

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pénzes Katalin Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Pénzes Katalin ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a korábban dr. Szobotka Gábor ügyvéd, majd dr. Sárecz Judit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Varga István ügyvéd által képviselt II. rendű alperes címe (II.rendű alperes címe) II. rendű és a dr. Sárecz Judit ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. június 27. napján kelt 18.G.41.594/2004/38. számú ítélete ellen a felperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett és 42. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - együttesen az I. és III. rendű alpereseknek 300.000 (Háromszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú üdülőépület és udvar megjelölésű volt állami tulajdonú ingatlan a felperes jogelődje: a ... használatában volt. Az I. rendű alperes - az ingatlan ingyenes korlátozásmentes tulajdonba adása iránti, az 1997. évi CXLII. (Tir.) törvény 2. §-ára alapított igény elutasításával egyidejűleg a felperesi jogelőd bérleti jogát megállapította. A felperes - a ... egyesült ... jogutódjaként - a Tir. törvényt módosító 1999. évi CVII. törvény 8. §-ának (2) bekezdésére hivatkozva, 2000. január 20-án ismételten kérte az ingatlan ingyenes tulajdonába adását. Az I. rendű alperes a felperest levélben értesítette arról, hogy a kérelme nem teljesíthető, és nyilvános pályázatot írt ki az ingatlanra. A meghirdetett pályázaton a felperes részt

vett, a pályázatot elbíráló országgyűlési bizottság döntése alapján azonban az I. rendű alperes az ingatlan ingyenes tulajdonba adására vonatkozó szerződést a pályázat nyertesének nyilvánított társadalmi szervezettel: a II. rendű alperessel kötötte meg.

A felperes a fenntartott keresetében az I. rendű alperes által kiírt pályázat és az annak alapján az I-II. rendű alperesek között létrejött ingyenes tulajdonba adási szerződés semmisségének a megállapítását, továbbá azt kérte, hogy az ingyenes vagyonátadási szerződést a bíróság a Ptk. 206. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes között hozza létre 2000. január 20. napjára visszamenőleges hatállyal a módosított Tir. törvényben meghatározott tartalom szerint, intézkedjen a tulajdonváltás átvezetése iránt, a II-III. rendű alpereseket kötelezze ennek tülésre, továbbá az I. rendű felperest kötelezze 5.182.900 forint bérleti díj visszafizetésére, annak 2000. augusztus 23-ától esedékes kamataival együtt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és a felperest az I-III. rendű alperesek részére külön-külön 500.000 forint bruttó munkadíjban megállapított perköltség megfizetésére kötelezte, továbbá úgy rendelkezett, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Az indokolásában a Tir. törvény 2. §-a és 12. §-ának egybevetett értelmezése eredményeként megállapította, hogy a volt állami tulajdonú ingatlanok tulajdonjogát az azokat jogszerűen használó szervezetek csak a III. rendű alperes képviseletében eljáró I. rendű alperessel megkötött ingyenes tulajdonba adási szerződés alapján szerezhették meg, az I. rendű alperes azonban a felperessel nem kötött szerződést. Az ingatlanra meghirdetett nyilvános pályázat eredménye alapján az I-II. rendű alperesek között létrejött ingyenes tulajdonba adási szerződés semmisségének megállapítására vonatkozó kereseti kérelem megalapozatlanságát illetően rámutatott arra, hogy az I. rendű alperes a pályázatot a Tir. törvény 18. §-ának (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelően hirdette meg; a pályázatot a Tir. törvény 18. § (3) bekezdése értelmében az Országgyűlés Társadalmi Szervezetek Bizottsága bírálta el, és az I. rendű alperes a Tir. törvény 18. § (4) bekezdése szerint köteles volt 3 hónapon belül megkötni a szerződést az országgyűlési bizottság által az ingyenes tulajdonba juttatásra kijelölt társadalmi szervezettel, a II. rendű alperessel; az I-II. rendű alperesek között létrejött szerződés tehát nem ütközött jogszabályi akadályba. Annak vizsgálata körében, hogy a Ptk. 206. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a keresettel kívánt tartalom szerint létrehozhatja-e a szerződést a felperes és az I. rendű alperes között, úgy foglalt állást, hogy a III. rendű alperes képviseletében eljáró I. rendű alperes a perbeli ingatlannak a felperes tulajdonába adásra vonatkozó szerződés létrehozása esetén a szerződés teljesítésére nem lenne képes, mert a perbeli ingatlan a III. rendű alperes tulajdonából kikerült. Kifejtette, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése értelmében, az eredeti állapot helyreállítása körében a tartalmát tekintve magában foglalta az érvénytelen ingatlan nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Ezzel összefüggésben - utalva az 1997. évi CXLI.

törvény (Inytv.) 62. §-ának (1) bekezdésére, - rámutatott, hogy a felperes a törlési per megindítására abban az esetben sem lenne jogosult, ha a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzését megalapozó ingyenes tulajdonba adási szerződés semmis lenne. A bérleti díj visszakövetelése iránti kereseti kérelem elutasítását az elsőfokú bíróság 1999. évi CVII. törvény 9. §-ára, a Tir. törvény 15. § (3) bekezdésére, valamint a 2. §-ára történt utalással azzal támasztotta alá, hogy ingyenes tulajdonba adási szerződés a felperes és az I. rendű alperes között nem jött létre, ezért az I. rendű alperest a bérleti díj visszatérítésének kötelezettsége nem terheli.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti kérelmeinek helyt adó megváltoztatását kérte. Arra hivatkozott, hogy a korábbi igényérvényesítés elutasításának megváltoztatására irányuló kérelmét az I. rendű alperes nem bírálta el a pályázat meghirdetése előtt, ezért a pályázat kiírása nem volt jogszerű. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a terhére értékelte azt, hogy a pályázatot nem támadta meg. Hangsúlyozta, hogy azért indult a pályázaton, mert minden lehetséges eszközt kimerített az ingatlan tulajdonjogának a megszerzése végett. A Ptk. 114. §-ára utalással azzal érvelt: a Tir. törvény 2. §-ának (1) bekezdése meghatározta, hogy a tulajdonost mely jogosultakkal szemben terhelte a szerződési kötelezettség, és a pályázat elbírálása után benyújtott megállapítás iránti kereseti kérelmének helyt adó 7.Pf.20.395/2003/7. számú ítélettel a Fővárosi Ítéltábla jogerősen megállapította az igénylése jogszerűségét.

Arra is hivatkozott, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött ingyenes vagyonátadási szerződés nem a valós jogcímet tartalmazta, A II. rendű alperes a perbeli ingatlanhoz, - amelyet korábban nem használt - a pályázat alapján történő szerzéssel jutott hozzá. A szerzésének tényleges jogcíme nem a szerződésben feltüntetett Tir. törvény 12. §-a, hanem a Tir. törvény 18. § (4) bekezdése, és a Tir. törvény 18. §-ának (5) bekezdése kimondja azt, hogy a törvény 12. §-a a pályázati úton való juttatás esetén nem alkalmazható. A nem valós jogcím megjelölése miatt az I-II. rendű alperesek szerződése jogszabályba ütközik, és a szerződés érvénytelensége - az eredeti állapot helyreállítása folytán - az I. rendű alperes teljesítési helyzetbe kerülését eredményezi. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes nem jóhiszemű ráépítő, a felperes a jogos igényéről a II. rendű alperest ugyanis még az építkezésének a megkezdése előtt tájékoztatta.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az indítványa ellenére nem kötelezte az I. rendű alperest a pályázat elbírálására vonatkozó iratanyag csatolására. Annak kiemelésével, hogy társadalmi szervezetként 1.200.000 munkavállalót foglalkoztató 50 szakmai szövetség, és 12 regionális szervezet érdekképviselőt látja el, hangsúlyozta, hogy a bíróság a Ptk. 206. §-ának (2) bekezdése értelmében meghatározott szerződéskötési kötelezettsége körében nemzetgazdasági érdekből is módosíthatja, felbonthatja a szerződést. Sérelmezte, hogy a bérleti díj visszafizetése iránti kereseti kérelme elutasítását az elsőfokú bíróság nem indokolta meg. Bejelentette, hogy az igénye természetbeni kielégítése nem teljesítése esetében érvényesíteni fogja a kárigényét.

Az I-III. rendű alperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

Az I. és III. rendű alperesek érvelése szerint az I-II. rendű alperesek ingyenes tulajdonba adási szerződésében tévesen megjelölt jogszabályi hivatkozás: a Tir. törvény 18. §-a helyett a 12. § feltüntetése azért nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségét, mert a II. rendű alperes tulajdonszerzésének jogalapját a szerződés 2. pontja világosan meghatározta. Hangsúlyozták, hogy az eredménytelenül pályázó felperes a pályázat elbírálása után az ingatlant kiürítette.

A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a kiírt pályázatot az országgyűlés bizottságának döntése alapján nyerte meg, és az I. rendű alperessel megkötött ingyenes vagyonátadási szerződés alapján a tulajdonjogot bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az időközben befejezett építkezésével, az ingatlanon kulturális centrumot hozott létre. Hangsúlyozta, hogy a kereset teljesítése azért is lehetetlen, mert a pályázatot elbíráló országgyűlési bizottság már nem létezik, az országgyűlés pedig nem perelhető.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló peradatok alapján elfogadta ítélezése alapjául az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállást, és a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetéseivel is egyetértett.

A felperes fellebbezési érvelését érintően a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A felperesnek a jelen pert megelőzően benyújtott, a Pp. 123. §-ára alapított kereseti kérelme alapján a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.392/2003/2. sorszámú ítélettel a felperes igénybejelentésének jogszerűségét az alapszabályában megjelölt célokra figyelemmel állapította meg. Az igénylés jogszerűsége azonban a volt állami tulajdonú ingatlan ingyenes, korlátozásmentes tulajdonjoga megszerzéséhez önmagában nem elegendő. Az ingatlan tartós használata törvényen alapuló tulajdonjogot nem keletkeztetett. A Tir. törvény 14. § rendelkezéséből következően - mely szerint, ha a tulajdonba adásra vonatkozó szerződést a felek a tulajdonszerzésre jogosulthoz való megérkezésétől számított 2 hónapon belül nem kötötték meg, az ingyenes tulajdonszerzésre való jogosultság megszűnik, - a volt állami tulajdonú ingatlan ingyenes tulajdonjoga megszerzéséhez nélkülözhetetlen a tulajdonos III. rendű alperes képviselőjében eljáró I. rendű alperes és a tulajdonszerzésre jogosult fél között az ingyenes tulajdonba adási szerződés megkötése.

A Tir. törvény 18. §-ának (1) bekezdése előírta azoknak az ingatlanoknak nyilvános pályázaton történő meghirdetését, amelyek a 2. § szerint nem kerültek társadalmi szervezetek tulajdonába. A pályázat meghirdetéséig az I. rendű alperes nem kötött

a perbeli ingatlanra ingyenes vagyonátadási szerződést, és más törvényi akadálya sem volt a nyilvános pályázat kiírásának. Az országgyűlési bizottság döntése szerint nyertes társadalmi szervezettel létrejött szerződés folytán a III. rendű alperes már nem tulajdonosa a perbeli ingatlannak, ezért a képviselőjében eljáró I. rendű alperes csak akkor tehetne eleget a Tir. törvény 12. §-ában meghatározott szerződéskötési kötelezettségnek, ha a perbeli ingatlan a III. rendű alperes tulajdonába visszakerülne. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság - az ítéletének indoklásában - helytállóan mutatott rá arra, hogy a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésére alapított, a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására irányuló kereset magában foglalja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is, az anyagi jogi érvénytelenségi per indítására jogosult személy azonban nem terjeszthet elő törlési keresetet az ingatlan-nyilvántartási érdekeltiség hiánya esetén. A perbeli ingatlan a felperes soha nem volt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, ezért nem jogosult a törlési kereset előterjesztésére; a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga törlését a korábban bejegyzett tulajdonos: a III. rendű alperes kérhetné. A II. rendű alperes és az I. rendű alperes között létrejött ingyenes vagyonátadási szerződésből minden kétséget kizáróan kitűnik a II. rendű alperes ingyenes tulajdonszerzésének a tényleges jogcíme, ezért a szerződés érvényességét a téves jogszabályi hivatkozás: a Tir. törvény 18. §-a helyett a 12. § feltüntetése nem érinti.

Az elsőfokú bíróság megfelelő indokát adta annak is, hogy a felperes miért nem tarthat alappal igényt a bérleti díj visszatérítésére. Az 1999. évi CVII. törvény 9. §-a ugyanis azt mondja ki, hogy a Tir. törvény 15. §-a (3) bekezdése alapján megállapított és megfizetett bérleti díjat a Tir. törvény 2. §-a alapján tulajdonjogot szerző használnak a tulajdonba kapott ingatlanhányad arányában a KVI visszatéríti. A felperes azonban nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért a bérleti díj visszafizetésére a hivatkozott jogszabályi rendelkezések értelmében alappal nem tarthat igényt.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján - a helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelen fellebbezés folytán a felperest kötelezte a fellebbezési eljárás költség megfizetésére [Pp. 239. §, Pp. 78. § (1) bekezdés, Pp. 79. § (1) bekezdés]. Az I. és III. rendű alperesek, valamint a II. rendű alperes jogi képviselőjének díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése figyelembevételével állapította meg, a 4/A. § szerint áfa-val növelt összegben.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárás illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §].

Budapest, 2007. március 14.

Dr. Sághy Mária s.k.

a tanács elnöke

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Kertészné dr. Princzinger Márta s.k.
bíró