

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Mosonyi Géza ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Túri Edit ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság előtt 8.P.21.227/2005. szám alatt folytatott és másodfokon a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.472/2009/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. október 27. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint felülvizsgálati költséget, továbbá - külön felhívásra - az államnak 480.000 (Négyszáznyolcvanezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Indokolás

Az sz-i temető rendeltetésű ingatlan az Sz-i R. K. E-ek tulajdona; az ingatlan tulajdonjogát 1978 évben ajándékozással szerezték.

A temetési tevékenységet 1994. évig az Á.T. V-ból alakult „U.” K. és Sz. Rt végezte. Az U. Rt. ellen felszámolási eljárás indult. A felszámoló eladásra hirdette meg a felszámolás alatt álló cég „tulajdonában álló” 20 négyzetméter területű faházat, 77 négyzetméter területű szertartásteret, az urnatartó építményeket és egy fúrt kutat.

Az eladási hirdetményre a R. K. T. B. elnöke 1994. december 14-én tett vételi ajánlatot. 1995. február 5-én a felperes nevében eljáró R. K. T. B. (a továbbiakban: felperes) elnöke és az alperes szerződéskötésre szóló meghatalmazást is magában foglaló megbízási szerződést kötöttek. Az alperes a felperes meghatalmazottjaként a

felperes nevében az eladási hirdetményben megjelölt dolgokra az U. Rt. felszámolójával az adásvételi szerződést megkötötte és az 1.375.000 forint vételárát megfizette.

Ezt követően a felek 1995. június 15-én tulajdonjog átruházási szerződésnek címzett szerződést kötöttek, mely szerint a felperes az alperes „tulajdonába adja” az U. Rt-től megszerzett felépítményeket, amelyek vételárát az alperes fizette meg.

A peres felek között egy bérleti és egy nem nevesített szerződés is létrejött. Az 1994. június 15-én megkötött bérleti szerződéssel a felperes félévente fizetendő 10.000 forint bérleti díj ellenében 2020-ig bérbe adta az alperesnek a régi ravatalozó épületben lévő hűtőkamrát és az agregátor elhelyezésére szolgáló helyiséget, valamint a folyosó egy részét. Az 1995. május 10-én létrejött szerződés szerint az alperes a faházat 2010-ig, a szertartáscsarnokot 2020-ig használhatja, ennek fejében a faházban kegytárgyboltot köteles kialakítani.

A felperes keresetében e szerződések semmisségének megállapítását, az alperesnek az általa használt helyiségek kiürítésére és birtokbaadására, valamint 2000. január 1. és 2008. december 31. között lejárt használati díj tartozás címén 4.080.960 forint és 2000. január 1-től járó kamatai megfizetésére való kötelezését kérte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet indított. A módosított viszontkeresetében arra kérte kötelezni a felperest, hogy adja a birtokába az 1995. február 10. napján felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt sírjeleket, urnahelyeket és kolumbáriumokat, a régi szertartáscsarnokot és a temetőkönyv közjegyző által hitelesített másolatát, fizessen meg 2004. március 1. és 2009. február 28. között lejárt 468.960 forint és 2009. március 1-től havi 8.300 forint helyiség használati díjat, térítsen meg részére 21.265.905 forint elmaradt haszonban álló kárt és fizessen további 6.000.000 forintot általános kártérítés címén. Arra az esetre, ha a bíróság a keresetet nem tartaná megalapozottnak 1.000.000 forint erejéig beszámítási kifogást emelt a felperesi pénzköveteléssel szemben, arra hivatkozva, hogy 1995. április 19-e és 1998. április 19-e között a temetőn belüli halottszállítást kizárólag ő végezhetett volna, a felperes ettől a lehetőségtől jogellenesen megfosztotta, amivel a beszámítani kívánt összeggel azonos mértékű kárt okozott neki.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította s a viszontkeresetnek részben helyt adva kötelezte a felperest, hogy az urnahelyeket, a kolumbáriumokat, a temetőkönyv közjegyzőileg hitelesített

másolatát, a régi szertartáscsarnokot, a régi ravatalozó területéből jogalap nélkül használt 42,9 négyzetméter területet adja az alperes birtokába, fizessen 3.802.296 forintot, valamint 2009. március 1-től havi 8.300 forint használati díjat; ezt meghaladóan a viszontkeresetet is elutasította. Az alperest a felperes javára 3.460.000 forint perköltségben marasztalta és kötelezte 900.000 forint illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt viszontkereseti illeték megtérítésére is.

A másodfokú bíróság mindkét fél fellebbezése folytán az elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben megváltoztatva megállapította, hogy a peres felek között 1995. május 10-én és 1995. június 15-én létrejött szerződések (nevezetesen a szertartáscsarnok és a faház bérletére, illetve az egyes építmények, kolumbáriumok, urnatartók tulajdonba adására kötött szerződések) érvénytelenek, azokat azonban az ítélethozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította, a felperest terhelő marasztalási összeget 5.699.148 forintra és annak 2003. július 1. napjától járó törvényes késedelmi kamataira felemelte, az alperest az urnahelyek kolumbáriumok, a régi szertartáscsarnok és a régi ravatalozóból 42,9 négyzetméter terület birtokbaadására, valamint használati díj fizetésére kötelezését mellőzte, az alperest kötelezte az 1995. február 10-én felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben szereplő faházat 60 nap alatt kiürítve adja a felperes birtokába és fizessen meg a felperesnek 125.000 forintot és annak 2004. július 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatait. Az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 1.375.000 forintra, az állam részére megtérítendő kereseti illetéket 126.000 forintra leszállította. Kötelezte az alperest 387.000 forint fellebbezési perköltség és 792.430 forint le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

A jogerős ítélet indokolása szerint a lelkiismereti és vallásszabadságról, valamint az egyházakról szóló, a szerződéskötéskor hatályos 1990. évi IV. törvény 9.§-ának (1) bekezdése és (2) bekezdésének b) pontja, 12.§-a és 13.§-ának (1) és (2) bekezdései értelmében az egyházmegye és a területén lévő egyházközségek is önálló jogi személyek. A perbeli temető céljára szolgáló ingatlan a Sz. R. K. P-k közös tulajdona.

A Sz. R. K. T. B. szervezeti és működési szabályzatát a Sz. E-ek plébánosai alkották meg; a szervezeti és működési szabályzatot a megyés püspök is jóváhagyta. A temető bizottságot a szervezeti és működési szabályzat az egyházközségek nevében való szerződéskötési jogosultsággal ruházta fel, azzal a korlátozással, hogy a temető területén lévő felülepítményeken püspöki engedély nélkül természetes vagy jogi személy tulajdonjogot nem szerezhethet.

A temető bizottság a szóban forgó szerződéskötéseknél az egyházközségek képviselőjeként járt el. A megyés püspök nem a szerződő felek személyén kívülálló harmadik személy, hanem a R. K. E, mint egyik szerződő fél szervezeti képviselője, ezért az ő jóváhagyásának hiánya nem eredményezheti a Ptk. 215.§-a rendelkezéseinek alkalmazását, azaz a temető bizottság által kötött szerződések érvénytelenségének megállapítását. A temető bizottság képviseleti jogosultságának korlátozása az egyház belső ügye, így a jóváhagyás hiányára a felperes nem hivatkozhat.

A felperes az 1995. február 10-én megkötött szerződésben kikötött pénzüsszeggel valójában a Ptk. 137. §-ának (1) bekezdése alapján a ráépítés folytán keletkezett gazdagodását térítette vissza az U. Rt számára.

Az alperes bizonyította, hogy az U. Rt-nek a vételárat ténylegesen ő fizette meg. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a temető bizottságnak volt meghatalmazása a szerződések megkötésére és az általa megkötött szerződések püspöki jóváhagyás hiánya miatt nem voltak érvénytelenek. Tévesen minősítette azonban az elsőfokú bíróság ingó dolognak az urnatartókat, a kolumbáriumokat, a szertartásteret és a faházat. Ezek az építmények a Ptk. 95.§-a értelmében a földdel alkotórészi kapcsolatban vannak és rájuk a Ptk. 97.§-ának (1) bekezdése szerint a földtulajdonos tulajdonjoga kiterjed. Az építmények tulajdonjogát a szerződő felek nem választották el, így azok az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepelnek, ezért az építmények földtől elkülönült tulajdonjogának átruházására nem volt jogi lehetőség. Az 1995. június 15-én kelt „tulajdon-átruházási szerződés” ezért, mint jogszabályba ütköző szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis volt.

Az 1995. június 15-én kelt „tulajdon-átruházási” szerződés és a faház, valamint a szertartáscsarnok használatára 1995. május 10-én megkötött szerződés tárgyát és tartalmát tekintve olyan szorosan összefügg, hogy az utóbbi szerződés önállóan értelmét veszti, jogi sorsa osztozik a tulajdonjogot átruházó szerződés jogi sorsában, ezért ez a szerződés is semmis. A kolumbáriumokat, urnahelyeket 1995. évben az alperes hasznosította, a temető üzemeltetésének felmondása után 1996. január 1-től azonban a felperes az alperest az urnahelyek hasznosításából és a szertartástér használatából kizárta. Az alperes csak a faházat és a régi ravatalozó egyes részeit tarthatta birtokban.

Az érvénytelen szerződések visszamenőleges felszámolására nem kerülhetett sor, ezért azokat a határozathozatalig a Ptk. 237.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint hatályossá kellett nyilvánítani.

A felperesnek a másodfokú ítélet meghozataláig az urnahelyek hasznosításából 5.699.148 forint haszna keletkezett, ami az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánítása folytán az alperest illeti meg.

A szerződés érvénytelensége folytán az alperes a kolumbáriumokon, urnahelyeken és a faházon tulajdonjogot nem szerzett, azok, valamint a temetőkönyv közjegyzőileg hitelesített másolatának kiadására jogot nem formálhat. Ugyanebből az okból nem tarthat igényt az alperes az urnatartók állagromlása miatt általános kártérítésre sem.

A faház használata csak részben illette volna meg az alperest, annak egy részében kegytárgy boltot kellett volna kialakítania a felperes számára. A kegytárgybolt kialakítása meg is történt, azonban az üzemeltetése rövid időn belül megszűnt. Az alperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a részleges felperesi használat a felperesnek a felróható okból szűnt meg, az alperes ezért használati díj fizetésére köteles; a használati díj fizetési kötelezettség 2000. január 1-től terheli. 2000. január 1. napja és 2009. december 31. napja közötti időben az alperesnek 125.000 forint használati díj tartozása keletkezett, amely után 2004. július 1. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni.

A régi ravatalozóban lévő helyiségekre a felek között a 2020-ig tartó bérleti jogviszony jött létre. A felperes az alperessel szemben bérleti díj igényt nem érvényesített, így az alperesnek a temetőn belüli halott-szállítási szerződés jogellenes felmondásával összefüggésben keletkezett kára beszámítására nem volt lehetősége.

Az alperes a viszontkeresetében eredetileg 151.401.298 forint elmaradt hasznának megtérítésére kérte kötelezni a felperest. Ezt az igényét az alperes nem feltételesen vagy eshetőlegesen érvényesítette, ezért a perköltség megállapításánál a szóban lévő viszontkereseti követelést annak ellenére sem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy az alperes a követelését utóbb leszállította. A kártérítési követelését csak annak leszállítását követően tartotta fenn vagylagosan arra az esetre, ha a tulajdonjogát a bíróság nem állapítaná meg. A perköltség megállapításánál azonban mégis a 48. sorszámú beadványban 39.375.905 forintra leszállított viszontkereseti követelését vette figyelembe. Az alperes ehhez képest $\frac{3}{4}$ részben lett pervesztes, ezért az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget ehhez a pervesztességi arányhoz mérten le kell szállítani.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet részben és akként történő megváltoztatását kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság kötelezze a felperest az 1975. február 10. napján felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt 3274 db sírhely, a könyv alakú síremlékek, az egyes és kettes síremlékek, az urnahelyek, a faház, a temetőkönyv közjegyző által hitelesített másolata birtokba adására, továbbá kötelezze a felperest 4.000.000 forint kártérítésre és a régi szertartás csarnok után használati díj fizetésére. A tulajdonában lévőnek állított dolgok értékét 4.000.000 forintban jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a temetőkről és a temetkezésről szóló 145/1999. (X.1) Korm. rendelet értelmében a sírjelek nem minősülnek ingatlannak, azokat a temetési hely feletti rendelkezési jog megszüntetését követően a temető tulajdonosa az örökösnek kiadni köteles, illetve azokat tárolhatja, elszállíthatja és értékesítheti. Nem helytálló ezért a másodfokú bíróság álláspontja miszerint a sírjelek tulajdonjoga ráépítés címén a temető tulajdonosát illeti meg.

Az urnasírhelyek szintén ingók, mert az állagsérelme nélkül elbonthatók. Ingó dolog a faház is. Azt a felek a szerződésükben maguk is ingónak minősítették. A faházat, mint ingót megvásárolta, az az ő tulajdona. A faház használatáért ezért használati díj fizetésére nem kötelezhető. A faház használatáért a felperes egyébként is csak a keresetindítástól követelhetne használati díjat.

Kérte a felperest a szertartáscsarnok használatáért is használati díj fizetésre kötelezni. Állította, hogy 21.265.905 forint elmaradt haszna és 6.000.000 forint általános kártérítés megfizetése iránt terjesztette elő viszontkeresetét a perköltség megállapításánál viszontkereseti pertárgyértékként ezt az összeget kellett volna figyelembe venni.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a faházat is helyesen minősítette a másodfokú bíróság az ingatlan alkotórészének, mert az az állagsérelme nélkül nem bontható el. A sírjelek az elhunyt hozzátartozóját illetik meg, aki a síremléket állította, azokhoz a alperesnek „semmi köze”.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felek között létrejött szerződésben a szerződés tárgyaiként megjelölt dolgok alkotórészi kapcsolatban vannak a földdel, ezért önállóan forgalom tárgyai nem lehetnek.

Azt, hogy az építmény alkotórészi kapcsolatban van-e földdel, nem csupán az építőanyaga dönti el. A Ptk. 95.§-a értelmében döntő jelentősége van annak, hogy a kapcsolat a földdel tartós és fizikailag olyan jellegű legyen, hogy a kapcsolat megszüntetése az építmény elpusztulását vagy értékének, használhatóságának számottevő csökkentését eredményezze. A perbeli faházat kétségtelenül tartós rendeltetéssel állították fel. A szakértői vélemény és a csatolt fényképek alapján megállapítható az is, hogy a fizikai kapcsolat a földdel olyan, hogy attól állagának sérelme nélkül nem választható el; az elválasztás csak az elbontásával történhetne, ami lényegében a pusztulásával járna.

Téves az alperesnek az az álláspontja, hogy a kolumbárium sírjel. A kolumbárium olyan a földdel alkotórészi kapcsolatban lévő építmény, amely az urnák és a sírjelnek tekinthető táblák elhelyezésére szolgál. A felülvizsgálati kérelemben felhívott 145/1999. (XI.1.) Korm. rendelet 21.§-a értelmében a sírjel a sírhellyel rendelkezni jogosult hozzátartozójának tulajdona. A sírjelekkel - a kolumbáriumon lévő, az elhunyt nevét feltüntető táblákkal, egyéb síremlékekkel - a temető fenntartója akkor rendelkezhet, ha a temetési hely feletti rendelkezési jog időtartamának eltelte után a hozzátartozó a sírhely fenntartásának idejét nem hosszabbítja meg és a sírjel elszállításáról sem intézkedik (145/1999. (XI.1.) Korm. rendelet 21.§ (1) és (2) bekezdése.). A sírjelekről a felek szerződésükben ebből követően nem rendelkezhetek s nem is rendelkeztek; „ a tulajdon-átruházási szerződésben”, mint az adásvétel tárgyára a felperes és az U. Rt között létrejött szerződés 2.1 - 2.4. pontjaiban megjelölt dolgokra utaltak, s ezek között pedig a sírjelek nem szerepeltek.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati perköltségét és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az államnak megtéríteni.

Budapest, 2010. október 27.

*Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró*