

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Barra Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Barra Balázs ügyvéd) által képviselt felperesnek, a Dr. Kelemen Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kelemen Péter ügyvéd) által képviselt I. rendű és az általa képviselt II. rendű alperesek ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 20. napján kelt 65.P.25.510/2004/83. számú ítélete ellen, a felperes részéről 84. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 31.487.102 (harmincegymillió-négyszáznyolcvanhétezer-százketty) forintot és ennek 1997. augusztus 25. napjától 2001. december 31. napjáig évi 20%, 2002. január 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11%, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 500.000 (ötszázezer ) forint + ÁFA, míg a II. rendű alperes részére 700.000 (hétszázezer) forint + ÁFA fellebbezési eljárási perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az állam javára külön felhívásra 600.000 (hatszázzezer) forint fellebbezési eljárási illetéket, míg a le nem rótt 300.000 (háromszázzezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## Indokolás:

A felperes elsődleges kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 318. §-a, a Ptk. 369. § (1) bekezdése, a Ptk. 339. § (1) bekezdése, a Ptk. 355. § (1) bekezdése és a Ptk. 359. § (1) bekezdése alapján kötelezze a II. rendű alperes tulajdonosi jogainak gyakorlására kijelölt I. rendű alperest a jogelődje (A.) által a felperesi jogelőd és az időközben megszűnt S. között 1991. november 11. napján létrejött adásvételi szerződés megszegésével okozott összesen 94. 229.457 forint kára és ennek 1997. augusztus 25. napjától a kifizetés napjáig számított évi 20%-os mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Amennyiben a bíróság arra a következtetésre jutna, hogy a az I. rendű alperes nem volt közvetlenül részese a perbeli adásvételi szerződésnek, abban az esetben a Ptk. 339. § (1) bekezdése, vagy a Ptk. 6. §-a alapján kérte kötelezni az I. rendű alperest a felmerült kára megtérítésére.

Másodlagos kereseti kérelmében - a Ptk. 215. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó - Ptk. 237. §-ában meghatározott jogkövetkezményekre figyelemmel - a II. rendű alperes kötelezését kérte 31.487.102 forint vételár és ennek 1997. augusztus 25-től a kifizetés napjáig számított évi 20%-os mértékű késedelmi kamata megfizetésére eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Esetlegesen a Ptk. 361. §-a alapján jogalap nélküli gazdagodás címén is kérte kötelezni a II. rendű alperest ezen összeg megtérítésére, mivel az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzése okán annak értékével a II. rendű alperes a felperes terhére jogalap nélkül gazdagodott. Amennyiben ez a kérelme sem vezetne eredményre, a Cstv. 62. § (1) bekezdése alapján kérte kötelezni a II. rendű alperest a fentiekben írt összeg megfizetésére a helytállási kötelezettségére tekintettel annak érdekében, hogy a felszámolási vagyon részét nem képező perbeli ingatlan értékéig a felszámolás alatt álló felperes hitelezőinek követelése kiegyenlíthető legyen. A Cstv. 62. § (5) bekezdése alapján kérte figyelembe venni, hogy a hitelezőknek a II. rendű alperessel szembeni érdekeit a felszámolónak kell képviselnie. Végző sorban az 1988. évi XXIV. törvény 1. § (2) bekezdése alapján kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket a felperes kártalanítására. Költségigényként az általa lerótt maximális mértékű eljárási illetéket, a volt ügyvezetője tanúkénti meghallgatása során szállásköltségként felmerült 48.059 forintot és a jogi képviselő ellátásával a perérték 5%-ában meghatározott ügyvédi munkadíj megállapítását kérte.

A felperes kérelme indokául előadta, hogy jogelődje, a M. S. Kft. az 1991. november 11. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a II. rendű alperes tulajdonát képező, az egykori S. kezelésében állt ..... számú tulajdoni lapon 3. helyrajzi szám alatt felvett, természetben ..... szám alatti ingatlanok az egészhez viszonyított  $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadát 60 millió forint vételár ellenében. Az .... mint az I. rendű alperes jogelődje a jogügyletet 1991. december 10. napján jóváhagyólag tudomásul vette, utalással az 1990. évi VIII. törvényre. Ezt követően a vevő 1991. december 18. napján megfizette a 60 millió forint vételárat, majd az illetékes K. Földhivatal az 1991. december 17. napján kelt határozatával a felperes jogelődje tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Hivatkozása szerint az I (továbbiakban O.) 1992. március 12. napján kelt, a K. Földhivatalhoz címzett átiratában a II. rendű

alperes teljes tulajdonjogának visszaállítását kérte fenti adásvételi szerződéssel kapcsolatban, mert a műemlék ingatlan elidegenítéséhez nem adta hozzájárulását. Előadta: az O. az 1992. március 31. napján közölte vele, hogy a felperesi üzemnek az ingatlanban történő működését 5 évig tűri, és hozzájárul javára az ingyenes tartós használati jog 1996. december 31. napjáig tartó bejegyzéséhez. Ezt követően .....-ai hatállyal bejegyzésre került a felperesi jogelődöt illető tartós földhasználati jog és egyidejűleg törlésre került a felperesi jogelőd tulajdonjoga az ¼-ed ingatlanrész vonatkozásában. A földhivatal ismételten a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezte be a teljes ingatlan vonatkozásában míg a kezelői jog jogosultjaként a S.at tüntette fel. A kezelői jogosult eladó gazdálkodó szervezetet ..... napjával privatizálták, az állami vállalatból részvénytársaság lett, majd ezen részvénytársaságot - felszámolását követően - ..... napjával a cégnyilvántartásból törölték. A felperes közölte, hogy ..... napjától a K. vette át az ingatlan vonatkozásában a kezelői jogot. A felperes a kérdéses ingatlanrészt 2004. január 22-ig használta, ott cipőgyártási tevékenységet folytatott, majd 2004. április 30. napjával végleg elhagyta az érintett ingatlant. Utalt arra, hogy tulajdonjoga megállapítása, illetve az adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítása tárgyában 1999 évben keresetet terjesztett elő a Fővárosi Bíróságon, mely kérelme, mint törlési kereset került elbírálásra. A Fővárosi Ítéltábla a 2003. november 7. napján kelt ..... számú ítéletével a fenti kereset jogerősen elutasításra került.

A bíróság megítélése szerint a II. rendű alperes nevében eljáró I. rendű alperesi jogelőd (A.) a perbeli jogügylet jóváhagyása során tulajdonosként járt el, nem pedig harmadik személyként adta hozzájárulását, így jogszavatossági felelősség terheli a - bíróság szerint létre nem jött - adásvételi szerződés alapján. A felperes álláspontja szerint a II. rendű alperes nevében eljáró I. rendű alperesi jogelőd jogszabályt segezt a hozzájárulás megadása során, mivel részéről a műemlékvédelmi hatóság hozzájárulását is vizsgálnia kellett volna, nem csak gazdasági szempontok szerint kellett volna döntenie. Szerinte az I. rendű alperes részéről a károkozás 1991. december 10. napján történt, míg a kártérítés esedékességének időpontja a földhivatali törlő határozat kézhezvételének időpontja: 1997. augusztus 25. napja. A kárigény után a felperes e naptól érvényesített 20%-os mértékű késedelmi kamatot. Nem vonta kétségbe, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazta a jogelőd gazdálkodó szervezet dolgozói továbbfoglalkoztatásának kötelezettségét; ennek értékét - becslés alapján - 61.167.700 forintban jelölte meg. A felperes előadta, hogy a megvásárolt ingatlan után vagyonszerzési illeték címén 1.575.355 forintot megfizetett, melyet szintén mint kárát érvényesítette.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes előadta, hogy jogelődje, az A. a keresettel érintett ügyletet a II. rendű alperes nevében jóváhagyó szervezet, aki a tevékenységét szabályozó rendelkezések alapján kizárólag gazdaságossági, vagyonszavatossági szempontból vizsgálta az állami tulajdon elidegenítésének körülményeit. Utalt arra is, hogy az ingatlan tulajdoni lapja a vagyontárgy műemléki jellegét nem tüntette fel. Álláspontja szerint a perbeli ügylet megkötésekor nem volt hatályban olyan rendelkezés, amely alapján az O. külön hozzájárulása szükséges lett volna a műemlék épületrész elidegenítéséhez, így a felperesi tulajdonszerzést gátló földhivatali határozat volt jogszabálysértő, amelyet a

felperesnek meg kellett volna támadnia. Kiemelte, hogy az ingatlant értékesítő állami vállalat gazdálkodása körében önálló jogalanyként járt el, így jogviszony hiányában szerződéssel okozott kárért az I. rendű alperes nem felelhet. Szerződésen kívüli károkozásért való kárfelelősséget jogsértő magatartás hiányában kérte elutasítani. A bízattási kár vonatkozásában nyilatkozatot nem tett. A keresetet összegszerűségét is vitatta. Előadta, hogy a vételár az állami vállalathoz folyt be, ennek megfizetésére az I. rendű alperes ez okból sem kötelezhető. A dolgozók felperesi jogelőd által történő továbbfoglalkoztatásának tényét nem vitatta, szerinte az a saját üzleti döntése volt, aminek kockázatát nem háríthatja az alperesekre.

A II. rendű alperes hangsúlyozta, hogy nem állt szerződéses viszonyban a felperesi jogelőddel, a több mint 31 millió forint összegű ingatlanrész vételárát pedig az állami vállalat kapta, azzal önállóan gazdálkodott, így ennek visszafizetésére semmilyen jogcímen nem köteles. Helytállási kötelezettségét a csődtörvényre és a kártalanítási jogszabályra hivatkozással is vitatta. Marasztalása esetére beszámítási kifogást terjesztett elő: évi 1 millió forint használati díjigénnyel lépett fel a felperessel szemben, figyelemmel arra, hogy a felperes 1996. december 31-ig volt jogszerűen az ingatlan birtokában, ennek ellenére azt 2004. évig használta.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek külön-külön 750-750.000 forint perköltséget, valamint az állam javára külön felhívásra 135.300 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesi jogelőd és a **S.** által megkötött perbeli adásvételi szerződést létre nem jött szerződésnek kell tekinteni, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 215. § (1)-(2) bekezdése szerinti harmadik személy (**O.**) beleegyezése, illetve hatósági jóváhagyása nem történt meg. Ezért a létre nem jött szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni, így a vételárát a felperes jogosult visszakövetelni; a bíróságnak csupán abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a jelen per alpereseivel szemben a felperes alappal érvényesítheti-e követelését.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes egy II. rendű alperesi tulajdonban lévő, a **S.** kezelésében álló ingatlanrész és berendezése tulajdonjogának adásvétele tárgyában szerződött. Az ítélet szerint a tulajdonjogot átruházó nyilatkozat megtételére az állami vállalatokról szóló 1977. évi VI. törvény 22. § (1) bekezdésére figyelemmel a kezelői jog jogosultja, tehát a **S.** volt jogosult, ezért a tulajdonjog érvényes és hatályos átruházásához nem volt szükség az állam, mint tulajdonos szerződő félként történő nyilatkozattételére, a kezelésében lévő vagyontárggyal az állami vállalat szabadon rendelkezhetett. Az .... mint az I. rendű alperesi jogelőd jóváhagyó nyilatkozatával az adásvételi szerződést tudomásul vette. Az elsőfokú bíróság szerint ezen nyilatkozatot nem lehet kiterjesztően értelmezni oly módon, hogy azzal a jóváhagyó szervezet részévé vált volna egy írásbeli alakhoz kötött adásvételi szerződés alanyának, akinek jogszavatossági kötelezettsége van a vevője irányába; ezért szerződésszegés címén a felperes az I.

rendű alperessel szemben igényt nem érvényesíthetett. Hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy 1992. márciusában az O. az érintettekkel közölte, hogy az ügyletnek nem adja hozzájárulását, ezzel a felperes jogelődje vételi nyilatkozatától, az eladó pedig eladási nyilatkozatától szabadult, így a felperesi jogelőd a vételárat visszakaphatta volna.

Az elsőfokú bíróság szerződésen kívüli károkozás címén sem találta alaposnak a keresetet. Álláspontja szerint az I. rendű alperesi jogelőd (A.) az 1990. évi VIII. törvény 5. §-ában foglaltakat nem sértette meg, a felek ügyletét jogszerűen vette tudomásul, ugyanis döntésével a társadalom érdekeit tartotta szem előtt; a döntést pedig a jelen polgári bíróság nem bírálhatja felül. Kiemelte, hogy a felperes kára azzal összefüggésben keletkezett, hogy az O. hozzájárulás elmaradását követően továbbra is létezőnek tekintette a szerződést és nem állította helyre a szerződés előtti állapotot, hanem birtokban maradt és folytatta a termelést. Időközben azonban a szerződéses partnere felszámolásra került, így a kifizetett vételár visszakövetelésére már nem volt lehetősége.

