

A ... Ítéltábla, mint másodfokú bíróság a ... által képviselt **felperes neve** (felperes címe.) felperesnek - a ... által képviselt **I.rendű alperes neve** ... I. r. és ... jogtanácsos által képviselt **II.rendű alperes neve** (...) II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a ... Törvényszék előtt folyamatba tett perében, a 2014. október 13. napján kelt 24.P.20.230/2014/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az I.r. alperest illető perköltség összegét 1.625.600 Ft-ról 508.000 (ötszáznyolcezer) Ft-ra, a II.r. alperest illető perköltség összegét 1.280.000 Ft-ról 400.000 (négysszázezer) Ft-ra leszállítja, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 254.000 (kettősszáztvennégyezer) Ft, a II.r. alperesnek 200.000 (kettősszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.500.000 (kettőmillióötsszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítélete tényállásában megállapította, hogy a Budapest X. kerület belterületi ... helyrajzi számon felvett - a természetben ... szám alatt található - ingatlan az I. r. alperes 12152/309.041-ed; a Magyar Állam 16786/309041-ed és II. r. alperes 280103/309041-ed hányadú tulajdonában áll. Az I.r. alperes jogelődje a ... Kft. volt. A Budapest X. kerület belterületi ... hrsz. alatti szomszédos ingatlan kizárólagos tulajdonosa szintén a ... Kft. volt, amely ingatlan tulajdonjogát jogutódlás jogcímén az I. r. alperes szerezte meg. A jogutódlást követően az ingatlan megosztásra került, és ezen helyrajzi számú ingatlanból kerültek kialakításra a 38440/57., 38440/58., 38440/59., és a 38440/63. helyrajzi szám alatti ingatlanok.

Építésügyi hatósági engedélyeztetési eljárás során a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építésügyi Iroda 1998. január 13. napján kelt ... számú határozatában engedélyezte a ... hrsz. alatti ingatlan és a ... hrsz. alatti ingatlan határrendezését akként, hogy a

rendezés után a hrsz. alatti ingatlan területe 312.169 m², a hrsz. alatti ingatlan területe 32.996 m² legyen.

A felperesi alapítvány jogelődje, a ... Alapítvány és az I. r. alperes jogelődje, a ... Kft. között 1999. július 30. napján megállapodás jött létre, amelynek értelmében az I. r. alperes jogelődje az alapítvány céljainak támogatása érdekében ingyenes használati jogot engedett a felperesi jogelődnek, a hrsz. alatti ingatlanhoz az I. r. alperesi jogelődöt illető részilletőségéből 12.572 m² területre. A használati jogot 50 éves időtartamra, ingyenesen biztosította az I. r. alperesi jogelőd a felperesi jogelőd részére. A megállapodásban az I. r. alperesi jogelőd akként nyilatkozott, hogy a Kőbányai Önkormányzat által kiadott telekhatár rendezési határozat végrehajtása és a földhivatali nyilvántartásban történő átvezetése után hozzá fog járulni ahhoz, hogy a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2000. január 31. napján az I. r. alperes és a II.r. alperes telekhatár-rendezési szerződést kötöttek egymással. A szerződés értelmében - az engedélyező határozatban foglaltaknak megfelelően -a helyrajzi számú ingatlan területe 12.572 m²-rel csökkent, és ezen terület rész átcsatolásra került a helyrajzi számú ingatlanhoz. Erre tekintettel a telekszabályozás után a helyrajzi számú ingatlan tulajdoni arányai az alábbiak szerint módosulnak: a II.r.alperest illeti 283.228 / 312.169-ed rész, az I. r. alperesi jogelőd illetve 12.153/312.169-ed rész, míg a Magyar Államot, 16.788/312.169-ed rész illeti. A helyrajzi szám alatti ingatlan megnövekedett területtel továbbra is az I. r. alperesi jogelőd kizárólagos tulajdonában maradt.

A telekhatár rendezését a ... Kerületek Földhivatala 2002. február 7-én kelt számú határozatával vezette át az ingatlan-nyilvántartáson.

A ... Bíróság a 2005. január 3. napján kelt végzésében elrendelte a felperesi alapítvány és a ... alapítvány egyesítését azzal, hogy az egyesítést követően a felperes működik tovább. Egyben elrendelte a ... Alapítvány törlését, és rögzítette, hogy a megszűnt alapítvány jogutódja a felperesi Alapítvány.

Az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jogutódlás jogcímén szintén 2005. évben jegyezték be.

A használati megállapodás alapján 12.572 m² területen jelenleg is működik a felperesi alapítvány, valamint fenntartásában iskola és sportegyesület is. A felperes által használt ingatlanrészre való bejutás akadályozása miatt a felperes az alperesek ellen birtokvédelmi eljárást indított 2012. szeptember 28. napján, amelyben a IX. Kerületi Polgármesteri Hivatal Hatósági Iroda szám alatt meghozott határozatával a birtokvédelmi kérelmet elutasította. A felperes 2013. március 1. napján birtokperben indított a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt szám alatt. A birtokperben az I. r. alperes előterjesztett érdemi védekezésében olyan álláspontot fejtett ki, hogy a felperes jogelődje a hrsz. alatti ingatlanra kapott használati jogot, azonban a felperes által használt 12.572 m² nagyságú terület átcsatolásával a hrsz. alatti ingatlanon a felperesi alapítvány használati joga megszűnt.

A felperes kereseti kérelmében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek által kötött telekhatár rendezési szerződés nem jött létre. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a telekhatár rendezési szerződés érvénytelen. Ezen túlmenően kérte az alperesek perköltségben való marasztalását is. Arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennállnak, mert a felperes jogainak megóvása érdekében szükséges a kereset előterjesztése és

teljesítést nem követelhet. Úgy nyilatkozott, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban lévő birtokperben az I. r. alperes azzal védekezik, hogy használati joga megszűnt, így az I. r. alperes álláspontja szerint nem rendelkezik a perbeli ingatlan használatára jogalappal, jogcímmel, tehát birtokvédelem sem illeti meg. A felperesnek jogai megóvása miatt érdeke fűződik a telekhatár rendezési szerződés megtámadásához, tekintettel arra, hogy az I. r. alperes ne vitathassa el a felperesi alapítvány ingatlanon fennálló használati jogát. Hivatkozott arra, hogy a felperes használati joga korábban keletkezett az ingatlanon, mint a per tárgyát képező telekhatár rendezési szerződés. A megállapítási kereset másik feltétele kapcsán utalt arra, hogy az is fennáll, teljesítést az alperesekkel szemben a felperes nem követelhet. Előadta, hogy az eredeti állapot helyreállítása iránti igény teljesítés iránti igénynek minősül, ennek előterjesztésére azonban nem jogosult, mert az eredeti állapot helyreállítása iránti igény csak az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset előterjesztésével lenne érvényesíthető. A törlési kereset előterjesztésének feltételei azonban nem állnak fenn, mert a hrsz. alatti ingatlan későbbi megosztása és az azon bekövetkezett tulajdonosváltozások, illetve a jogváltozások óta eltelt több mint három év a törlési per indítását kizárja. Erre tekintettel nem követelhet teljesítést a felperes.

Elsődleges kereseti kérelme kapcsán arra hivatkozott, hogy a telekhatár rendezési szerződés az alperesek között nem jött létre. Utalt arra, hogy a telekalakításra és különösen annak telekkönyvi átvezetésére valamennyi érdekelt megállapodása alapján kerülhet sor. A telekhatár rendezési szerződésnek a Magyar Állam nem volt részese, azt a Magyar Állam képviselője nem írta alá, holott a Magyar Állam résztulajdonos volt. A telekhatár rendezési szerződésnek nem volt részese az I.r.alperesi Kft. sem, amelynek a hrsz. alatti ingatlanon a szerződés megkötésének időpontjában jelzálogjoga állt fenn. Vitatta továbbá azt, hogy a II. r. alperes képviselőjében eljáró és a szerződést aláíró bizottsági elnök jogosult lett volna a szerződés aláírására. Mindebből következően a felperes álláspontja szerint a telekhatár rendezési szerződés létre sem jött, az az I. r. alperesi jogelőd egyoldalú nyilatkozatának tekintendő.

Másodlagos kereseti kérelmében a szerződés semmisségére hivatkozott. A semmisséget két jogcímen kérte megállapítani. Egyrészt hivatkozott a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglalt jogszabályba ütközésre, másodlagosan hivatkozott a régi Ptk. 227. § (2) bekezdésében foglalt lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződésre, mint érvénytelenségi okra. Kifejtette, hogy a szerződés azért ütközik jogszabályba, mert nem tartalmazza valamennyi érdekelt aláírását, nem tartalmazza a szerződő felek bejegyzéshez szükséges adatait (statisztikai törzsszámát, cégbíróági bejegyzés számát), az irat első oldala nem tartalmazza a szerződő felek kézjegyét, illetve az irat nem tartalmazza az "ellenjegyzem" megjelölést sem. Lehetetlen szolgáltatásra azért irányul a szerződés, mert a szerződésben kikötött szolgáltatás az volt, hogy a felek tűrjék a telekhatár-rendezését. A felek tűrésre irányuló szolgáltatása azonban lehetetlen, ha olyan szerződés születik, amely alapján a telekhatár rendezésre nem kerülhet sor. Jogi lehetetlenség áll fenn az alapján is, hogy a Kőbányai Önkormányzat (helyesen: Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Építésügyi Iroda) által kiadott telekhatár rendezési engedély a jogerőre emelkedés napjától számított két év elteltével érvényét veszítette, ehhez képest a telekhatár rendezési szerződés azonban két év elteltével született meg.

Az alperesi védekezésre tekintettel a perben a felperes kifejtette, hogy az elsődleges kereseti kérelme kapcsán a szerződés létre nem jöttének megállapítása körében nem szükséges jogi érdekeltségének bizonyítása, mert azt csak az érvénytelenség kapcsán kell igazolnia. A szerződés érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdekeltségét abban jelölte meg, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása a felperes jelenlegi jogi helyzetére is alapvető kihatással van, egyfelől az általa indított birtokvédelmi eljárás, másfelől a későbbi jogviták elkerülése végett

szükséges ennek megállapítása, valamint harmadlagosan a közvetlen megszerzés lehetősége nyílik meg a felperes számára sikeres perlés esetén. Előadta, hogy a felperesnek alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a használati joga a hrsz. alatti ingatlanon továbbra is biztosítva legyen, és a telekhatár rendezési szerződés alapján az I. r. alperes sem a birtokvédelmi, sem egyéb peres, illetve nem peres eljárásokban ne vitathassa el a felperes jogát az ingatlan használatához. Továbbá hivatkozott arra, hogy törvényi kötelezettségei teljesítéséhez is szükséges az ingatlan használata, az alapítvány köteles az alapító okiratban foglalt céljainak megvalósítása érdekében működni. Előadta továbbá, hogy sikeres perlése esetén a ... hrsz. alatti ingatlan területe a csatolt 12.572 m² területtel megnövekszik, így a felperes által megindított tulajdonjog megállapítása iránti perben tulajdonjogának bejegyezhetősége is nagyobb területű ingatlanra vonatkozik majd.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a felperes keresetösségi jogának hiányára hivatkozott. Kifejtette, hogy a szerződés semmisségének megállapítására a régi Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében ugyan bárki határidő nélkül hivatkozhat, azonban a vonatkozó bírói gyakorlat a perindítási lehetőséget semmisség esetében is jogi érdekeltség vagy jogszabály felhatalmazásához köti. A felperesnek bizonyítania kell, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapításához jogi érdeke fűződik. Ilyen jogi érdek azonban a felperes részéről nem állapítható meg, mert egyrészt nem alanya a támadott szerződésnek, másrészt nem rendelkezik azzal a joggal, amire a megállapítási keresetet alapozza (a használati joggal). Vitatta a felperes használati jogát a perbeli ingatlanra, tekintettel arra, hogy a hrsz. alatti ingatlanra, a ... Alapítvány mint felperesi jogelőd használati jogot nem szerzett. A tulajdoni lap tanúsága szerint a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati joga nincs, ezért nem áll fenn jogi érdekeltsége a mások által kötött szerződés megtámadásához sem. Hivatkozott a BH 2009. évi 206. és 2004. évi 503. számú jogesetekre. Ezen túlmenően a kereset elutasítását érdemben is kérte. Álláspontja szerint a telekhatár rendezési szerződés érvényesen létrejött, a felek azt szabályosan írták alá. A II. r. alperes aláírási jogosultságával kapcsolatban a II. alperes által kifejtett állásponthoz csatlakozott, továbbá vitatta, hogy az átruházott hatáskör továbbruházásáról lett volna szó. Álláspontja szerint a Tulajdonosi Bizottság jogkörét nem ruházta tovább, hanem a Bizottság képviselésében annak elnöke írta alá a szerződést. A jelzálogjog jogosult aláírásának hiányára pedig akként nyilatkozott, hogy arra azért nem volt szükség, mert a jelzálogjog jogosultja külön szerződést kötött. Előadta azt is, hogy a szerződés megkötésére az engedélyben szereplő két éves határidőn belül került sor, tekintettel arra, hogy az eredeti határozat a helyrajzi számok elírása miatt kijavításra került, így a kétéves határidő a kijavító határozat jogerőre emelkedésétől kezdődött.

A II. alperes érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes által előterjesztett kereset vonatkozásában nem állnak fenn a Pp. 123. §-ában meghatározott feltételek. Hivatkozott a BH.1991.évi 107. számú eseti döntésre, amelynek értelmében a semmisségre abban az eljárásban kell és lehet hivatkozni, ahol felmerült a semmisség jogkövetkezményeinek levonása, külön megállapítási kereset előterjesztésének feltételei nem állnak fenn. Így vitatta, hogy a felperes indíthat külön eljárást csupán a semmisség megállapítása iránt. Álláspontja szerint a felperesnek a semmisségre a birtokvédelmi eljárásban kellett volna hivatkoznia. A II. r. alperes hivatkozott az érvénytelenségi perben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) Pk. véleményre is, amelynek értelmében álláspontja szerint a felperesnek jogi érdekeltségét a perben igazolnia kell, ennek hiányában a kereset elutasításának van helye. Érdemben arra hivatkozott, hogy a telekhatár rendezési szerződés érvényesen létrejött. Hivatkozott a szerződés megkötésekor hatályban lévő, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi XLV. törvény 9. § (1) (2) és (3) bekezdésére, amely meghatározza, hogy a ... Önkormányzat esetében az Önkormányzatot a

szerződés aláírása során ki jogosult képviselni. Ezen túl hivatkozott a ... Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (III. 26.), Föv.Kgy. rendeletre, amely meghatározza, hogy az önkormányzati ingatlanok esetében ki gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Előadta, hogy a helyrajzi számú ingatlanrész forgalomképes ingatlannak minősül, a Tulajdonosi Bizottság rendelkezett a megállapodás megkötéséhez szükséges döntési jogkörrel, és ennek keretében felhatalmazta elnökét a szerződés aláírására. Arra is hivatkozott, hogy a szerződéshez a Magyar Állam hozzájárulására és aláírására nem volt szükség, mert a telekalakítás a Magyar Állam tulajdoni hányadát nem érintette, erre tekintettel nem számított az ügyben érdekeltnek. Hivatkozott arra, hogy mivel a perbeli szerződés egy lapból áll, annak nem kellett minden oldalán a kézjegyet feltüntetni, mert az Inyvtv. több lapból álló okirat esetén követeli meg minden lapon a szerződő felek kézjegyét. Vitatta továbbá a lehetetlen szolgáltatásra vonatkozó felperesi megállapításokat is, mert álláspontja szerint a tűrés mint szolgáltatás önmagában nem lehetetlen.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.625.600 Ft, a II. r. alperesnek 1.280.000 Ft perköltséget. Egyben megállapította, hogy 1.500.0000 Ft le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Álláspontja szerint a felperes a becsatolt 1999. július 30. napján kelt megállapodással - amelyben az I. r. alperes jogelődje a felperesi jogelődnek 50 évre ingyenesen használati jogot biztosított a 38.440/39. helyrajzi számú ingatlanon 12.572 m² területre - megfelelően alátámasztotta a jogi érdekeltségét, amely az alperesek között létrejött telekhatár rendezési szerződés megtámadására irányult. A peres iratokból ugyanis megállapítható volt, hogy a telekhatár rendezési szerződéssel érintett 12.572 m² területű ingatlanrész, amely az egyik ingatlantól a másikhoz került átcsatolásra, éppen megegyezik azzal a 12.572 m² területtel, amelyre az I. r. alperes jogelődje a felperesi jogelődnek használati jogot engedett. Így a telekalakítási szerződés megtámadásához a felperesnek ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában is jogi érdekeltsége fűződik, perbeli legitimációja, keresetindítási jogosultsága fennáll.

Kifejtette, hogy a Pp. 123. paragrafusa értelmében a megállapításra irányuló kereseti kérelemnek két konjunktív feltétele van. Az egyik, hogy a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett legyen szükséges a kért megállapítás, a másik hogy a felperes valamely okból az alperessel szemben teljesítést ne követelhesen. Ezen két feltételnek együttesen kell fennállnia, bármelyik feltétel hiánya a kereset elutasításához vezet. A korábban kifejtettek szerint a jogi érdekeltség vizsgálatánál a felperes már megfelelő indokát adta annak, hogy használati joga megóvása érdekében támadja meg a telekhatár rendezési szerződést. Ez a felperesi hivatkozás a megállapítási kereset feltételeinek vizsgálata körében is értékelendő a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása iránti feltétel teljesülése körében. Az elsőfokú bíróság utalt a korábban kifejtettekre, miszerint a jelen per tárgya a felperes használati jogára kihatással van. A perben a felperes azt is megfelelően igazolta, hogy az I. r. alperes ezen használati jogot több eljárásban is vitatja, ezen nyilatkozatát az I. r. alperes jelen perben is megerősítette. Ezért a jogvédelem a jogvédelem szükségessége a felperes oldaláról igazolható.

Alaposnak találta azt a felperesi hivatkozást is, miszerint a telekhatár rendezési szerződés létre nem jött, illetve érvénytelensége megállapítása iránti perben, ha a felperes az eredeti állapot helyreállítását is kéri, az marasztalásra irányuló kereseti kérelem lenne. Az eredeti állapot helyreállítását a 2/2010. Pk. vélemény értelmében a felperes kívülálló harmadik személyként csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja,

megalapozza. Az eredeti állapot helyreállítása olyan ingatlan-nyilvántartási bejegyzés átvezetését tenné szükségessé, amely csak törlési kereset formájában lenne előterjeszthető. Ez azonban csak a törlési kereset megindítására nyitva álló határidőben benyújtott kereseti kérelem esetén lenne elrendelhető. Mivel ez a határidő a felperes által sem vitatottan már évekkel ezelőtt lejárt, ezért az eredeti állapot helyreállítása kizárt. Ezt a felperes a keresetlevelében maga is kifejtette, ezért az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a felperes önmagával némileg ellentétes álláspontot fejtett ki abban a vonatkozásban, hogy sikeres perlése esetén milyen közvetlen jogszerzés lehetősége nyílna meg számára, hiszen ott azzal számolt, hogy az általa használt terület, "visszacsatolásra" kerül a 38.440/39. hrsz. alatti ingatlanhoz. Az eredeti állapot helyreállítását viszont nem kérheti - a keresetben nem is kérte - így ebből a szempontból teljesítést valóban nem követelhet.

Kifejtette továbbá, hogy a felperes jogainak megóvását az szolgálná a leginkább, hogy ha a felperes a használati jogát az ingatlan-nyilvántartásba a telekmegosztás után létrejött ingatlanra bejegyeztetné, így az dologi hatályúvá válna, és senki nem tehetné vita tárgyává. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes nincs elzárva attól a lehetőségtől, hogy az I. r. alperes ellen olyan pert indítson, amelyben annak tūrésére kéri kötelezni az I. r. alperest, hogy használati joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ebben a perben a felperes az I. r. alperessel szemben teljesítést követelhet. A fennálló jogi helyzet szerint a felperesi alapítványnak jogelődje révén ingatlan-nyilvántartáson kívüli használati joga áll fenn, amely kötelmi hatállyal a szerződő feleket köti. Az 1999. július 30. napján a jogelőd által kötött használati megállapodás 4. pontjában az I. r. alperesi jogelőd kötelezettséget vállalt arra, hogy a telekhatár rendezési határozat végrehajtása és földhivatali nyilvántartásban történő átvezetése után hozzá fog járulni ahhoz, hogy a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A bíróság álláspontja szerint a felperesnek ezen használati jog bejegyeztetése iránt kell az I. r. alperessel szemben pert indítania, amely perben a felperes az I. r. alperessel szemben teljesítést követelhet. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a megállapítási kereset feltételei nem állnak fenn, és ez érdemben a kereset elutasításához vezetett.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelemnek megfelelő megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte, annak megállapítása mellett, hogy a felperes a perben keresetösségi joggal rendelkezik és megállapítási kereset előterjesztésére jogosult. Harmadlagosan fellebbezést jelentett be az elsőfokú ítélet perköltségről rendelkező része ellen, és kérte, hogy a másodfokú bíróság azt változtassa meg akként, hogy az I. r. alperest nettó 10.000Ft. a II. r. alperest nettó 5.000 Ft perköltség illeti meg.

A felperes fellebbezésében rögzítette, hogy egyetért az elsőfokú bíróságnak a jogi érdektség és keresetindítási jog vonatkozásában elfoglalt álláspontjával. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy önmagával ellentétes álláspontot fejtett volna ki a jogszerzés lehetősége kapcsán. Ebben a körben kifejtette: nem azt állította, hogy a közvetlen jogszerzése abban állna, hogy a telekhatár rendezési szerződés nemlétezése, illetve érvénytelensége megállapításával megnyílik a peresített telekhányad "visszacsatolásának" lehetősége, hanem azt, hogy ebben az esetben úgy kellene tekinteni, hogy a tulajdonostársak tulajdonjoga nagyobb területű ingatlanra vonatkozik. A jogellenes telekalakításban részes felek megkárosították a többi tulajdonost, mivel azok tulajdoni hányada a jogellenes telekrendezést követően kisebb területű ingatlanra vonatkozik, mint eredetileg.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a per tárgyán, tekintettel arra, hogy kizárólag azt lehetett volna a perben vizsgálni, hogy a telekhatár rendezési szerződés érvénytelensége miatt -

és nem pedig más megállapodás érvénytelensége miatt - lehet-e teljesítést kérni. Annak vizsgálata során, hogy valamely szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset - a Pp. 123.§-a szerinti - előfeltételei fennállnak-e, fogalmilag kizárt a teljesítés lehetőségét egy másik szerződés alapján megítélni, ahhoz képest, mint amelyre maga a megállapítási kereset vonatkozik. A pernek a tárgya nem a használati jogot biztosító megállapodás volt, a megállapítási kereset nem a használati jogot biztosító megállapodásra vonatkozott, ezért a megállapítási kereset feltételeit sem a használati jogot biztosító megállapodás alapján kellett volna megítélni, hanem a telekhatár rendezési szerződés alapján. Megismételte az elsőfokú eljárásban már részletesen előadott indokait törlési kereset előterjesztésének kizártságával kapcsolatban. Álláspontja szerint az elévülés kizárja az I.r. alperessel szemben a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törésére, illetve ilyen bejegyzési engedély bíróság általi pótlása iránti kereset előterjesztését, amit az elévülés nyilvánvalósága miatt az elsőfokú bíróságnak észlelnie kellett volna, és arra a következtetésre kellett volna jutnia, hogy a használati jog bejegyzésének törésére, illetve a bejegyzési engedély pótlására irányuló követelés bíróság előtt nem érvényesíthető. Hangsúlyozta, hogy az a körülmény, mely szerint a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését bírósági úton nem lehet kikényszeríteni, nem jelenti azt, hogy a felperesnek a szerződés alapján ne lenne használati joga az érintett ingatlanon. Álláspontja szerint a felperes szerződésen alapuló használati joga pedig az alperes tevékenysége miatt védelemre szorul, amely védelmet a telekhatár rendezési szerződés nemlétezése, illetve érvénytelenségének megállapítása szolgálja. Sérrelmezte továbbá az ügyvédi munkadíj mértékét az I és II. r. alperesek tekintetében. Előadta, hogy az I. r. alperes ügyvédje kettő tárgyaláson jelent meg, és emellett egy összesen három oldalas ellenkérelmet terjesztett elő. A II.r. alperes jogtanácsosa a per első tárgyalásán jelent meg és egy 3 oldalas érdemi ellenkérelmet, valamint egy 3 oldalas előkészítő iratot terjesztett elő. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, ezért kérte, hogy az ügyvédi munkadíjat a 32/2003.(VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelje a másodfokú bíróság megkezdett tárgyalási óránként nettó 5.000 Ft alapulvételével.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, annak helyes indokai alapján. Kiemelte, hogy a jogtanácsos munkaviszony vagy tagsági viszony alapján látja el a fél képviselőt, munkadíjára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése az irányadó.

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem alapos, a perköltség vonatkozásában részben alapos.

A felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy annak vizsgálata során, hogy valamely szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előfeltételei fennállnak-e fogalmilag kizárt a teljesítés lehetőségét egy másik szerződés alapján megítélni. Ekként a telekhatár rendezési szerződés nemlétezése, illetve érvénytelensége megállapítása iránti kereset előfeltételei értékelésénél nem lehet azt vizsgálni, hogy a használati jogot biztosító megállapodás szerinti teljesítést lehet-e kérni, vagy sem. A telekhatár rendezési szerződés tekintetében előterjeszhető marasztalási (törlési) kereset vonatkozásában az elsőfokú bíróság a felperesi keresettel egyezően megállapította, hogy a határidő elmulasztása miatt ilyen kereseti kérelem nem terjeszthető elő.

A megállapításra irányuló kereseti kérelem másik konjunktív feltétele - a felperesnek az alperesekkel szembeni jogvédelmének szükségessége - tekintetében a másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróság, álláspontját. Ebben a körben az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a jelen per tárgya a felperes használati jogára kihatással van. A perben a felperes azt is megfelelően igazolta, hogy az I. r. alperes ezen használati jogot több eljárásban is vitatja, ezen nyilatkozatát az I. r. alperes a jelen perben is megerősítette. Ezért a jogvédelem szükségessége a felperes oldaláról igazolható. Ezen indokolásnak ellentmond az elsőfokú bíróság azon indokolása, amely szerint a

felperes jogainak megóvását az szolgálná a leginkább, hogy ha a felperes használati jogát az ingatlan-nyilvántartásba a telekmegosztás után létrejött ingatlanra bejegyeztetné, és az dologi hatályúvá válna, és senki nem tehetné vita tárgyává.

A 2/2010.(VI. 28.) A Pk. vélemény 10.a) pontja szerint a szerződést kötő felek ellen kívülálló harmadik személy is indíthat a szerződés semmissége iránt pert. Ilyen esetben a fél perbeli legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja. Ennek megfelelően a jogvédelem szükségességét a felperes védendő jogi érdeke körében kell vizsgálni. A felperes védendő jogi érdeke körében azt jelölte meg, hogy az I. r. alperes a telekhatár rendezési szerződésre alapítottan elvitatja a használati jogát a perbeli területre és ebben a körben különböző eljárások vannak folyamatban. E vonatkozásban helytállóan hivatkozott a II. r. alperes a kialakult bírósági gyakorlatra (BH 1991. 107), amely szerint abban az eljárásban kell és lehet hivatkozni a semmisségre, ahol felmerült a semmisség jogkövetkezményeinek a levonása. Ezen okból a külön megállapítási kereset előterjesztésének feltételei nem állnak fenn. Amennyiben a felperes az I. r. alperessel egyetértve a birtokháborítási perben azon a véleményen volt, hogy a telekhatár rendezési szerződés megszüntette a felperes kötelmi vagy dologi használati jogát, úgy a felperes hivatkozhat nem létező, illetve érvénytelen szerződésre abban a perben, illetőleg eljárásban. Ehhez külön megállapítási per megindítására nincs szükség, így az állapítható meg, hogy a megállapításra vonatkozó kereseti kérelem vonatkozásában a felperes tekintetében a jogvédelem szükségessége nem áll fenn.

A fellebbezésre tekintettel a másodfokú bíróság megállapítja, hogy az elsőfokú bíróság ebben terjeszkedett túl a kereseti kérelmen csupán a használati jogot biztosító megállapodás tényét a perben helytelenül nem a jogvédelem szükségessége körében értékelte. A felperesnek a fellebbezésben az elévülés körében tett kifogásai a jelen per elbírálása tekintetében nem bírnak relevanciával, a bíróság feltételezésekbe nem bocsátkozik, elő nem terjesztett kérelmeket nem bírál el.

Az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjból álló perköltség összegét a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján a pertárgyérték figyelembevételével határozta meg. A felperes fellebbezésében sérelmezte az ügyvédi munkadíj mértékét, és kérte annak mérséklését a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a megkezdett tárgyalási óránként nettó 5.000 Ft összeggel számoljon. A ... Ítélet tábla a megkezdett tárgyalási óránként nettó 5.000 Ft összeg alkalmazását nem találta megalapozottnak, annak nincs jogszabályi alapja. A munkadíj mérséklésének azonban helye van a 32/2003. (VIII.. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján. Tekintettel az ügy egyszerű megítélésére, a tárgyalási napok és beadványok számára a ... Ítélet tábla a rendelkező részben írtak szerint leszállította az I. r. és II. r. alpereseket megillető elsőfokú perköltséget.

Mindezekre tekintettel a ... Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatta, a per fő tárgya tekintetében - eltérő indokolással - helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2015. szeptember 10.

dr. Gajdos István sk.
törvényszéki bíró, előadó

Vargáné dr. Erdődi Ágnes sk.
törvényszéki tanácselnök
a tanács elnöke

dr. Szabó Györgyi sk.
törvényszéki bíró

