

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Ecseki Erzsébet ügyvéd által képviselt I. rendű, és a II. rendű felpereseknek a dr. Bagdi László ügyvéd által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt a Battonyai Városi Bíróságon 7.P.20.060/2006. számon folyamatban volt perében a Békés Megyei Bíróság 2008. március 10-én meghozott és kijavított 1.P.25.500/2007/10. számú részítélete ellen a felperesek részéről 50. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Békés Megyei Bíróság 1.Pf.25.500/2007/10. számú - kijavított - részítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A ... 046/1. hrsz-ú ingatlanon 1959-ben kőolaj próbafúrásokat végeztek, amelynek eredményeként termálvizet találtak és azt a községi tanácsnak adták át hasznosításra. 1976-ban a tanács beruházásában, a helyi szövetkezet kivitelezésében fürdőmedencét építettek. 1982-ben a T-18-as megjelölésű kút üzemeltetését a községi tanács a ... Mgtysz.-nek adta át hasznosításra. Ezt követően a szövetkezet a kúthoz és fürdőmedencéhez tartozó területet lekerítette, tusolófülkéket, öltöző és kiszolgáló kabinokat, gyermekjátszóteret alakított ki, majd a fürdőként használt ingatlant bérbeadás útján hasznosította 1994-ig, amikor a részarány-földterületek kiadásának biztosítására az ingatlant tartalékként tartotta fenn.

A földkiadó bizottság 1993. decemberében - ideiglenes határozattal - a 046/1. hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett 146/13. és a termálkúttal érintett 046/14. hrsz-ú ingatlanokat tagi részarány-tulajdonként kiadta és az így kialakított ingatlanok 1995. szeptemberében kimérésre is kerültek. A részarány-tulajdonra jogosultak az őket osztatlan közös tulajdonként megillető mezőgazdasági ingatlant az 1994. január 27-én kelt megállapodással az I. rendű felperes jogelődjének, a ... Bt.-nek (a továbbiakban: Bt.) haszonbérbe adták.

Időközben az ingatlanon lévő termálkútra vonatkozóan a szövetkezet és a II. rendű felperes megállapodtak. Ebben rögzítették, hogy „1994. január 1-től a T-18. számú melegvíztermelő kutat (kútfejet) a termelőszövetkezet visszaadja a jogos tulajdonosának: a ... községi tanács jogutójának: a ...-nak és ezzel mindennemű használati, és üzemeltetési jogáról lemond...”.

A II. rendű felperes erről tájékoztatta az I. rendű felperes jogelődjét és a kút használatát előbb ingyen, majd 1997. január 23-tól ellenérték fejében biztosította részére.

Az I. rendű felperes jogelődje a termálkutat a birtokbavételkor üzembe helyezte 2002. december 31-ig, vízjogi engedélyt kapott. A fürdőmedencét működtette a lakosság számára, a haszonbérelt földterületen pedig termálvízzel fűtött, fóliás kertészetet alakított ki.

A földhivatal a részarány-tulajdon kiosztása során készült munkarészek vizsgálatakor megállapította, hogy a termálkúttal érintett ingatlanrészt fürdő céljára hasznosítják, ezért helyszíni felmérést követően a tényleges állapotnak megfelelő 2715 m² területre 0 AK értékkel fürdő művelési ágat határozott meg és azt 046/18 hrsz. alatt jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

Földhivatali eljárás, majd a közigazgatási határozat megváltoztatása iránti per eredményeként az ingatlan-nyilvántartás 046/39 hrsz. alatt vette nyilvántartásba a 2715 m² területű fürdőt, míg 046/40 hrsz. alatt 10370 m² területtel a körülötte elhelyezkedő gyept, legelő művelési ágú ingatlant. Ez utóbbi ingatlanra a részarány-jogosultak tulajdonjoga földkiadás címen bejegyzésre került.

Az elsőként megjelölt ingatlanra a ... Mgtsz. földhasználati joga volt bejegyezve, valamint a részarány-jogosultak földkiadási kérelme mellett a II. rendű felperes, ezt követő rangsorban pedig a szövetkezet tulajdonjog bejegyzési kérelme volt széljegyezve.

A földhivatal mind a részarányra jogosultak, mind a II. rendű felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította.

A szövetkezet felszámolója, az I. rendű alperes a szövetkezet tulajdonjogának bejegyzését követően 2001. augusztus 10-én értékesítette a fürdőingatlant a II. rendű alperesnek.

A II. rendű alperes nem lépett az ingatlan birtokába; a Bt. a fürdő üzemeltetését időközben megszüntette; a fóliakertészet pedig tönkrement, mert a rendezetlen tulajdoni és használati viszonyok következtében további vízjogi engedélyt nem kapott.

A Bt. a termálkúttal összefüggő jogviszonyból eredő követeléseit az I. rendű felperesre engedményezte, majd végelszámolással megszűnt.

Az I. rendű felperes - a perben részítélettel elbírált - elsődleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I-II. rendű alperesek által a fürdőre kötött adásvételi szerződés semmis, az az ő termálkúton fennálló tulajdonjogát sérti. Állítása szerint a szövetkezet a termálkútnak soha nem volt tulajdonosa, ezért azt érvényesen nem ruházhatta át a II. rendű alperesre. Jogkövetkezményként a saját tulajdonjoga bejegyzését kérte a 046/39. hrsz-ú ingatlanra.

A II. rendű felperes ugyancsak annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmis, és tulajdonjogának bejegyzését kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a jogutód nélkül megszűnt szövetkezet tulajdonjoga érvényes jogcím hiányában nem kerülhetett volna bejegyzésre és tulajdonszerzés hiányában tulajdonjogot sem ruházhatott volna át a II. rendű alperesre.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperesek szerződés semmisségének megállapítására irányuló keresetét elutasította és a felpereseket - személyenként - az I. rendű alperes részére 40.000 forint perköltség fizetésére kötelezte.

A felperesek fellebbezése alapján a másodfokú bíróság - kijavított - részítéletében az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta és az I. rendű felperest az I. rendű alperes részére 60.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Az eljáró bíróságok jogi álláspontja szerint a felperesek az I. rendű alperessel szemben a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló igényt nem érvényesíthetnek. Az I. rendű alperes - a felszámolási eljárás folytán már megszűnt - szövetkezet felszámolójaként járt el. Az adásvételi szerződés megkötése során a szövetkezet törvényes képviselője volt, cselekményével a Ptk. 219. § (2) bekezdése szerint az általa képviselt szövetkezet vált jogosítottá, illetve kötelezetté. Vele szemben érvénytelenség megállapítása iránti kereset nem terjeszthető elő annak ellenére sem, hogy valamelyik fél jogutód nélküli megszüntetése

(jogképességének megszűnése) következtében valamennyi szerződésben résztvevő fél perlésére nincs lehetőség.

A bíróságok egyezően foglaltak állást abban a kérdésben is, hogy a felperesek perbeli legitimációja az érvénytelenségre vonatkozó törlési per indítására nem áll fenn. Az „Iny. törvény 62. § (1) bekezdés a./ pontja” alapján a tulajdonjog törlését és az eredeti állapot helyreállítását nem kérhetik, mert nyilvántartott jogukat a bejegyzés nem sérti, tulajdonjoguk vagy más joguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve sosem volt.

Utaltak arra is, hogy az I. rendű felperes ténybeli előadása és kereseti kérelme között az okozati összefüggés teljesen hiányzik. A felperesek a ráépítésen túl - amelynek tárgyában a bíróság még nem döntött - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésük jogcímét sem jelölték meg.

Mindkét fokú bíróság kifejtette azt is, hogy a kút, illetőleg kútfej önállóan nem forgalomképes. A Ptk. 97. § (1) bekezdése és Ptk. 686. §-a szerint, amennyiben az ingatlan tulajdonosa ingatlanát értékesíti, a tulajdonjog átruházása szükségképpen kiterjed a földre és felépítményre is, kivéve ha azokat önálló ingatlan-nyilvántartási egységként tartják nyilván. A termálkútra mint a perbeli ingatlan alkotórészére a szövetkezet és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés ezért kiterjed.

A jogerős részítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával keresetük teljesítését, másodlagosan az eljáró bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős részítélet a Ptk. 117. § (1) és (2) bekezdését sérti.

A felülvizsgálati kérelem részletesen kifejtett indokai szerint a perben eddig rendelkezésre álló bizonyítékok arra utalnak, hogy a kút - amelyet a földrendezést megelőzően fúrtak - földrendezéssel nem került a ... Mgtsz. használatába, de a földhivatali iratok beszerzése nélkül nem is lehetett megalapozott ítéleti döntést hozni.

Az eljáró bíróságok nem vizsgálták, hogy mi volt a felszámoló hirdetésében is szereplő „eladás tárgya”, mert a kút nem képezte az adásvétel tárgyát, különösen nem az I. rendű felperes által végzett 3,5 millió forint értékű beruházás. A felszámoló sem tekintette a kútot a szövetkezet tulajdonának, az a szövetkezet vagyonleltárában sem szerepelt. A szerződéskötéskor a vízjogi engedély a felperesi jogelőd nevére szólt. A kút jelenleg sincs a vevő birtokában, mert az eladó azt nem adta birtokba. A Ptk. 117. § (2) bekezdés alapján tehát a tulajdonjog átruházására nem is került sor.

Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul különítette el a pert, mert a beruházással, ráépítéssel tulajdonjogot szereztek, a felszámoló pedig a szövetkezet tulajdonát nem képező ingatlanrészt is eladott és így a szerződés érvénytelensége megállapítást nyerhetett volna.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet (részítélet) ellen felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő. A Pp. 275. § (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet (részítéletet) a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálja felül.

Mivel a jogerős részítélet a felpereseknek a szerződés érvénytelensége iránti keresetét bírálta el, a ráépítés és a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény nem volt az első- és másodfokú eljárás tárgya, a Legfelsőbb Bíróság ezért a felülvizsgálati kérelem erre vonatkozó részének vizsgálatát mellőzte.

Az elsőfokú bíróság a részítélettel érintett jogvita megalapozott elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, annak kiegészítésére és az eljárás megismétlésére, a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére ok és szükség nincsen.

A másodfokú bíróság a jogerős részítéletben a peres felek előadásának, a becsatolt okirati bizonyítékok és az előzményi iratok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történő értékelése alapján megalapozottan állapította meg a tényállást.

A perben mindkét felperes a szövetkezet és a II. rendű alperes között 2001. augusztus 10-én az I. rendű alperes útján kötött adásvételi szerződés semmiségének megállapítását és a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérte.

A perben eljáró bíróságok e kereseti kérelem elutasítását azzal indokolták, hogy ingatlan-nyilvántartási érdekeltség hiányában a felperesek törlési kereseteket nem terjeszthetnek elő.

A felperesek, akiknek tulajdonjoga korábban bejegyezve nem volt, mint „kívülállók” az anyagi jog - a Ptk. - alapján jogosultak perindításra. Az érvénytelenség megállapítása iránti perben a Ptk.

237. § (1) bekezdésére alapított, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására irányuló keresetük magába foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti kérelmet is.

Tartalmilag mindkét felperes arra hivatkozott, hogy a kút nem volt a szerződés tárgya, mert a szövetkezet annak mindennemű használati és hasznosítási jogáról már 1994-ben lemondott és azt az olajipari tröszt még 1959-ben a községi tanácsnak adta át; az I. rendű alperes jogelődje, illetve a felperesek birtokában van, ezért a Ptk. 117. § (2) bekezdése szerint tulajdonjogának átruházására nem került sor.

A kereseti kérelem jogalapja a Ptk. 200. § (2) bekezdése, mely szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik. A polgári jog régről ismert szabálya - az „aedificium solo cedit” elve - az épület és föld tulajdonjogának egységét meghatározó Ptk. 97. § (1) bekezdés. Eszerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

A Ptk. 95. § (1) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész).

Téves a felperesek jogi álláspontja a Ptk. 117. § (1) és (2) bekezdés alkalmazásának szükségességét illetően.

A II. rendű alperes az általa kötött adásvételi szerződéssel ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, melyhez a Ptk. 117. § (3) bekezdése a szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének szükségességét (nem pedig a birtokbaadását) fűzi.

Azzal pedig, hogy az adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogának átruházása megtörtént - miként arra a jogerős részítélet is helyesen utalt - a tulajdonjog átruházása szükségképpen kiterjedt a földre és a termálkútra mint a perbeli ingatlan alkotórészére is. A felpereseknek a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti joga alaptalan, ezért a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését sem kérhetik.

A fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte az I. rendű alperes - jogi képviselétével járó - felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, míg a személyesen eljáró II. rendű alperesnek e tárgyban költsége nem merült fel. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján

pedig megállapította, hogy a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az részítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2008. november 26.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó
bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hitelélül:

bíróági tisztviselő