Az elsőfokú ítélet szerint a Ptk. 6. §-ára való felperesi hivatkozás sem helytálló. Az ítélet indokolása kiemelte: az adásvételi szerződés megkötésére a felperesi jogelődöt nem az I. rendű alperesi jogelőd szándékos magatartása, hanem saját üzleti érdeke vezette, tehát a felperes vagyónában nem önhibáján kívüli okból állt be a keresetben érvényesített kár, ugyanis az O. hozzájárulás megtagadását követően a felperesi vevő nem kérte vissza az eladótól a már tartozatlanul kifizetett összeget.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt is, hogy jelen esetben a Ptk. 237. §-a alapján kit terhelt volna az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége. Az ítélet szerint e kötelezettség nem a II. rendű alperest, hanem az önállóan gazdálkodó és önálló jogalanyként a felperesi jogelőddel szerződött állami vállalatot terhelt volna, amíg az jogképes személy volt. Mivel az állami vállalat tartozott felelősséggel a jogügyletért, ezért a vissza nem fizetett vételárat a II. rendű alperes megszűnt vállalata helyett nem fizetheti vissza.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta a felperes álláspontját a jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt előterjesztett kérelem vonatkozásában sem. Az ítélet szerint a II. rendű alperes jelen esetben nem jogalap nélkül jutott vagyoni előnyhöz, ugyanis annak alapját az O. „közbenjárására” egy földhivatali törlő határozat képezte. Így a II. rendű alperes tulajdonszerzésének jogalapja fennállt. A fent kifejtettekre utalással ismételt arra a következtetésre jutott a bíróság, hogy a gazdagodás nem a II. rendű alperes, hanem az időközben felszámolás folytán megszűnt állami vállalat javára történt.

Az elsőfokú ítélet szerint a II. rendű felperes felelőssége a Cstv. rendelkezései alapján sem állapítható meg. Nem vonta kétségbe az elsőfokú bíróság, hogy a Cstv. 4. § (3) bekezdése értelmében a II. rendű alperes felelőssége valóban fennállna, ha a felperes az igényét az állami vállalattal szemben hitelezői igényként a

felszámolási eljárásban előterjesztette volna. Miután ezt nem tette meg, jelen polgári ügyben ezen jogszabályhelyre már alappal nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság szerint az állam kártalanítási kötelezettsége a felperes által hivatkozott 1988. évi XXIV. törvény értelmében sem áll fenn. Ezen jogszabály a kártalanítás feltételül szabta, hogy a külföldi befektetőnek (jelen esetben a felperesi jogelődnek) legyen olyan tulajdona, amit olyan államosítás, vagy azzal egyenértékű intézkedés érint, ami alapján kikerült az ingatlana a tulajdonából. A perbeli esetben - az elsőfokú bíróság megítélése szerint - ilyen intézkedés nem történt, ugyanis az O. hozzájárulásának hiányát ilyennek nem tekintette.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Szerinte a tárgyalás megismétlése, illetve kiegészítése indokolt, mivel többszöri tanácsváltozást követően a periratok a Pp. 144. §-a szerinti ismertetése elmaradt, majd a legutolsó tanácsváltozást követő első tárgyalásnak az ügy érdemi tárgyalása nélkül történt meg a berekesztése. Hivatkozott arra, hogy a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű megismétlése, illetve kiegészítése is szükséges. Kifogásolta az általa korábban indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatását.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával, a kereseti kérelemmel egyező döntés meghozatalát kérte. Kérelme indokául előadta, hogy a perbeli adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapítása iratellenes és jogszabálysértő, figyelemmel arra, hogy az állam tulajdonából ideiglenesen ki nem adható műemlékekről szóló 83/1992. (V. 14.) számú Kormányrendelet csupán az adásvételi szerződés megkötését követő naptári évben, 1992-ben lépett hatályba. Utalt arra, hogy a létre nem jött szerződés alapján nem kerülhetett volna sor tulajdonjog bejegyzésére sem. Álláspontja szerint tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperesi jogelődöt, mint vagyongfelügyelőt nem terhelte kártérítési felelősség a jogügylet jóváhagyása során. Megítélése szerint az I. rendű alperes jogelődje a hozzájárulás megadásával olyan magatartásra, tehát a vételár megfizetésére indította a felperest, melynek következtében őt kár érte azzal, hogy az általa megvásárolt ingatlan utólag, önhibájából kártalanítás nélkül kikerült a tulajdonából. Szerinte a vagyongkezelő felelőssége jogellenesség, illetve felróhatóság hiányában is fennáll, így a Ptk. 6. §-a alapján is kötelezhető kártérítés megfizetésére.

A felperes kiemelte, hogy jogszabályt sértett az elsőfokú bíróság, amikor nem rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, ugyanis a II. rendű alperes ellenérték megfizetése nélkül jutott ismételtén a perbeli ingatlan ¼-ed tulajdoni illetőségének tulajdonába eredeti állapot helyreállítása jogcímén. A felperesi álláspont szerint a II. rendű alperes és a felperesi jogelőd között közvetlen kötelmi jogviszony jött létre, így ezen a jogcímen az állam közvetlenül perelhető, tehát a jogalap nélküli gazdagodás fennáll.

A felperes szerint tévedett az elsőfokú bíróság, mikor sem a Cstv. alapján, sem kártalanítás címén nem adott helyt a felperesi keresetnek. A Cstv. értelmében a műemlék mint vagyontárgy nem tartozik a felszámolási vagyonba, így az állammal szembeni megtérítési igény érvényesítésének nem volt helye a felszámolási eljárásban, ezért szerinte a II. rendű alperes a Cstv. alapján csak közvetlenül perelhető.

A felperes az alperesek által meg nem cáfolt közlése szerint a felperesi jogi személy a mai napig külföldi magánszemélyek tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, tehát az 1988. évi XXIV. törvény 1. § (2)-(3) bekezdése alapján az I-II. rendű alperesek kártalanítási kötelezettsége jelen ügyben fennáll.

Az I-II. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés részben alapos.

A másodfokú bíróság elsősorban azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság eljárása során követett-e el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely miatt a tárgyalás megismétlése szükséges [Pp. 252. § (2)].

A Pp. 144. §-a értelmében, ha a folytatólagos tárgyaláson az eljáró tanács nem ugyanazokból a bírákból áll, akik a perben már korábban eljárak, az elnök ismerteti a felek által előterjesztett kérelmeket, a korábbi tárgyalásokról készült jegyzőkönyveket, valamint a bizonyítás eredményét és a per egyéb iratait; a felek az ismertetésre észrevételeket tehetnek.

Az elsőfokú eljárásban két alkalommal történt tanácsváltás. A tanácsváltást követően az eljáró bíró a 2008. szeptember 11. napján, valamint a 2010. május 20. napján megtartott tárgyaláson ismertette az eljárás során keletkezett iratokat (71., és 83. sorszámú jegyzőkönyvek). Az utóbbi tárgyaláson külön rögzítette azt is, hogy a felperesi jogi képviselő jelenlétében került ismertetésre a pontosított kereset, valamint az alperesi ellenkérelmek.

A felperes kifogásolta azt is, hogy a bíróság az utolsó tanácsváltást követő első tárgyaláson - az ügy érdemi tárgyalása nélkül - a tárgyalást berekesztette. A 83. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint a tárgyaláson a felperesi képviselő előkészítő iratot csatolt és az I-II. rendű alperesek is nyilatkozatot tettek, majd ezt követően került sor a tárgyalás berekesztésére. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes alaptalanul állította, hogy lényeges eljárási szabályt szegett volna az elsőfokú bíróság, ezért az eljárás megismétlése nem indokolt.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a releváns tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, így további bizonyítás felvételére, és megalapozatlanság miatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése szintén nem volt indokolt.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásával az I. rendű alperes szerződésen kívüli károkozása, valamint kártalanítási kötelezettsége kérdésében hozott döntése kivételével túlnyomó részben egyetért.

A Legfelsőbb Bíróság a BH. 2002. 235. számú eseti döntésében kifejtette, hogy az ítélt dolog tárgya: a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el. A Pp. 229. §-ának (1) bekezdésében szabályozott anyagi jogerő folytán a felek és a bíróságok e jogerőhöz, a jogerős határozat tartalmához kötve vannak, azt irányadónak kell tekinteni. A Fővárosi Ítéltábla a .....napján kelt ..... számú jogerős ítéletével állást foglalt a perbeli adásvételi szerződés érvényességével kapcsolatban, így az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül tekintette azt további vizsgálódás nélkül is érvénytelennek.

Az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.). 3. § (1) bekezdése értelmében egyéb állami szervek kezelésében lévő házingatlanokat a kezelő szerv vezetője (kijelölésre jogosult szerv) jelöli ki elidegenítésre. A R. végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) és ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet (továbbiakban: Vhr.) 4. § (1) bekezdése kimondja, hogy a házingatlanok elidegenítésére vonatkozó javaslatot a kezelő terjeszti jóváhagyás végett a kijelölésre jogosult szervhez. A Vhr. 4. § (2) bekezdése szerint a javaslatba csak azokat a házingatlanokat szabad felvenni, amelyek az ingatlan-nyilvántartás szerint is a II. rendű alperes tulajdonában állnak, s nem esnek a Vhr. 3. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok alá. A kezelőnek e körülményt az érdekelt (elhelyező, lakásügyi, építésügyi, műemléki, stb.) hatóságokkal egyeztetve kell megállapítania. Az érdekelt hatóságnak az ezzel kapcsolatos állásfoglalását a kezelővel a megkereséstől számított 15 napon belül közölnie kell. A Vhr. 3. § (1) bekezdésének d) pontja pedig úgy rendelkezik, hogy a házingatlanok közül nem idegeníthetők el azok, amelyek műemlékek, vagy műemlék jellegűek, kivéve, ha az elidegenítéshez a műemléki hatóság - a műemlékvédelem érdekeit biztosító feltételekkel a kötelezettségekkel - hozzájárult.

Az idézett jogszabályhelyek értelmében tehát a perbeli ingatlan elidegenítéséhez - az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályok szerint is - a műemléki hatóság hozzájárulása lett volna szükséges, amelyet az állami ingatlan akkori kezelőjének, azaz a **S.**-nak kellett volna beszereznie.

Helyesen foglalt állást abban a kérdésben az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli jogügyletet az I. rendű alperes jogelődje (**A.**) az 1990. évi VIII. törvény (1) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatával hagyta jóvá, mely döntésével a társadalom érdekeit tartotta szem előtt. Az I. rendű alperesi jogelőd azonban e körben elmulasztotta azt vizsgálni, hogy a házingatlan értékesítésének a Vhr. 3. §-ában foglalt feltételei fennállnak-e, ugyanis ezen vizsgálódást követően a szerződést - az **O.** hozzájárulásának hiányában - nem hagyhatta volna jóvá. A Fővárosi Ítéltábla

álláspontja szerint az I. rendű alperes jogelődje jogszabályt szegett, amikor a fenti hozzájárulás hiányában a perbeli szerződést jóváhagyta. A jóváhagyás egyedüli szempontjaként a továbbfoglalkoztatást vette figyelembe.

Az I. rendű alperest azonban a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a jogellenes magatartása miatt kártérítési felelősség nem terheli, mivel a perbeli tényállás alapján jelen esetben a lex speciális, azaz a külföldiek magyarországi befektetéséről szóló 1988. évi XXIV. törvény (továbbiakban Tv.) rendelkezései alkalmazandók, ugyanis az ingatlan vevője, a ..... cégjegyzék számú M. Kft. felperesi jogelőd 1990. november 15. napjától 2006. július 1. napjáig külföldi részvétellel működött. A Tv. 1. §-ának (1) bekezdése értelmében a külföldiek magyarországi befektetései teljes védelmet és biztonságot élveznek. Az 1. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a külföldit a tulajdonát érintő esetleges államosítási, kisajátítási, vagy ezekhez hasonló jogi hatással járó intézkedésekből eredő kárért tényleges értéken, haladéktalanul kártalanítani kell. A (3) bekezdés kimondja: a kártalanításról az állam annak a közigazgatási szervnek az útján gondoskodik, amely az intézkedést hozta.

Egyértelműen megállapítható, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor nem találta alkalmazhatónak a hivatkozott Tv-t. Az I. rendű alperesi jogelőd mulasztása miatt került sor arra, hogy a felperes tulajdonjoga a perbeli műemlékingatlan az adásvételt követően az ingatlan-nyilvántartásból az O. „közbenjárását” követően földhivatali határozattal törlésre került. Ez az eljárás egyértelműen a kisajátításhoz hasonló jogi hatással járó intézkedésnek tekinthető. Ennek következménye, hogy az I. rendű alperes a külföldiek befektetéseiről szóló törvény alapján köteles a felperesi jogelőd kárát megfizetni a felperes részére.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélete a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A felperes keresetében 94. 229.457 forint kára és ennek 1997. augusztus 25. napjától a kifizetés napjáig számított évi 20% késedelmi kamatának megfizetését kérte. A Fővárosi Ítéltábla ezen összegből tehát a 31.487.102 forint kártérítést, mint az ingatlan vételárával egyező összeg megfizetését tartott indokoltnak, mivel a felperes, illetve jogelődei az ellenérték nélkül maradt vételárat a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásból való törlést követően nem kapták vissza. Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a perben tanúvallomást tettek az adásvételi szerződést aláíró személyek, akik úgy nyilatkoztak, hogy a szerződő felek megállapodtak abban is, hogy az eladó alkalmazásában álló dolgozókat a felperesi jogelőd továbbfoglalkoztatja, azonban ennek rögzítésére az adásvételi szerződésben nem került sor. A vételáron felül előterjesztett 61.170.000 forint általános kártérítés, amely - a felperesi előadás szerint - a dolgozók továbbfoglalkoztatásával merült fel, nem illeti meg a felperest, figyelemmel arra, hogy ez a vállalás egyértelműen az üzleti kockázat körébe eső olyan magatartás, amely önmagában az üzleti célok megghiúsulása miatt nem ad alapot a kárigény érvényesítésére. A vagyonátruházási illetékköltség megfizetése vonatkozásában előterjesztett igény szintén nem

érvényesíthető jelen esetben kártérítés címén, ugyanis az az illetékügyi hatóságtól a felperesi jogelőd tulajdonjogának törlését követően az illetékekről szóló törvény alapján visszaigényelhető lett volna. Ezt a felperes elmulasztotta. Az alperesek egyetemleges kötelezésére nem volt lehetőség, mert a felperesnek okozott kárt kizárólag a II. rendű alperes nevében eljáró I. rendű alperesi jogelőd okozta.

Az elsőfokú eljárásban a II. rendű alperes képviseletében eljáró Kincstári Vagyonigazgatóság, valamint a II. rendű alperes képviselőjeként eljáró Pénzügyminisztérium a 33., valamint a 49. számú beadványában egyezően 7.000.000 forintban határozta meg a felperes követelésével szemben beszámítani kért használati díj összegét. A felperes a 35. sorszámú beadványában a használati díj II. rendű alperes által megjelölt évi 1.000.000 forint összegét nem vitatta. A Ptk. 296. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha a jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett, vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja. Figyelemmel arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla a felperesi követelés vonatkozásában csupán az I. rendű alperest marasztalta, így kizárólag a II. rendű alperes által előterjesztett beszámítási kifogás alapján - egységes pertársaság hiányában - beszámításra jelen esetben nem volt lehetőség.

A felperes nyilatkozata szerint valamennyi követelése 1996. november 6-án vált esedékessé, figyelemmel arra, hogy ezen időpontban törölték a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból. Mivel a felperes mind keresetében, mind fellebbezésében 1997. augusztus 20. napjától igényelte az évi 20%-os mértékű késedelmi kamatot, tekintettel a Pp. 3. § (2) bekezdésére, valamint a Pp. 215. §-ára, a másodfokú bíróság a felperesi kérelemmel egyezően határozta meg a kamatfizetés kezdő időpontját.

Téves a felperesnek azon álláspontja, hogy ezen időponttól a kifizetés napjáig évi 20%-os mértékű késedelmi kamatra jogosult. A 2001. évi LXXXVII. törvény 2. §-ára figyelemmel 2001. december 31-ig évi 20%, 2002. január 1-jétől 2004. december 31-ig évi 11% kamatfizetési kötelezettség terheli az I. rendű alperest, míg 2005. január 1-jét követően az ún. „ugráló kamat” alkalmazását a 2005. évi költségvetésről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 134. §-a alapján kell alkalmazni.

A felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott a másodfokú bíróság - pervesztesség, pernyertesség arányában - a másodfokú perköltség viseléséről. Az elsőfokú perköltség mértékét - figyelemmel az elsőfokú ítélet megváltoztatására - az I. rendű alperes vonatkozásában a Fővárosi Ítéltáblának nem állt módjában megváltoztatni, mivel az elsőfokú bíróság ezen összeget olyan alacsony mértékben határozta meg, hogy annak további mérséklésére nem volt lehetőség.

Budapest, 2010. november 25.

. Lizák Tibor sk.

a tanács elnöke

. Molnár Ágnes sk.. Merőtey Anikó sk.  
előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

Dankó Zsuzsanna  
írnok