

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd által képviselt felperesnek a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal alperes ellen működési engedély tárgyában hozott határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben, mely perbe a felperes pernyertessége érdekében a dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd által képviselt az alperes pernyertessége érdekében Veszprém Megyei Főügyészség I.r. II.r. beavatkoztak, a Veszprém Megyei Bíróság 2007. február 23-án kelt 6.K.21.354/2005/25. számú jogerős ítélete ellen a felperes és a felperesi beavatkozó által 29. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 6.K.21.354/2005/25. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 2005. augusztus 23-án kelt 03/173-3/2005. számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (azaz ötvenezer) forint elsőfokú, 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint a felperesi beavatkozónak 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 16.500 (azaz tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti és a 36.000 (azaz harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesi beavatkozó, mint állagvevő 1995. április 22-én adásvételi szerződéssel megvásárolta a (új hrsz. :) hrsz-ú külterületi ingatlant. A szerződés szerint az ingatlanon a II.r. alperesi beavatkozó büfé-pavilont építtetett, amelyhez meghatározott ingatlanterületre díj fizetése nélküli használati jog illetve meg a közüzemi díjak fizetése mellett határozatlan időre. Ugyanezen a napon a II.r. alperesi beavatkozó és az állagvevő "Megállapodás használati jogról" elnevezésű szerződést kötött, mely szerint a II.r. alperesi beavatkozót megillette az ingatlanterület

kizárólagos használata és az azon lévő harmadik személy tulajdonjogát képező pékárú-pavilon tekintetében a hasznok szedésének joga. Az ingatlant érintő használati jog az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem került.

2004. június 23-án a felperes a pékárú-pavilonra kenyér és pékárú üzlet működési engedély megadását kérte. Kérelméhez csatolta az ingatlan tulajdonosának, a felperesi beavatkozónak a hozzájárulását, az ingatlan tulajdoni lapját. A működéshez a szakhatóságok hozzájárultak, ezért Paloznak Község Polgármesteri Hivatala Jegyzője a 2004. június 25-én kelt 530/2004. számú határozatával a működési engedélyt megadta.

A II.r. alperesi beavatkozó kérte a működési engedély visszavonását azzal, hogy "mint az ingatlan tulajdonosa", az ingatlanterület használati jogának jogosultja ahhoz nem járult hozzá. Az elsőfokú hatóság a 2004. november 8-án kelt 530-3/2004. számú határozatával a működési engedélyt saját hatáskörben a II.r. alperesi beavatkozó hozzájáruló nyilatkozata hiányára hivatkozással visszavonta. A felperesi beavatkozó, mint a felperesi társaság kültagja fellebbezést nyújtott be és az alperes a 2005. február 17-én kelt 03/173-1/2005. számú határozatával a működési engedélyt visszavonó határozatot megsemmisítette azzal az indokkal, hogy a felépítmény a felperes tulajdonában áll, más személy hozzájárulására nincs szükség.

A Veszprém Megyei Főügyészség óvást terjesztett elő az alperes határozata ellen és az alperes az óvást megvizsgálva a 2005. augusztus 23-án kelt 03/173-3/2005. számú határozatával a korábbi határozatát hatályon kívül helyezte és a működési engedélyt visszavonó határozatot helybenhagyta. Határozata indokolása szerint a működési engedélyhez szükség lett volna a II.r. alperesi beavatkozó hozzájáruló nyilatkozatára a hivatkozott ingatlanra vonatkozó, használati jogról szóló megállapodás alapján. Nem fogadta el a felperesi beavatkozónak a megállapodás felmondására való hivatkozását azzal, hogy a szerződést csak közös megegyezéssel szüntethették volna meg a felmondási jog kikötésének hiányában. A működési engedélyt visszavonó határozat kapcsán megállapította, hogy az jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogot nem sért, mert a felperes a működési engedélyt csak a 2004. évi nyári szezonra kérte, amely idő már eltelt az engedély visszavonásakor.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes óvás folytán hozott határozata felülvizsgálata iránt. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Határozata indokolása szerint működési engedély visszavonására a II.r. alperesi beavatkozó nevében előterjesztett beadvány kapcsán, de hivatalból folyt eljárásban került sor. Az üzletek működéséről szóló 4/1997. (I.22.) Korm. rendelet (R.) 3.§ (4) bekezdése értelmében a működési engedély

iránti kérelemhez csatolni kell az üzlethelyiség használatára jogosító, ezt a jogot igazoló okiratot. Amennyiben valamely feltételről utóbb kiderül, hogy annak hiánya a működési engedély kiadásának akadálya lett volna a jegyző a R. 8.§ (4) bekezdés b) pontja alapján a működési engedélyt visszavonja. A jegyző ezt az eljárást hivatalból folytatja le abban az esetben is, ha az eljárásra okot adó körülményről egy bejelentésből szerez tudomást. Így nincs jelentősége annak, hogy a II.r. alperesi beavatkozó képviselőjében 2004. szeptember 6-án kelt beadványt előterjesztő személy meghatalmazással rendelkezett-e. Az 1995. április 22-én kötött adásvételi szerződés és használati jogról szóló megállapodás alapján a tulajdonos a két pavilonnal érintett területre használati jogát átengedte a II.r. alperesi beavatkozónak. Ezekre alapítottnak jogszerűen kívánta meg a működési engedélyhez a hatóság a használati jog jogosultjától származó hozzájárulást. A felperesi beavatkozó arra hivatkozott, hogy a használati jogról szóló megállapodást időközben felmondta. Mivel a felmondás érvényesítésére semmilyen eljárást nem kezdeményeztek, ebből arra lehet következtetni, hogy a felperesi beavatkozó a felmondási szándékától elállt, így a megállapodás továbbra is fennállt és annak rendelkezéseit kellett figyelembe venni. A határozat utalt arra is, hogy a felperes alaptalanul sérelmezte jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogai megsértését. A Magyar Köztársaság ügyészségéről szóló 1972. évi V. törvény (Ütv.) 14.§ (3) bekezdése alapján ügyészségi óvás folytán hozott határozat esetén a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme a határozat közlését követő egy éven belül benyújtott óvás esetén nem áll fenn. A határozat érdemére nincs kihatással az a körülmény, hogy az alperes a határozatában tévesen a működési engedély kiadását csak a 2004. évi nyári szezonra vonatkozóan értelmezte. A működési engedély határozatlan időre került kiadásra és annak visszavonásáról a hatóság a R. 8.§ (4) bekezdés b) pontja alapján jogszerűen döntött.

A jogerős ítélet ellen a felperes és a felperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a tényállás tévesen került megállapításra és a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte a bíróság, ezért helytelen és jogsértő következtetésre jutott. Tévesen állapította meg a bíróság, hogy a működési engedély visszavonására hivatalból folytatott eljárásban került sor. Emiatt a bíróság törvénysértően nem vizsgálta a II.r. alperesi beavatkozó nevében eljáró B.K. képviselői jogosultságát. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a kötött megállapodást és szerződést összefüggésében és téves következtetésre jutott abból, hogy a felmondás érvényesítésével kapcsolatban eljárás nem indult. A perbeli pékárú-pavilon vonatkozásában a II.r. alperesi beavatkozót csak a hasznok

szedésének joga illette meg, ebből következően hozzájárulását a működési engedélyhez nem kellett megkérni. Ez a jog is megszűnt, amikor a II.r. alperesi beavatkozó a büfé-pavilon használati jogát bérleti szerződésekkel átruházta. Jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogainak védelme körében az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást. Kérték annak vizsgálatát is, hogy a II.r. alperesi beavatkozó beavatkozását a perbe az elsőfokú bíróság jogszerűen engedte-e meg, mert álláspontjuk szerint jogos érdeke nem állt fenn.

Az alperes, az I.r. és a II.r. alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmeikben egyaránt a jogerős ítélet hatályban tartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az eljárási kifogás tekintetében alaptalan, egyebekben az alábbiak szerint alapos.

A felperes és a felperesi beavatkozó felülvizsgálati kérelmében kifogásolta, hogy a II.r. alperesi beavatkozó beavatkozásának megengedésére jogsértően, jogos érdek hiányában, valamint tévesen alperesi oldalon került sor. A felülvizsgálati kérelem ebben a részében alaptalan. A II.r. alperesi beavatkozó 5. sorszám alatti beavatkozási kérelmében egyértelműen megjelölte, hogy az alperesi oldalon, az alperes pernyertessége érdekében kíván a perbe beavatkozni, jogos érdekét is megjelölte, amikor azt nyilatkozta, hogy a peres ügy az általa kizárólagosan használt ingatlanrészen álló pékáru-pavilon működési engedélyét érinti. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a II.r. alperesi beavatkozó perbe való beavatkozását az alperes pernyertessége érdekében a Pp. 55.§-ára figyelemmel jogszerűen engedte meg.

A felülvizsgálati kérelemmel élők kifogásolták továbbá a felülvizsgálati tárgyaláson, hogy a II.r. alperesi beavatkozó az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozata szerint a perben nem kívánt részt venni, így a felülvizsgálati tárgyalásra idézése jogsértő volt. A II.r. alperesi beavatkozó az elsőfokú eljárás során a 19. sorszámú beadványában azt közölte, hogy "mivel a pavilonját /azaz a büfé-pavilon/ le kellett bontania, az érdekeltsége már nem áll fenn ebben az ügyben sem, tehát nem kíván részt venni a további tárgyalásokon". A II.r. alperesi beavatkozó nyilatkozat mindössze arra vonatkozik, hogy a per további tárgyalásain nem kíván megjelenni, nem pedig arra, hogy a perben nem kíván részt venni. A II.r. alperesi beavatkozó nem kérte perből történő elbocsátását, így a felülvizsgálati eljárásnak továbbiakban is résztvevője volt.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott további jogsértésekkel összefüggésben az alábbiakat állapította meg: A működési engedély megadása iránti kérelem elbírálása során az alperesnek a R. 3.§ (4) bekezdése alapján vizsgálnia kellett a

kereskedelmi tevékenység végzésére jogosító és az üzlethelyiség valamint az azzal érintett ingatlanterület használatára vonatkozó okiratokat, miután a II.r. alperesi beavatkozó érintettségét és hozzájárulásának szükségességét ezekre az okiratokra alapítja.

Az alperes az óvás folytán eljárva a tényállás tisztázási kötelezettségének nem tett eleget, így a jogi álláspontja megalapozatlan.

Az alperes 03/173-1/2005. számú - az elsőfokú határozatot megsemmisítő - határozata ellen benyújtott ügyészi óvás az ügyben kiemelkedő jelentőségű okiratként hivatkozik az 1995. április 22-én kelt adásvételi szerződésre, illetve az ugyanezen a napon kötött "részletes megállapodásra, amellyel W.B.Z. kizárólagos használati jogosultsága keletkezett a megállapodásban részletesen körülhatárolt ingatlanrészre". Az ügyészi óvás szerint a használati jog olyan jogosultság, ami a tulajdonos szempontjából terhet jelent, a tulajdonos korlátozva van a tulajdonosi jogainak a gyakorlásában a használati jog terjedelme mértékéig. A szerződéseket értelmezve az óvásban foglalt ügyészi álláspont szerint a működési engedély iránti eljárásban a használati jogosult W.B.Z. hozzájárulását be kellett volna szerezni, hiszen az ő jogszerű használatában levő ingatlan használatának korlátozását eredményezi az üzlet működése. (Tk.703/2005-4/I. számú óvás 4-5. oldal)

A fentiekre figyelemmel az óvás alapján indult eljárásban vizsgálni kellett volna két alapvető körülményt, nevezetesen, hogy az érintettek között 1995. április 22. napján létrejött "Megállapodás használati jogról" elnevezésű szerződés az ingatlanrész tekintetében érvényesen létrejött-e, illetve, hogy a működési engedéllyel érintett pavilon tekintetében a használati megállapodás mire jogosítja fel a használót, azaz mennyiben korlátozza a tulajdonosi jogosítványokat.

Ezen körülmények vizsgálatának elmaradása megalapozatlan közigazgatási határozatot eredményezett és az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja törvénysértő.

A "Megállapodás használati jogról" elnevezésű szerződés (a továbbiakban: Megállapodás) a II.r. alperesi beavatkozó, mint használó részére biztosít egyrészt egy meghatározott ingatlanterületre vonatkozó használatot, másrészt egy felépítmény tekintetében haszonszedési jogot. A kizárólagos használatba kerülő ingatlanterületen ugyanis két pavilon áll, amelyek egyike a használó tulajdona, a másik harmadik személyé. Ez utóbbi pavilon tekintetében a használót a tulajdonosi jogosítványokból (birtoklás, használat, haszonszedés joga, rendelkezési jog) kizárólag a haszonszedés joga illeti meg.

Az ügyészi óvás azon alapul, hogy a működési engedély megadásával korlátozásra kerül az ő jogszerű használatában lévő ingatlanrész használata.

A fenti kérdés eldöntésénél elsődlegesen azt kell vizsgálni, hogy a megállapodás alapján valóban keletkezett-e a II.r. alperesi beavatkozóknak az ingatlanra vonatkozóan használati joga.

A Ptk. - a megállapodás kötésekor és a működési engedély kérelem beadásakor azonos szöveggel hatályban volt - 165.§ (1) bekezdése határozza meg a használat jogát, amely szerint a használati jog jogosultja a dolgot a saját, valamint együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. A Ptk. 165.§ (2) bekezdése értelmében a használat jogára a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni, így vonatkozik rá a Ptk. 158.§ (1) bekezdésében foglalt az a rendelkezés is, hogy szerződés alapján haszonélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogot pedig a telekkönyvbe bejegyzik. Az alperes a határozata hozatalakor olyan tulajdoni lapot vizsgált, amelyen a hrsz-ú ingatlanra használati jognak a bejegyzésére nem került sor. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 16.§ d) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó használat jogát be kell jegyezni. Az alperes a fenti rendelkezések alapján az óvás elbírálásakor nem vizsgálta, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett ingatlan használati jog hiányában a pékárú-pavilon tekintetében biztosított hasznok szedésének joga korlátozza-e a tulajdonos jogait a működtetés tekintetében és ezért valóban szükséges-e a II.r. alperesi beavatkozóknak a pékárú-pavilon működési engedélyéhez hozzájáruló nyilatkozatot tennie. A fenti lényeges körülmények feltárása nélkül az alperes megalapozott határozatot nem hozhatott volna.

Az ügy érdemére kiható, a fenti releváns körülmények tisztázása nélkül hozott határozat jogszabálysértő volt, a R. 3.§ (4) bekezdésébe ütközött, amely határozat felülvizsgálata során a bíróságnak a Pp. 339.§ (2) bekezdése alapján reformatórius jogkör hiányában a határozat megváltoztatására hatásköre nincs, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet, - amely egy jogsértő határozatot tekintett jogszerűnek és ezért a felperes keresetét törvénysértően elutasította - a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az alperes határozatát a Pp. 339.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte.

Az új eljárás során az alperesnek az óvás alapját képező, a használati jogról szóló megállapodás fenti értelmezésével, létrejöttének és tartalmának vizsgálatával, az ingatlan tulajdoni

lapja adatainak ismeretében kell ismételt állást foglalnia arról, hogy a II.r. alperesi beavatkozó a megállapodás alapján milyen jogokkal és jogosultságokkal rendelkezett, és ehhez képest szükséges-e a pékárú-pavilon működési engedélyéhez a használó hozzájáruló nyilatkozatának csatolása. Az alperes ennek a kérdésnek az eldöntése után foglalhat állást a benyújtott óvásról és hozhat törvényes és megalapozott határozatot. A Legfelsőbb Bíróság a megállapított jogsértésre figyelemmel nem vizsgálhatta a felülvizsgálati kérelemmel élők rendkívüli jogorvoslati kérelmében hivatkozott további jogsértéseket.

A felülvizsgálati kérelem megalapozottsága folytán a pervesztes alperes köteles a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felperes jogi képviselettel felmerült elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége, valamint a felperesi beavatkozó jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. A felperesi beavatkozónak az elsőfokú eljárás során felszámítható költsége nem merült fel, ezért annak megállapításáról rendelkezni nem kellett. A Legfelsőbb Bíróság az alperesi beavatkozókat a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján költségviselésre nem kötelezte.

Az alperes illetékmentessége folytán a kereseti és a felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A felperes a keresetlevelén a tárgyi illetékfeljegyzési jog ellenére 16.500 (tizenhatezer-ötszáz) forint kereseti, a felülvizsgálati kérelmén a felperesi beavatkozóval együtt 36.000 (harminchatezer) forint felülvizsgálati illetéket szükségtelenül lerótt, amelyet a felülvizsgálati ítélet alapján visszaigényelhet [illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 80.§ (1) bekezdés f) pontja alapján].

Budapest, 2008. február 27.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró