

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.961/2016/3.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Albert Csilla ügyvéd

Az alperes: I-II. rendű

Az alperesek képviselői:Dr. Babus László ügyvéd I. rendűért
Jaczkovics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jaczkovics László Gábor
ügyvéd) II. rendűért

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

ővárosi Ítéltábla
22.Pf.20.529/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

ővárosi Törvényszék
65.P.22.590/2013/31.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 995.000 (kilencszázkilencvenötezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az ÁVÜ képviseletében eljáró Ó. K. Vállalat - a továbbiak mellett - a kiskereskedelmi állami vállalatok vagyonának privatizálásáról szóló 1990. évi LXXIV. törvény (Ept.) 2.§ (1) bekezdése alapján 1991. augusztus 21-én tartott árverésen licitnyertes felperesnek az 1991. szeptember 5-én megkötött adásvételi szerződéssel eladta az I. rendű alperes tulajdonában, közterületen található 184 m² alapterületű üzletház felépítmény tulajdonjogát és a földterület bérleti jogát 9.950.000 forint vételár ellenében, melynek egy részét utóbb az I. rendű alperes a köztük lévő megállapodásnak

megfelelően a II. rendű alperesnek utalta tovább. A szerződés az Ept. 13.§ (3) bekezdésére utalással rögzítette, hogy a felperes az „üzlet megvásárlásával tulajdonjogot szerzett”, amely az „adásvételi szerződés megkötésével forgalomképesé vált”, azonban a felperes 1991. október 1-jén a tulajdonjog bejegyzése érdekében előterjesztett kérelmét a földhivatal 2000. január 8-án kelt határozatával azzal utasította el, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. A II. rendű alperes önkormányzat tulajdonjogát a 8026/2 hrsz.-ú ingatlanra az egyes állami tulajdonban álló vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján 2001-ben meghozott határozatával 1992. december 14-i hatállyal jegyezte be a földhivatal. A II. rendű alperes által végrehajtott, a földhivatal 2007. október 19-i határozatával bejegyzett telekmegosztás alapján az ingatlanból három önálló ingatlan jött létre: a 8026/3 hrsz.-ú kivett közterület út, a 8026/4 hrsz.-ú kivett üzlet és a 8026/5 hrsz.-ú kivett közterület. A perbeli üzlethelyiség a 8026/4 hrsz.-ú területen található, a bejegyzett tulajdonos pedig mindhárom ingatlan tekintetében a II. rendű alperes.

- [2] A felperes 2008. május 7-én terjesztett elő keresetet a II. rendű alperessel szemben, melyben elsődlegesen ráépítés, másodlagosan árverés, harmadlagosan elbirtoklás jogcímén tulajdonjoga megállapítását és annak bejegyzését kérte a perbeli felépítményre, keresetét azonban az elsőfokú bíróság 22.P.22.286/2008/32. számú, a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.709/2011/3. számú ítéletével jogerőre emelt határozatával elutasította.

A felperes keresete és az I. rendű alperes védekezése

- [3] A felperes ezt követően 2012. február 28-án terjesztette elő a jelen pert megindító keresetét az I. és a II. rendű alperesekkel szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 367.§ (1) és (2) bekezdése alapján, annak megállapítása érdekében, hogy az üzlethelyiség tulajdonjogát az 1991. szeptember 21-én megkötött privatizációs adásvételi szerződéssel megszerezte. Kérte az I. rendű alperes kötelezését az ingatlan-nyilvántartási állapot ennek megfelelő rendezésére, a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges okirat kiadására. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperesnek a régi Ptk. jogszavatossági rendelkezései alapján kötelessége az adásvételi szerződésnek megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapot kialakítása. Másodlagosan, a szerződésszegésre vonatkozó régi Ptk. rendelkezések alapján 120.472.000 forintnak és kamatainak megfizetését kérte az I. rendű alperestől, az általa kifizetett vételárnak az adásvételi szerződés megkötése óta elérhető hozamára, valamint az üzlet jelenlegi értékére figyelemmel. Okfejtése szerint amennyiben tulajdonjoga bejegyzésére nincs mód, az adásvételi szerződés a régi Ptk. 312.§ (1) és (3) bekezdésében foglaltak értelmében lehetetlenült, utóbb e

jogszabályi rendelkezést jelölte meg kártérítési igénye jogalapjaként, arra az esetre pedig, ha a bíróság a szerződés érvénytelenségét mondaná ki, a régi Ptk. 339.§-a, valamint a 355.§ (4) bekezdése alapján igényelte kárának megtérítését.

A felperes a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetétől elállt, a per megszüntetésére azonban a II. rendű alperes hozzájárulásának hiányában nem került sor.

[4] Az I. rendű alperes a per 2013. október 8-i tárgyalásán tett nyilatkozatával az adásvételi szerződést érvényesnek ismerte el, előadva, hogy megkísérli a felperes felépítményi tulajdonjogának rendezését, utóbb előterjesztett ellenkérelmében azonban már a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy mivel a felépítmény önálló ingatlanként nincs kialakítva, az csak a földterülettel együtt képezhetette adásvétel tárgyát, az üzlethelyiség önmagában forgalomképtelen. Figyelemmel arra is, hogy az ingatlan az adásvétel időpontjában közterület volt, az 1991. szeptember 5-i adásvételi szerződés a régi Ptk. 200.§ (2) bekezdése, 97.§ (1)-(2) bekezdései, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú tvr. (Inytvr.) 4.§-ába ütközően érvénytelen volt. Nézete szerint a felperesnek legfeljebb kötelmi igénye lehet, amely azonban elévült. Utóbb arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes jogszabály alapján 1991. szeptember 1-jével történő tulajdonszerzése megelőzte az 1991. szeptember 5-i szerződéskötést, így a törvény erejénél fogva önkormányzati tulajdonba került ingatlanra érvényes adásvételi szerződést nem köthetett.

[5] A II. rendű alperes vitatta az elsődleges kérelem teljesíthetőségét és a vele szemben előterjesztett kereseti kérelem elutasítását kérte.

[6] Az elsőfokú bíróság a tárgyalás berekesztése előtt a Pp. 146/A.§-a alapján meghozott végzésével a felperes meg nem engedett keresetmódosításait elutasította, majd rögzítette, hogy a végzés következtében ítéletével kizárólag az adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjog megállapítására és annak ingatlan-nyilvántartási rendezésére, másodlagosan az adásvételi szerződés érvénytelenségére, végül a szerződés érvénytelensége esetére előterjesztett 120.420.000 forint összegű, a vételár visszafizetéséből és annak kamataiból, valamint az elvesztett üzlet értékéből álló megtérítési igényt bírálta el.

Az első- és a másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével az 1991. szeptember 5-i adásvételi szerződés érvénytelenségét állapította meg, az I. rendű alperest kötelezte 9.950.000 forintnak és 2008. január 29-étől a kifizetésig járó kamatainak a felperes részére 15 napon belül történő

megfizetésére, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy a tulajdonjog megállapítása iránti igény az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogásának megalapozottsága miatt nem volt teljesíthető: a II. rendű alperes a már említett 1991. évi XXXIII. törvény hatálybalépésével vagyonátszállás jogcímén 1991. szeptember 1-jén szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezt követően az I. rendű alperes az ingatlannal érvényesen nem rendelkezhetett, így a szeptember 5-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az érvénytelenséget az is megalapozza, hogy a felperes az 1991. szeptember 5-i szerződéssel valójában vagyoni értékű jogot (bérleti, hasznosítási jogot) vásárolt, ez az Ept. 13.§ (3) bekezdéséből egyértelműen levezethető, annak ellenére, hogy szerződésükben a felek tulajdonátruházásra hivatkoztak. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a földterület közterület jellege miatt a földhasználati jog iránti igény sem lehetett alapos, és utalt arra: az adásvételi szerződés érvénytelenségét a felperes másodlagos keresetére figyelemmel állapította meg, e kérelmében ugyanis a felperes az érvénytelenség kimondásához kötődő kárigényt adott elő. A régi Ptk. felperes által is hivatkozott 198.§-a alapján érvénytelen ügyletből sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkezhetnek, ezért az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 237.§-a körében kötelezte az I. rendű alperest a felperestől átvett vételár visszafizetésére, helyreállítva az eredeti állapotot. Megjegyezte az elsőfokú bíróság: a vételár egy részének II. rendű alpereshez juttatása az alperesek közötti elszámolás tárgya volt, ezért ennek a felperes igénye szempontjából nincsen jelentősége. A kamatfizetés kezdőidőpontját az I. rendű alperes elleni első kötelmi igény érvényesítésének időpontjához igazodóan állapította meg, az I. rendű alperest öt évre visszamenőleg kötelezve a kamatok viselésére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes elleni tulajdoni per nem szakította meg a kötelmi igény elévülését és közömbös az is, hogy az I. rendű alperes 2014 januárjáig érvényesnek tekintette az adásvételi szerződést. Kitért arra, hogy a felperes elszámolási igényét - a jelen per szigorú keresetváltoztatási szabályai miatt - külön perben, az elévülési időn belül a II. rendű alperessel szemben érvényesítheti, és a felperes későbbi igényérvényesítésére figyelemmel hangsúlyozta: az adásvételi szerződés érvénytelenségét a bíróság csak a jelen ítélettel mondta ki, ezért a felperes ingatlanhasználata, hasznosítása eddig az időpontig érvényesnek tekintett megállapodás alapján történt.

- [8] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindhárom peres fél fellebbezett, melyek közül a másodfokú bíróság az alperesek fellebbezését ítélte megalapozottnak és annak alapján az elsőfokú ítéletnek az adásvételi szerződés érvénytelenségét kimondó rendelkezését hatályon kívül helyezte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét

részben megváltoztatva a keresetet teljes egészében elutasította. Rendelkezett a perköltségről, és mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a felperes esetleges elszámolási igényének címzettjére, jogcímére (elsőfokú bíróság ítélete 19. oldal, második bekezdés, második és harmadik mondat, valamint ötödik mondat azon része, amely a felperesi beruházások jogalap nélküli gazdagodás címén másik perben történő érvényesítésére vonatkozik), valamint az elszámolási igény érvényesíthetőségének időpontjára vonatkozó fejtegetéseket (elsőfokú bíróság ítélete 20. oldal utolsó bekezdése és 21. oldal első bekezdése). Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

- [9] Ítéletének indokolásában hangsúlyozta a másodfokú bíróság, hogy a kétirányú kereset elsődlegesen tulajdonjog megállapítására, másodlagosan kártérítés megfizetésére irányult. Olyan kereseti kérelme azonban nem volt a felperesnek, amely az adásvételi szerződés érvénytelenségének ítéleti kimondására, és erre figyelemmel az eredeti állapot helyreállítására irányult, és viszontkereset sem célozta az érvénytelenség megállapítását. Figyelemmel arra, hogy az ítéleti döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződés érvénytelenségét kimondó ítéleti rendelkezését, utalva arra, hogy e körben az elsőfokú bíróság új eljárásra sem volt utasítható. Rámutatott, hogy ettől eltekintve a szerződés érvényességének kérdését az alperesek ellenkérelme kapcsán vizsgálni kellett, e körben pedig a szerződés jogalapját jelentő Ept. 13.§ (3) bekezdését tartotta döntőnek, hangsúlyozva, hogy a hivatkozott rendelkezés az értékesített üzlet bérleti jogának forgalomképességét mondta ki, tulajdonjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetett üzlethelyiségen volt szerezhető a törvény 8.§ (2) bekezdése szerint. Tekintve, hogy a szerződéskötés időpontjában az üzlet nem volt önálló ingatlan, nem képezhette adásvétel tárgyát, a lehetetlen szolgáltatásra irányuló adásvételi szerződés a régi Ptk. 227.§ (3) bekezdése alapján semmis. Kérelem hiányában az elsőfokú bíróság az eredeti állapot helyreállításáról sem rendelkezhetett, a felperes ugyanis kizárólag kártérítési igényt érvényesített az esetleges érvénytelenséghez és más jogcímekhez kötődően. Kifejtette: az alperes kifogása alapján vizsgált elévülés miatt nem volt figyelembe vehető a felperesnek az érvénytelenséghez kapcsolódó kártérítési keresete, a kártérítési igény további jogcímei pedig csak érvényes szerződéshez kapcsolódhatnak. Mindezek miatt a felperes kereseti kérelmei eredménytelenek voltak.
- A II. rendű alperesnek az ítélet indokolására irányuló fellebbezését a másodfokú bíróság ugyancsak a kereseten és az ellenkérelmen történő túlterjeszkedés miatt találta megalapozottnak, e részeket ezért kifejezett ítéleti rendelkezéssel mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából.

A felülvizsgálati kérelem

[10] A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Jogszabálysértőnek tartotta az elsőfokú bíróság intézkedését, mellyel a felperes bizonyos kereseti kérelmeit a tárgyalás berekesztése előtt végzéssel elutasította, a keresetmódosításként értékelt semmisség ugyanis az I. rendű alperes ellenkérelmében hivatkozott okból „új tényként merült fel”. Okfejtése szerint a semmisséget a bíróság hivatalból köteles észlelni és ebben az esetben a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazására és a szükséges bizonyításra „kereseten kívül is” fel kell hívnia a felek figyelmét, ilyen ok észlelése esetén a bíróság eltérhet a kereseti kérelemtől, a keresetváltoztatás kötöttségeitől és a bizonyítás korlátaitól. A másodfokú bíróság azonban azzal, hogy az elsőfokú bíróság érvénytelenséget megállapító rendelkezését hatályon kívül helyezte, a felperes igényérvényesítését kizárta, holott a semmisséget a másodfokú eljárásban is hivatalból észlelni kell. Mindezek alapján a bíróságok megsértették a régi Ptk.-nak a semmisség hivatalból történő észlelésére vonatkozó szabályát, ezáltal a felperesnek sem volt lehetősége a kereseti kérelme „jogalapját alátámasztó tényelőadások ismertetésére és igénye érvényesítésére”. A szerződő felek szándéka a „felépítmény átruházására irányult”, az alperes azonban a semmisségi okot rosszhiszeműen, több éves pereskedést követően adta csak elő, ezzel kapcsolatos igényeit pedig a bíróságok mulasztása miatt a felperes nem érvényesíthette. Mindezek miatt a felperesnek az igényérvényesítéshez fűződő alapvető joga sérült.

[11] Nézete szerint a tulajdonjog sérelmét jelenti, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást arra, hogy a felépítmény tulajdonjogát a II. rendű alperes ténylegesen megszerezte-e: 2007-ig a felépítményt az ingatlan-nyilvántartás sem tüntette fel, ezért azon tulajdonjogot sem a felperes, sem a II. rendű alperes nem szerezhette, 2007-ben viszont a II. rendű alperes kiküszöbölte a tulajdonjog bejegyzésének akadályát. A felépítményre vonatkozó tulajdonjogot már a pályázat lezárultakor, 1991 augusztusában megszerezte, az üzlethelyiség a későbbi törvénnyel elrendelt „vagyonátadásból így kivonásra került”, amit az is alátámaszt, hogy a II. rendű alperes nem tudta igazolni: mikortól és milyen címen kezelte volna a felépítményt. Az a hivatkozás pedig, hogy a privatizáció használati jog átruházására irányult, kizárt: a felperes használati joggal korábban is rendelkezett, annak megszerzésére ezért nem pályázott volna. Nézete szerint a felépítmény tulajdonjogának kérdése fel sem merül, ha nem kerül sor a telekalakításra, mint ahogy éveken át nem okozott problémát, hogy kit illet a tulajdonjog. Az az érvénytelenségi ok, hogy csak önálló ingatlanként nyilvántartott épület tulajdonjoga ruházható át

önállóan, jelenleg, a telekalakításra figyelemmel már kiküszöbölhető: a felperes akár a felépítmény tulajdonosaként, akár osztatlan közös tulajdonostársaként megfelelő tulajdoni hányad erejéig bejegyezhetővé vált. Kiemelte: az I. rendű alperes nem nyilatkozott arról, hogy mire írta ki az árverést és mit kívánt átruházni. Amennyiben az I. rendű alperes szándéka nem a tulajdonjog átruházására irányult, hanem „a tulajdonlás elemeiből kívánt átadni”, akkor a felperes eszmei tulajdoni hányadot szerzett. Álláspontját alátámasztandó a Legfelsőbb Bíróság P.törv.I.20.668/1967. számú határozatára hivatkozott, azzal, hogy a közös tulajdon a jelenlegi telekkönyvi helyzetben is létrehozható, különös tekintettel arra, hogy a bíróságnak a keresetben foglaltak alapján lehetősége van a jogérvényesítés elősegítésére, a fél tévedéseinek korrigálására. Nézete szerint az adott körülmények között a II. rendű alperesnek a földterület és a felépítmény egységére történő hivatkozása sem lehet akadálya az értékeknek megfelelő, 60-40%-os tulajdoni arány megállapításának és az ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási rendezésnek. A kifejtettek alapján álláspontja szerint a jogerős ítélet a régi Ptk. 115.§-át, 234. és 237.§-át, valamint a Pp. 3.§ (2) bekezdésében és a 146/A.§-ában foglaltakat sérti. Külön sérelmezte a perköltség-rendelkezőket, mert álláspontja szerint megállapítható az I. rendű alperes rosszhiszemű perlekedése, amely a felperes részére jelentős többletköltségekkel járt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[12] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[13] A Kúria előljáróban rámutat: az elsőfokú bíróságnak a keresetváltoztatást elutasító (A Pp. 146./A.§-a alapján meghozott) végzése a Pp. 146./A.§ (6) bekezdése értelmében nem támadható fellebbezéssel, emiatt felülvizsgálat tárgya sem lehet, hiszen a Kúria a Pp. 270.§ (2)-(3) bekezdéseinek megfelelően kizárólag a jogerős ítéleti rendelkezéseket, a keresetlevelet a 130.§ (1) bekezdésének a)-h) pontjai alapján idézés kibocsátása nélkül elutasító, illetve a pert a 157.§ a) és g) pontja, valamint a 157/A.§ (1) bekezdése szerint megszüntető végzést bírálhatja felül. A felperes felülvizsgálati kérelmében kizárólag a tulajdonjog megállapítására vonatkozó kereseti kérelem elutasítását sérelmezte, ezért a Kúria is e keretek között vizsgálta felül a jogerős ítéletet.

[14] A Kúria a jogerős ítéleti döntéssel annak indokaira is kiterjedően egyetértett, ezért kifejezetten a felülvizsgálati kérelem érvelésével kapcsolatban emeli ki a következőket: A szerződés semmisségének hivatalból történő észlelése és az ahhoz kapcsolódó tájékoztatási kötelezettség megsértése, mint az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés kapcsán a

Kúria arra mutat rá, hogy a Pp. 3.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra visszavezethetően e kötelezettség valóban terheli a bíróságot, ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság, illetve a Kúria két polgári kollégiumi véleményben is iránymutatást adott [1/2005.(VI.15.) PK vélemény; 2/2010. (VI.28.) PK vélemény]. Mindazonáltal a tájékoztatási kötelezettséggel foglalkozó 1/2009. (VI.24.) polgári kollégiumi vélemény 3) pontjában kifejtettekre is figyelemmel a kötelezettség csak akkor áll fenn, ha az a fél, aki arra a perben hivatkozhatna, a semmisséget a per adataiból kitűnően nem észlelte, azzal kapcsolatos perbeli lehetőségeivel nem élt. A jelen esetben ezzel szemben azt lehetett megállapítani, hogy a semmisség lehetősége a felperes előtt ismert volt - másodlagos, kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmét kifejezetten arra alapította. Az is egyértelműen kitűnt a per adataiból, hogy a felperes a jogviszony felszámolásában, az eredeti állapot helyreállításában nem érdekelt: elsődlegesen a szerződésre alapított tulajdonjoga bejegyzésére tartott igényt, és csak „az érvénytelenség megállapítása esetére”, az I. rendű alperes által előterjesztett érvénytelenségi kifogásra figyelemmel jelentette be ehhez kapcsolódó kárigényét. Mindebből kitűnően a felperes a szerződés lehetséges érvénytelenségének tudatában volt, ahhoz kapcsolódó keresetmódosításával azonban ennek ismeretében sem terjesztett elő az érvénytelenség megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmet, ilyen körülmények között a bíróságot sem terheli a lehetséges semmisségi okról való tájékoztatás kötelezettsége. Az ismertetett indokok miatt az eljáró bíróságok nem mulasztottak a semmisséggel kapcsolatban érvényesíthető igényekről való tájékoztatás mellőzésével.

- [15] Azzal kapcsolatban, hogy az eljáró bíróságok nem vizsgálták a II. rendű alperesnek a perbeli üzlethelyiségre vonatkozó tulajdonszerzését vagy annak esetleges hiányát, a Kúria rámutat: törvényi vélelem, az aedificium solo cedit elve [régi Ptk. 97.§ (1) bekezdés] szól a földtulajdonos, azaz a II. rendű alperes tulajdonszerzése mellett, ellentétes előadását a felperesnek kellett bizonyítania, e bizonyítás azonban nem volt sikeres, a tulajdonszerzése alapjaként megjelölt adásvételi szerződés nem alkalmas az elérni kívánt joghatás kiváltására. A vagyonátadás alóli „mentesítésre” is csak érvényes szerződés alapján kerülhetett volna sor, a perbeli esetben azonban a tulajdonjog átruházása a szerződés alapján az eljáró bíróságok által kifejtett okokból nem történhetett meg. Megjegyzi a Kúria: a bíróságok helytállóan utaltak arra, hogy a szerződés szövegezéséből és a jogszabályi hivatkozásból arra lehet következtetni, hogy - az Ept. rendelkezéseinek megfelelően - a bérleti jog átruházása volt az állami vagyon kezelőjének célja, a tulajdonjog forgalomképességéről ugyanis szükségtelen rendelkezni, az a Ptk. értelmében - főszabályként - forgalomképes, a szerződés által hivatkozott Ept.

13.§ (3) bekezdése viszont az egyébként forgalomképtelen bérleti jognak az előprivatizációra tekintettel történő forgalomképességéről rendelkezik. A bérleti joggal kapcsolatos igényt azonban a felperes nem érvényesített, sőt kifejezetten tagadta, hogy a szerződéskötési szándék a bérleti jog megszerzésére, illetve átruházására irányult.

[16] A továbbiakat illetően a Kúria hangsúlyozza, hogy az eljárás bíróságok által helytállóan, több okból is kifogásolt adásvételi szerződés egy tekintetben egyértelmű: nem ingatlan tulajdoni hányad (felépítmény és földterület meghatározott hányada), hanem egy adott üzletre - a perben érintett felépítményre - vonatkozó jogok privatizálására irányult. Az a körülmény, hogy mindez a felek kölcsönös megállapodása esetén az ingatlan tulajdoni hányadaiban is kifejezhető, erre vonatkozó megállapodás hiányában nem alapozza meg a felperes tulajdoni igényét az érvénytelen tulajdonátruházást tartalmazó szerződés alapján, ilyen rendelkezést a bíróság az érvénytelenség esetleges kiküszöbölése körében sem hozhat.

[17] A felülvizsgálati kérelem érvelése ugyan nem érintette a kárigénnyel kapcsolatos elutasító döntés indokait, mivel azonban a felülvizsgálati kérelem az első- és a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, a Kúria kiemeli a következőket: a felperes kárigénye tekintetében helytállóan foglalt állást a másodfokú bíróság abban, hogy a felperes által megjelölt jogcímek csak érvényes szerződéshez kapcsolódhatnak - értelemszerűen az érvénytelenség megállapítása esetére előterjesztett kárigény kivételével. Ez utóbbi elévülésére - ellentétben a jogerős ítéletben kifejtett állásponttal - az érvénytelenség bírói megállapításáig nem kerülhet sor: maga a kárigény az érvénytelenség megállapításával keletkezik. Figyelemmel azonban arra, hogy az érvénytelenség ítéleti megállapítására ezidáig nem került sor (hiszen a jelen perben a felperesnek erre irányuló kereseti kérelme nem volt) az érvénytelenséghez kapcsolódó kárigény elévülése még nem kezdődött el, kereseti kérelem hiányában arról a jelen perben eljáró bíróság érdemben nem dönthetett.

[18] A kifejtettek alapján, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[19] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270.§ (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéke megfizetésére, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdésében és az 50.§ (1) bekezdésében foglaltak szerinti összegben, a bírósági eljárásban

alkalmazandó költségmentességi szabályokról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése, valamint a 15.§ (1) és (3) bekezdése alapján és az ott írottaknak megfelelő módon. Egyéb elszámolható költség a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2017. február 27.

Dr. Harter Mária s.k.a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k.bíró