

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.311/2009/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Jánosi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jánosi Marianna ügyvéd, Miskolc, Kazinczy utca 16. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek a dr. Imre György ügyvéd (Nyíregyháza, Széchenyi utca 2. szám) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 7.G.15-08-040.156/19. számú ítélete ellen az alperes által 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 50 000 (Ötvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 279 800 (Kettőszázhetvenkilencezer-nyolcszáz) forintba leszállítja.

A felperes szükségtelenül rótt le 585 800 (Ötszáznyolcvanötezer-nyolcszáz) forint kereseti illetéket, amelyet visszaigényelhet.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 25 000 (Huszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 125 000 (Egyszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes tulajdonában áll a **k-i** 5. helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett, községháza” megnevezésű 2471 négyzetméter területű, **K**, ... utca 11. szám alatti ingatlan. A tulajdonjogot az alperes az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 107. §-ának (2) bekezdése alapján szerezte meg.

Az 1990-es évek elején került sor az ország észak-keleti részében mintegy 21 települést, köztük **K**t is érintően a telefonhálózat fejlesztésére.

A felperes, akkori nevén még ... Rt. Debreceni Igazgatósága 1992. április 9-én az alperes polgármesteri hivatalának megküldött levelében kérte, hogy az 1992. április 8-án történt megbeszélésnek megfelelően az ... utca 11. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanon (a polgármesteri hivatal udvarán), a tervek szerinti antenna-torony, illetve híradástechnikai konténer telepítéséhez az elvi építési engedélyt, valamint a terület igénybevételeéhez előzetes hozzájárulását adja meg.

Az alperes polgármesteri hivatala a 83-2/1992. számú határozatában elvi építési engedélyt, és egyidejűleg területfelhasználási engedélyt is adott a jelzett területen a tervek szerinti építmények elhelyezésére. A határozat kitért arra is, hogy a 15 x 15 méteres terület feletti tulajdonjogot a beruházónak a ... Földhivatalnál rendeznie kell.

A Debreceni Posta és Távközlési Felügyelet 1993. október 20-án összevont építési engedélyt adott, többek között **K** községet is érintően, a távbeszélő hálózat gázvezetékekkel közös árkos kivitelezésére, amelyre a települések ekkor már terület felhasználási engedéllyel is rendelkeztek. Ennek kivitelezését a települések által közösen létrehozott gazdasági társaság végezte el.

1995. február 3-án a felperes mint használatba vevő és az alperes polgármestere mint a használatba adó törvényes képviselője között megállapodás jött létre, amelyben az alperes a perbeli ingatlan területéből mintegy 100 négyzetméter nagyságú területű ingatlanra távközlési építmény elhelyezése céljából földhasználati jogot biztosított a felperes debreceni igazgatósága részére. Kijelentette, hogy az ingatlanhasználatért az önkormányzat ellenértéket nem számít fel, illetve, hogy a földhasználat a felépült épület mindenkor tulajdonosát illeti meg. Ahhoz is hozzájárult, hogy az építményt a felperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, az annak megközelítéséhez szükséges földhasználati joggal együtt.

1995. novemberében az előbbivel tartalmában megegyező újabb megállapodás jött létre a felek között, azonban ezt az alperes részéről a polgármester helyett a **K** községet és **N** ot magában foglaló körjegyzőség jegyzője, **TJ** írta alá.

N körjegyzősége 1998. július 31-én adott használatbavételi engedélyt a felperes részére a perbeli ingatlanon megvalósult RLL bázisállomány (TR/50) típusú 50 méter magas acélszerkezetű toronyra, illetve konténerre, utalva arra, hogy a felperes a létesítményt a kiadott engedélyeknek megfelelően építtette meg.

A felperes az építményeket a használatba vétel óta eltelt időben folyamatosan használta, jelenleg is használja, az építményekhez a bejárást az alperes mindenkor biztosította. A felperes azonban a jelen per megindításáig nem kérte az osztott tulajdon és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

Az alperes képviselő-testülete 4/1993. (VIII. 31.) Kt. szám alatt alkotott rendeletet a községi önkormányzati tulajdon szabályozásáról, amelynek 1. számú melléklete szerint a perbeli ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik.

A felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon található 35 négyzetméter alapterületű torony, valamint az ahhoz kapcsolódó 2 x 15 négyzetméter alapterületű műszaki épület mint önálló ingatlanok a Ptk. 97. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a felperes tulajdonában állnak, amihez kapcsolódóan a felperest a megbízása alapján az ... Kft. által készített és a ... Körzeti Földhivatal által záradékolt változási vázrajzban feltüntetett nyomvonalon földhasználati jog illeti meg. Kérte az alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a felperest megillető tulajdonjogot, illetve földhasználati jogot az ingatlan-nyilvántartásban a körzeti földhivatal átvezesse. Keresete jogcímeiként elsődlegesen a Ptk. 295. §-át, másodlagosan a Ptk. 5. §-ának (3) bekezdését jelölte meg. Kérte továbbá az alperes perköltségben való marasztalását.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult. Az alperes kétségbe vonta az 1995-ös okiratok hitelességét, utalva arra is, hogy a jegyző által aláírt megállapodás képviseleti jog hiányában nyilvánvalóan érvénytelen, emellett nincs ésszerű magyarázata annak, hogy a felek az ugyanazon jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan egymástól eltérő időpontban két megállapodást kötöttek. Hivatkozott arra, hogy a felperes a felépítményekre vonatkozóan építési engedélyt nem tudott becsatolni. Nem vitatta, hogy az építményeket a felperes létesítette, álláspontja szerint azonban a felperes által előterjesztett jogcímen a felperest tulajdonjog nem illeti meg. Emellett a Ptk. 137. §-ának (2) és 138. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes a földhasználat fejében megfelelő ellentételezésre tarthat igényt. Állította, hogy a polgármester által aláírt megállapodás semmis. E körben utalt egyfelől a Ptk. 200. §-ára, illetve a 173. §-ának d) pontjára, valamint az Ötv. 79. és 80. §-aira, amelyekből következően az önkormányzati törzsvagyongba tartozó perbeli ingatlant a forgalomképtelen jellegére tekintettel megterhelni nem lehetett volna. Semmis továbbá a megállapodás az okból is, hogy az Ötv. 80. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja, a perbeli megállapodást azonban a polgármester képviselő-testületi döntés nélkül írta alá.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest a módosított kereset szerint marasztalta, megkereste a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a felperes által becsatolt és az ítélet mellékletét képező változási vázrajznak megfelelően a felperes tulajdonjogát és földhasználati jogát jegyezze be, kötelezte továbbá az alperest a felperes javára 1 115 680 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolásában rámutatott arra, hogy a felperes a Ptk. 97. §-ának (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tartalmú, alakilag teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolta azt, hogy a felek megállapodtak az osztott tulajdonban, és, hogy a felperes által emelt építmények önálló ingatlanként történő bejegyzésének, illetőleg a földhasználati jog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási szempontból törvényes akadálya nincs.

Az alperes ellenkérelmével kapcsolatban kifejtette, hogy a bírói gyakorlat szerint abban az esetben, ha a polgármester a helyi önkormányzat törvényes képviselőjeként harmadik személlyel szerződést köt, annak érvényességéhez, illetve hatályossá válásához nincs

szükség a képviselő-testület jóváhagyására. Az Ötv. 9. §-ának rendelkezése szerint ugyanis a jogi személy önkormányzatot a polgármester képviseli, és miután az 1991. évi XX. törvény a polgármester képviseleti jogára vonatkozóan harmadik személyekkel szemben korlátozást nem tartalmaz, az alperes polgármestere érvényesen köthetett megállapodást, mellyel a Ptk. 219. §-ának (2) bekezdése alapján az alperes vált szerződő félle. Utalt továbbá arra is, hogy a kötelezettségvállalások jegyzői ellenjegyzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek is csupán belső kogenciája van, az nem kötelező alaki kelléke a törvényes képviselő polgármester által kötött szerződéseknek.

Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a megállapodás az alperes álláspontjától eltérően sem jogszabályba nem ütközött, sem jogszabály megkerülésére nem irányult, ezért az alapján a felperesnek kötelmi igénye keletkezett arra, hogy tulajdonjogát és földhasználati jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az alperes pedig kötelessé vált ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas jognyilatkozat megtételére. Miután az alperes ezt megtagadta, a bíróság a Ptk. 295. §-ának rendelkezését alkalmazva pótolta a szükséges jognyilatkozatot.

Kitért még arra is, hogy a perbeli esetben, figyelemmel a felperes által létesített építmény közcélú voltára, a Ptk. 171. §-a szerinti lehetőség is fennállt volna közérdekű használati jog alapítására, azonban - miután a peres felek a jogviszonyukat megállapodással rendezték - a felperes a megállapodás alapján szerezte meg a felülépítmények tulajdonjogát, illetve a földhasználati jogot. A felperes javára megállapított perköltség összegét a felperes által megjelölt pertárgyérték alapul vételével számította ki, figyelembe véve a felperes által előlegezett 606 800 forint kereseti illetéket, illetve a felperesnek a perbeli jogi képviselettel felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint számítható költségeit.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő is. Hivatkozott arra, hogy a felperes a perben előbb egy, az alperes körjegyzője által aláírt földhasználati megállapodásra hivatkozva terjesztette elő a keresetét, majd ezt akként módosította, hogy igényét ezt követően a per során előkerült, az alperes polgármestere által aláírt megállapodásra alapította. Ezen megállapodások mindegyike 1995-ben kelt, azonban a felperes az ezekből folyó igényének érvényesítése iránt több mint 10 évig egyáltalán nem tett lépéseket.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában nem tért ki arra - a per eldöntése szempontjából lényeges - körülményre, hogy a perbeli ingatlan már a megállapodások megkötésének időpontjában is forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonnak minősült, ezért azzal a polgármester, de különösképpen a jegyző nem volt jogosult rendelkezni.

Az Ötv. 79. §-ának rendelkezései alapján a forgalomképtelen önkormányzati vagyonról még képviselő-testületi határozattal sem lehet rendelkezni, ahhoz az önkormányzati vagyonrendelet módosítására lenne szükség, illet azonban az alperes képviselő-testülete nem alkotott. Hivatkozott a Bírósági Határozatok 2005. évi 446. sorszám alatt közzétett eseti döntésre, mint amelyek ezen álláspontját alátámasztják.

A forgalomképtelenségnek az alperes álláspontja szerint az a következménye, hogy az elidegenítés semmis, és az erre vonatkozó szerződés érvénytelenségére a Ptk. 173. §-ának (2) bekezdése alapján határidő nélkül lehet hivatkozni.

Sérelmezte továbbá az alperes, hogy a körjegyző megállapodás aláírására nem volt jogosult, az elsőfokú bíróság ezt az érvénytelenségi okot nem észlelte. Nem értékelte továbbá a bizonyítás körében az alperesnek a két megállapodás indokolatlan megkötésével kapcsolatos aggályát sem. Az 1995. februárjában kelt okiratot úgy minősítette teljes bizonyító erejű magánokiratnak, hogy az okirathból a felperes aláírásának pontos időpontja nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság arra sem tért ki az ítélete indokolásában, hogy milyen, az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabály módosítás következtében vált bejegyzésre alkalmatlanná az 1995. februári megállapodás, az alperesi álláspont szerint ugyanis az eleve alkalmatlan volt ilyen célra, tekintve, hogy a keltezési idő pontos megjelölésének hiánya miatt már az akkor hatályos 27/1972. (XII.31.) MÉM rendelet 76. §-ának (2) bekezdése is kizárta a változás átvezetésének lehetőségét.

A felperes a perben nem tudta bizonyítani azt, hogy építési engedély birtokában építkezett volna, e körben az elsőfokú bíróság tévesen jelölte meg az alperes polgármesteri hivatalát, mint amelynek az eljárás a hatáskörébe tartozott volna, hiszen az önkormányzat saját ügyéről lévén szó az alperes polgármesteri hivatala az ügyben összeférhetetlenség miatt nem járhatott volna el.

Irreálisan magasnak tartotta az alperes az elsőfokú eljárásban terhére megállapított perköltség összegét, utalva arra, hogy az alperes jelenleg hivatalban lévő polgármestere jogkövető települési vezetőként, felülvizsgálva az elődei által aláírt megállapodást, annak törvénysértő volta miatt nem volt hajlandó a felperessel újabb megállapodást kötni. Ilyen körülmények mellett indokolatlanul magas az alperest sújtó perköltség összege.

Az érvénytelen megállapodás folytán a felperesnek kötelmi igénye nem keletkezett, a perbeli ügy jogszabályszerű megoldása kizárólag a képviselő-testület döntésével oldható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását indítványozta.

A felperes álláspontja szerint a Ptk. 173. §-ának (2) bekezdése a forgalomképtelen dolog esetén csak annak elidegenítésére, azaz a tulajdonjog átruházására vonatkozóan mondja ki a jogügylet semmisségét. A perbeli esetben azonban elidegenítésről nincs szó, ugyanis sem tulajdonjog átruházás, sem az ingatlannak olyan megterhelése nem következett be, amely később a tulajdonjog átszállását eredményezné. Utalt arra, hogy az alperes fellebbezésében megjelölt Legfelsőbb Bírósági eseti döntések csereügyletre vonatkoznak, ezért azok a perbeli esetre nem alkalmazhatóak. Ugyanakkor az EBH 2005/1202. sorszám alatt közzétett eseti döntésben tükröződő ítélkezési gyakorlat szerint a forgalomképtelen dolgokon is megszerezhetőek mindazon dologi jogok (így például a szolgalmi jog),

amelynek megszerzését a jogszabály kifejezetten nem tiltja. A forgalomképtelenség tehát nem jelent teljes rendelkezési tilalmat, és azt kiterjesztően értelmezni nem lehet.

Az önkormányzati törzsvagyongra és annak forgalomképtelenségére vonatkozó jogszabályi rendelkezések lényege és célja az önkormányzati vagyonvesztés elkerülése, illetve az, hogy ezek a vagyontárgyak a közcélokat szolgálják, biztosítva a helyi közszolgáltatásokat. A közcélú távbeszélő szolgáltatás biztosítására történő hasznosítás tehát semmilyen jogszabályi tilalomba nem ütközik. Az alperes szervezeti és működési szabályzata, illetve vagyonrendelete is megengedi a forgalomképtelen ingatlanok hasznosítását.

A perbeli esetben is lényegében a forgalomképtelen ingatlan hasznosítása történt azzal, hogy a telefonellátás fejlesztése, mint közérdekű cél érdekében azon az alperes speciális használati jogot biztosított a felperesnek a felépítményre vonatkozó tulajdonjogának elismerésével együtt. Ez a rendelkezés mindenben megfelel az Ötv. 8. §-a (1) bekezdésében, a megállapodás megkötésekor hatályban volt 2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet (OÉSZ) 12. §-a (1) bekezdésének g) pontjában, illetve a Ptk. 108. §-ának (1) bekezdésében és 171. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak. Az ingatlan tulajdonosának túrési kötelezettségét pedig a létesítéskor hatályos, a távközlésről szóló 1992. évi LXXII. törvény 26. §-ának (1) bekezdése írta elő. E jogszabályok alapján a felperes tulajdonában álló építmények a közérdekű, közcélú szolgáltatásnak minősülő távközlési szolgáltatás biztosítása miatt épültek meg, és ez utóbbi törvény 26. §-ának (6) bekezdése még a Ptk. 172. § és 173. §-ában meghatározott, kizárólagos állami tulajdonban álló, ezért forgalomképtelen dolgok esetén is szabályozza a távközlési célú igénybevétel lehetőségét.

Annak alátámasztására, hogy a dolog forgalomképtelensége kizárólag az elidegenítést zárja ki, hivatkozott arra is, hogy noha az Ötv. 79. §-a (2) bekezdésének a) pontja a közterületnek minősülő utakat, tereket és parkokat is a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon körébe sorolja, a jelenleg is hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ának 13. pontja a közterületek rendeltetése körébe kifejezetten említi a közművek elhelyezését. Ennek megfelelően tehát a közművek kategóriájába tartozó hírközlési létesítmények is elhelyezhetőek forgalomképtelen ingatlanokon, amellyel így jogszerű használati jog keletkezik. A jelenleg hatályos, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. §-a pedig kifejezetten az önkormányzati közterületeket jelöli meg, mint amelyeken elsősorban elhelyezendőek a hírközlési építmények.

Mindezek alapján a megállapodás érvényes, az alapján a felperes földhasználati joga és eredeti tulajdonszerzése bejegyezhető.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság helyesen telepítette az építési engedély hiányával kapcsolatos bizonyítás terhét az alperesre, illetve helyesen értékelte az alperes terhét ennek bizonyítatlanságát. Megjegyezte ugyanakkor, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez nem az építési, hanem a használatbavételi engedély szükséges, amelyet pedig a perben a felperes igazolt. Az alperes elévülési kifogása sem foghat helyt, tekintve, hogy a bírói gyakorlat szerint a folyamatos, háborítatlan birtoklás és használat elévülést megszakító körülmény.

A keltezés hiányával kapcsolatos alperesi kifogással kapcsolatban megjegyezte, hogy a Pp. 196. §-a alapján ahhoz, hogy az okirat teljes bizonyító erővel bírjon, a keltezés nem szükséges, jóllehet a felperesi álláspont szerint az okirattól annak keletkezési időpontja egyértelműen megállapítható.

Az alperes fellebbezését az ítélet tábla csak kisebb, az elsőfokú ítélet perköltség megállapítására vonatkozó rendelkezését támadó részében találta alaposnak

Az elsőfokú bíróság helyes tényállás alapján érdemben is helyes döntést hozott.

Az ítélet tábla mindenben osztja az elsőfokú ítéletnek az 1995. február 3-án kötött megállapodás érvényességével kapcsolatos jogi indokolását. E körben az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a következetes ítélkezési gyakorlat szerint a jogi személy törvényes (szervezeti) képviselőjének képviseleti jogköre fogalmilag teljeskörű, annak harmadik személyekkel szembeni bármiféle korlátozása csak akkor hatályos, ha erről a korlátozásról a szerződő harmadik személy tudott. Ez utóbbi feltétel hiányában a forgalom biztonsága megköveteli, hogy a törvényes képviselő képviseleti jogában a jogi személlyel szerződést kötő félnek ne kelljen kételkednie, és ebből következően a harmadik személytől a szerződéskötés körében elvárható gondosság sem foglalja magában a törvényes képviselő eljárására vonatkozó belső szabályzatok, illetve korlátozások ismeretét.

Az alperesnek a két okirat keletkezésével kapcsolatos aggálya sem érinti a polgármester által megkötött megállapodás érvényességét, tekintve, hogy egyfelől az elsőfokú eljárásban meghallgatott tanúk a szerződéses tárgyalások folyamatáról és a megállapodás megkötésének körülményeiről beszámolva erre magyarázatot adtak, másfelől a tanúvallomásokból megállapítható, hogy a korabeli képviselő-testület tagjai maguk is figyelemmel kísérték a község számára kiemelten fontos ügyként kezelt telefonhálózat-fejlesztést. E körülményekre figyelemmel nincs jogi relevanciája annak, hogy a távközlési létesítmények elhelyezésére vonatkozóan a törvényes képviseletre nem jogosult jegyző is aláírt egy megállapodást.

Alaptalan továbbá az alperes kifogása az 1995. február 3-i szerződést magába foglaló okirat bizonyító erejével kapcsolatban is, tekintve, hogy a Pp. 196. §-ának rendelkezésére figyelemmel a keltezés nem alaki kelléke a teljes bizonyító erejű magánokiratnak. Az okirat keltezése egyébként azt mindenképpen bizonyítja, hogy a megállapodást 1995. június hónapban a felperes képviselői aláírták. Hogy ez június hónap pontosan melyik napján történt, további bizonyítás tárgya lehetne, ennek azonban jelentősége a per eldöntése szempontjából nem volt, a szerződés hatálya ugyanis legkésőbb július 1-jén beállt, az alperesnek pedig ezzel kapcsolatos érdemi aggálya nem volt.

Arra az alperes helytállóan hivatkozik, hogy e megállapodás alapján a felperes által szerzett jog bejegyzésére már az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény hatályba lépését megelőzően hatályban volt ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján sem volt törvényes lehetőség. E pernek azonban éppen az volt a tárgya, hogy az érvényes

szerződésből az alperesre háruló, a jog ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséhez szükséges nyilatkozatot a bíróság a Ptk. 295. §-a alapján pótolja.

Alaptalanul hiányolta ugyanakkor az alperes az építési engedélyt. Az 1995-ben hatályos, az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló 12/1986. (XII.30.) ÉVM rendelet III. fejezetében foglalt rendelkezések alapján a használatbavételi engedély csak az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően felépített építményre volt kiadható, az építési engedély nélkül, vagy engedélytől eltérő módon végezhető építési munkák esetében a hatóság csak az építmény fennmaradására adhatott engedélyt. A használatbavételi engedélyről szóló okirat ennek megfelelően önmagában bizonyítja az építési engedély meglétét.

Megjegyzendő továbbá, hogy a korabeli hatályos, az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény 38. §-ának (4) bekezdése értelmében szabálytalan építkezés esetén az építésügyi hatóságot intézkedési jog csak a tudomásra jutástól számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építmény használatbavételétől számított 10 éven belül illette meg. Ha tehát az egyébként az építésügyi szabályoknak és a községrendezési terveknek megfelelően felépített építmény használatbavételétől számítva 10 év eltelt, azt az engedély alapján épített építménnyel azonos jogi helyzetűnek kellett tekinteni, azaz az eltelt idő az építményt lényegében „legalizálta”.

Az alperes a fellebbezésében az 1995-ben megkötött szerződés érvénytelenségének legfőbb érveként - az ellenkérelmében foglaltakkal egyezően - változatlanul arra hivatkozott, hogy miután a perbevitt ingatlan forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonnak minősült, azzal a polgármester nem volt jogosult rendelkezni, az általa megkötött szerződés tehát alapvetően ez okból semmis.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletében és a felperes fellebbezési ellenkérelmében ezzel kapcsolatosan kifejtett jogi állásponttal teljes egészében egyetért, szükségesnek tartja azonban azt a következőkkel kiegészíteni:

Az alperes mind az elsőfokú eljárás során, mind pedig a fellebbezésében a dolog (a perbeli ingatlan) forgalomképtelen jellegét következetesen a tulajdonos rendelkezési jogának az elidegenítési és terhelési tilalom tartalmával azonos korlátjaként fogja fel.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) a forgalomképtelenségre vonatkozóan különös fogalom meghatározást nem tartalmaz, ezért annak tartalmára vonatkozóan nyilvánvalóan a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk., a 173. §-ában, a köztulajdonra vonatkozó külön szabályok között határozza meg a forgalomképtelen dolgok körét - az Ötv-ben meghatározott törzsvagyon e szakasz b) pontja alá tartozik - , és a (2) bekezdésében kizárólag e dolgok elidegenítése esetére mondja ki a semmisséget.

A 173. § rendszerbeli helyéből, valamint az Ötv. 79. §-ának (1) bekezdéséből következően a forgalomképtelenség kategóriájába való besorolás alapja a konkrét dolog speciális

minősége, önkormányzati törzsvagyonba tartozó dolog esetén tehát a kötelező önkormányzati feladat és hatáskör ellátásához, illetve a közhatalom gyakorlásához való szükségessége. Ebből következően a törzsvagyon forgalomképtelenné nyilvánítása, mint a közérdekű célok érvényesülését biztosító közjogi jellegű korlátozás, kizárólag a dolognak az önkormányzati tulajdon körében való megtartását célozza.

A forgalomképtelen dolog elidegenítésének tilalma tehát csak a tulajdonjog átruházásának, vagy a dolog olyan dologi jogi megterhelésének tilalmára értendő, amely esetében a dolognak mint biztosítéknak a tulajdonjoga másra - akár eshetőlegesen is - átszállhat, veszélyeztetve vagy kizárva ezzel a dolog közcélú használatát.

Ezzel szemben a Ptk. 114. §-ában szabályozott, a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozó elidegenítési és terhelési tilalom tartalma - az azt szabályozó törvényi rendelkezés, vagy a felek szerződéses akarata függvényében változó tartalommal - az elidegenítés tilalmán túl jelentheti az abszolút terhelési tilalmat, de korlátozódhat csak bizonyos terhek alapításának tilalmára is.

A forgalomképtelenség a kifejtettek alapján tehát nem korlátozza a tulajdonosnak a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdésében szabályozott egyéb tartalmú rendelkezési jogát, következésképpen a vagyonvesztést nem eredményező dologi hatályú használati jog biztosítása forgalomképtelen dologon is megengedett.

A perbeli esetben az ingatlanon használati (szolgalmi) jog alapítására, a közérdekű célra tekintettel, és összhangban a Ptk. 171. §-ának rendelkezésével, a korabeli hatályos, a távközlésről szóló 1992. évi LXXI. törvény 26. §-ának (3) bekezdése alapján államigazgatási határozattal is sor kerülhetett volna, a felek erre vonatkozó szerződése tehát jogszabályba nem ütközött.

A Ptk. 97. §-a (2) bekezdésének alkalmazásával kapcsolatban pedig az ítélet tábla a következőket tartja szükségesnek megjegyezni:

A Ptk. hatályba lépése előtt a hivatkozott rendelkezés az úgynevezett építményi jognak felelt meg. A Magánjogi Törvénykönyv javaslata az építményi jogot a tulajdon tárgyán a tulajdonjog mellett fennálló idegendologbeli jogok közé sorolta. A végül elfogadásra nem került javaslathoz készült, a kor neves jogtudósainak magyarázatát tartalmazó tudományos alapú kézikönyv több helyen is kitér arra, hogy az Osztrák Polgári Törvénykönyvben szabályozott úgynevezett osztott (nem teljes) tulajdon tétele már elavult, nincs ugyanis indoka a tulajdon megosztásának a dolog állagtulajdonosa (főtulajdonos), illetve a haszonvétel jogosultja (haszonvevő tulajdonos) között. A jogtudósok az új törvényjavaslathoz azt a reményt fűzték, hogy „annak hatása alatt a bírói gyakorlat végre meg fog tisztulni az osztott tulajdoni ideológiától és az ingatlanjogokat illetően” (ide értve az építményi jogot) „a korlátozott dologi jogra vonatkozó felfogást fogja követni”.

A szándékolt jogértelmezés szerint tehát az építményi jog ingatlan tekintetében létesíthető olyan dologi jog, amelynek jogosultja az ingatlannak oly módon veheti hasznát, hogy azon, vagy annak felszíne alatt építményt létesíthet, azt fenntarthatja és használhatja, s az

építménnyel - noha az az ingatlanok alkotórésze - tulajdonoshoz hasonlóan bánhat. (Szladits Károly: A magyar magánjog, Ötödik kötet, Dologi Jog 150, illetve 371-373. oldal)

A Ptk. a hatályba lépésének időpontjában az akkori 97. §-a (1) bekezdésének c) pontjában szabályozta azt az esetet, amikor az épület tulajdonjoga a földtulajdontól az építető és a földtulajdonos által kötött megállapodás alapján elválhat. A jogszabályi rendelkezéshez fűzött indokolás utalt a Magánjogi Törvényjavaslat hatályba nem lépett rendelkezéseire, azzal azonban, hogy a mezőgazdaság szocialista fejlődése következtében az építményi jog konstrukciója már nem tartható fenn, az épület tulajdonosa ugyanis a megállapodás alapján a más földjén „árujellegtől teljesen mentes” tulajdonjogot és ezzel együtt rendszerint ingyenes határidő nélküli használati jogot nyer.

Az épület önálló tulajdonjoga tehát a Ptk. - akkori - 150-154. §-aiban szabályozott földhasználati joggal áll a legszorosabb kapcsolatban.

A piacgazdaság kialakulásával azonban jelenleg már ez az elmélet nyilvánvalóan meghaladottá vált. A Ptk. jelenleg hatályos és a fentivel azonos rendelkezést tartalmazó 97. §-a (2) bekezdésének alkalmazása során ezért szükséges visszatérni a Ptk. hatályba lépését megelőzően uralkodó jogfelfogáshoz. Eszerint pedig - figyelemmel a már kifejtettekre - az építményi jog a jelenlegi társadalmi viszonyok között tartalmában csak olyan korlátolt dologi jogot jelenthet, amely az egyéb korlátolt dologi jogokhoz hasonlóan nem eredményezi a tulajdonjog osztottságát, csupán a tulajdonos használati jogának a korlátozását.

A perbeli esetben tehát - osztott tulajdon hiányában - a felperes építményi jogát biztosító megállapodás nem tekinthető a forgalomképtelenségre vonatkozó törvényi rendelkezésbe ütköző elidegenítésnek, az az ingatlan közcélú használatát nem gátolja, illetve nem zárja ki, következésképpen a felperes mint korlátolt dologi jogosult alappal tarthatott igényt jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

Alaposnak találta ugyanakkor az ítéltábla az alperes fellebbezését az elsőfokú ítéletben terhére megállapított perköltség összegét sérelmező részében.

A per tárgya ugyanis nem a felépítmény tulajdonjoga volt. A perben a bíróság a felek közt érvényesen létrejött megállapodás alapján az alperes jognyilatkozatát pótolta a felperes tulajdonjoga, illetve földhasználati joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az ekként meg nem határozható pertárgyértékre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. §-a (3) bekezdésének b) pontja első fordulata alapján kellett az eljárási illeték számításának alapját meghatározni.

A hivatkozott jogszabályi előíráshoz képest a felperes szükségtelenül rótt le a keresetén 585 800 forint illetéket, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegénél csak a hivatkozott jogszabályi rendelkezés szerinti kereseti illeték összegét vette figyelembe a felperes oldalán előlegezett költségként, az Itv. 80. § (1) bekezdésének g) pontja alapján pedig megállapította a visszatérítendő illeték összegét. Az elsőfokú bíróságnak az Itv. 81. §-a (2) bekezdése alapján a jelen ítélet egy eredeti

példányát meg kell küldenie az illetékes állami adóhatóságnak, amely a visszatérítésről külön kérelemre határoz.

Az ítélet tábla a fellebbezési eljárásban is pereszes alperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint határozta meg.

A fellebbezési eljárásban is pereszes alperest személyes illetékmentessége folytán nem lehetett az állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére kötelezni, ezért az az állam terhén marad. (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a)

D e b r e c e n, 2009. szeptember 10. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -