

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Katzirz Ügyvédi Iroda (7624 Pécs, Alkotmány u. 23.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Rátkai Ferenc ügyvéd (7400 Kaposvár, Dózsa György u. 16.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, a Juhász-Császár-Csvila Ügyvédi Iroda (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19. ügyintéző dr. Csvila István ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű és **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű, a Hauk és Mudra Ügyvédi Iroda (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19. ügyintéző: dr. Mudra Zoltán ügyvéd) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű és a Fazekas és Társai Ügyvédi Iroda (1136 Budapest, Hegedüs Gy. u. 13. ügyintéző dr. Fazekas Éva ügyvéd) által képviselt **V.rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. rendű alperes ellen bérleti szerződés érvényességének megállapítása, 30.000.000 forint és járulékai megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.074/2008/34. számú részítélete ellen a felperes 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

részíteletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 100.000-100.000 (százezer-százezer) forint fellebbezési perköltséget.

A feljegyzett illetéket az állam viseli.

Az részítelet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a D. (D.) és az A. Rt. 1993. január 13-án megállapodott abban, hogy a D.a d.-i hrsz.-ú, D., R. u. ... szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon üzemanyagtöltő állomást kíván létesíteni. A benzinkút létesítése és működtetése során együtt kívánnak működni, és 30 év időtartamra franchise szerződést kötnek a működtetésre. Az A. Rt. vállalta, hogy átadja technológiai rendszerét a D.-nek, és az építkezéshez meghatározott eszközöket szállít. A reklámmal kapcsolatos költségek az A. Rt.-t terhelik, és vállalta az üzemeltető személyzet kiképzésében való részvételt is. Minden egyéb munkát, és azok költsége a D.-t terheli.

A D. 1993. január 21-én bérleti szerződést kötött az I. r. alperessel. A szerződés alapján az I. r. alperes 1993. március 1.-től 50 éves időtartamra bérbe adta a kizárólagos tulajdonában álló d.-i hrsz.-ú ingatlanból a felek által közösen kimért és lehatárolt 5000 m²-es részt. Kikötötték, hogy amennyiben a bérlő az üzemanyagtöltő állomás hasznosítását átruházza, az új hasznosítóval a területre vonatkozó bérleti szerződést a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint köteles az önkormányzat megkötni. 1993. november 1.-én került sor az üzemanyagtöltő állomás átadás-átvételére és üzembe helyezésére.

A D. elkészítette a felépítményekre vonatkozóan az épület feltüntetési vázrajzot, és 1994. március 22-én kérelmet terjesztett elő a B.-i Körzeti Földhivatalhoz a változások ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése iránt. A bérleti szerződésnek megfelelően megtörtént a d.-i hrsz.-ú ingatlan megosztása, és létrejött a d.-i hrsz.-ú ingatlan, amely az I. r. alperes tulajdona. Az ingatlanra a D. javára vezetékJogot jegyezték be.

A Baranya Megyei Bíróság elrendelte a D. felszámolását. A felszámolás kezdő időpontja 1996. október 3-a volt. A közzétételre 1996. december 12-én a Céglönlöny 50. számában került sor.

1997. július 30-án a felszámolás alatt álló D. és az A. Rt. bérleti szerződést kötött, amelyben megállapították, hogy az A. Rt. az üzemanyagtöltő állomáson közvetlen és közvetett beruházásokat végzett. Megállapították, hogy a nem üzemelő töltőállomást ismét üzembe helyezik, és azt az A. Rt. köteles üzemeltetni. Ezért havi 50.000 forint bért fizet a D.-nek, emellett átvállalja a D.-től az I. r. alperes részére fizetendő bérleti díjat is. A megállapodás határozatlan időre szól.

1997. október 29-én az I. r. alperes bérleti szerződést kötött az A. Rt.-vel. A szerződés szerint az I. r. alperes 1997. november 1.-től bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező hrsz.-ú 4115 m² területű ingatlant, melyen a bérlő üzemanyagtöltő állomást kíván üzemeltetni. Ennek létesítményeire a D.-vel kötött érvényes bérleti szerződéssel rendelkeznek. A szerződést határozatlan időre kötötték, érvényességi kellékként a létesítményekre vonatkozó hatályban lévő szerződést határozták meg.

Az üzemanyagtöltő állomás egyéb vagyontárgyak mellett - az 1995. évi LVII. tv. és az 1990. évi XLIX. tv. (Cstv.) 4. § (1) bekezdés b) pontja alapján - nem volt a felszámolási vagyon körébe vonható, elkülönített vagyonnak minősült. Megkezdődött az új víztársulatok megalakítása, a felszámolás befejezéséig azonban valamennyi bejegyzésére nem került sor. A közcélú feladatok ellátásához szükséges elkülönített vagyont ezért a felszámoló a P.-i V. Kft. részére adta át. A D. képviselőjében eljáró felszámoló és a P.-i V. Kft. között 1998. június 30-án megállapodás jött létre, amely alapján a felszámoló az elkülönített vagyont és tevékenységet átadta a P.-i V. Kft.-nek, aki az átvett vagyonelemek új tulajdonosa lett. E szerződés mellékletei között megtalálható a „B.-i Körzeti Földhivatalnál hrsz.-ú, D. Községben A. franchise rendszerben működtetett benzinkút megnevezésű vezetékjoga, és a benzinkút létesítésének beruházási jellegű eszközeit tételes és 7. sorszámú melléklete szerinti tartalommal tehermentesen az átvevő tulajdonába kerül, és a vezetékjog jogosultjává a P.-i V. Kft. válik”. A Baranya Megyei Bíróság 1999. június 8-án kelt végzésével rendelkezett a D. megszüntetéséről és a felszámolási eljárás befejezéséről.

1999. július 9-én a T. V., a Sz. T. V., a Sz. T. V., a D.-i V. és a P.-i V. megállapodást kötött a D. elkülönített vagyonának felosztásáról. Megállapodtak, hogy a d.-i üzemanyagutató értékesíteni fogják, és a vételáron megosztóznak. Az ezzel járó tennivalókat a T. V. vállalta. 1999. július 15-én a P.-i V. Kft. a T. V. birtokába adta a d.-i üzemanyagtöltő állomáson lévő vagyontárgyakat. 2001. július 18-án a P.-i V. T. és a felperes (korábban T. V.) között megállapodás jött létre a vízgazdálkodással összefüggő közcélú feladatok folyamatos ellátásának biztosítása végett. E szerint a P.-i V. Kft. átadta a felperesnek a D. belterületi hrsz. alatt felvett ingatlanon fennálló vezetékjogot, és az üzemanyagtöltő állomáson lévő vagyontárgyakat. Ezzel a vezetékjog jogosultjává a felperes válik. 2003. július 30-án rendkívüli felmondással felmondta az A. Rt. és a D. közötti 1997. június 30-án létrejött bérleti szerződést arra hivatkozva, hogy az üzemanyagtöltő állomást az A. Rt. zárva tartja.

Az I. r. alperes 2003. december 29-én eladta a II. r. alperesnek a D. belterületi hrsz.-ú ingatlant, melyre a felperes javára vezetékjog van bejegyezve. Kifejezetten kikötötték, hogy az adásvétel tárgya kizárólag a telek, az azon álló felépítmény nem, ennek tulajdoni állása vitatott. A vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant bezinkútként üzemelteti.

A felperes a Somogy Megyei Bíróság előtt keresetet indított a tulajdonjog megállapítása iránt a Ptk. 137. § (2) bekezdésére hivatkozva azzal, hogy a Ptk. 138. § (1) bekezdése szerint az I. r. alperes részére fizetendő forgalmi értéket 4.000.000 forintban kérte megállapítani. Másodlagosan a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján havi 50.000 forint használati díj ellenében kérte a telekingatlan használati jogának megállapítását, az I. r. alperest pedig ennek tűrésére kérte kötelezni. A Somogy Megyei Bíróság 21.P.20.481/2004/10. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró Pécsi Ítéltábla a Pf.III.20.004/2005/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes 2004. június 24-én bérleti szerződést kötött a P. A.T. I. K. és V. Kft.-vel, amely szerint a felperes a benzinkút felépítményt 2004. július 1.-től 2006. július 1.-ig, - de legfeljebb a felperes által tulajdonjog megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt indított 21.P.481/2004. számú per befejezéséig - havi nettó 60.000 forint bér fejében bérbe adja.

A II. r. alperes a 2005. október 30-án kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant a III. r. alperesnek eladta, a III. r. alperes az ingatlant tovább értékesítette a IV. r. alperesnek, akinek tulajdonjogát a B.-i Körzeti Földhivatal bejegyezte. I. r. alperes 2006. augusztus 31-én megállapodást kötött az „a.” Ü. Zrt.-vel (korábbi nevén A. Rt.-vel), melyben rögzítették, hogy a köztük 1997. október 29-én létrejött bérleti szerződés 2003. december 31-ei hatállyal megszűnt.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy érvényes bérleti szerződés alapján használati joga áll fenn a hrsz.-ú ingatlanon, és kérte az ingatlan tulajdonosát ennek tűrésére kötelezni. Ehhez kötődően az alpereseket kártérítés megfizetésére kérte kötelezni.

Másodlagos vagylagos kereseti kérelemként a felperes az alpereseket egyetemlegesen jogalap nélküli gazdagodás címén kérte kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság részítéletével elutasította a felperesnek a d.-i hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó használati joga megállapítása iránti kérelmét. A felperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a Gf.IV.30.053/2008/6. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta. Megállapította, hogy a D. „f.a.” üzemeltetési jogának megszűnése nem a társulat jogutód nélküli megszűnésével következett be, hanem már azt megelőzően, akkor, amikor a felszámolás körébe nem tartozó elkülönített vagyont a felszámoló az átvevő gazdasági társaság tulajdonába adta. Ekkor a D. „f.a.” felszámolója az elkülönített vagyont, és ezzel az üzemeltetési jogot is átadta, így megszűnt a D. „f.a.” és az I. rendű alperes közötti bérleti szerződés. Ezzel megnyílt az új üzemeltető igénye az I. rendű alperessel szemben az 1993-ás bérleti szerződés 6.7. pontja alapján új bérleti szerződés megkötésére. Az üzemeltető igényelhetett volna, hogy az I. rendű alperes a bérleti szerződés a korábbi feltételek szerint vele kösse meg annak érdekében, hogy a létesítményt bérlő A. Rt. részére biztosítani tudja az üzemeltetési jog tényleges gyakorlását. Ilyen igénnyel azonban sem akkor, sem később az üzemeltetési jog jogosultja, illetve annak jogutódja, a felperes nem lépett fel.

A felperes a részítélet meghozatala után módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű és a II. rendű alperes között 2003. december 29-én létrejött adásvételi szerződés 7. pontja a felperessel szemben érvénytelen, mert az üzemeltetési jog felett az eladónak nem volt rendelkezési joga. A szerződés IV.7. pontjában a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerűen benzinkútként üzemelteti. A felperes

kérte továbbá annak megállapítását, hogy a II. rendű és a III. rendű alperes, a III. rendű és a IV. rendű alperes, továbbá a IV. rendű és V. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenek. Kérte az eredeti állapot helyreállítását is arra hivatkozva, hogy az eladók ugyanis úgy értékesítették az ingatlant, mintha annak része lenne a rajta lévő benzinkút, és a szerződés tárgya lenne a benzinkút üzemeltetési joga is. Amennyiben a bíróság a szerződések semmisségének megállapíthatóságát nem látná megalapozottnak, kérte azok részleges érvénytelenségének megállapítását arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződéseknek nem volt tárgya a benzinkút, illetve annak üzemeltetése.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy őt a benzinkút üzemeltetési joga 2043. január 21-ig megilleti, és kérte a bérleti szerződés létrehozását a felperes és a jelenlegi tulajdonos között. Az alpereseket ezen túlmenően elmaradt vagyoni előny, illetve az V. rendű alperest használati díj megfizetésére kérte kötelezni. Vagylagos kereseti kérelemként jogalap nélküli gazdagodás címén az alpereseket a beruházás értékének 33.306.000 forintnak, egyéb igazolt ráfordítások értékének 439.000 forintnak, és vezetékszorgalmi jog értékének 3.200.000 forintnak a megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperesek a módosított kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság részítéletében elutasította a d.-i hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződések érvénytelenségének, illetőleg részbeni érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a megállapítási keresetnek a Pp. 123. §-ában írt feltételei fennállnak. Ezért a keresetet érdemben bírálta el.

Ennek körében kifejtette, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A bírói gyakorlat azonban jogi érdekeltséget vagy jogszabályi felhatalmazást kíván meg ahhoz, hogy valaki a mások között létrejött szerződés semmisségének megállapítása iránt pert indítson. A felperes a kereseti kérelme szerint az ingatlan jelenlegi tulajdonosával, az V. rendű alperessel kíván bérleti szerződést kötni, kérelme ennek létrehozására irányul. A felperesnek sem korábban nem volt, sem jelenleg nincs olyan jogosultsága, amely alapján a telken, akár felépítményen tulajdonjoga megállapítható lenne. A felperes kötelmi jogi igényei nem alapoznak meg olyan közvetlen jogi érdekeltséget, amire figyelemmel a szerződések semmisségének megállapítása iránt keresetet terjeszthetne elő. A szerződés semmisségének, illetve részleges semmisségének megállapítása iránti keresetet az elsőfokú bíróság a felperes keresetőségi jogának hiánya miatt utasította el. Az I. rendű és a II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés 7. pontja érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet az elsőfokú bíróság azért utasította el, mert a szerződés 7. pontjában kikötött kötelezettség - amely szerint a II. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan benzinkútként üzemelteti - az I. rendű és a II. rendű alperes egymás közötti jogviszonyára tartozó

kérdés, melyet a felperes mint harmadik személy nem támadhat. Ez esetben sincs olyan jogosultsága, ami a jogi érdekeltségét megalapozza.

Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására nincs lehetőség, mert a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásban semmilyen jogosultsága tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme nincs feljegyezve, ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek nem tekinthető.

A részítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét változtassa meg, a keresetnek adjon helyt, és állapítsa meg, hogy a benzinkút beruházási vagyonelemei a felperes tulajdonát képezik, azokat a felperes jogosult bérbe adni, értékesíteni vagy üzemeltetni, ennek érdekében az ingatlan mindenkorai tulajdonosától bérleti szerződés megkötését igényelni. Másodlagosan a részítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Fellebbezésében a felperes arra hivatkozott, hogy a perben csak a benzinkút vagyoneszközeinek és a hozzáfűződő üzemeltetés átruházásának jogszerűségét vitatta, és vitatja, soha nem vitatta az ingatlan tulajdonjoga átruházásának jogszerűségét. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság olyan kérdésekben döntött, ami nem is volt a kereseti kérelemben, a Pp. 215. § ellenére túlterjeszkedett a kereseti kérelmen.

Az I. rendű és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés szerint a felek rögzítették, hogy a szerződés tárgyát kizárólag ahrsz. alatt felvett telekingatlan volt, az azon álló felépítmény tulajdoni állása vitatott, de a felépítmény nem képezi az adásvételi szerződés tárgyát. A szerződés 7. pontja olyan kikötést tartalmaz, amire a felek nem voltak jogosultak az eladó rendelkezési jogának hiányában („vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a I/1. pontban megjelölt ingatlant rendeltetésszerűen benzinkútként üzemelteti”). A felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződéseket csak annyiban kifogásolta és kifogásolja jelenleg is, hogy a benzinkút beruházási vagyonelemeire vonatkozó jogait figyelmen kívül hagyták, holott az ezekre vonatkozó igényekről tudomással bírtak. Az I. rendű alperes csak a telekingatlant adta el a II. rendű alperesnek, a vételár csak a telek ellenértéke volt, és nincs adat arra nézve, hogy utóbb ezt a szerződést módosították volna. A Ptk. 117. § (1) bekezdésére tekintettel a benzinkút beruházás vagyoneszközei a felperes tulajdonát képezték, azokat ő birtokolta, és azok átadása a II. rendű alperes részére sohasem történt meg. A benzinkút vagyonelemei tekintetében az eladónak nem volt tulajdonjoga, így rendelkezési joga sem. Az erről szóló rendelkezés a szerződés e részét semmissé teszi, amire bárki határidő nélkül hivatkozhat (Ptk. 234. § (1) bekezdés). Nyilvánvaló, hogy a III. rendű, a IV. rendű és az V. rendű alperes nem vette volna meg az ingatlant, ha a benzinkutat nem ők üzemeltethetik, és a benzinkút létesítmény vagy elemei tulajdonjogát nem szerezhetik meg. Az érvénytelenség megállapítása körében a bíróságnak minden logikai szabályt félretéve vizsgálni kellett volna, hogy az I. rendű és a II. rendű alperesek között létrejött szerződés 7. pontjának kikötése nélkül a II. rendű alperes megvette-e volna az ingatlant, amennyiben nincs rajta a benzinkút. A felperes

számára egyértelmű, hogy az alpereseket csak a benzinkút felépítmény érdekelte, és ennek hiányában az ingatlant már a II. rendű alperes sem vette volna meg, különös tekintettel arra, hogy szinte az egész ingatlan területén benzinkút található. Ezért a felperes álláspontja szerint a szerződés részleges érvénytelensége megállapítható. A részleges érvénytelenség következménye az egész szerződés érvénytelensége, tekintettel arra, hogy az alperesek az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg a szerződést.

A felperes álláspontja szerint a bíróság tévesen vonta le azt a következtetést, hogy nincs jogi érdekeltisége. Nem vitásan a benzinkút vagyoneszközei őt illetik, azok a felperes eszköznyilvántartásában szerepelnek. Ezek jogszerűtlen elidegenítése után jogszabályi kötelezettsége mindent elkövetni azok visszaszerzése érdekében. A felperes a fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy az 1995. évi LXXVII. tv. 42. § (3) bekezdése és 44. § (5) bekezdése alapján benzinkút vagyoneszközeire azok megtartása érdekében a mérlegben kártartalékot kellett és kell képeznie. Ez a jogszabályi felhatalmazás a perindításra feljogosítja.

Az alperesek a részítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes jogi következtetést vont le. Alaptalanul hivatkozik a felperes arra, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződések érvényességét nem vitatta, hiszen a 2009. február 27-én megtartott tárgyaláson elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségét (34. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal.). A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság részítéletének megváltoztatását, és az elsődleges keresetnek helyt adást kérte. A benzinkút vagyonelemei tulajdonjogának megállapítása iránti keresetet a másodfokú bíróság a fellebbezés elbírálása körében figyelmen kívül hagyta, mert az a Pp. 247. § (1) bekezdésébe ütköző meg nem engedett keresetmódosítás. A fellebbezés indokolása ellentmondásos, de tartalmából következően a felperes a részítélet megváltoztatása az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségek megállapítása iránti kérelmét fenntartotta, a fellebbezésében e kérelem elutasítását sérelmezte. A fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatával a felperes jogi képviselője ezt megerősítette, ezért az elsőfokú ítélet felülvizsgálatára ennek alapulvételével került sor.

A kereset az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására vonatkozott, ezért vizsgálni kellett azt, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset Pp. 123. §-a szerinti előfeltételei, azaz a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges-e, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A Ptk. alapján indított érvénytelenségi perben - ha a kereset kiterjed a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítására - az érvényesített igény magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha a törlési per feltételei fennállnak. (BH. 2006. 87.) A felperes eredeti állapot helyreállítása iránti kérelmével összefüggésben helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy hiányzik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 62. § (1) bekezdése szerinti érdekelttség. Ezért az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg - a felperes törlési keresete alapján nincs lehetőség.

Megállapítható volt, hogy a felperes az alperesektől teljesítést nem kérhet, mert az adásvételi szerződések alapján az alperesek álltak egymással szerződéses jogviszonyban. E szerződésekkel kapcsolatban nem kérheti a felperes a szerződések megkötése előtti állapot helyreállítását a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján, mert nem volt szerződő fél. Ebből következik, hogy a szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésének egyik feltétele (az, hogy a felperes teljesítést nem követelhet) fennáll (BH.2007.154.).

A megállapítási kereset előterjeszthetőségének másik előfeltétele (az, hogy a kért megállapítások a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges) azt jelenti, hogy a felperesnek rendelkeznie kell olyan jogvéde érdekkel vagy elismerhető joggal, amire tekintettel az anyagi jogerővel bíró deklaratív döntés a jövőre jogvédelmet biztosít a számára. A felperes törlési per megindítására nem jogosult, így ez a feltétel is fennáll.

A felperes keresete az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányult, ezért helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság a felperes keresetiségi jogát. A Ptk. 234. § (1) bekezdésének az egységes, az ítélkezési gyakorlatban következetesen érvényesülő értelmezése szerint a mások között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet jogszabályi felhatalmazás hiányában csak az indíthat, akinek az érvénytelenség megállapításához jogi érdeke fűződik (EBH.2004.1042., EBH.1999.14.). Elismerhető jogi érdek akkor áll fenn, ha az érvénytelenséget megállapító ítélet új jogot keletkeztet a számára, és így biztosítja a jövőre a jogvédelmet (BH.2009.295.). Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés (tehát az ingatlan tulajdonjogát érintő szerződés) érvénytelenségének megállapítására nincs keresetiségi joga annak, aki az ingatlan tulajdonjogára nem tarthat igényt, mert a szerződés esetleges érvénytelenségének megállapítása sem eredményezhetné azt, hogy a tulajdonába kerüljön az ingatlan (BH.1998.535.).

A felperes keresete ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződések érvénytelenségének megállapítására irányult, az ingatlan tulajdonjogára azonban a felperes nem tarthat igényt. A benzinkút „beruházási vagyonelemeire” vonatkozó tulajdonjog nem vált el a föld tulajdonjától. A földtulajdonos I. rendű alperes és az építtető D. 1993. január 21-én kelt, az ingatlan használatát rendező megállapodásának alapja éppen az volt, hogy az üzemanyagtöltő állomás az I.

rendű alperes tulajdonába kerül. Ez a megállapodás volt az indoka annak is, hogy a felperes ráépítés címén előterjesztett keresetét a bíróság jogerősen elutasította (Somogy Megyei Bíróság 21.P.481/2004/10., Pécsi Ítéltábla Pf.III.20.004/2005/6.). Ebből adódóan kizárt az is, hogy a felperes az alperesekkel szemben, akár a jelen perben, akár a jövőben ráépítés címén tulajdoni igényt érvényesítsen (Pp. 229. § (1) bekezdés).

Mivel a felperes az ingatlan illetve annak alkotórésze, az üzemanyagtöltő állomás tulajdonjogára a jövőben sem tarthat igényt, így elismerhető jogi érdeke nem fűződhet az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapításához.

A felperes jogi érdekeltsége alapjául az üzemanyagtöltő állomás használatára, hasznosítására, üzemeltetésére vonatkozó jogára is hivatkozott. Ez a jog a részítélettel el nem bírált másodlagos kereset tárgya. Ezért ebben a körben a per tárgyalásának folytatása során kell majd dönteni annak figyelembe vételével, hogy bérleti szerződés alapján a felperes használatra nem jogosult, mert bérleti szerződés nem jött létre (Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.228/2006/41. és a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.053/2008/6. számú ítélete). A felperes érvénytelenségi keresetével összefüggésben ezért csak abban a kérdésben kellett és lehetett dönteni, hogy e jogosultság fennállása megalapozná-e a felperes adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti keresetelési jogát, mert ha igen, akkor hiányoznak a részítélet meghozatalának Pp. 213. § (2) bekezdése szerinti előfeltételei. Ebben az esetben ugyanis a másodlagosan előterjesztett megállapítási kereset elbírálása nélkül nem lehetne dönteni az elsődleges keresetről. A felperes által hivatkozott üzemeltetési jog azonban annak fennállása és jogerős megállapítása esetén sem teremtené meg a felperes elismerhető jogi érdekeltségét az adásvételi szerződések érvénytelenségével kapcsolatban. E joga fennállása esetén erre hivatkozva csak az ingatlan jelenlegi tulajdonosával szemben léphetne fel a felperes, a jelenlegi tulajdonos tulajdonjoga gyakorlását korlátozó, de a tulajdonjogát nem érintő, és főleg nem azt kizáró igényével. Az ingatlan tulajdonosa pedig ebben az esetben a Ptk. 370. § szerinti igényével léphetne fel a korábbi tulajdonossal szemben.

A felperes jogszabályi felhatalmazásra hivatkozása megalapozatlan, az említett jogszabályok (1995. évi LXXVII. tv. 42. § (3) bekezdése és 44. § (5) bekezdése) nem jogosítják fel a felperest a mások között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítására.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta, és az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére. A feljegyzett fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentességére tekintettel az állam viseli.

P é c s, 2009. november 4.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előad bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró