

A Fővárosi Ítéltábla dr. Tóth László ügyvéd (fél címe 4) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és a II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe.) II. rendű felpereseknek - a Szakál Róbert Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szakál Róbert ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, a dr. Szentmártony Kristóf ügyvéd (fél címe 3) által képviselt II.rendű alperes neve (korábbi elnevezése szerint: II.rendű alperes neve) II. rendű, a dr. Eőri Krisztina ügyvéd (fél címe 1) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe.) III. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és a Szakál Róbert Ügyvédi Iroda (fél címe 5, ügyintéző: dr. Szakál Róbert ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. augusztus 30. napján kelt 25/A.P.21.128/2011/53. számú részítele ellen a II. rendű alperes részéről 54. sorszám alatt és a III. rendű alperes részéről 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részíteleket:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteleit részben megváltoztatja: a II. rendű felperes keresetét elutasítja, mellőzi a II. rendű alperes perköltség fizetési, valamint a III. rendű alperes illeték fizetési kötelezettségét, és kötelezi a II. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű alperesnek 187.500 (Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz) forint plusz áfa összegű perköltséget.

Az elsőfokú bíróság részíteleinek a III. rendű alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezését helybenhagyja.

Az elsőfokú bíróság részíteleinek az I. rendű felperes tulajdonjog megállapítására és jognyilatkozat pótlására irányuló keresetét elbíráló rendelkezését hatályon kívül helyezi, és ebben a vonatkozásban - a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű alperesnek 393.750 (Háromszázkilencvenháromezer-hétszázötven) forint és ebből 93.750 (Kilencvenháromezer-hétszázötven) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget. Kötelezi a III. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek 120.000 (Egyszázhuszezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen a részítelek ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A II. rendű felperes üzemelteti az ...s autópálya ... leosztójának a közelében - a 35-ös kilométerszelvényénél - az úttest jobb és bal oldalán kialakított parkolóban lévő ... elnevezésű panziókat. Az autópálya Budapest felé tartó oldalán található ... I. Panziót az I. rendű felperes építtette, azt az út kezelőjével kötött megállapodása alapján 1993. szeptember 8-ai hatállyal 408 m² alapterületű önálló építményként vettek nyilvántartásba ... helyrajzi számon. Az ingatlan 2000 óta apport címén a II. rendű felperes, illetve a jogelődje tulajdonában áll. Az önálló épület ingatlan javára földhasználati jogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes tulajdonában lévő autópályaként megjelölt ... helyrajzi számú ingatlant terhelően. Az autópálya másik oldalán lévő ... II. (korábbi megnevezése szerint ...) Panzió a hozzá tartozó udvarral és parkolóval nincsen önálló ingatlanként kialakítva, az a ... helyrajzi számú autópálya ingatlanhoz tartozik. Az I. rendű felperes a ... II. Panziót - a rendezetlen tulajdoni helyzet ismeretében - 2005 februárjában vásárolta meg, majd azt bővítette, így az építmény fennmaradására részére adták ki az építéshatósági engedélyt. A 2005. november 9-én írásba foglalt megállapodással a II. rendű alperes hozzájárult ahhoz, hogy a panziót 606 m² alapterülettel ... helyrajzi számon az I. rendű felperes tulajdonaként önálló ingatlanként vegyék nyilvántartásba, mivel az épület „... kizárólagos tulajdonát képezi”. Ezzel egyidejűleg ahhoz is hozzájárult, hogy a felépítmény tulajdonosa javára földhasználati jogot jegyezzenek be az ... helyrajzi számú ingatlan terhére. A szerződéshez a Kincstári Vagyoni Igazgatóság is megadta a hozzájárulását. Ugyanezen a napon a II. rendű felperes mint a vendéglátóhely (... II. Panzió) üzemeltetője és a II. rendű alperes is kötött egy írásbeli megállapodást, melyben - az előző megállapodásra visszautalva - a II. rendű alperes „az ... helyrajzi számú ingatlanon lévő ... helyrajzi számú vendéglő mindenkori tulajdonosa, illetve használója számára földhasználati jogot engedett”. E megállapodás alapján a II. rendű felperes „a földhasználati jog ellentételezéséül” 3.000.000 forintot + 25% áfát, összesen 3.750.000 forintot fizetett meg a II. rendű alperesnek. A megállapodás alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem került sor, mivel a szerződés nem felelt meg a földhivatal által megkívánt formai és tartalmi követelményeknek. A földhivatal hiánypótlási felhívását a felek nem tudták teljesíteni, mivel a II. rendű alperes vagyonkezelői joga 2006. január 31. napján a jogszabály erejénél fogva megszűnt. Az 1994. május 2-án megkötött és a 2005. március 3. napján módosított koncessziós szerződéssel az I. rendű alperes koncesszióba adta a III. rendű alperesnek az ...s autópálya azon szakaszát, ahol - egyebek mellett - a ... I. és a ... II. Panziók elhelyezkednek. A szerződés alapján az ... helyrajzi számú ingatlanra használati jogot jegyezték be a III. rendű alperes javára, de annak vagyonkezelőjeként jelenleg is a II. rendű alperes van feltüntetve. A III. rendű alperes 2008-tól kezdődően többször felszólította a felpereseket, hogy fizessenek részére földhasználati, illetve „alkoncessziós” díjat, de a felperesek ettől elzárkóztak.

A többször módosított keresetében az I. rendű felperes elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 97. § (2) bekezdése, illetve a 137. § (2) bekezdése, valamint a 365. §-a alapján annak tűrésére kérte kötelezni az I-V. rendű alpereseket, hogy az helyrajzi számú ingatlanon felépített épületet önálló ingatlanként nyilvántartásba vegyék, és annak egészére adásvétel jogcímén bejegyezzék a tulajdonjogát, az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog bejegyzésével egyidejűleg. Másodlagos keresetében a régi Ptk. 295. §-a alapján azt kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja a 398/2011. munkaszámú változási vázrajzot alá nem író alperesek hozzájáruló nyilatkozatát az önálló épület kialakításához. Harmadlagosan - az elsődleges és a másodlagos kereset elutasítása esetén - 250.000.000 forint egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket, arra hivatkozással, hogy ilyen értékű az önálló ingatlanként feltüntetni kért épület. Az elsődleges és a másodlagos kereset elutasítása esetén a II. rendű felperes is önálló keresetet érvényesített, melyben a földhasználati díj azaz 3.750.000 forint visszafizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest, megnövelve ezt az összeget a 2005. november 9. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatával.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Kifejtette: a II. rendű felperes vele szemben nem léphet fel követeléssel, mivel vagyongerőltető jogának megszűnése folytán nem terheli semmilyen kötelezettség az autópálya üzemeltetésével kapcsolatban.

A III. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult. A III. rendű alperes viszontkeresetet is előterjesztett, melyben azt kérte, hogy a bíróság egyetemleges kötelezze az I-II. rendű felpereseket 2008. június 1. napjától kezdődően évi 4.800.000 forint földhasználati díj megfizetésére. Álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek jogalap nélkül tartják birtokban a panziókat, ezért a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény (Ktv.) 23. § (1) bekezdése alapján az ingatlanrész használatáért díjfizetésre kötelesek.

A IV. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, nyilatkozatot nem tett.

Az V. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I-II. rendű felperesek viszontkereseti ellenkérelme az elutasításra irányult.

Az elsőfokú bíróság részítéletével elutasította az I. rendű felperes tulajdonjog megállapítására és jognyilatkozat pótlására irányuló keresetét, valamint a III. rendű alperes használati díj megfizetésére irányuló viszontkeresetét. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 3.750.000 forintot és ezen összeg 2005. november 9. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 238.000 forint perköltséget. Kötelezte a III. rendű

alperest, hogy a leletezés terhe mellett fizessen meg 288.000 forint viszontkereseti illetéket.

Döntésének jogi indokolása szerint a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján azért határozott részítélettel, mert döntése nem terjedt ki a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban kifejtette, hogy az állami vagyonba tartozó autópálya ingatlan forgalomképtelen. A régi Ptk. 173. §-a korlátozta a forgalomképtelen dolog tulajdonosának a rendelkezési jogát. Ebből a korlátozásból következően a 2005. november 9-én megkötött megállapodások jogszabályba ütközésük folytán semmisek. Az érvénytelen szerződésekre az I-II. rendű felperesek nem alapíthatnak jogokat, így a felépítménynek a tulajdonjogát sem szerezhetik meg. Ugyanez elmondható a megosztási vázrajzra is, amely forgalomképtelen ingatlanra vonatkozik, ezért az I. rendű felperesnek nincsen kereshetőségi joga a jognyilatkozat pótlására irányuló másodlagos kereset érvényesítésére [Pp. 3. § (1) bekezdése]. Rámutatott, hogy a megállapodások érvénytelensége az eredeti állapot helyreállításának a jogkövetkezményét vonja maga után [rég Ptk. 237. § (1) bekezdés]. Ehhez a II. rendű alperesnek vissza kell fizetnie a földhasználati jog ellentételezéseként átvett összeget, annak törvényes mértékű kamatával együtt. Kifejtette: a II. rendű alperes visszaszolgáltatási kötelezettségét nem teszi lehetetlenné, hogy a megváltozott jogszabályi háttér folytán időközben megszűnt a vagyonkezelői joga. A III. rendű alperes viszontkeresetének az elbírálásakor abból indult ki, hogy javára használati jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ami a régi Ptk. 165. §-a értelmében csak korlátozott mértékű hasznosítást tesz lehetővé, de nem jogosít fel bérleti, használati vagy alkoncessziós díj szedésére. Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogon túlmutatóan olyan kötelmi jogviszony nem jött létre a felek között, amely alapján az I-II. rendű felperesek használati díj fizetésére lennének kötelesek. A III. rendű alperes tehát sem olyan abszolút hatályú dologi joggal, sem olyan relatív hatályú kötelmi joggal nem rendelkezik, amely megalapozná, a viszontkereseti követelését. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a peresztes II. és III. rendű az alpereseket kötelezte a perköltségek viselésére, melynek körében III. rendű alperesnek le kell rónia a viszontkereseti illetéket is.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a II. és a III. rendű alperesek jelentettek be fellebbezést.

A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság részítéletének elsődlegesen részbeni megváltoztatását, és a vele szemben érvényesített kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte. Kifejtette, hogy a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményei csak az elévülés korlátai között vonhatóak le, és hangsúlyozta, hogy a II. rendű felperes csupán az általa teljesített szolgáltatás visszatérítésére tartott igényt, noha érvénytelen szerződés alapján a kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a szolgáltatások és ellenszolgáltatások egyensúlyát, holott az eredeti állapot helyreállítása során is biztosítani kell az értékegyensúly fennmaradást. Vitatta, hogy

a felperesek a felépítményeket semmis megállapodás alapján létesítették volna, hiszen erre 1988-ban került sor, amikor a jogszabályi háttér még lehetővé tette a felépítmény tulajdonjogának a megszerzését.

A III. rendű alperes a viszontkereset elutasítására és az illeték lerovási kötelezettségére vonatkozó rendelkezések tekintetében az elsőfokú bíróság részítéletének a hatályon kívül helyezését kérte. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelését, miszerint a Ktv. 23. § (1) bekezdése alapján koncesszorként ő használhatja és birtokolhatja az ingatlant, ebből következően ő jogosult a hasznok szedésére is. Az elsőfokú bíróság azonban ennek az ellenkezőjét mondta ki, holott a koncesszióba adás tényét a kormány és a parlament nyilvános jogszabályok és határozatok formájában számtalanszor megerősítette. Ebből következően az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett használati jog helyett nyilvánvalóan koncessziós használati jog illeti meg. Vélekedése szerint a bírói kartól elvárható lenne, hogy a koncessziót diabolizáló információk és politikai nyilatkozatok figyelmen kívül hagyásával, a sajtó és politikai kampányoktól független ítélet meghozatalára legyenek képesek. Az elsőfokú bíróság azonban kizárólag a jelenleg fennálló jogellenes állapotot elemezte, nem pedig az okiratokkal alátámasztott valós jogi helyzetet. Így részítélete olyan filozófiát fejez ki, amely a kommunista tanokban szerepelt: a köz vagyona mindenkié és a felperesek ingyenesen részesülhetnek a közterület használatából. Ez a megközelítés teljesen jogellenes, igazságtalan és elfogadhatatlan, mivel a társadalom más tagjaihoz képest indokolatlan egyoldalú előnyben részesíti a felpereseket. Előadta, hogy nem kötelezhető a viszontkereseti illeték ismételt megfizetésére, mivel a becsatolt számlaértesítő szerint ennek már eleget tett 2010. január 20-án, amikor 288.000 forintot utalt át az illetékügyi hatóság számlájára.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Vélekedésük szerint a felépítmény önálló ingatlanként való feltüntetésének az elmaradásával végeredményben lehetetlenült a II. rendű felperes földhasználói joga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a lehetősége. Ebből következően a II. rendű felperes által kifizetett összeggel nem áll szemben szolgáltatás, így szolgáltatások közötti egyensúly megbomlása nem értelmezhető. Hangsúlyozták, hogy 1993. július 1. napjától kezdődően egyikük sem fizetett sem bérleti, sem használati díjat a ... I. Panzió után, de erre nem is kötelesek, mivel annak a II. rendű felperes a nyilvántartott tulajdonosa. Vélekedésük szerint ugyanilyen módon kellene rendezni a ... II. Panzió tulajdonjogát is, melyre az jelentene megoldást, ha azt átminősítenék művelésből kivett beépítetlen területre (parkolóra). Ezzel kapcsolatos javaslatukat már eljuttatták az I. és a II. rendű alperesekhez, de eddig arra nem kaptak választ.

A II. rendű alperes fellebbezése megalapozott, míg a III. rendű alperes fellebbezése csak részben, az illetékfizetési kötelezettségét érintően megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a részítélettel elbírált kereseti kérelmek alapjául szolgáló tényállást hiánytalanul felderítette. Arra alapított érdemi döntésével azonban a

Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt részben megváltoztatta, míg az I. rendű felperes elsődleges és másodlagos keresetét elutasító rendelkezéseket érintően hatályon kívül helyezte azt.

A hatályon kívül helyezésnek az volt az oka, hogy az elsőfokú bíróság nem tartotta be a részítéletre vonatkozó eljárási szabályokat. A Pp. 213. § (2) bekezdése értelmében részítélet meghozatalára akkor nyílik lehetőség, ha a felperes több keresetet érvényesít, melyek közül egyes kereseti kérelmek önállóan is eldönthetők. Ez a szabály nem vonatkozik az eshetőlegesen (vagylagosan) érvényesített alternatív kereseti kérelmekre, mivel ilyen esetben látszólagos keresethalmazat jön létre: a felperes vagy az egyik, vagy a másik kérelem teljesítését kéri. A vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmek önállóan nem bírálhatóak el, mivel a sorrendben előbb álló kereseti kérelem alaptalansága esetén nyomban át kell térni a következő kereseti kérelem vizsgálatára, és amennyiben az alaposnak mutatkozik, úgy a keresetnek helyt adó ítéleti döntés meghozatala indokolt. Ennek megfelelően a kereset elutasítására kizárólag akkor kerülhet sor, ha valamennyi vagylagosan érvényesített kereseti kérelem alaptalannak bizonyult.

Az előzőekben kifejtett értelmezést követve megállapítható, hogy az I. rendű felperes nem terjesztett elő önállóan elbírálható kereseti kérelmet, hiszen a másodlagos keresetet csak az elsődleges kereset „elutasítása”, míg a harmadlagos keresetet az elsődleges és a másodlagos kereset „elutasítása” esetén érvényesítette. A három alternatív kereseti kérelem vagylagoságára figyelemmel az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha nem rendelkezik az elsődleges és a másodlagos kereset önálló elutasításáról, hanem azok alaptalansága folytán nyomban áttér a harmadlagos kereset érdemi vizsgálatára. Ennek megfelelően határozata rendelkező részének a teljes keresetet ki kellett volna mérítenie, míg a látszólagos keresethalmazatba tartozó egyes kereseti kérelmek alaptalanságát az indokolási részben kellett volna kifejtenie.

Ezek az eljárási szabálytalanságok a másodfokú eljárás keretein belül nem orvosolhatóak, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletének az I. rendű felperes tulajdonjog megállapítására és a jognyilatkozat pótlására irányuló keresetét elbíráló rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az I. rendű felperes teljes keresetére kiterjedően a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította az elsőfokú bíróságot.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróságnak csupán a 250.000.000 forint megfizetésére irányuló harmadlagos keresetet kell érdemben vizsgálnia, mivel a felek egyike sem vonta kétségbe, hogy megalapozottan jutott arra a következtetésre, miszerint az elsődleges és a másodlagos kereset is alaptalan. A bizonyítási kötelezettségre vonatkozó teljes körű tájékoztatást követően az elsőfokú bíróságnak le kell folytatnia a harmadlagos kereset alapjául szolgáló tényállás felderítéséhez szükséges bizonyítást. Ezt követően lesz abban a helyzetben, hogy az I. rendű felperes teljes keresetét kimerítő, megalapozott ítéleti döntést hozzon.

A II. rendű felperes ugyancsak eshetőlegesen érvényesített keresetet terjesztett elő: abban az esetben kérte a 3.750.000 forint és kamatai visszafizetésére irányuló keresete elbírálását, ha a bíróság alaptalannak találja az I. rendű felperes elsődleges és másodlagos keresetét. Ezen kereseti kérelmek alaptalansága folytán - az előzőekben már kifejtettek szerint - az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor áttért a II. rendű felperes eshetőlegesen érvényesített keresetének az elbírálására.

A II. rendű felperes a II. rendű alperessel kötött 2005. november 9-ei szerződések érvénytelenségére hivatkozással, eredeti állapot helyreállítása jogcímén kérte kötelezni a II. rendű alperest a földhasználati díj visszafizetésére [régi Ptk. 237. § (1) bekezdés]. A II. rendű alperes továbbra is vitatta passzív perbeli legitimációját, holott vagyonkezelői jogának a 2006. január 31-ei megszűnése nem érinti azt a kötelezettségét, hogy az általa kötött érvénytelen szerződések alapján ő tartozik a részére teljesített szolgáltatások visszatérítésével. Ezt a kötelezettségét azzal sem háríthatja el, hogy időközben - a fellebbezési tárgyaláson felhívott - 2013. évi CLXVI. törvény 1. § (1) bekezdése az országos közúthálózat közútkezelői feladatait, a tevékenység ellátásához szükséges vagyonnal együtt, üzletág átadás keretében 2013. november 1-jei hatállyal átadta a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (MK Zrt.) részére. E jogügyletkezhez kapcsolódóan változott meg 2013. november 1. napjától a II. rendű alperes cégneve, ami azonban szintén nincs hatással a jogalanyiságára. Ebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperes passzív perbeli legitimációja fennáll, és a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit ő köteles viselni. E tekintetben az érdemi döntéssel azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - megváltoztatta.

Az elsőfokú bíróság azért állapította meg a november 9-i szerződések semmisségét, mert álláspontja szerint az akkori jogszabályok nem tették lehetővé, hogy forgalomképtelen ingatlanon osztott tulajdon alakuljon ki. Ezt az okfejtést a fellebbezések egyike sem érintette, e nélkül viszont ez az okfejtés kötötte a Fővárosi Ítéltáblát is, ezért nem vizsgálhatta a szerződések érvénytelenségét.

A Fővárosi Ítéltábla abban azonban egyetértett a II. rendű alperes fellebbezésével, hogy az elsőfokú bíróság nem kellő körültekintéssel alkalmazta a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit, mivel nem vette figyelembe, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén az érvénytelen szerződés alapján teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet [1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontja]. A földhasználati jogra vonatkozó írásbeli megállapodás alapján ugyanis nemcsak a II. rendű felperes teljesítette szolgáltatását, hanem a II. rendű alperes is, aki az egyszeri földhasználati díj ellenében földhasználati jogot engedett az épület mindenkorai tulajdonosa, illetve használója számára. A II. rendű alperes a szerződésből eredő kötelezettségének annyiban eleget tett, hogy a ... II. Panzió üzemeltetéséhez szükséges földterületet a II. rendű felperes rendelkezésére bocsátotta, amit azóta is a II. rendű felperes tart birtokban. Ennek ellenére a II. rendű felperes nem vállalta a részére teljesített szolgáltatás visszatérítését, azt hogy felhagy a birtoklással, és az általa használt

földterületet visszaszolgáltatja a földtulajdonosnak. Valójában önmagában a földterület visszaadására nincs is lehetőség, mivel azt - a földtulajdonos előzetes hozzájárulásával - beépítették, és az épület nem a földtulajdonost illeti meg. Ezek szerint a kölcsönösen teljesített szolgáltatások egyidejű visszatérítésére nincsen mód, vagyis a szerződés érvénytelenségének a régi Ptk. 237. § (1) bekezdésében szabályozott jogkövetkezménye nem alkalmazható. A II. rendű felperes tehát tarthat igényt a földhasználati díj visszafizetésére, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatva a II. rendű felperes keresetét elutasította. Ebből következően pervesztes II. rendű felperes köteles a perköltségek viselésére, melyen belül meg kell térítenie a pernyertes II. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült költségét [Pp. 78. § (1) bekezdés].

A Fővárosi Ítéltábla abbanosztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a III. rendű alperes viszontkeresete alaptalan. E tekintetben ügydöntő jelentősége van annak a körülménynek, hogy a felperesek a földtulajdonossal kötött szerződés alapján mindkét panzió vonatkozásában megfizették a földhasználati díjat. A szerződés alapján a ... I. Panziót már 1993. szeptember 8-ai hatállyal önálló épületként vették nyilvántartásba, mellyel egyidejűleg az épület mindenkori tulajdonosa javára földhasználati jogot jegyeztek be az autópálya ingatlan terhére. Jelenleg az épületingatlan tulajdonosaként a II. rendű felperes van nyilvántartva, így őt illeti meg az épület alatt lévő földterületre kiterjedő földhasználati jog. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog az abszolút hatályú dologi jogok közé tartozik, amit a III. rendű alperes is köteles tiszteletben tartani. Ennélfogva a földhasználó által már megfizetett egyszeri földhasználati díjon felül nem tarthat igényt további díjfizetésre.

Ugyanez vonatkozik a ... II. Panzióra is, annak ellenére, hogy ezen épület mindenkori tulajdonosa javára nem történt meg a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Az írásba foglalt megállapodásból kitűnően azonban a szerződő felek szándéka 2005. november 9. napján kétség kívül arra irányult, hogy a vendéglátóhely üzemeltetéséhez szükséges földterület használatát véglegesen rendezzék olyan módon, hogy azt az épület mindenkori tulajdonosa használhassa egyszeri földhasználati díj megfizetése ellenében. A II. rendű alperes nem vonta kétségbe, hogy a II. rendű felperes a földhasználati díjat megfizette, így a III. rendű alperes ezen épület tekintetében sem léphet fel további díjfizetési követeléssel [EBH2010. 2218.].

Az elsőfokú bíróság szükségtelenül hívta fel a III. rendű alperest arra, hogy fizesse meg a viszontkereseti illetéket, hiszen a III. rendű alperes a fellebbezési eljárás során igazolta, hogy ennek a kötelezettségének 2010. január 20-án eleget tett azzal, hogy az illetékügyi hatóságnak átutalt 288.000 forintot.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta, és a II. rendű felperes keresetét elutasította, valamint mellőzte a III. rendű alperes illetékfizetési kötelezettségét, míg a III. rendű alperes viszontkeresetének az elutasítására

vonatkozó rendelkezést helybenhagyta. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság részítéletét - az I. rendű felperes tulajdonjoga megállapítására és a jognyilatkozat pótlására irányuló keresetének az elutasítására vonatkozó rendelkezéseire kiterjedően - a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a vonatkozásban a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű felperest az eredményesen fellebbező II. rendű alperes javára, míg az eredménytelenül fellebbező III. rendű alperest az I-II. rendű felperesek javára kötelezte az ügyvédi költségeikből, illetve a II. rendű alperes esetében az általa lerótt illetékből álló fellebbezési eljárási költségeik megfizetésére. Az ügyvédi költségek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Budapest, 2014. október 8.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró