

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság a dr.Somogyi Ákos ügyvéd által képviselt **Budapest Főváros Önkormányzat** (felperes címe) felperesnek a Zwierczykné dr.Szakál Ibolya ügyvéd által képviselt I.r., valamint a dr.Roczko Zita ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság előtt 8.P.25.120/2006. szám alatt indult, és a Fővárosi Ítéltábla 2008. január 8-án kelt 5.Pf.21.025/2007/2. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes által a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő ítéletet

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.025/2007/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 25.000,- (Huszonötezer) Ft felülvizsgálati perköltséget. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A budapesti XIX. kerületi hrsz-ú ingatlanok 1985-ben kerültek kisajátításra. A tulajdoni lap szerint tulajdonosként a Magyar Állam, kezelőként a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztálya került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A Polgármesteri Hivatal 1991. június 27-i határozatával a kezelői jog utólagos rendezése tárgyában határozatot hozott és a perbeli ingatlanokat a C. kezelésébe adta. A Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályt, mint kezelőt törölték az ingatlan-nyilvántartásból és kezelőként az I.r. alperest jegyezték be. Az időközben felszámolás alá került I.r. alperes az ingatlanokat 2006. augusztus 29-én megkötött szerződéssel értékesítette a II.r. alperesnek. A II.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Felperes keresetében a 2006. augusztus 29-én megkötött adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását kérte. Állította, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) 107.§ /2/ bekezdése alapján az adásvétellel érintett ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerültek, így a megkötött szerződés a Ptk.117.§ /1/ bekezdésébe ütközik. A felperes a semmisség megállapítása mellett a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását is kérte, illetve annak megállapítását, hogy az ingatlanok 1990. szeptember 30-án az Ötv. hatálybalépésének napján a felperes tulajdonába kerültek.

Alperesek a kereset elutasítását kérték. I.r. alperes hivatkozott arra, hogy a felperesnek nincs jogi érdekeltisége, mert a szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezne meg. Az I.r. alperes vagyona - a perbeli ingatlanok - az 1995. évi XXXIX.tv. és az 1976. évi IV.tv. alapján szabadon átruházható volt.

A II.r. alperes többek között arra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát nem a felperes, hanem a kerületi Önkormányzat szerezhette volna meg az Ötv. alapján, továbbá, hogy jóhiszemű vevőként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A Fővárosi Bíróság 2007. május 23-án kelt ítéletében a felperesnek az alperessel 2006. augusztus 29-én megkötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítására irányuló keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a felperes jogi érdekét nem igazolta. A tulajdoni lap adatai szerint az 1985-ben történt kisajátításkor a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztályt jegyezték be kezelőként. A kezelői jogot egy 1991-ben hozott határozat alapján törölték és az I.r. alperes kezelői jogát jegyezték be. Mivel az Ötv. hatályba lépésekor a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztálya volt kezelőként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, az Ötv.107.§ /2/ bekezdése alapján legfeljebb a helyi önkormányzat tulajdonába kerülhettek volna az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok.

A Fővárosi Ítéltábla 2008. január 8-án kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a felperes keresetét utasította el, rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a felperes keresete többirányú volt, egyrészt az alperesek közötti adásvételi szerződés semmisségének megállapítására, a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására, másrészt tulajdonjoga megállapítására irányult. Az első kereseti kérelem tekintetében a felperesnek a keresetőségi joga hiányzik

(Pp.3.§ /1/ bekezdés). A felperes és az alperesek között jogviszony nem áll fenn, a felperes valamely javára keletkező jogosultságra sem hivatkozott a kereseti kérelem teljesítése esetére. A Ptk.237.§-ából következően csak a szerződő felek kérhetik az eredeti állapot helyreállítását, vagyis a felperes nem. A felperes tulajdonjoga megállapítására irányuló kereseti kérelem nem felel meg a Pp.123.§-ában foglalt feltételeknek, ha ugyanis a felperes tulajdonjogot szerzett, nem ennek megállapítását, hanem tulajdonjoga bejegyzését kérhetné, vagyis megállapítás helyett marasztalást. A felperes azonban tulajdonjoga bejegyzését nem kérheti, mert annak anyagi-jogi feltételei hiányoznak. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartásban nem tulajdonjoga, hanem kezelői joga volt bejegyezve. Így a felperes legfeljebb kezelői joga visszajegyzését kérhetné. Ezt azonban az 1997. évi CXLI.tv. (Inyvtv.) 62.§ /1/ bekezdés a.) pontja kizárja. Az adott esetben a bejegyzés érvénytelensége nem állapítható meg, hiszen az jogerős hatósági határozaton alapul. Az érdekeltek egyike által sem támadott államigazgatási határozat alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelői jog alapításának jogszerűsége utólag nem vitatható. (EBH.2001/539.) Felperes ugyanakkor nem arra hivatkozott, hogy kezelői joga lenne, hanem arra, hogy az Ötv.107.§ /2/ bekezdése alapján tulajdonjogot szerzett, de tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Az Inyvtv.5.§ /4/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, ill. az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ennél fogva a II.r. alperessel szemben tulajdonjoga bejegyzését nem kérheti. Ebből következően a felperes tulajdoni igénye kapcsán azért terjesztett elő megállapítási keresetet, mert az irányadó jogszabályokra figyelemmel marasztalást nem kérhetett, ebből következően hiányzik a megállapításra irányuló kereset előterjesztésének egyik feltétele, hogy a felperesnek legyen olyan joga, amely az alperesekkel szemben védelemre szorulna.

Felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, keresetének megfelelő határozat meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az ügyben eljáró alsó fokú bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Kifejtette, a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert ellentétes az Ötv. 107.§ /2/ bekezdésében foglalt rendelkezéssel. Az Ötv. hatályba lépésekor 1990. szeptember 30-án a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztálya volt kezelőként a perbeli ingatlanok tekintetében bejegyezve, így az Ötv.107.§ /2/ bekezdése alapján a felperes 1990. szeptember 30-án a perbeli ingatlanok tulajdonosává vált. Álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállítása csak azután rendelhető el, ha a perrel érintett szerződések érvénytelensége

megállapításra kerül. Ha pedig a bíróság az eredeti állapotot helyreállítaná, a semmisség megállapítása folytán a perbeli ingatlanokon a felperes tulajdonszerzése és annak ingatlan-nyilvántartással történő átvezetésére a törvény erejénél fogva kerülne sor.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Hangsúlyozta, a perbeli ingatlanokat a Fővárosi Tanács VB. Városrendezési és Építészeti Főosztálya soha nem használta, soha nem kezelte, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére kizárólag a perbeli ingatlanokat magába foglaló területre tervezett szanálás miatt került sor. Miután a szanálás nem valósult meg a tényleges állapotnak megfelelően az I.r. alperes kapta meg a kezelői jogot, a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet alapján. Az ezt tartalmazó határozatot a felperes kézhez kapta és nem fellebbezte meg.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra nem tett észrevételt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a perben eljáró bíróságok a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő érdemi döntést hoztak, a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletében kifejtetteket maradéktalanul osztotta.

A felperes a szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását arra tekintettel kérte, mert ez esetben - álláspontja szerint az Ötv.107.§ /2/ bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjoga a hivatkozott törvény rendelkezése folytán, a törvény hatálybalépése napjával megilletné, és ez, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülne. A másodfokú bíróság a hivatkozott jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésével állapította meg ugyanakkor, hogy a felperest keresetösségi jog a szerződés érvénytelenségének megállapítása, illetve az eredeti állapot helyreállítása tekintetében nem illette meg. Keresetének megfelelő döntés esetén is az ingatlan-nyilvántartás szerint az I.r. alperes lenne a perbeli ingatlanok kezelője, vagyis a felperes jogaira ez a döntés nem hatna ki, azt nem befolyásolná. A felperes tulajdonjogának megállapítása iránti keresetnek történő helyt adást pedig többek között a Pp.123.§-a zárja ki, mivel a megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltétele az adott tényállás mellett nem áll fenn. A felperes tulajdonjogának bejegyzését kizárja, hogy az I.r. alperesnek a perbeli ingatlanokon fennálló kezelői jogát jogerős államigazgatási határozat alapján jegyezték

be, melynek jogszerűsége jelen eljárásban nem vitatható, továbbá azt kizárják az Inytv.5.§-ának /4/ bekezdésében foglaltak is. Önmagában az Ötv. 107.§ /2/ bekezdése, figyelemmel a fent kifejtettekre, ahogy azt a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, a felperes keresetét - az adott tényállás mellett - nem alapozta meg.

A Legfelsőbb Bíróság a fent kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte az I.r. alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, a II.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így arról rendelkeznie nem kellett.

A felperes személyes illetékmentessége folytán a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2008. szeptember hó 15. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.