

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.123/2016/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Puskás Péter előadó bíró
Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Jacsó Pál ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: dr. Kozslik István ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés érvénytelenségének a
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
2.Gf.40.001/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
6.GP.20.087/2015/10.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a

felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az önkormányzat felperes 2014. szeptember 1-én eladott a tulajdonában álló D. belterületi 185 helyrajzi számú, „kivett közút és épület” megnevezésű ingatlanból egy 778 négyzetméteres területet 1 forint vételáron az alperesnek. A szerződés megkötésekor a felperes önkormányzat polgármestere az alperes Kft. egyik tulajdonosa és ügyvezetője volt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte a felek közt létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását elsődlegesen a szerződés jogszabályba ütköző volta, másodlagosan pedig a jóerkölcshöz ütközése miatt. Az elsődleges kereseti kérelme tekintetében előadta, hogy az ingatlan az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó közút, így forgalomképtelen, a másodlagos keresete körében pedig arra hivatkozott, hogy a szerződés megkötésekor a polgármester azonos volt az alperes Kft. tulajdonosával és ügyvezetőjével és a szerződés a felperesre nézve kizárólag hátrányokkal járt.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az ingatlan nem tekinthető törzsvagyonnak, erre a felperes a szerződés megkötésekor nem is hivatkozott, a telekalakításhoz pedig a szakhatóságok is hozzájárultak és azt a földhivatal is engedélyezte. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyet azonban az elsőfokú bíróság - végzésével - érdemi vizsgálat nélkül elutasított.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felek közt létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

Az ítélet indokolása szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: nemzeti vagyonról szóló törvény) 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon körébe tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik. A nemzeti vagyonról szóló törvény 6. § (1) bekezdése szerint az állam vagy önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon

a jogszabályban megjelölt kivételektől eltekintve nem idegeníthető el. A perbeli szerződéssel elidegenített ingatlan közút, azaz az önkormányzat kizárólagos tulajdona, így forgalomképtelen és nem volt elidegeníthető, az arra megkötött szerződés tehát a Ptk. 6:95. §-a szerint semmis. Az alperes a bíróság felhívására sem tudta igazolni, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan ne minősülne forgalomképtelennek, az pedig, hogy a telekalakításhoz az eljáró hatóságok hozzájárultak, nem jelenti azt, hogy figyelmen kívül lehetne hagyni az ingatlan forgalomképességének a hiányát, hiszen ezt a kérdést a közigazgatási eljárásban eljáró szerveknek nem kellett vizsgálniuk.

- [5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen járt el akkor, amikor felhívta az alperest annak bizonyítására, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataival szembeni állítását bizonyítsa. Az alperes bizonyítékot nem terjesztett elő, így a bizonyítatlanság jogkövetkezményei őt terhelik abban a tekintetben, hogy a perbeli ingatlan forgalomképtelen volt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeit a bíróságnak csak erre irányuló kérelem esetén kellett volna levonnia, így nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor erről hivatalból nem határozott. Tekintettel arra, hogy az ingatlan közútként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, nincs jelentősége annak, hogy megfelel-e az az alperes által megjelölt törvényi rendelkezéseknek, az pedig nem okoz jogbizonytalanságot, hogy a közútként bejegyzett ingatlan a valóságban milyen műszaki állapotban van.

A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, utasítsa el a keresetet és adjon helyt az alperes viszontkeresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a felperes soha nem hivatkozott a perbeli terület törzsvagyon jellegére és nem tudtak erről az eljáró közigazgatási szervek sem. Amennyiben ezt eltitkolták az alperes elől, úgy közigazgatási jogkörben okozott kárért felelnek. A felperes azonban sem a keresete jogalapját, sem annak összecszerűségét nem tudta bizonyítani. Téves az álláspontja szerint a másodfokú bíróság döntése, mert az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve, hogy az ingatlan törzsvagyon lenne, csak az, hogy közút. Ez vezetett ahhoz, hogy sem a felperes, sem az eljáró szervek nem észlelték a tulajdonnak ezt a jellegét. Megsértette azonban a jogerős ítélet a Ptk. 6:95. §-ában

foglaltakat is, mert az alperes kérelmére helyre kellett volna állítania az eredeti állapotot. Sérti a jogerős ítélet továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 4. §-a szerinti nyilvánosság elvét és az 5. §-a szerinti közhitelesség elvét is. A másodfokú bíróság ugyanis tévesen indult ki abból, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fel van tüntetve az ingatlan törzsvagyon jellege és a forgalomképtelensége, holott ennek a feltüntetésére nincsen jogszabályi lehetőség. A per megindításakor az ingatlanra csak az alperes tulajdonjoga volt bejegyezve, ezzel ellentétes tényt pedig a felperesnek kellett volna bizonyítania. Előadta, hogy a tulajdoni lapnak az Inytv. 19. § (1) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban Vhr.) 3. § (2) bekezdése szerint elidegenítési és terhelési tilalmat, vagy a forgalomképtelenséget kellett volna tartalmaznia. A perbeli ingatlan azonban a bejegyzések hiányában nem csak a közút műszaki jellegzetességeinek, hanem a jogi fogalmának sem felelt meg. Tévesen adott tehát tájékoztatást az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherről, így a jogerős ítélet sérti a Pp. 163. §-át, 164. §-át, 141. §-át és a 206. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat.

A perbeli ingatlan azonban álláspontja szerint ténylegesen nem tartozik a törzsvagyonba és nem is forgalomképtelen, mert ha az lett volna, akkor ezt észlelték volna az eljáró közigazgatási szervek, az alperes azonban még a közútkezelő hozzájárulását is megkapta. Az ingatlanrész egyébként sem út, hanem egy olyan területrész, amely az alperes palackozó üzemének a megközelítésére szolgál és amelynek a megvétele kedvezőbb volt az alperes részére átjárási szolgálat alapításánál. Az ingatlanrész azonban nem felelt meg átruházásakor a közút törvényes kellékeinek. Foglalkoznia kellett volna az eljáró bíróságoknak azzal az előadásával is, amely szerint az ingatlanra 6.000.000 forintot fektetett be még akkor is, ha azt viszontkereset formájában terjesztette elő és az elsőfokú bíróságnak annak elbírálására nem volt hatásköre.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, azokkal a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

[10] Az eljárt bíróságok helyesen állapították meg, hogy a perbeli „kivett közút és épület” megnevezésű ingatlan a nemzeti vagyonról szóló törvény 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozik. Az ilyen jellegű vagyontárgyak a jogszabály 6. § (1) bekezdése szerint nem idegeníthetők el. Az ingatlan tehát forgalomképtelen, így az annak eladására kötött adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. §-a szerint a jogszabályba ütközése folytán semmis.

[11] A Ptk. 5:171. § (1) bekezdése szerint ha valamilyen jogot vagy tényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A perbeli esetben a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan közút és egyéb épület volt, amely a hivatkozott jogszabály alapján a felperes el nem idegeníthető kizárólagos tulajdonát jelentette. A jogszabály nem ismerete nem mentesíti a feleket az abban foglaltak betartásának kötelezettsége alól, így közömbös, hogy a felperes vagy az alperes a szerződés megkötésekor tudott-e a vagyontárgy nemzeti vagyonba tartozásáról. Tekintettel azonban arra, hogy a szerződés megkötésekor a felperes képviselője – polgármestere – az alperes társtulajdonosa és ügyvezető igazgatója volt, ez a saját mulasztásra történt hivatkozás alapjaiban aggályos, rosszhiszemű és semmilyen módon nem értékelhető az alperes javára.

[12] Az Inyvtv. 16. és 17. §-a szerint a perbeli ingatlan vagyoni jellege nem tartozik az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és feljegyezhető tények körébe, így értelemszerűen nem onnan, hanem a vonatkozó jogszabályokból kell tudomással bírnia az ilyen jellegű ingatlanra szerződést kötni kívánó feleknek a forgalomképtelenségről. A Vhr. 3. és 4. §-a sem tartalmazott erre vonatkozó előírásokat, elidegenítési és terhelési tilalom ugyanis az ingatlant nem terhelte a vagyoni jellege miatt, az egy másik jogintézményt jelent.

[13] Helyesen és a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el ennek megfelelően az elsőfokú bíróság akkor, amikor – figyelemmel az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adataira, azaz közút voltára – a hivatkozott jogszabályok alapján az alperest hívta fel annak a bizonyítására, hogy az ingatlan mégis forgalomképes volt a szerződés megkötésekor.

[14] A perbeli ingatlan tehát a nyilvántartásnak megfelelően közút volt és így a nemzeti vagyon részét képezte, ennek ellenkezőjét pedig az alperes felhívás ellenére sem tudta bizonyítani. A jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően annak nincsen jelentősége, hogy az ingatlan egyebekben megfelelt-e a közút műszaki jellemzőjének, az alperes által hivatkozott jogszabályoknak, mert ha esetlegesen

azoknak nem felelt meg, attól még nem vált forgalomképesé. Forgalomképesé csak a minősítésének esetleges megváltozása esetén válhatott volna az ingatlan.

[15] Helyesen fejtette ki a jogerős ítélet azt is, hogy a szerződés semmissége esetén az ügyletre jogot nem lehet alapítani. Az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontjában foglaltaknak megfelelően ez az a jogkövetkezmény, amit a bíróságnak semmisség esetén hivatalból kell alkalmaznia, a további jogkövetkezményeket pedig a bíróság csak a felek erre irányuló kérelme alapján vonhatja le. A feleknek azonban erre vonatkozó igénye nem volt, iratellenes és téves az a hivatkozása az alperesnek, amely szerint ő kérte volna az eredeti állapot helyreállítását. Az alperes a jogerős végzéssel elutasított viszontkeresetében is kártérítés, vagy jogalap nélküli gazdagodás iránti igényt terjesztett elő a felperessel szemben, ez azonban ennek az eljárásnak a keretében nem volt érdemben vizsgálható, tekintettel a viszontkereset érdemi vizsgálat nélkül történt elutasítására. Nem volt vizsgálható ez az elutasított kérelem ennek megfelelően sem a fellebbezési, sem a felülvizsgálati eljárásban. Az elsőfokú bíróság nem járhatott el olyan ügyben amiben nem rendelkezett hatáskörrel, nem lehetett tehát jogszabálysértő a részéről, hogy ezzel a kérdéssel nem „foglalkozott”. A viszontkereset esetleges teljesítése egyébként sem jelentette volna a szerződés semmissége miatti eredeti állapot helyreállítását. Az eredeti állapot helyreállítása ugyanis a perbeli esetben azt jelentette volna, hogy ha az alperes tudja igazolni, hogy az ingatlanért általa adott ellenszolgáltatást, azaz a vételárat - az 1 forintot - ténylegesen megfizette a felperesnek, akkor ez az 1 forint visszajárna a részére.

[16] Helyesen állapították meg az eljáró bíróságok azt is, hogy az ügyben eljáró közigazgatási hatóságok csak a telekalakítást és nem az érvénytelen adásvételi szerződést vizsgálták, nem foglaltak állást semmilyen módon az ingatlan forgalomképeségének kérdésében. A Kormányhivatal még az adásvételi szerződés megkötését megelőzően hozott határozatot és a felperes ellenkérelme szerint a közútkezelő hozzájárulására is ezt megelőzően került sor. A per elbírálása szempontjából azonban a közigazgatási hatóságok eljárása akkor is közömbös lenne, ha valóban tudtak volna az ingatlan jogellenes átruházásáról, mert attól, hogy azt nem észlelik, vagy nem tesznek ez ellene semmit, még nem válik jogszerűvé ez a jogügylet.

[17] A jogszabályok betartása és betartatása nem okozhat jogbizonytalanságot, azt pedig az ingatlan-nyilvántartásból mindenki tudta, illetve tudhatta, hogy a perbeli ingatlan közútként van nyilvántartva, függetlenül annak fizikai valójától. Tény, hogy nem a teljes út került átruházásra, hanem annak egy része és az is, hogy ez az ingatlanrész még az alperes szerint is a palackozó megközelítéséhez szükséges területet jelentett, azaz útként

funkcionált. (Felülvizsgálati kérelem 3. oldal második bekezdés.) Nem vitás, hogy lényegesen kedvezőbb volt az alperes részére az ingatlan ingyenesen történő megszerzése annál, mint ha átjárási szolgalmat biztosítanak a részére, bár egy közúton keresztül átjárási szolgalom alapítása nyilvánvalóan értelmezhetetlen. Tény továbbá az is, hogy a jogügylet kizárólag az alperes részére jelentett előnyöket, a felperesnek csak hátrányokat okozott az ingatlan ellenérték nélkül történt elvesztése.

[18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokolására is, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[19] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, azt a Kúria sem tartotta szükségesnek, így a döntését a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.

[20] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfa-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[21] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. május 30.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző