretlen ingatlaniroda. Nem vitatta, hogy az ingatlan birtokának 2012. évben történt visszaszerzését követően a korábbi birtokos által megkötött bérleti jogviszonyokat átvette, a bevételből az ingatlan őrzés védelmét, karbantartását, közterheinek és közmű költségeinek finanszírozását fedezi.

A jelzálogszerződés kapcsán arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset megindításának feltételei nem állnak fenn, felperesnek nincs olyan védendő jogi érdeke, amelyet a megállapítási keresettel óvhatna meg. A szerződés érvénytelensége esetén ugyanis jogot nem szerezne, kötelezettségtől nem szabadulna. Közte és a II. r. alperes között 1993. június 11-én megbízási szerződés jött létre, ebben a II. r. alperes vállalta a fejlesztéselőkészítés, beruházás-szervezés, tanulmányterv készítés, tervezési lebonyolítási feladatokat, valamint a beruházással együtt járó befektetői szerződések előkészítését, a szükséges hatósági eljárások lefolytatását, valamint az alapítvány teljes körű szakmai képviselésének ellátását. Az az 1996. november 28-án kelt független szakvéleményében a II. r. alperes által eszközölt beruházási ráfordítások mértékét 95.050.400 forintban határozta meg. Mivel pénzeszközzel továbbra sem rendelkezik, ezért csak a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanát tudta fedezetként a II. r. alperes jogos és elismert követelésével szembeállítani.

Utalt arra is, hogy az alapítványi cél megvalósulása objektív és az érdekkörébe nem tartozó külső okok miatt szenvedett késelemet. A megbízási szerződés II. r. alperessel megkötése is éppen a cél megvalósítása érdekében vált szükségessé. Az alapítványi célt nyilvánvalóan egy vagy több hasznosító bevonásával fogja megvalósítani, a hasznosítónak az alapítványi tartozásokat értelemszerűen át kell majd vállalnia ahhoz, hogy a beruházás megkezdődhessen. A 2011. évi CLXXV. törvény (Ectv.) 17. § (1) bekezdése értelmében a létesítő okiratában meghatározott cél megvalósítása érdekében a vagyonával önállóan gazdálkodik. A jelzálogszerződés megkötésének célja tehát egy a felek által megkötött megbízási szerződés alapján a beruházás előkészítés szükségszerű elemeként ténylegesen elvégzett munka - független szakértői testület által megállapított - ellenértékének biztosítása volt. Így jogügylet, a szolgáltatás, a felek által közösen elérni kíván cél sem tiltott, mindezekre figyelemmel a szerződés jóerkölcsebe ütközése kizárt.

2013. május 14-én vázrajz csatolásával megjelölte, melyek a magyar (térítésmentesen átadott) épületek, s melyek a szovjet (adásvétellel megszerzett)

épületek.

A II. r. alperes érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, a felperes nem az alapítói jogok gyakorlója, így perbeli legitimációja a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása kapcsán nem áll fenn. Maga is előadta, hogy a tervezett befektetési projekt keretében került volna elszámolásra az általa elvégzett munka, ezt azonban, mint a projekt indítását a felperes a jelen per megindításával megakadályozta.

Korábban a III. r. alperes volt az, aki az amerikai projekt előkészítési munkájának elvégzését kizárta az általa indított alaptalan perrel és az adósságállományt előidézve megghiúsította a projektet. Az I. r. alperessel kötött megállapodás alapján rendkívül széles körű feladatokat végzett el az előkészítés szakaszában. Az I. r. alperessel szemben az elismert és fennálló követelését több mint 15 évig nem érvényesítette peres úton, mivel bízott abban, hogy a beruházás elindul és a szellemi hozzáadott értéküket az I. r. alperes is fel tudja használni. Az I. r. alperessel abban állapodtak meg, hogy további fizetési halasztást kap, cserébe viszont a követelés tekintetében biztosítékot kér. A teljesítés megállapítását és a díj mértékének meghatározását a részrehajlás lehetőségének elkerülése végett az I. r. alperes az bízta. A zálogjog csupán csak egy biztosíték, az ingatlanokon történő fizikai munkavégzést nem gátolja.

A konzekvens bírói gyakorlat még abban az esetben sem engedi meg a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetindítást, ha a felperes a szerződést kötő gazdasági társaság tagja lenne. E körben utalt a BDT 2005.1220. és az EBH 2006.1529. számon közzétett jogesetre azzal, hogy jelen esetben a felperes hasonlóképpen két tőle független jogalany jogügyletbe kívánna beavatkozni.

A jóerkölcsbe ütközés körében állította, a korábbi kötelezettségek érvényesítésére csak az ingatlan biztosít lehetőséget. A kötelezettségekről a felperesnek is tudomása volt, mivel az I. r. alperes 1996. december 2-án kelt-nak írt levele is felhívta a figyelmet az által igazolt kötelezettség fennállására. A zálogszerződés mindkét fél részéről az üzleti racionalitás körébe tartozó kérdés, a zálogszerződést az I. r. alperes kuratóriuma jóváhagyta, az I. r. alperes céljainak megvalósítását nem veszélyezteti. A felperes megbízási szerződés tekintetében megfogalmazott érvei a zálogszerződésre nem alkalmazhatók.

A III. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, perköltséget nem igényelt.

A felperes a permegszüntetés iránti kérelmek elutasítását kérte. A tulajdonjoga visszajegyzése körében állította, a jelen perben és a III. r. alperes által indított perben a kereset nem ugyanazon jog iránt került előterjesztésre, ezért a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja nem alkalmazható. A kereset érdemi megalapozottsága körében arra hivatkozott, a 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat alapján az ingatlan térítésmentes átadása kimeríti a Ptk. ajándékozási szerződés minden fogalmi elemét. Ezért az ingyenes juttatás saját vagyon rovására történő átadására a Ptk. ajándékozási szerződést szabályozó 579-582. §-ai irányadóak. Az átadott

ingatlanok egy, már a juttatás idején működő szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül helyezkednek el, így azon egészségügyi létesítményt létrehozni objektív okokból nem lehet. Hivatkozott a BH 33/1995. és BH 86/2007. eseti döntésekre.

A jelzálogszerződés semmisségének megállapítása iránti keresetösségi jogát azzal indokolta, mint ajándékozót, s tulajdoni igényrel fellépőt jelentős jogi érdek fűzi ahhoz, hogy a visszakövetelt ajándék ingatlanvagyon tehermentessége biztosítva legyen. Változatlanul állította, hogy az I. r. alperes olyan feladatok teljesítésére adott megbízást, mely vonatkozásban olyan kötelezettségeket vállalt, amely megbízási feladatok teljesítésével elérni kívánt cél az I. r. alperes számára nyilvánvalóan lehetetlen. A jóerkölcsbe ütköző szerződés alapján vállalt kötelezettség jelzálogjoggal biztosítása is jóerkölcsbe ütközik. Jelezte a Fővárosi Főügyészség 2013. április 19-én megkezdte az I. r. alperes törvényességi ellenőrzését.

Indítványozta az I. r. alperes kötelezését az eltérő hasznosítás tényének bizonyítására, a perbeli ingatlanok hasznosítására vonatkozó bérleti és más szerződések becsatolására, történész levéltári kutató, szakértő tanúkénti meghallgatását annak bizonyítására, hogy az 1992. november 25-én létrejött és 1995. május 15-én módosított adásvételi szerződés megkötésekor az ajándékozás szándéka vezérelte, a nyilatkozattételre felhívását annak igazolására, hogy az I. r. alperes az ingatlant adásvétel útján kívánta értékesíteni, az I. és a II. r. alperes kötelezését az 1993. június 11-én megkötött megbízási szerződés és a szerződéshez kapcsolódó egyéb dokumentumok (pl. megvalósíthatósági tanulmány, teljesítésigazolás) csatolására.

Az elsőfokú bíróság 2013. június 25-én kelt 32.G.41.744/2012/36. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. r. alperesnek 2.000.000 forint + áfa összegű, a II. r. alperesnek 1.800.000 forint + áfa összegű perköltség megfizetésére. Rendelkezett az 1.500.000 forint feljegyzett kereseti illeték állam általi viseléséről. Az ítélet indokolásában mindenekelőtt a pergátló kifogások megalapozatlansága körében fejtette ki álláspontját. E szerint a III. r. alperes által indított és a jelen per, bár ugyanazon felek között volt folyamatban, de nem ugyanazon jog iránt, ugyanis abban a perben az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérték különböző jogcímenek, jelen perben viszont az ingatlanok visszakövetelése a per tárgya, így a perfüggőség nem állapítható meg. A zálogszerződés semmisségének megállapítása iránti per megindítására irányuló jogosultság eldöntésére pedig nem a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak az irányadók, hanem a Pp. 3. § (1) bekezdése szerinti jogvitában való érdekelttség, melynek eldöntése az ügy érdemére tartozik.

Az ajándék visszakövetelése iránti kereseti kérelem tekintetében rögzítette, hogy a, mint kezelő és az I. r. alperes, mint vevő között 1992. november 25-én létrejött, majd 1995. május 15-én módosított ingatlan adásvételi szerződés szerint az I. r. alperes megvásárolta a felperes tulajdonát képező tulajdoni lapszámú helyrajzi számú, valamint a helyrajzi számú területű ingatlanokat a rajtuk fekvő szovjet pénzeszközből épült épületekkel együtt. Az I. r. alperes tulajdonjogát adásvétel címén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, egyik épület tulajdonjoga sem került külön osztott tulajdonként feltüntetésre. Az egész ingatlan térítésmentes

átadására - a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdése alapján tulajdonba vagy kezelésbe adására - nem került sor.

Az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat 2. pontja, a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet 1. §-a és az 53/1991.(III.31.) Korm. rendelet 1. §-a egységes értelmezése szerint a (.....) volt jogosult az ingatlan (vagy egy részének) térítésmentes átadására, amely vagy tulajdonba vagy kezelésbe adás lehetett. Az 1995-ös szerződésmódosításban a felek többek között egyes épületek térítésmentes tulajdonba adásáról rendelkeztek, amelyre a Kormány felhatalmazása alapján a volt jogosult. A perbeli esetben az a sajátos helyzet alakult ki, hogy osztott tulajdon hiányában, tehát anélkül, hogy a felépítmények külön helyrajzi szám alatt kerültek volna feltüntetésre, a felek szerződése (annak módosításában) az egységes ingatlant (a földterületet és a rajta lévő felépítményeket) megosztotta olyan módon, hogy egyes felépítményeket illetően úgy rendelkezett, hogy azok térítésmentesen kerülnek a vevő tulajdonába, míg a földterületet és a szovjetek által kivitelezett épületeket az I. r. alperes megvásárolta. A felek között 1992-ben megkötött adásvételi szerződés alapján jegyezték be az I. r. alperes tulajdonjogát, ennek megfelelően a közhiteles ingatlan-nyilvántartás jelenleg is ezt a szerzési jogcímet tartalmazza annak ellenére, hogy az adásvételi szerződést a felek 1995-ben módosították oly módon, hogy rögzítették, meghatározott felépítmények térítésmentesen kerültek az I. r. alperes tulajdonába.

A tulajdonjog megszerzésének jogcímétől függetlenül azonban megállapítható, hogy a feleket az ajándékozás szándéka nem vezette, hiszen vételárat kötöttek ki, illetve a 81/1992.(V.14.) Korm. rendeletre hivatkoztak, a felperes pedig nem bizonyította, hogy a felek között ajándékozási szerződés jött volna létre, ezért az ajándék visszakövetelésére vonatkozó felperesi igény megalapozatlan. Rámutatott, a részbeni térítésmentes átadás esetén az eltérő használat jogkövetkezménye a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az lenne, hogy megszűnik az ingyenesség, a felperes jogosulttá válik az átadott felépítmények értékének megfelelő vételár követelésére. Amennyiben az adásvételi szerződésben kikötött vételár feltűnően aránytalan volt, úgy ez a sérelem a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásával orvosolható. Mellőzte történész, szakértő tanú meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványt, mivel a felek szerződéses akaratát csak a szerződést kötő felek meghallgatásával lehet feltárni. Az eltérő használat tényének nem volt relevanciája, mert ajándékozás nem történt, a térítésmentes tulajdonba adás esetén pedig más jogkövetkezményt állapított meg a jogalkotó, ezért az eltérő használatra vonatkozó bizonyítási indítvány teljesítésének sem volt helye. Mindezekre tekintettel az I. r. és a III. r. alperessel szembeni keresetet elutasította.

A zálogszerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem vonatkozásában rögzítette, a felperes a jogi érdekeltségét az alapítói jogok gyakorlására feljogosított személy jogállásában jelölte meg. A Fővárosi Törvényszék 13.Pk.66.766/1991/70. számú végzésével a változásbejegyzési kérelmet - a felperes alapítói jogok gyakorlójaként történő bejegyzésére - hivatalból elutasította, ezért a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval, nem minősül vitában érdekelt félnek a Pp. 3. § (1) bekezdése alapján. A felperes a Pp. 123. §-a értelmében nem jelölt meg olyan jogot, amelynek alperesekkel szemben való

megóvása végett szükséges a perindítás. Tulajdonjoga az adott ingatlanon már nem áll fenn, ajándékozás nem történt, így ajándék visszakövetelése folytán sem állítható helyre az eredeti tulajdoni állapot. Az eltérő használat jogkövetkezménye a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az ingyenesség megszűnése, a tulajdonjoga helyreállítását ezen a címen sem kérheti. A megállapítási kereset előterjesztésének feltételei tehát nem állnak fenn. A kereset azonban érdemben sem alapos. A zálogszerződés sem tárgya, sem az általa elérni kívánt célja, sem az abban foglalt kötelezettségvállalás tekintetében általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nem sért. A perbeli ingatlanoknak az I. r. alperes a tulajdonosa, aki tulajdonjogával szabadon rendelkezhetett, azt megterhelhette a Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében. Eltérő célú használat esetén sem veszítené el a tulajdonjogát.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen kereseti kérelmeinek helyt adva az ítélet megváltoztatását, I. és II. r. alperesek perköltségben marasztalását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, a keresetét elutasító ítélet a tényállás hiányos voltából, illetőleg a tényállás hibás értékeléséből kifolyólag megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság az ajándékozás körében a bizonyítás elmaradására hivatkozik, ugyanakkor maga utasította el az ingyenes juttatás körülményeinek feltárására és az ajándékozási szándék bizonyítására vonatkozó bizonyítási indítványokat. Ebből következően az adásvételi szerződés megkötése idején fennálló tényleges szerződési akarat, az ajándékozási szándék nem kerülhetett feltárásra.

Az elsőfokú bíróság tanúként megidézte ugyan annak bizonyítására, hogy az I. r. alperes a perbeli ingatlanokat eladásra meghirdette, de amikor az idézés „ismeretlen helyre költözött” eredménytelen lett, már nem adott helyt a tanú ügyvezetése alatt álló cég székhelyéről, vagy a tanú új címéről történő idézés iránti kérelmének. Ellentmondásos, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás feltárásához először szükségesnek tartja a tanúbizonyítás lefolytatását, majd mellőzi.

A jelzálogszerződés semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelem tekintetében a jogi érdekeltsége körében változatlanul állította, mivel visszaköveteli a kereseti kérelemben meghatározott ingatlanok tulajdonjogát, jelentős jogi érdek fűzi ahhoz, hogy a visszakövetelt ajándék ingatlanvagyon tehermentessége biztosítva legyen. Az I. r. alperes nyilvánvalóan jogszerűtlenül és a racionális és felelős gazdálkodás elveivel ellentétes módon járt el akkor, amikor „Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog alapítási szerződés és bejegyzési engedély” címet viselő szerződés útján egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapított az ingatlanokra 289.000.000 forint keretösszeg erejéig a II. r. alperes javára. A szerződő felek rosszhiszeműségét és jóerkölcsbe ütköző szándékát támasztja alá az a körülmény, hogy az I. r. alperes kuratóriumnak tagja, ugyanakkor a II. r. alperes vezető tisztségviselője, illetve tulajdonosa is egyben. A Ptk. kommentár alapján „jóerkölcsbe ütközik a szerződés, amelyet ugyan jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat

vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti". Így egyértelműen jóerkölcsbe ütközik a szerződés, amely alapján az I. r. alperes olyan megbízási feladatok teljesítésére ad megbízást, illetve amely vonatkozásában olyan kötelezettségeket vállal, mely megbízási feladatok teljesítésével elérni kívánt cél az I. r. alperes számára nyilvánvalóan lehetetlen. Az ilyen lehetetlen célt szolgáló szerződés, illetve a szerződés alapján vállalt kötelezettség, valamint a jóerkölcsbe ütköző szerződés alapján vállalt kötelezettség jelzálogjoggal való biztosítása jóerkölcsbe ütközik, azt az általános társadalmi elítélés egyértelműen tisztességtelennek és elfogadhatatlannak tartja. Ezzel kapcsolatban ugyanakkor az elsőfokú bíróság indítványa ellenére elmulasztotta felhívni az I. r. és a II. r. alpereseket arra, hogy a szerződés alapjául szolgáló teljesítéseket igazolják annak bizonyítására, hogy a megbízási szerződésben vállalt kötelezettségek jóerkölcsbe ütköznek.

Annak alátámasztására, hogy a kereseti kérelemben meghatározott ingatlanok juttatásának jogcíme ajándékozás volt, továbbra is hivatkozott arra, hogy a Ptk. 579. § (1) bekezdése az ajándékozási szerződés tárgyát meglehetősen tágan, vagyoni előnyként határozza meg. Fontos, hogy a juttatás valamilyen vagyoni értékkel rendelkezzen, amely az ajándékozó vagyonából a megajándékozott vagyonába kerül. Az ajándékozási szerződésnek elegendő feltétele, ha az okirat egész tartalmából felismerhető, a felek szerződési akarata ingyenes vagyoni előny juttatására, átruházására irányul. Ezen definíció értelmében az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat melléklete 13. pontja alapján a magyar pénzeszközökből létesített építmények I. r. alperes részére történő térítésmentes átadása, mint az egyik fél (.....) saját vagyona rovására a másik félnek (I. r. alperes) történő ingyenes vagyoni előny juttatása, ajándékozásnak minősül, ugyanis az 1032/1991.(VI.9.) Korm. határozat alapján az „ingatlan” térítésmentes átadása kimeríti a Ptk. ajándékozási szerződés minden fogalmi elemét.

Az 1992. november 25-én létrejött és 1995. május 15-én módosított adásvételi szerződést is a tartalma alapján kell minősíteni. A szerződésben meghatározott 12.500.000 forint összegű vételár alapján egyértelmű, a nevében eljáró szervezet a szerződést az ajándékozás szándékával kötötte, figyelemmel az adásvételi szerződésben meghatározott ingatlanok adásvételkori becsült piaci értékére. Mivel a vételár összege egyértelműen messze elmarad a tényleges, mintegy 500 millió forint piaci ártól, illetve feltűnő értékaránytalanságban áll az átadott ingatlanok értékével, megállapítható, ténylegesen ajándékozási szándék vezérelte. A Ptk. 207. § (1) bekezdése értelmében az ingyenes juttatás saját vagyon rovására történő adására a Ptk. ajándékozási szerződést szabályozó 579-582. §-ai irányadók. Hangsúlyozta az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végeleges megghiúsulását is azzal, hogy az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozatban foglalt közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedély I. r. alperes részéről mind a mai napig nem került beszerzésre, az átadott ingatlanok egy, már a juttatás idején működő szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül helyezkednek el, azon egészségügyi létesítményt létrehozni objektív okokból nem lehet. Az I. r. alperes a Korm. határozatban meghatározott célokat több mint húsz év elteltét követően sem volt képes megvalósítani, ami oly jelentős időtartam, ami

nyilvánvalóvá teszi, a meghatározott célok megvalósítása nem lehetséges. Ezt igazolja a részére 1996. december 2-án írt levele, valamint az 1997. február 19-én megtartott megbeszélésről felvett jegyzőkönyv is. Mivel az ajándékozásra azon feltevés nélkül, hogy az ingatlanon a közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedélye esetén rákmegelőző és szűrő egység, orvosi lézereközpont és daganatbeteg rehabilitációs egység létesítése kerül megvalósításra, nem került volna sor, így a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján jogosult az ajándék visszakövetelésére. Az I. r. alperes céljának végleges megghiúsulását bizonyítja továbbá az is, az I. r. alperes még 2012. évben az ingatlanokat - a korábban csatolt és közjegyző által hitelesített internetes hirdetés szerint - eladásra hirdette meg és mintegy 5.500.000.000 forint vételáron próbálta értékesíteni.

Az I. r. alperes a másodfokú eljárásban elsődlegesen a per megszüntetését, az ítélet hatályon kívül helyezését, a felperes perköltségben marasztalását, másodsorban, a per megszüntetésének hiányában, fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Az első fokú eljárásban a 2013. április 9-én előterjesztett permegszüntetés iránti kérelmében és ellenkérelmében írtakat lényegében megismételve a másodfokú eljárásban is a per megszüntetésének szükségességére hivatkozott a Pp. 157. § a) pontján keresztül alkalmazandó 130. § (1) bekezdés d) pontja alapján. Előadta, hogy a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.314/2004/5. számú ítélete anyagi jogi jogereje kizárja, hogy a felperes az érvényesnek minősített adásvételi szerződést ajándékozásra hivatkozva vitássá tegye. E körben utalt a Kúria 14/2012. számú Polgári elvi határozatára is, figyelemmel arra, hogy jelen ügyben is tulajdoni, azaz dologi jogi igény merült fel. Mivel az ingatlannak a visszerhes adásvételi szerződés útján történő megszerzésének érvényessége már jogerősen elbírálásra került, és a Legfelsőbb Bíróság és az alsóbb fokú bíróságok egyaránt a szerződést maguk is adásvételi szerződésként értékelték, s az adásvétellel megszerzett tulajdonjog, mint dologi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került és jelenleg is fennáll, ezért a korábbi ítélet anyagi jogereje és contra omnes hatálya kizárja, ezt bárki - s így felperes is - újból vitássá tegye.

A történeti tényállás - a magyar pénzeszközökből létesített építmények térítésmentes, a szovjet pénzeszközökből létesített építmények, másrésről a terület (telekingatlan), visszerhes ingatlan adásvételi szerződéssel megszerzése, a biztos beruházási és finanszírozási háttérrel ígérő-vel 1999. január 18-án létrejött ráépítési, közös hasznosítási és adósságátvállalási szerződés, az ettől történt elállás, az elállására tekintettel a közte és a Kft. közötti perek - ismertetését követően megállapíthatónak találta, hogy a rendkívül kedvezőtlen finansziális helyzete ellenére is mindvégig az alapítványi cél érdekében járt el. Látható, a megvalósítás tényleges megkezdésében a külső tényezők által folyamatosan akadályoztatva volt. Ezen objektív akadályozó tényezők, amelyek az ingatlan vitatott jogi helyzete miatt a lehetséges beruházókban érthető módon súlyos kockázatként jelentkeztek, 2012. november 15-én a Kúria által kihirdetett ítélettel kerültek nyugvópontra, amikor is a Kúria a Kft-vel szemben általa indított perben a Kft-t az ingatlan kiürítésére kötelező jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

Kitért arra is, a III. r. alperes polgármestere a című helyi lap 2013. február 22-i számában kifejezetten pozitívként nyilatkozott arról, hogy sikerült a minisztériumot a jelen per megindítására rábírn.

A tulajdonjog visszajegyzése iránti kereseti kérelem tekintetében változatlanul állította az ajándékozás fogalmi kizártságát. A állami vagyonnal történő rendelkezését az állami vagyonról és annak kezeléséről szóló mindenkor hatályos jogszabályok határozzák meg, melyek alapján a felperes a Ptk. szerinti értelemben elajándékozni - erre irányuló jogszabályi felhatalmazás hiányában - nem tudta a vagyonát. A 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat, a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet és az 53/1991.(III.31.) Korm. rendelet sem tartalmaz ajándékozásra feljogosító felhatalmazást. Nem ismeri az állami vagyon ajándékozásának jogcímét az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény, a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről, és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996.(XII.11.) Korm. rendelet, az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény, az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet, a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény, valamint egyetlen éves költségvetési törvény sem. A térítésmentesen átadott építményeknek a Ptk. 582. § (3) bekezdése szerinti visszakövetelése tehát fogalmilag kizárt.

Az ajándékozás a szerződés tartalma alapján is kizárt. Az 1992. november 25-én megkötött, majd 1995. május 15-én módosított ingatlan adásvételi szerződés ismeretében ugyanis nem lehet vitás, hogy a szerződő felek kifejezetten és kizárólag adásvételi szerződést kötöttek. Ajándékozás esetén az elővásárlási jog fogalmilag is értelmezhetetlen lenne, márpedig az elővásárlási jogról való lemondás tényét a III. r. alperes által indított perben meghozott jogerős ítélet is megállapította. Objektív peradat, hogy jelen esetben sem ajándékról, sem pedig annak elfogadásáról szó sincs. Arra az esetre, ha mégis ajándékozás történt volna, egyebek mellett utalt arra, a cél (a feltevés) nem hiúsult meg. Az adásvételi szerződésben és a módosításában sem került cél vagy feltevés megfogalmazásra, ennek hiányában pedig az ajándék visszakövetelése egyébként is kizárt. A központ létrehozásáról a mai napig nem tett le, csak objektíve nem volt abban a helyzetben, hogy az alapítványi célt megvalósítsa. Ezen átmeneti időszak a 2012. év végén lezárult, az így végleges meghiúsulás szóba sem kerülhet. Az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat a cél megvalósítása tekintetében egyébként sem szabott határidőt. Eladási szándéka pedig soha nem volt, az ingatlant tudtán és beleegyezésén kívül hirdette meg eladás céljából egy, az alapítvány számára ismeretlen ingatlaniroda.

Figyelemre méltónak tartotta azt a körülményt is, a felperes a III. r. alperes vele szembeni korábbi perében a jelen perben tett nyilatkozatokkal szöges ellentétben álló nyilatkozatokat tett az alapítványi cél és beruházás megvalósítása körében. A felperes pontosan tudatában volt annak, hogy az alapítványi cél megvalósítását éppen a III. r. alperes és az általa indított per akadályozza, amelyet aztán a által indított és a 2012. évben lezárult per követett. A jelen perben a felperes indítványára bejegyzett perfeljegyzés is a jövőre nézve szintén késlelteti céljainak megvalósítását.

A jelzálogszerződés kapcsán előadta, a felperes nem rendelkezik a perindításhoz közvetlen jogi érdekekkel. A szovjet pénzeszközökből létesített építményeket és magát a területet is jóhiszeműen, ellenérték fejében, érvényes adásvételi szerződéssel szerezte, míg térítésmentesen kizárólag a magyar pénzeszközökből létesített építményeket vette át. A jelzálogszerződés megkötésének előzményeit ismertetve kiemelte, a munka II. r. alperes általi elvégzésére, az ellenértékének megállapítására az kért független szakvéleményt, ez az elismert kötelezettség felperes számára is ismert, mivel az általa becsatolt, a-hez címzett levél a kötelezettség fennállást tartalmazta.

Egyetlen hatályos jogszabály sem tiltja, hogy egy alapítvány a kuratóriumi tagja által vezetett céggel kössön megbízási szerződést. kurátor a kuratóriumi döntések meghozatala során egyébként is minden alkalommal tartózkodott a szavazásnál. Mivel pénzeszkővel továbbra sem rendelkezik, ezért csak a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanát tudta fedezetként a II. r. alperes jogos és elismert követelésével szembeállítani. A megbízási szerződés éppen az alapítványi cél megvalósítása érdekében vált szükségessé, e cél érdekében készültek el a beruházás elsődleges tervei és előkészítő munkái. Az ingatlanok jövőbeni hasznosítására tekintettel került egyébiránt a jelzálogszerződés 3.14. pontjában rögzítésre, hogy amennyiben a követelést kielégíti vagy más megfelelő biztosítékot nyújt, akkor a II. r. alperes az ingatlan-nyilvántartásból való törléshez szükséges engedélyt 10 munkanapon belül megadja és a törlést követően a jelzálogjog megszűnik. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötésének célja egy, a felek által megkötött megbízási szerződés alapján a beruházás előkészítés szükségszerű elemeként ténylegesen elvégzett munka - független szakértői testület által megállapított - ellenértékének biztosítása volt. Így sem a jogügylet, sem a szolgáltatás, sem a felek által közösen elérni kívánt cél nem tiltott, így az jóerkölcsbe sem ütközhet.

Állította továbbá, egy polgári perben a felek szerződési akarata nem kerülhet bizonyításra történész vagy levéltári kutató útján. A felek szerződési akarata egyértelműen kiderül magából a megkötött szerződésből, így a felperesi bizonyítási indítványt az elsőfokú bíróság helyesen utasította el. Vélekedése szerint jogi nonszensz, hogy egy szerződést kötő fél saját maga állítja később, hogy a saját maga által aláírt szerződés valójában leplezett, a felperes ezen állítása a jogállamiság egészét megkérdőjelezi, de saját felróható magatartására előnyök szerzése végett ő sem hivatkozhat. A felperes a III. r. alperes által indított, az elővásárlási jog kapcsán folyamatban volt perben az adásvételi szerződés érvényességét - így tehát adásvételre irányuló szándékát - maga bizonyította, hogy ekkor még csak fel sem merült, hogy a felek között ajándékozás jött volna létre.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, valamint a felperes másodfokú perköltségben marasztalását.

A felperes a másodfokú tárgyaláson a fellebbezését kiegészítette azzal is, hogy az elsőfokú bíróságon 2013. június 25-én előterjesztett kérelmét az elsőfokú bíróság

tévesen tekintette keresetváltoztatásnak, ebből következően téves annak érdemi vizsgálat nélküli elutasítása is.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezés másodfokú tárgyaláson történt kiegészítésére figyelemmel mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a helyes tartalmú keresetet bírálta-e el, vagy a 2013. június 25-én módosított keresetről kellett volna-e döntést hoznia.

Az iratokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság a felperes azon előadását, miszerint keresetét módosítja és kéri annak megállapítását, hogy az I. r. alperes által megjelölt, 1. sorszám alatt feltüntetett épületek és az épületek alatt elhelyezkedő ingatlanrész ajándékozás tárgyát képezte, s ezen épületekhez tartozó ingatlanok visszaadására kéri az I. r. alperest kötelezni, keresetváltoztatásnak tekintette, s azt a 2013. december 30-án kelt 49. sorszámú végzésével, annak nem határozott voltára hivatkozva, érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

A végzés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint a felperesnek ezen végzéssel szembeni jogorvoslati eljárás keretében lett volna lehetősége annak vitatására, hogy a keresete tartalmát érintő előadása keresetváltoztatásnak minősült. A felperes ugyanakkor a végzéssel szemben fellebbezést nem nyújtott be, ezért az ítélettel szembeni fellebbezésében ez idő szerint a keresetváltoztatását jogerősen elutasító végzésben foglaltakat eredményesen már nem teheti vitássá.

A felperes 2013. június 25-i keresetváltoztatása jogerős elutasítása folytán azt kellett megállapítani, az elsőfokú bíróság ítéletével helyesen bírálta el az ezt megelőzően előterjesztett és módosított, az ingatlanok egésze tekintetében ajándék visszakövetelése címén az eredeti állapot helyreállítása, az ingatlanok felperes tulajdonába visszajegyzése és a jelzálogszerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet.

Az elsőfokú bíróság helyesen bocsátkozott az ingatlanokra vonatkozó kereseti kérelem érdemi vizsgálatába, helyesen állapította meg, hogy a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjában írt feltételek - a felek között ugyanabból a ténybeli alaphoz származó ugyanazon jog iránt folyamatban volt perben hozott jogerős ítélet - hiányában a per megszüntetésének nincs helye.

Az I. r. alperes által hivatkozott és a Fővárosi Ítéltábla 2004. március 25-én

meghozott 4.Pf.20.314/2004/5. számú jogerős ítéletével zárult perben ugyanis a felek és az érvényesített jog azonossága sem állapítható meg, amint ez utóbbira az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt. Ezen okból pedig a másodfokú eljárásban sem lehetett helye a per megszüntetésének.

Az elsőfokú bíróság az ingatlanokat érintő kereseti kérelmek tekintetében érdemben is helytálló határozatot hozott. A kereset elbírálása szempontjából releváns tényállást kellő mélységig feltárta, a tényállást a peradatok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, abból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott. Az általa mellőzött bizonyítások elmaradása a jogilag jelentős körülményeket nem érintette.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de a jelen ügyben még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jött létre.

A (2) bekezdés szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása volt szükséges.

A 211- 215. §-ok tartalmazták a szerződés létrejöttére vonatkozó rendelkezéseket.

A Ptk. 579. § (1) bekezdése értelmében ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles.

A (2) bekezdés az ingatlan ajándékozásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalását írta elő.

A Ptk. 582. § (1) bekezdése szerint az ajándékozó visszakövetelhetette az ajándékot, ha az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékot adta, utóbb végelegesen megghiúsult és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor.

A szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat (továbbiakban Korm. határozat) rendelkezett.

A határozat 1. pontjában a Kormány a Tárcaközi Bizottságnak a szovjet csapatok által kiürített, magyar pénzeszközökből létesített építmények térítésmentes átadására vonatkozó - melléklet szerinti - javaslatát tudomásul vette.

A melléklet 13. pontja szerint az ingatlan a közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság létesítési engedélye esetén rákmegelőző és szűrő egység, orvosi lézereközpont és daganatbeteg rehabilitációs egység létesítése céljára a (alperes) részére kerül átadásra.

A szovjet csapatkivonás során megüresedett ingatlanok hasznosítására nézve a 81/1992.(V.14.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) tartalmazott szabályozást.

Az 1. § szerint a Magyar Köztársaság területén a szovjet csapatkivonás során megüresedett és kormányhatározat, valamint közvetlen hasznosítás alapján a rendelet hatálybalépéséig tulajdonba (kezelésbe) nem adott ingatlan kezelői jogát a (.....) gyakorolta.

A 2. § (2) bekezdése értelmében a rendelet alkalmazásában hasznosításnak minősült az ingatlan értékesítése és térítésmentes átadása is.

A 4. § (2) bekezdése kimondta, hogy közösségi célú hasznosításra térítésmentesen átadott ingatlan csak az igényelt célra használható fel. Eltérő célú felhasználás esetén az ingyenesség az eltérő használat első napjával megszűnik. A ebben az esetben köteles az ingatlant térítés ellenében hasznosítani.

Az idézett rendelkezésekből következően a szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó akaratot kifejező nyilatkozatával jön létre. A szerződés létrejöttéhez, mint törvényes minimum, szükséges az, hogy a felek megállapodjanak azokban a kérdésekben, amelyeket a jogszabály lényegesnek tekint. Az ajándékozás a Ptk. 579. § (1) bekezdésében meghatározott fogalmi eleméből következően szerződés, mégpedig a tulajdonátruházásra irányuló szerződések körén belül ellenérték nélküli tulajdonátruházásra irányuló kétoldalú megállapodás. A szerződés létrejöttére vonatkozó általános követelményekből következően az ajándékozási akaratnak az ajándékozó nyilatkozatából egyértelműen ki kell tűnnie, míg a megajándékozott akaratnyilatkozatának kifejezettnek kell lennie az ajándék elfogadása tekintetében.

Az adott ügyben a perbeli szentendrei, magyar pénzeszközökből létesített ingatlanok (építmények) alperes részére történt térítésmentes tulajdonba adására az 1032/1991.(VII.9.) Korm. határozat alapján került sor, amint azt a felek az 1995. május 15-i szerződésmódosban is egyértelműen rögzítették. Ezen ingatlanok alperesnek térítésmentes tulajdonba adása tehát közjogi aktussal történt, nem pedig magánjogi jogügylet keretében. Ebből következően a felperes és az alperes között nem volt olyan kölcsönös, egybehangzó akaratnyilatkozat, amely egyrészt az ingatlanok, mint ajándék ingyenes juttatására, másrészt azoknak, mint ajándékoknak az elfogadására irányult volna, így az ajándékozás, mint szerződés sem jöhetett létre. Az állami vagyon terhére történő ajándékozás egyébiránt sem lehetséges jogszerűen, a Korm. határozat és a Korm. rendelet is kifejezetten „térítésmentes” átadásként nevesíti az ingyenes juttatást. Ezen térítésmentes átadás pedig nem esik az ajándékozás fogalmi körébe, tévesen hivatkozott ennek ellenkezőjére a felperes.

Ajándékozás hiányában fel sem merülhet a térítésmentesen juttatott ingatlanok Ptk. 582. § (3) bekezdésében foglalt visszakövetelhetősége. Az ingatlanok visszakövetelhetőségét, az eredeti állapot helyreállítását még az sem alapítja meg, ha az ingatlan hasznosítása nem az igényelt célra történik. Ehhez az esethez ugyanis a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése nem fűzi a térítésmentesen átadott

ingatlan állam tulajdonába történő visszaadás kötelezettségét, hanem az ingyenesség eltérő használat első napjával történő megszűnését fűzi, melynek eredményeként az állami vagyont kezelő szerv az ingatlant térítés ellenében köteles hasznosítani.

A szovjet pénzeszközökből létesült építmények, és az alattuk fekvő ingatlan hasznosítására a Korm. rendelet alapján az alperes részére történő értékesítéssel, a és az alperes között 1992. november 25-én megkötött és 1995. május 15-én módosított adásvételi szerződéssel került sor. A felperes ebben a körben arra hivatkozott, a módosított adásvételi szerződés színlelt, valójában ajándékozási szerződést leplez.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes által meghallgatni indítványozott történész, levéltári kutató tanú nyilatkozata alkalmatlan bizonyítási eszköz a felperes ajándékozásra irányuló szerződési akaratának igazolására.

A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A (6) bekezdés szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A színlelés mindig tudatos és kétoldalú, amiből következően a színlelt szerződésnél a felek közös akaratának arra kell irányulnia, hogy azt a szerződést, ami a nyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg. A szerződés tehát akkor színlelt, ha a felek egyike sem kívánta az adott joghatást kiváltó szerződést a szerződésben foglalt tartalommal megkötni. Ez a jelen ügyben azt jelenti, mindkét szerződő fél - a felperes és az I. r. alperes - akaratának is valójában ajándékozási szerződés megkötésére kellett volna irányulnia ahhoz, hogy a szerződés színleltisége megállapítható legyen.

Ennek Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti felperes általi bizonyítására a perben nem került sor, ellenkezőleg, a perbeli adatok, így a Fővárosi Ítéltábla fent hivatkozott jogerős ítéletével lezárt per adatai is azt támasztják alá, hogy a felek adásvételi szerződést kötöttek, az ingatlanok tulajdonjogának átruházására visszerhesen, ellenérték fejében került sor. Az ingatlan-nyilvántartásba az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlanokra bejegyzésre került, az ingatlannyilvántartás ez idő szerint is az I. r. alperest az ingatlanok tulajdonosaként tartja nyilván.

Az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett azzal, hogy nem volt megállapítható, hogy a feleket az ajándékozás szándéka vezette volna. Arra is helyesen mutatott rá, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár összegének az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén megtámadhatóságának van jelentősége, az az ajándékozás létrejötte körében nem

értékelhető körülmény.

A kifejtettek alapján azt kellett tehát megállapítani, hogy a felek ajándékozásra irányuló akarata, valamint az állami vagyon elajándékozhatóságának jogszabályi feltételei hiányában a perbeli ingatlanok nem minősülnek ajándéknak, azok részben közjogi aktuson alapuló térítésmentes átadás, részben visszerhes tulajdonátruházás (adásvétel) tárgyát képezték. Az ingatlanok ajándéknak minősülő volta hiányában így annak sem volt jogi jelentősége, hogy az I. r. alperes az ingatlanokat az igényelt célra hasznosítja-e, az alapítványi cél véglegesen megghiúsult-e, a Korm. határozatban megfogalmazott célok a jövőben még megvalósíthatók-e. Ezen okból pedig az ingatlanok értékesítésre meghirdetése sem volt releváns körülmény, az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte e körben az eredménytelenül megidézett tanú ismételt megidézését. Mindezek alapján a felperes ingatlanok tekintetében az eredeti állapot helyreállítása, és tulajdonjogának visszajegyzése iránti kereseti kérelme megalapozatlan, azt helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetésre jutott az I. r. és a II. r. alperes között létrejött jelzálogszerződés semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelem tekintetében is.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére főszabályként bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A bírói gyakorlat szerint azonban a Ptk. 234.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás nem jelent automatikus keresetindítási jogosultságot, a felperesnek a peres eljárás lefolytatásához szükséges jogi érdek szintjét elérő közvetlen érdekkeltséggel kell rendelkezni, tehát a per eredményének élet- és jogviszonyait érintően kihatással kell lenni.

A felperes az eljárás lefolytatásához fűződő jogi érdekét ajándékozási minőségére alapította, s arra, mivel ajándékozóként visszaköveteli a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tulajdonjogát, jelentős jogi érdeke fűződik ezen ingatlanok tehermentességéhez.

A fent kifejtettek szerint azonban felperes nem minősül a perbeli ingatlanok

ajándékozójának, az ingatlanok tulajdonjogának visszakövetelése iránti igénye megalapozatlan, ezáltal az általa megjelölt jogi érdek sem áll fenn. Jogi érdekét, amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt, az I. r. alperes alapító számára biztosított jogok teljes körű gyakorlására kijelölése sem alapozza meg, mivel ezen kijelölést a alapító utóbb visszavonta, a felperesnek az alapítói jogok gyakorlására jogosultkénti I. r. alperes bírósági nyilvántartásába bejegyzésére irányuló kérelmei nem vezettek eredményre.

Nincs tehát a felperes oldalán olyan jogi érdek, amely megalapozhatná a tőle elkülönült jogalanyok egymással kötött szerződése semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelme előterjesztheségét. A felperes a Pp. 3. § (1) bekezdése alapján nem minősül vitában érdekelt félnek, így nem rendelkezik keresetőségi joggal, perbeli legitimációval a jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása tárgyában. Az elsőfokú bíróság továbbá helyesen utalt arra is, hogy a megállapítási kereset megindításának feltételei sem állnak fenn, mivel a felperesnek az I. r. és a II. r. alperesekkel szemben nincs olyan védendő joga, amelyet a megállapítási keresettel óvhatna meg.

Mindezek tükrében ezen kereseti kérelem érdemi vizsgálata már szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság azonban a keresetet érdemben is vizsgálta, és azt a vizsgálata eredményeként megalapozatlannak találta. A Fővárosi Ítéltábla e körben is egyetértett az az elsőfokú bíróság elfoglalt álláspontjával, azt nem kívánja megismételni.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés semmissége megállapítása iránti kereseti kérelmet is helytállóan utasította el.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I. r. alperes és a II. r. alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alkalmazásával megállapított, a másodfokú eljárásban kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A személyes illetékmentes felperes által le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2014. július 4.

. Gál Judit s.k.

a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Oláhné Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző