

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30.181/2009/7.szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Polgár Zoltán ügyvéd, valamint a dr. Fónagy Gergely ügyvéd által képviselt a dr. Boda Erika ügyvéd által képviselt **I. rendű**, a dr. Lovász Csaba ügyvéd, valamint a Lengyel Judit ügyvéd által képviselt **II. rendű**, az ügyvezető által képviselt **III. rendű**, a dr. Varga Ferenc jogtanácsos által képviselt **IV. rendű**, dr. Falcsik Tünde ügyvéd által képviselt **V. rendű alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 7.G.41.928/2007. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.885/2008/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.885/2008/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 nap alatt 24.000 (Huszonnégyezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a B-i ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatti ingatlan a IV., rendű, a hrsz. alatti ingatlan a II. rendű, a hrsz. alatti ingatlan az V. rendű, a hrsz. alatti ingatlan részben az I. rendű, részben a II. rendű, részben a III. rendű alperes tulajdonát képezte. Az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlan egy részét a felperes földhasználati joga terhelte.

A 2000. márciusában készített és a földhivatal által 2000. május 4-én, majd 2002. október 3-án záradékolt térrajz (terület-kimutatás és megosztási vázrajz) alapján az Országos Műemlékvédelmi Hivatal

Műemlékfelügyeleti Igazgatósága a 2001. január 31-én jogerőre emelkedett határozatával az I-II. és III. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanra telekmegosztási engedélyt adott. Az engedély érvényességi idejének lejártá folytán a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 2003. július 3-án kelt határozatával ugyanezen térrajz alapján újabb megosztási engedélyt adott. A terület-kimutatás és vázrajz, valamint a nem jogerős megosztási engedély alapján a peres felek 2003. október 2-án telekszabályozásról, közös tulajdonú ingatlanok megosztásáról és tulajdonközösségek megszüntetéséről szóló szerződést kötöttek, amelynek II. pontjában akként állapodtak meg, hogy a hrsz. alatti ingatlanból hrsz. alatti önálló ingatlanokat alakítanak ki. Többek között a hrsz. alatti 3549 m² (az adásvételi szerződés szerint 3550 m²) területű, a hrsz. alatti 2341 m² területű, valamint a hrsz. alatti ingatlan 3488 m² területtel az I. r. alperes tulajdonában marad.

A telekmegosztás engedélyezéséről szóló határozat jogerőre emelkedése előtt a tulajdonosok hozzájárultak ahhoz, hogy a felperes a fenti három ingatlanon bevásárló központot építsen, arra 2003. szeptember 8-án nem jogerős építési engedélyt kapott, amely engedélyt több alkalommal módosítottak és kiegészítettek.

Az I. r. alperes a 2003. december 23-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a kialakított 63-64. és 66. hrsz. alatti, összesen 9379 m² területű ingatlanokat 187,580.000 Ft vételárért. Az épületet a felperes utóbb felépítette, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal arra 2005. március 3-án ideiglenes használatba vételi engedélyt adott.

A földhivatal a 2006. május 9-én kelt határozatával a megosztási engedélyben írt ingatlan megosztását az ingatlan-nyilvántartásban átvezette. A Fővárosi Földhivatal a felperes fellebbezése folytán hozott határozatával - a fellebbezésben foglaltaktól eltérő indokolással, így téves rangsor, és a jelzálogjogokról hiányos iratok alapján történő intézkedés miatt - az elsőfokú határozatot megsemmisítette és a körzeti földhivatalt új eljárás lefolytatására utasította. A 2003. október 2-ai szerződés szerinti telekalakítás és közös tulajdon megszüntetése az ingatlan-nyilvántartásba mind a mai napig bejegyzést nem nyert. A felperes 2006. októberében kezdeményezte a fenti szerződés módosítását, amelyhez azonban az I. r. alperes nem járult hozzá.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a közötte és az alperesek között 2003. október 2-án kötött megállapodásnak a hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó része jogszabályba ütközik, ezért a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. Arra hivatkozott, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal határozatával engedélyezett és a szerződés II. pontjában rögzített telekmegosztás

nem felel meg a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3. §-a (3) és (4) bekezdésének, az önkormányzat 27/1999.(VII.20.) önkormányzati rendelete 29. §-ában foglaltaknak és az általa jóváhagyott Szabályozási Tervnek. A kialakítandó telekhatárok ugyanis átszelik a már felépített épületet és a telkek beépítettségi %-a is meghaladja a Szabályozási Tervben írt 45 %-ot.

Az I., III., IV. és V. r. alperesek a kereset elutasítását kérték, a II. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokon eljáró Fővárosi Bíróság a 7.G.41.928/2007/11. számú ítéletében a keresetet elutasította. A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott 7.Pf.20.885/2008/3. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét - eltérő indokolással - helybenhagyta. Az volt a jogi álláspontja, hogy a perbehozott szerződés nem ütközik jogszabályba. A felperes egy, a szerződéskötést követően felmerült, később bekövetkezett körülményt jelölt meg a szerződés semmisségének ténybeli alapjául. A szerződés érvényességét viszont a megkötéskor fennálló tény- és jogszabályi környezet szerint kell vizsgálni. A szerződéskötéskor - 2003. október 2-án - még nem volt beépítve a hrsz. alatti ingatlanból kialakítandó 63., 64., és 66. hrsz. alatti ingatlan, így a szerződés sem az önkormányzat által hozott KSZT rendelkezéseibe, sem pedig a felperes által felhívott jogszabályokba nem ütközött, ezért a szerződés a felhozott okból nem érvénytelen.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a perbe hozott szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását; másodsorban mindkét fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Előadta, hogy a hrsz. alatti, az I-II-III. r. alperesek tulajdonában álló ingatlanra nevezettek hozzájárulásával "ráépítéssel" vásárcsarnokot kívánt építeni. A 4212 m² alapterületű épületre 2003. szeptember 12-én jogerőre emelkedett építési engedélyt kapott. Ezt követően kötötték meg a tulajdonosok a 2003. október 2-án kelt szerződést, amelyet a maga részéről mint a földhasználat jogosultja írt alá.

A felperes mint laikus csak az önkormányzat jegyzőjének építésügyi szakhatósági állásfoglalása alapján 2006. januárjában ismerte fel, hogy a hrsz. alatti ingatlan megosztása után hol húzódnak az új telekhatárok, illetve "hogy milyen telekalakzatokat és telekméreteket határoznak meg". A jogerős építési engedély szerint elhelyezhető 4212 m² alapterületű épülethez képest a telekalítás nem felel meg a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3. §-a (3) és (4) bekezdésének, a 27/1999.(VII.20.) önkormányzati rendelet 29. §-ának

továbbá sérti az 1997. évi LXXVII. törvény 23. §-ának (1) bekezdését.

Előadta, hogy a másodfokú határozat iratellenes. Az eljárás során a maga részéről nem tett olyan nyilatkozatot, miszerint a szerződés megkötésekor nem állt fenn olyan helyzet, amely valamely jogszabályi előírásba ütközne. Mindvégig arra hivatkozott, hogy az építési engedélyezési eljárás és az építési engedély módosításai szabályosan folytak le. A két "jogesemény" az építés engedélyezése és a telekmegosztás közötti kapcsolatot a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3. §-ának (3) és (4) bekezdése értelmében beállt, építésjogi helyzet teremtette meg. A jogszabálysértő helyzetet nem a vásárcsarnok szabályos felépítése okozta. A rendelet 3. §-ának (3) bekezdése szerint a telekmegosztás csak akkor engedélyezhető, ha kialakuló telkek beépítettsége megfelel az építésügyi előírásoknak. Ez vonatkozik az olyan telekre is, amelyre érvényes építési engedélyt adtak ki. A telekmegosztási szerződés megkötésekor viszont a perbeli telek építési engedéllyel rendelkezett, amit viszont a telekalakítási vázrajz figyelmen kívül hagyott.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult, a II-V. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtottak be.

-.-.-

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, és azt a felperes által felhozott okból nem találta jogsértőnek. A felülvizsgálati eljárásban csatolt határozatot, figyelemmel a Pp. 275. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra nem vehette figyelembe.

A telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3. §-ának (3) és (4) bekezdése, az önkormányzat 27/1999.(VII.20.) önkormányzati rendeletének 29. §-a, valamint a jóváhagyott Szabályozási Terv (KSZT) a telekalakítás jogszabályi feltételeit határozzák meg. E feltételek fennállását az arra illetékes hatóság a megosztási munkarészek (terület-kimutatás és megosztási vázrajz) záradékolásával, valamint az engedélyező hatóság az általa az engedélyezés tárgyában kiadott határozattal dekralálja. A perbeli esetben a telekmegosztáshoz szükséges térrajz már 2000. márciusában elkészült, ezek záradékolása megtörtént és az illetékes hatóság a záradékolott munkarészek alapján 2001. januárjában a telekmegosztást jogerősen engedélyezte. Az ingatlan-nyilvántartás részét képező új térkép elkészítésének alapjául szolgáló, záradékkal ellátott

megosztási vázrajz pontosan feltüntette a kialakítandó új önálló telkek határait, a körülöttük lévő más önálló telkekhez és egymáshoz képest az elhelyezkedésüket, a terület-kimutatás pedig azok térmértékét is. A felperes az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint már 1999-ben is használati joggal rendelkezett az I. r. alperes ingatlan részén, így a megosztásról, illetőleg annak engedélyezéséről értesült.

A 2001-ben jogerőre emelkedett, a telekalakítást engedélyező határozat érvényessége 2 év elteltével megszűnt, az illetékes hatóság viszont ugyanezen térrajz alapján a 2003.július 3-án kelt határozatában a megosztást ismételten engedélyezte. (Erről a felperesnek tudomással kellett bírnia, figyelemmel a 2003. október 2-án kelt szerződésben foglaltakra.) A követelmények ugyanazok voltak tekintve, hogy már az első határozat kiadásakor hatályban volt a 85/2000.(VII.20.) FVM rendelet és az önkormányzat 27/1999.számú önkormányzati rendelete és a KSZT is. A második határozat kiadásáig tehát azokban a körülményekben, amelyek az engedélyezést megalapozták változás nem következett be. Ebben az időpontban a 63.,64. és 66. hrsz. alatti ingatlan területe beépítetlen volt. A felperes arra nézve jogerős építési engedéllyel sem rendelkezett, hiszen az építést az építési hatóság 2003. szeptember 8-án a 11911/7/2003. számú határozattal ugyan engedélyezte, ez az engedély azonban kiegészítésre szorult, azt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 11911/8/2003. számú, 2003. október 27-én jogerőre emelkedett határozatával egészítette ki. A felperes és az I. r. alperes a 39206/63.,64. és 66. hrsz. alatti ingatlanra 2003. december 23-án adásvételi szerződést kötöttek, e szerződés 3. és 12. pontjában a szerződő felek közösen állapították meg, hogy a 2003. október 27-én jogerőre emelkedett építési engedély tartalmazza azt az épületet, amelynek felépítéséhez az I. r. alperes és tulajdonostársai korábban hozzájárultak. Ebből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a terület kialakítási és megosztási szerződés megkötése - 2003. október 2-a - megelőzte a jogerős építési engedély kiadását, így a szerződés annak megkötése időpontjában sem jogszabályba, sem az önkormányzat által kiadott szabályozási tervbe nem ütközött. A szerződés érvényességét pedig a megkötés időpontjában irányadó tények és körülmények alapján kell megítélni.

Nem kétséges, hogy a felperes által utóbb felépített épület olyan helyzetet teremtett, amely mellett a szerződés szerinti telekalakítás már nem hajtható végre. Ennek jogkövetkezménye azonban nem a korábban kötött szerződés jogszabályba ütközés miatti semmissége, utóbb, a szerződéskötés után beállt körülmények a fent kifejtettek szerint a szerződés semmisségét nem alapozzák meg.

Az nem képezi a per tárgyát, és ezért az eljáró bíróságoknak nem kellett vizsgálniuk, hogy a felperes milyen módon és milyen okiratok benyújtása alapján kapott építési engedélyt a perbehozott épület felépítésére. Az építkezés alapjául szolgáló jogerős építési engedély kiadása pedig a fent kifejtettek szerint a szerződéskötést követően történt.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.885/2008/3. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az I. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az I. r. alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (3) bekezdés és (5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó 24.000 Ft ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

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

Budapest, 2009.december 15.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelül:

*bíróági írnok
(PBné)*