

A Fővárosi Ítéltábla dr. Tóth László ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű felperes neve **(I.rendű felperes címe)** I. rendű és a II.rendű felperes neve **(II.rendű felperes címe)** II. rendű felpereseknek - a Dr. Szakál Róbert Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Szakál Róbert ügyvéd) által képviselt, a képviselő neve (címe) útján eljáró I.rendű alperes neve I. rendű, az SBGK Ügyvédi Iroda (fél címe) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Eöri Krisztina ügyvéd (fél címe) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a ... kamarai jogtanácsos által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és a Dr. Szakál Róbert Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Szakál Róbert ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2019. október 22. napján kelt 3/A.P.20.927/2016/110. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 111. sorszám alatt, a III. rendű alperes részéről Pf/5. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint megváltoztatja:

- mellőzi az I-II. rendű felpereseket 800.000 forint plusz áfa összegű használati díj egyetemleges megfizetésére kötelező rendelkezést, és a III. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasítja;
- mellőzi az I-II. rendű felpereseket 635.000 forint perköltség egyetemleges megfizetésére kötelező rendelkezést, egyúttal megállapítja, hogy a III. rendű alperes maga viseli a perrel felmerült költségeit.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg együttesen az I. és az V. rendű alpereseknek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű, a II. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 80.000 (Nyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az ítélezés alapjául szolgáló tényállás szerint az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló, az M5 autópálya részét képező, ...-i külterületi ... helyrajzi számú „kivett autópálya” megjelölésű (perbeli) ingatlanon - az úgynevezett ...-i pihenőhelyen - található az autópálya ... felé tartó oldalán a

... Panzió, a másik oldalán a ... (korábbi megnevezése szerint ...) Panzió. Mindkét panziót a II. rendű felperes üzemelteti.

- [2] A ... Panziót az I. rendű felperes létesítette az alapján, hogy a felépítménynek helyt adó 400 m² területet 1988. április 1. napjától 1998. április 1. napjáig terjedő időre bérbe vett a perbeli ingatlan kezelését akkor ellátó ... Vállalattól. Az épület felépítését követően, 1993. július 30. napján az I. rendű felperes írásbeli megállapodást kötött az ingatlan kezelőjével (a ... Vállalat jogutódjaként eljáró ... Igazgatósággal, az ...-gal); a megállapodás alapján a ... Panziót 1993. szeptember 8-i hatállyal önálló építményként .../A helyrajzi számon vették nyilvántartásba, a ... helyrajzi számú ingatlant terhelő földhasználati jog egyidejű bejegyzésével. Az ingatlanra az I. rendű felperes tulajdonjogát jegyezték be. Az önálló ingatlanként nyilvántartott épület 2000. november 29. napjával apport jogcímén a II. rendű felperes tulajdonába került.
- [3] A ... Panziót ... építtette azon a 400 m² nagyságú területen, melyet az 1988. március 14-én megkötött bérleti szerződéssel 1998. április 1-jéig tartóan bérbe vett a ... Vállalattól. A szerződésben a bérbeadó hozzájárult a panzió építéséhez, és kikötötték, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlő köteles megvételre felajánlani a létesítményt a bérbeadónak, mivel a bérbeadót (illetve jogutódját) elővásárlási jog illeti meg. A bérlő azt is vállalta, hogy a panzió üzemeltetése alatt gondoskodik a pihenőhely területének a rendben tartásáról, a szemet elszállításáról, illetve ott közhasználatú wc-t és mosdót tart fenn. A felek 1992. augusztus 24-én újabb bérleti szerződést kötöttek, mellyel a bérletet meghosszabbították 2002 december 31. napjáig.
- [4] Az I. rendű felperes a 2005. február 23-án megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... Panziót ...-tól; a szerződésben rögzítették, hogy a felépítmény nincsen feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. Az I. rendű felperes a felépítményt bővítette, ezt követően részére adták ki a fennmaradási engedélyt.
- [5] A 2005. november 9-én írásba foglalt megállapodással a II. rendű alperes hozzájárult ahhoz, hogy a panziót 606 m² alapterülettel ... helyrajzi számon az I. rendű felperes tulajdonaként önálló ingatlanként nyilvántartásba vegyék, mivel az épület „...kizárólagos tulajdonát képezi”. Ezzel egyidejűleg a II. rendű alperes ahhoz is hozzájárult, hogy a felépítmény tulajdonosa javára földhasználati jogot jegyezzenek be az ...-i ... helyrajzi számú ingatlan terhére. A szerződéshez a ... Igazgatóság is megadta a hozzájárulást. Ugyanezen a napon a II. rendű felperes mint a vendéglátóhely (... Panzió) üzemeltetője és a II. rendű alperes is kötött egy írásbeli megállapodást, melyben - az előző megállapodásra visszautalva - a II. rendű alperes „az ...-i ... helyrajzi számú ingatlanon lévő ... helyrajzi számú vendéglő mindenkori tulajdonosa, illetve használója számára földhasználati jogot engedett”. E megállapodás alapján a II. rendű felperes „a földhasználati jog ellentételezéséül” 3.000.000 forint plusz 25% áfa összeget, azaz 3.750.000 forintot fizetett meg a II. rendű alperesnek. A megállapodás alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem került sor, mivel a szerződés nem felelt meg a földhivatal által megkívánt formai és tartalmi követelményeknek. A földhivatal hiánypótlási felhívását a felek nem tudták teljesíteni, mivel a II. rendű alperes 2001. május 21. óta fennálló vagyonkezelői joga 2006. január 31-én megszűnt, noha az ingatlan-nyilvántartás jelenleg is vagyonkezelőként tünteti fel.
- [6] Az 1994. május 2. napján megkötött és 2005. március 3. napján módosított koncessziós szerződéssel az I. rendű alperes koncesszióba adta a III. rendű alperesnek az M5 autópálya azon szakaszát, ahol - egyebek mellett - a ... és a ... Panziók elhelyezkednek. A koncessziós szerződés alapján 1996. június 19-i hatállyal a használat jogát jegyezték be a III. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy annak időbeli terjedelme a koncessziós szerződésben rögzített időtartamra áll fenn.
- [7] Az 1995. december 11-én megkötött szerződéssel a ... Minisztérium ... Igazgatósága (...) a koncessziós szerződésre utalással arról állapodott meg a III. rendű alperessel, hogy az ... Rt. (a III. rendű alperes) - egyéb földterületek mellett - az ...-i pihenőhelyet magában foglaló földterület kezelőjévé válik, és a továbbiakban jogutódként gyakorolja az ott lévő létesítményekre vonatkozó jogosultságokat. Ennek érdekében a bérleti szerződések és az azokból eredő követelések átruházásra

kerültek a III. rendű alperes részére. A ... Panzióval kapcsolatos követelések kifejezetten bizonytalan követésként kerültek átruházásra a III. rendű alperes részére, azok teljesítéséért, illetve behajthatóságáért az átruházó semmilyen felelősséget nem vállalt. Az átruházott szerződések között feltüntették a ...-bal és az I. rendű felperessel kötött bérleti szerződéseket is. A szerződés 3. számú mellékletében az átruházó tájékoztatta a III. rendű alperest, hogy a bérlők számára földhasználati jogot biztosított és a területen lévő felépítmények tulajdonjogát elismerte a bérlők javára.

[8] A III. rendű alperes 2008-tól kezdődően többször felszólította a felpereseket, hogy fizessenek részére földhasználati, illetve „alkoncessziós” díjat. A felszólításra az I-II. rendű felperesek közölték, hogy nem tartoznak időszakosan visszatérő díjjal, mivel a földhasználati jog ellenértékét már megfizették 1993-ban, illetőleg 2005-ben.

[9] A III. rendű alperes 2009-ben alkoncessziós szerződés aláírására hívta fel az I-II. rendű felpereseket, melyben az éves árbevétel 3%-ában állapította meg az alkoncessziós díjat, ennek alapösszegét havi 400.000 forint plusz áfa összegben határozta meg. A szerződéstervezet aláírásától az I-II. rendű felperesek elzárkóztak.

[10] A IV. rendű alperest a ... helyrajzi számú ingatlant terhelő vezetékJog illeti meg.

[11] Az elsőfokú bíróság .../53. számú részítéletét, valamint a Fővárosi Ítéltábla .../6. számú részítéletét a Kúria .../5. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[12] Az új eljárásban az I-II. rendű felperesek a következők szerint pontosították a keresetüket.

[13] Az I. rendű felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a ... Panzió tulajdonjogát megszerezte, egyúttal annak tülésére kérte kötelezni az I-V. rendű alpereseket, hogy az általa benyújtott záradékolt vázrajz alapján az épületet önálló ingatlanként nyilvántartásba vegyék, és annak egészére bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog bejegyzésével egyidejűleg.

[14] Másodlagos keresetében az I. rendű felperes azt kérte, hogy a bíróság pótolja az I. és a III. rendű felperesek jognyilatkozatát annak érdekében, hogy a ... Panzió önálló helyrajzi számon feltüntetésre kerülhessen az ingatlan-nyilvántartásban.

[15] Harmadlagosan azt kérte, hogy a bíróság jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kötelezze az I. rendű alperest a ... Panzió értékének, azaz 280.000.000 forintnak a megfizetésére.

[16] Negyedlegesen kártérítés jogcímén kérte ugyanezen összeg megfizetésére kötelezni az I. rendű alperest.

[17] Ötödleges keresetében a II. rendű felperes 1.875.000 forint és 2005. november 9. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest. Előadta, hogy az általa megfizetett 3.750.000 forint egyrészt a tulajdonjog bejegyzésének a költsége, másrészt a földhasználati jog ellenértéke volt, így annak legalább a fele részét köteles részére visszafizetni a II. rendű alperes.

[18] Nyilatkozatuk szerint előterjesztett igényeiket arra alapították, miszerint jóhiszeműen bízhattak abban, hogy a földterület akkori kezelőjével kötött szerződés alapján a ... Panziót önálló épületként ingatlan-nyilvántartásba veszik, és azt véghatáridő nélkül üzemeltetheti a II. rendű felperes.

[19] Az I. és az V. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal védekeztek, hogy a ... Panzió alatti földterület forgalomképtelen, így az építmény osztott tulajdonára vonatkozó szerződés semmissége folytán érvénytelen, arra jogot alapítani nem lehet. Kétségbe vonták, hogy szerződéses nyilatkozatuk bírósági pótlásának helye lenne.

[20] A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Kifejtette: a II. rendű felperes vele szemben nem léphet fel követeléssel, mivel vagyongerőltető jogának megszűnése folytán nem terheli semmilyen

kötelezettség az autópálya üzemeltetésével kapcsolatban.

- [21] A III. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult.
- [22] terjesztett elő, melyben azt kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I-II. rendű felpereseket a 2008. június 1-től 2008. december 31-ig tartó időszakra 4.800.000 forint plusz áfa összegű használati díj megfizetésére a két panzió és a hozzájuk tartozó területek használatáért. Ehhez az összeghez járulóan 2009. január 1. napjától tartott igényt a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.
- [23] Álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek jogcím nélkül tartják birtokban az autópálya területét, amelynek ellenében időszakosan visszatérő díjat kötelesek fizetni.
- [24] A IV. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, kérte az őt illető vezetékjog érintetlenül hagyását.
- [25] Az I-II. rendű felperesek viszontkereseti ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a földhasználati díj megfizetésére figyelemmel további használati díj fizetésére nem kötelesek.
- [26] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a III. rendű alperesnek 800.000 forint plusz áfa összegű használati díjat, valamint annak 2009. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát; ezt meghaladóan elutasította a viszontkeresetet. Megállapította, hogy a 120.000 forint tolmácsdíjat az állam viseli. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. és az V. rendű alpereseknek 1.700.000 forint, a III. rendű alperesnek 635.000 forint, a II. rendű alperesnek 119.000 forint perköltséget.
- [27] Döntésének jogi indokolása szerint a keresetet és a III. rendű alperes viszontkeresetét a Kúria új eljárásra adott iránymutatását szem előtt tartva bírálta el. Rámutatott: a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény (Koncessziós tv.) 23. § (1) bekezdése értelmében a III. rendű alperest megilleti a birtoklás, használat és a hasznosítás joga, viszont e jogait korlátozza a közte és az ... között létrejött 1995. december 11-i szerződés, melynek a 3. számú melléklete értelmében a III. rendű alperest a bérleti szerződések alapján felépült felépítmények és az azok által elfoglalva tartott terület tekintetében nem illeti meg a használat, hasznosítás és birtoklás joga.
- [28] Kifejtette: a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 150. §-a és a 173. §-a alapján nem volt kizárt, hogy az állami tulajdonban álló ingatlanon a föld és a felépítmény tulajdonjoga elváljon. A rég. Ptk. 150. §-a szabályozta a tartós földhasználatot, e rendelkezések azonban 1987. szeptember 1-jén hatályukat veszítették. Ezért a ... Panzióra 1988-ban megkötött bérleti szerződést már nem lehet olyan tartós földhasználati jogot alapító szerződésnek tekinteni, amelyhez kapcsolódóan a rég. Ptk. 97. § (2) bekezdés b) pontja alkalmazására nyílna lehetőség. Erre figyelemmel a felépítményre vonatkozó tulajdonjog megállapítás iránti keresetet elutasította, mivel jogszabályi felhatalmazás hiányában a bérleti szerződésnek a 400 m² területet díjfizetés ellenében használatba adó kikötéseit nem lehet olyan megállapodásnak tekinteni, amely megfelel a tartós földhasználatra vonatkozó szabályozásnak. A területbérleti szerződésből, mint használati megállapodásból fakadó jogokat maximum az eredeti 408 m² tekintetében lehetett volna irányadónak tekinteni. Az ezt követő bővítésre ráépítés jogcímén lehetett volna tulajdonjogot szerezni, de az építkezés forgalomképtelen ingatlanon zajlott, így a rég. Ptk. 173. §-a kizárja az épület kiemelését.
- [29] A másodlagos kereset sikerességéhez olyan szerződéses nyilatkozatot kellett volna pótolni, hogy az

alapján ingatlan-nyilvántartásba átvezethetően elválasztható legyen az épület és a föld tulajdonjoga, valamint meghatározható legyen a használati jog terjedelme. Ezek a nyilatkozatok hiányoznak a ténylegesen aláírt megállapodásból, így azok pótlását sem a régi Ptk. 5. §-a, sem a 295. §-a nem teszi lehetővé.

- [30] A jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített keresettel kapcsolatban rámutatott: szubszidiárius jellegüknél fogva ezek a szabályok akkor alkalmazhatóak, ha a felek között más jogviszony nem jött létre [rég. Ptk. 361. § (1) bekezdés]. A ... Panzió azonban az 1988-as területbérleti szerződés felhatalmazása alapján épült fel, és a felépítmény jogi sorsának a rendezésére a szerződés 8. pontja az irányadó. Ez a kötelmi jogcím a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását kizárja.
- [31] Ezen túlmenően az I-II. rendű felperesek egyike sem tekinthető ... jogutódjának a bérleti szerződésből fakadó jogok tekintetében, és a föld feletti rendelkezési jog jogosultjának a személye is rendezetlen. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a II. rendű felperes nem hagyott fel a ... Panzió birtoklásával, annak birtokba adását az I., III. és az V. rendű alperesek egyike sem kérte tőle, így a jogalap nélküli gazdagodás érvényesítésének a lehetősége még nem nyílt meg. Amennyiben ez a lehetőség megnyílik, úgy az I. rendű felperes csupán a saját vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés megtérítésére tarthat igényt azzal, hogy az elszámolás során azokat az előnyöket is figyelembe kell venni, amelyek a birtoklás, használat, hasznosítás során az I. rendű felperes érdekkörében merültek fel. Az apportálás, valamint az arra alapított II. rendű felperesi működtetés pedig tipikusan ilyen körülmény. Ez azt jelenti: a jogalap nélküli gazdagodás megtérítése esetén sem tarthat igényt az I. rendű alperes a ... Panzió forgalmi értékére.
- [32] A kártérítés jogcímén érvényesített keresettel kapcsolatban kifejtette: az I. rendű felperes annak tudatában vásárolta meg a ... Panziót, hogy a felépítményre az eladó nem szerzett tulajdonjogot. Ez a tudattartalom kizárja a régi Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott konjunktív feltételek teljesülését és ezzel együtt az I. rendű alperes kártérítő felelősségét.
- [33] Az ötödleges keresetet azért találta megalapozatlannak, mert a ténylegesen használt épület jogi sorsának a rendezése céljából kifizetett használati díj nem vált önállóan visszakövetelhetővé. Ezt a díjat akkor lehetne elszámolni, ha az épület tekintetében is sor került volna az elszámolásra, avagy a tulajdoni helyzet kötelmi jogcímű rendezésére.
- [34] A III. rendű alperes viszontkeresetének az elbírálása során abból indult ki, hogy a II. rendű felperes mindkét panzió tekintetében lényegesen nagyobb területet tart lekerítve birtokban, mint a bérleti szerződésben meghatározott 400-400 m². A használati díj összegét a szakértői vélemény alapján 1.000 forint/m²/év alapulvételével 400.000-400.000 forint, összesen 800.000 forint plusz áfa összegben határozta meg, míg ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.
- [35] Az I-II. rendű felperesek egyetemleges marasztalását a régi Ptk. 334. § (1) bekezdésére alapította.
- [36] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I-II. rendű felpereseket kötelezte a pernyertes I-II. és az V. rendű alperesek perköltségeinek a megfizetésére. A III. rendű alperes felé fennálló perköltségfizetési kötelezettség meghatározásakor a részleges pervesztesség szabályait alkalmazta.
- [37] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek fellebbezést, a III. rendű alperes csatlakozó fellebbezést jelentett be.
- [38] Az I-II. rendű felperesek elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és keresetük maradéktalan teljesítését, valamint a III. rendű alperes viszontkeresetének a teljes elutasítását kérték. Másodlagos fellebbezési kérelmük a régi Pp. 252. § (2) avagy (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésére irányult.
- [39] Rámutattak: az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a visszamenőleges jogalkalmazás tilalmának az alkotmányos alapelvét. Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a bérleti szerződést,

mivel a ... a bérleti szerződéssel egyúttal földhasználati jogot is engedett, és erről az 1995. december 11-i szerződésben az ... tájékoztatta a III. rendű alperest. Korábban forgalomképtelen ingatlanon is lehetett osztott tulajdont alapítani, ezért kerülhetett sor a ... Panzió bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba. A ... Panzió vonatkozásában a bejegyzés csupán az ... megszűnése miatt maradt el.

[40] A Kúria iránymutatása alapján azt is értékelni kellett volna, hogy a III. rendű alperes jogszerzése nem minősül jóhiszeműnek, hiszen tudott arról, hogy a panziók részére földhasználati jogot biztosítottak.

[41] A másodlagos kereset elutasítására sincsen indok, mivel az ... a földhasználati jogot keletkeztető szerződésben minden kétséget kizáróan hozzájárult a földhasználati jog bejegyzéséhez és az ingatlan kiemeléséhez önálló helyrajzi számon. A földhivatal által kiadott hiánypótlás ezért könnyen teljesíthető, és az I-II. rendű alperesek részére semmilyen hátránnyal nem járna, jogos érdekeiket nem sértené.

[42] Álláspontjuk szerint a korábbi szerződéses kapcsolat nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazhatóságát. Vagyoneltolódásra ugyanis a szerződéses jogviszony nem adott jogalapot, és az igazságtalanul előállott gazdagodás a szerződésszegés szabályai alapján nem orvosolható. Jogi normából nem vezethető le az a bírói gyakorlat, hogy a kártérítés és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai egyidejű alkalmazása kizárt, így fennáll a választási lehetőség abban a kérdésben, hogy mely jogcímen érvényesít az I. rendű felperes követelést. A harmadlagos és negyedleges keresetek között felállított sorrend pedig kizárja a kétszeres igényérvényesítés lehetőségét.

[43] Fenntartották azt az érvelésüket, hogy a földhasználati jog ellenértékeként kifizetett díj fele részét jogosan igénylik vissza, mivel a II. rendű felperes nem csak a használatért fizetett ellenértéket, hanem az épület feltüntetéséért is, amelyre utóbb nem került sor.

[44] A Kúria iránymutatása alapján azzal érveltek a viszontkereset megalapozatlansága mellett, hogy a földhasználati jog alapításától kezdődően az I. és a III. rendű alperesek a használatért nem követelhetnek ellenértéket. Vitatták a szakértői vélemény megállapításait, és hangsúlyozták, hogy a többlethasználat mindössze 342 m² nagyságú területre lenne megállapítható. A szakértői véleményben megállapított többlethasználat, és a szakértő által becsült használati díj azonban túlzóan nagymértékű, az elsőfokú bíróság azonban figyelmen kívül hagyta a szakértői véleményre tett észrevételeiket, és nem rendelte el a szakértő meghallgatását sem. Hangsúlyozták: a szakértői szemle óta a kerítést elbontották, a parkolásra használt terület feltüntetése pedig értelmetlen, hiszen bárki használhatja a területet, aki az autópályán közlekedik, akkor is, ha nem megy be a panziók egyikébe sem.

[45] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság jogellenesen ítelt meg perköltséget a III. rendű alperes részére, hiszen viszontkeresete csupán 1/12 részben vezetett eredményre, erre tekintettel a III. rendű alperesnek kellene perköltséget fizetnie a részükre.

[46] A III. rendű alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és viszontkeresete maradéktalan teljesítését kérte.

Fenntartotta, hogy a felpereseknek a bérleti szerződés megszűnése és be nem tartása folytán nincsen erősebb vagy korábbi eredetű jelenleg is fennálló joga a kizárólagos állami tulajdont képező autópálya területen, mint az őt megillető koncessziós jogosultságok. Az I-II. rendű felperesek a ... Panzió vonatkozásában rosszhiszemű jogcím nélküli birtokosnak minősülnek, mivel nem kérték az ... Zrt. hozzájárulását, és nem kötöttek szerződést az ... Zrt.-vel a ...-nek átnevezett létesítmény üzemeltethetőségéről. A felperesek nem állnak vele valós jogviszonyban, és mivel nincsen fennálló bérleti szerződés, ezért az nem is korlátozhatja az őt illető koncessziós jogokat. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Ktv.) 9/C. § (1) bekezdése értelmében a területen lévő létesítmények használóitól használati díjat vagy útdíjat szedhet. A díj összegének a megállapítása során az elsőfokú bíróság aggályos szakértői vélemény alapján hozta meg a döntését. Nem oldotta

fel azokat az ellentmondásokat, amelyek a használt alapterület nagyságára vonatkozó megállapításokat terhelték. A használati díj összegszerűsége tekintetében ezért mindenképpen szükség van a szakértői bizonyítás kiegészítésére.

- [47] A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság ne adjon helyt az I-II. rendű felperesek fellebbezésének. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte az irányadó jogszabályokat, melyek szerint a forgalomképtelen ingatlanon emelt épület a földtulajdonos tulajdonába kerül. Ennélfogva a panziók a törvény szerint folyamatosan és kizárólag a ... tulajdonában voltak és lehettek, az I. rendű felperes és ... kizárólag bérleti jogot szereztek, amíg a bérleti szerződés rendelkezéseit betartották. Mivel a felperesek nem szerezhettek a ... tulajdonában álló ingatlanon tulajdonjogot, ezért a per jogalapja hiányzik. Így a felperesek perbeli legitimációja is hiányzik, amit a bíróságnak hivatalból kell figyelembe venni.
- [48] Az I. és az V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.
- [49] A II. rendű alperes ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyását kérte.
Előadta, hogy a 2005. évi megállapodás vonatkozásában utólagosan tett bármely jognyilatkozat egyértelműen szerződéses nyilatkozatnak minősül, amelynek pótlására a bíróság nem jogosult. Hangsúlyozta: a II. rendű felperes kizárólag a földhasználati jog ellentételezéséül fizette meg a 3.000.000 forint plusz áfa összegű díjat, a megállapodás szerint az nem minősíthető a tulajdonjog bejegyzését engedő rendelkezések ellenértékének. A tényleges földhasználat - az I-II. rendű felperesek által sem vitatottan - megvalósult, így annak ellenértékét nem követelheti vissza a II. rendű felperes. Álláspontja szerint a hatályon kívül helyezésnek nem állnak fenn a feltételei, mivel nem történt olyan eljárási szabálysértés, amelynek a felülbírálat körében relevanciája lenne.
- [50] A IV. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy az I-II. rendű felperesek kérelmét nem ellenzi, amennyiben az őt illető vezetékJogot a döntés nem érinti. Perköltségigényt nem érvényesített.
- [51] Az I-II. rendű felperesek ellenkérelmükben azt kérték, hogy a másodfokú bíróság a III. rendű alperes csatlakozó fellebbezésének ne adjon helyt.
- [52] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].
- [53] A Fővárosi Ítéltábla a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett vészhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet (Veir.) 20. §-a értelmében, a Veir. 29. § (1) bekezdésére figyelemmel a fellebbezést és a csatlakozó fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.
- [54] Az I-II. rendű felperesek fellebbezése részben - a III. rendű alperes viszontkeresetét érintően - megalapozott, míg a III. rendű alperes csatlakozó fellebbezése megalapozatlan.
- [55] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, így további bizonyításra és annak fogantatása érdekében az elsőfokú bíróság ítéletének a régi Pp. 252. § (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésére nem volt szükség.
- [56] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg az eljárási szabályokat sem, így ítéletének a régi Pp. 252. § (2) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésére nincsen ok, a Fővárosi Ítéltábla ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését [rég. Pp. 253. § (1) bekezdés].

- [57] A Fővárosi Ítéltábla a kereset elbírálása tekintetében az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, és lényegében az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta. A III. rendű alperes viszontkeresetének az elbírálása tekintetében viszont nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, ami ítéletének a részbeni megváltoztatását vonta maga után.
- [58] A régi Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezéséhez fűzött helytálló indokolásra, amit csupán az I-II. rendű felperesek fellebbezésére figyelemmel egészít ki a következőkkel.
- [59] Az elsődleges kereset elbírálása szempontjából nem volt annak jelentősége, hogy a ... Panzió építése már 1990 előtt megkezdődött, amit alátámaszt az a körülmény is, hogy az építésügyi hatóság 1990. február 6-án adott engedélyt a felépítmény használatba vételére.
Az építtető az épület alatt lévő földterület kezelőjével kötött bérleti szerződés alapján vált jogosulttá a ... helyrajzi számú ingatlan korlátozott mértékű használatára, de a régi Ptk. - akkor hatályos - 97. § (2) bekezdés b) pontja szerint kizárólag akkor szerezhette volna meg az épületnek a földtől elváló tulajdonjogát, ha az épületet az állam által tartós használatba adott földön létesíti. A ténylegesen megkötött bérleti szerződés azonban nem felelt meg a régi Ptk. 1987. szeptember 1-jén hatályon kívül helyezett 150-154. §-ában szabályozott tartós használatnak, ezért az épület megszerzésére ezen a jogalapon nem kerülhetett sor.
- [60] Az elsődleges kereset elbírálásához azt a kérdést kellett megválaszolni, hogy a 2005. november 9-i megállapodás aláírásakor hatályos jogszabályok lehetővé tették-e az épület önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételét.
- [61] A régi Ptk. 173. § (1) bekezdés a) pontja szerint - a megállapodás megkötésekor - forgalomképtelenek voltak a kizárólag állami tulajdonban álló dolgok. A régi Ptk. 173. § (2) bekezdése pedig kimondta, hogy a forgalomképtelen dolgok elidegenítése semmis.
- [62] A felhívott törvényi rendelkezések kizárták, hogy az I. rendű felperes megszerezze a ... Panziónak az alatta lévő földterülettől elváló tulajdonjogát. Az ilyen tartalmú szerződések semmisségét kimondó törvényi rendelkezés már a megállapodás megkötésekor hatályos volt, így annak alkalmazása nem ütközött a visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába.
- [63] Az sem minősíthető visszamenőleges jogalkalmazásnak, hogy az elsőfokú bíróság olyan eseti döntésben adott iránymutatást követett, amely később megvalósult tényállás alapján értelmezte a régi Ptk. osztott tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit. Ilyen elvi jelentőségű iránymutatást adott a Legfelsőbb Bíróság az EBH2008. 1861. szám alatt közzétett eseti döntésében, melyben egyértelműen kifejtette: a kizárólagos állami tulajdonban álló ingatlan egy részének - adott esetben az azon létesített épületnek - az átruházását célozza az olyan tartalmú megállapodás, amely szerint az épület földtől elváló tulajdonjogát más személy szerzi meg.
- [64] A Kúria által irányított töretlen bírói gyakorlat szerint a november 9-i megállapodásnak semmis az a része, amely szerint a ... Panzió önálló ingatlanként nyilvántartásba véve az I. rendű felperes tulajdonába kerül.
- [65] Semmisségen alapuló érvénytelensége folytán a 2009. november 9-i megállapodás alkalmatlan a célzott joghatások kiváltására. Az érvénytelenség következményeit jognyilatkozat pótlásával nem lehet elhárítani, vagyis a megállapodás semmissége eleve kizárja olyan tartamú jognyilatkozat pótlását, amely alapján a változások átvezethetőek lennének az ingatlan-nyilvántartásba.
- [66] Ettől függetlenül helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes szerződéses nyilatkozatoknak a pótlását kérte, ennek az igényének azonban nem teljesültek az anyagi jogi feltételei.

- [67] Arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak, mivel a ... Panzió építtetője által megkötött szerződésben szabályozásra került az is, hogy a panzió üzemeltetését biztosító jogviszony megszűnése után mik a felek kötelezettségei az épülettel kapcsolatban. Ezek a rendelkezések továbbra is irányadóak, hiszen az építtetővel kötött adásvételi szerződés ugyan alkalmatlan volt az épület tulajdonának az átruházására, de a birtoklás, a használat és az üzemeltetés jogát az I. rendű felperes megszerezte. Az épület jogi sorsát ezért - szükség esetén - a bérleti szerződésben meghatározott rendelkezésekből kiindulva, az azóta bekövetkezett változások figyelembevételével kell rendezni.
- [68] Az I. rendű alperes önmagában az épület felépítésével még nem gazdagodott, hiszen az abban lévő vendéglátóhely birtoklását és használatát átengedte az építtetőnek, aki ezeket a jogokat átruházta az I. rendű felperesre. Az I. rendű felperes a megszerzett jogokat (a felépítményt) apportálta a II. rendű felperes vagyonába, aki a ... Panziót jelenleg is birtokban tartja és üzemelteti, vagyis az I-II. rendű felperesek mindezülig nem szenvedtek olyan vagyoni hátrányt, melyet az I. rendű alperesnél vagyoni előnyként lehetne kimutatni. Ilyen irányú vagyontelődés hiányában a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése nem alkalmazható.
- [69] A kártérítés jogcímén érvényesített kereset eredményességéhez az I. rendű felperesnek ki kellett volna fejtenie, hogy a kárkötelem régi Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott konjunktív feltételei miként teljesültek. Ehhez ismertetnie kellett volna azokat a tényeket, amelyek alátámasztják, hogy az I. rendű alperes jogellenes magatartása következtében vagyoni kárt szenvedett; az I. rendű felperes azonban nem adta elő a kárkötelem létrejöttét megalapozó tényeket.
- [70] Az I. rendű felperes a ... Panzió forgalmi értékének a megtérítésére tartott igényt, azaz kárát ezzel az értékkel egyezően határozta meg, de azt nem fejtette ki, hogy a panzió forgalmi értéke miként illeszthető be a kár fogalmába, vagyis az mi okból minősülne az ő kárának [rég Ptk. 355. § (4) bekezdés]. Az épületet ugyanis nem az I. rendű felperes építtette, és annak adásvételekor nem olyan összeget fizetett az eladónak (az építtetőnek), mint amit kártérítésként követel. Ennélfogva homályos, hogy miként minősíthető az I. rendű felperes káraként a ... Panzió forgalmi értéke.
- [71] Az I. rendű felperes kifejtette, hogy szerződésszegés jogcímén a kárigénye nem orvosolható, azt azonban nem jelölte meg, hogy mit tekint az I. rendű alperes részéről olyan - szerződésen kívüli - jogellenes magatartásának, ami a kárát előidézte.
- [72] A releváns tényelőadás alapvető hiányossága - a kár, a jogellenes magatartás és a kettő közötti okozati összefüggés megjelölésének az elmaradása - ténybelileg megalapozatlanná teszik a negyedleges keresetet, ami annak elutasítását vonta maga után.
- [73] Az ötödleges kereset elbírálásakor abból a nem vitatott tényből kell kiindulni, hogy a ... Panziót jelenleg is a II. rendű felperes üzemelteti, az épület és az azt körülvevő földrészlet használatáért rendszeresen visszatérő díjat nem fizet. Ebben a helyzetben a 2005. november 9-i megállapodás alapján teljesített 3.750.000 forintot úgy kell tekinteni, hogy annak egyszeri megfizetésével a II. rendű felperes a jövőre nézve ellentételezte az általa gyakorolt földhasználatot. A 2009. november 9-i szerződésnek a földhasználatra vonatkozó kikötései ugyanis nem ütköznek jogszabályba, ezért azok nem érvénytelenek, különös tekintettel arra, hogy a megállapodásnak ez a része teljesedésbe ment. Az épület tulajdonosát megillető földhasználati jog ugyan nem került átvezetésre a nyilvántartásba, de a szerződő felek nélkül is kötve vannak a megállapodáshoz, hiszen attól egyoldalúan egyikük sem térhet el. Ebből következően a II. rendű felperes az általa gyakorolt földhasználat ellenében megfizetett díj visszafizetésére nem tarthat igényt.
- [74] A Kúria új eljárásra adott iránymutatása szerint a III. rendű alperes viszontkeresetét annak figyelembevételével kellett elbírálni, hogy a III. rendű alperes származékos jogszerző, és az őt

megillető jogosultságok korlátját jelenti, hogy a Koncessziós törvény 29. § (6) bekezdése értelmében a törvény hatályba lépését megelőzően engedélyezett koncessziós vagy koncessziós jellegű tevékenységet a törvény hatályba lépésekor folytató személyek vagy szervezetek változatlan feltételekkel folytathatják.

- [75] A Koncessziós törvény 1991. május 30-i hatályba lépésekor, majd a III. rendű felperes és az ... közötti szerződés megkötésekor már mindkét panzió felépült, mindkettőt annak építtetője üzemeltette, azzal, hogy bérleti szerződés alapján bérleti díjat fizettek az építmények alatti terület használatáért. Ezen túlmenően a panziók rendeltetésszerű használatához (pl. a parkoláshoz) szükséges területeket is használták, és a pihenő fenntartásában is részt vállaltak.
- [76] A bérleti szerződésekből eredő jogok átruházásáról szóló 1995. december 11-i szerződésben a II. rendű alperes tájékoztatást adott a III. rendű alperes részére arról, hogy elismerte, miszerint a ... és ... Panziók az építtetők tulajdonában állnak.
- [77] Ez az elismerés a ... Panzió tekintetében tulajdonszerzésre alkalmas módon végbement, hiszen az önálló építményre már 1993. szeptember 8-i hatállyal bejegyezték az I. rendű felperes tulajdonjogát. Az 1995. december 11-i szerződés megkötésekor az I. rendű felperes rendelkezett a ... Panzió tulajdonjogával, és a tulajdonjogból fakadó birtoklási és használati joggal, valamint a mindeki tulajdonost megillető földhasználati joggal, továbbá a ... Panzió birtoklásának, használatának és üzemeltetésének a jogával és ahhoz kapcsolódó - az egyszeri földhasználati díj megfizetésével ellentételezett - földhasználati joggal. Ezen túlmenően a II. rendű alperes nem igényelt díjat a panziók rendeltetésszerű használatához szükséges területek (pl. parkolók stb.) használatáért, míg az I. rendű felperes továbbra is biztosította a bérleti szerződés mellékletében vállalt kötelezettségek (közhatalmú wc fenntartása, a pihenőhely rendben tartása stb.) teljesítését.
- [78] A felek jogait és kötelezettségeit meghatározó szerződéses kapcsolat részben írásba foglalt, részben ráutaló magatartással kifejezésre juttatott megállapodásokon alapult. Az így kialakult megállapodásrendszer korlátot szabott a III. rendű alperes által érvényesíthető koncessziós jogoknak, hiszen a ... és ... Panziók tekintetében a III. rendű alperes nem szerezhette több jogot, mint amellyel a II. rendű alperes rendelkezett. Ennélfogva sem a panziók alatti terület, sem a panziók rendeltetésszerű használatához szükséges terület használatáért nem illeti meg díjazás a III. rendű alperest.
- [79] A kifejtettek szerint a III. rendű alperes használati díj iránt támasztott igénye anyagi jogilag megalapozatlan, ami a viszontkereset elutasítását vonta maga után, így nem volt szükség az összecszerűség vizsgálatára és e célból a szakértői bizonyítás kiegészítésére.
- [80] A III. rendű alperes a viszontkereset tekintetében pervesztesnek minősül az I-II. rendű felperesekkel szemben, míg az önálló épület tulajdonjogának bejegyzése tőrésére irányuló kereset tekintetében a III. rendű alperes pernyertes az I-II. rendű felperesekkel szemben. Ez utóbbi kereset bonyolultsága folytán a jogi képviselő ellátása időigényesebb volt, mint a viszontkeresettel szembeni védekezéshez szükséges jogi képviselő ellátása. Ezt figyelembe véve az I-II. rendű felperesek és a III. rendű alperes pernyertességének, illetve pervesztességének az aránya között nem mutatkozik számottevő különbség, így a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 81. § (1) bekezdésének a második fordulója alapján akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli az elsőfokú eljárás során felmerült perköltségét.
- [81] A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és - a rendelkező részben foglaltak szerint - a III. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasította, mellőzte az I-II. rendű felperesek III. rendű alperes javára fennálló perköltségfizetési kötelezettségét, egyúttal úgy rendelkezett, hogy a III. rendű alperes maga viseli a saját perköltségét; míg egyebekben helybenhagyta azt.
- [82] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek

- kötelesek megfizetni az I-II. és az V. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét.
- [83] A csatlakozó fellebbezés magasabb értéke folytán a fellebbezés tekintetében a III. rendű alperes elvesztessége a nagyobb mértékű, ezért a régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az I-II. rendű felperesek részére a fellebbezési eljárás során felmerült perköltségeik arányos részét.
- [84] A feleket megillető ügyvédi költségek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (4), (5) és (6) bekezdései alapján, a jogi képviselő ellátása érdekében kifejtett tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez az I-II. és az V. rendű alperesek tekintetében a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.
- [85] Az Itv. 51. § (1) bekezdése értelmében a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték ismételt megfizetése alól a felek mentesültek, így annak megfizetéséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2020. május 27.

. Sághy Mária s.k.

a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Kincses Attila s.k.

előadó bíró

bíró