

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Jánosi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jánosi Marianna ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Imre György ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságnál 7.G.15-08-040.156. számon indított és másodfokon a Debreceni Ítéltábla Gf.II.30.311/2009/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 7.G.15-08-040.156/19. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint együttes - elsőfokú eljárási, fellebbezési és felülvizsgálati - költséget.

A felperest az általa lerótt 585.800 (Ötszáznyolcvanötezer-nyolcszáz) forint illetékből 81.000 (Nyolcvanegyezer) forint együttes - kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati - illeték viselése terheli, míg a további 504.800 (Ötszáznégyezer-nyolcszáz) forint tévesen lerótt illeték visszatérítését igényelheti.

Indokolás

A perbeli ingatlan - amelyen a községháza épülete áll - a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 107.§ (2) bekezdése alapján került az alperes önkormányzat tulajdonába.

Az alperes polgármesteri hivatala 1992-ben elvi építési és terület-felhasználási engedélyt adott a felperesnek (akkori nevén ... Rt-nek), hogy az ingatlanon antenna-tornyot, továbbá híradástechnikai konténert helyezhessen el. A határozat kitért arra, hogy a 15x15 méteres terület feletti tulajdonjogot a beruházónak a földhivatalnál rendeznie kell. A környék távbeszélő-hálózata 1993-ban épült ki.

Az alperes az ingatlant a 4/1993.(VIII.31.) KT számú rendeletével törzsvagyonnak nyilvánította.

A felperes és az alperes polgármestere 1995. február 3-án megállapodást írtak alá, amely szerint az alperes az említett ingatlan területéből mintegy 100 m² területrészt - távközlési építmény elhelyezése céljából - földhasználati jogot biztosított a felperes részére azzal, hogy a földhasználat a felépült építmény mindenkorai tulajdonosát illeti. Az alperes a földhasználatért ellenértéket nem számolt el, és hozzájárult, hogy a felperes az építményt az ahhoz szükséges földhasználattal együtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. A felek között 1995 novemberében ezzel megegyező tartalmú megállapodás jött létre, amelyet az alperes részéről ekkor a körjegyzőség jegyzője írt alá.

A felperes 1998-ban kapott használatbavételi engedélyt a terveknek megfelelően felállított 50 méter magas acélszerkezetű toronyra, valamint a konténerre; azóta az építményeket folyamatosan használja, azonban nem igényelte a földhasználati jog, illetve az osztott tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon elhelyezett 35 m² térmértékű torony valamint két 15 m² alapterületű műszaki épület - mint önálló ingatlanok - a Ptk.97.§ (2) bekezdésére figyelemmel a tulajdonát képezik, amelyekhez kapcsolódóan földhasználati jog illeti meg; kérte továbbá az alperes kötelezését annak tűrésére, hogy tulajdonjogát és földhasználati jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Igényének alapjaként elsődlegesen a Ptk.295.§-át, másodlagosan a Ptk.5.§-ának (3) bekezdését jelölte meg.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Továbbiak mellett arra hivatkozott, hogy az 1995. február 3. napján aláírt megállapodás amiatt is semmis, mert a Ptk.200.§-ából, 173.§ d) pontjából, valamint az Ötv.79-80.§-aiból következően az önkormányzati törzsvagyont - annak forgalomképtelen jellege miatt - nem lehetett volna megterhelni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében helyt adott a keresetnek: megállapította, hogy a perbeli ingatlanon a felperes által létesített két, egyenként 15 m² alapterületű műszaki épület valamint a 35 m² térmértékű torony a felperes tulajdonát képezi, és annak tűrésére kötelezte az alperest, hogy a felperes tulajdonjoga és földhasználati joga a változási vázrajznak megfelelően bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A másodfokon eljáró ítélőtábla csupán az ítélet perköltségrendelkezését változtatta meg, valamint kiegészítette és részben módosította annak indokait. A jogerős ítélet indokai szerint a forgalomképtelenség tartalma nem azonos az elidegenítési-terhelési tilaloméval, s mivel a forgalomképtelenség fogalmát az Ötv. nem határozza meg, erre vonatkozóan a Ptk. rendelkezését kell alkalmazni. A Ptk. a 173.§-ában, a köztulajdonra vonatkozó külön szabályok körében határozza meg a forgalomképtelen dolgok körét (amely körbe tartozik az Ötv-nek megfelelő törzsvagyon), és a rendelkezés (2) bekezdése kizárólag e dolgok elidegenítését nyilvánítja semmisnek. A Ptk.173.§-ának rendszerbeli helyéből, továbbá az Ötv.79.§-ának (1) bekezdéséből következően a forgalomképtelenség kategóriájába való besorolás alapja a konkrét dolog speciális minősége; önkormányzati törzsvagyon esetén ez a rendelkezés az önkormányzat működéséhez, a közhatalom gyakorlásához szükséges dolog megőrzését célozza. A forgalomképtelen dolog elidegenítésének tilalma tehát a tulajdonjog átruházásnak és olyan dologi joggal való megterhelésének tilalmát jelenti, amely esetén a dolognak - mint biztosítéknak - a tulajdonjoga másra átszállhat, veszélyeztetve vagy kizárva ezzel a dolog közcélú használatát. A forgalomképtelenség azonban nem korlátozza a tulajdonosnak a Ptk.112.§ (1) bekezdésében szabályozott egyéb tartalmú rendelkezési jogát, így a vagyonvesztést nem eredményező használati jog alapítása forgalomképtelen dolgon is megengedett. Mindezek miatt a perbeli ingatlanon használati (szolgalmi) jog alapítható, tekintettel annak közérdekű céljára valamint arra is, hogy a távközlésről szóló - akkor hatályos - 1992. évi LXXI. törvény 26.§ (3) bekezdése alapján erre államigazgatási határozattal is lehetőség nyílt volna. Megjegyezte az ítélőtábla, hogy a Ptk.97.§ (2) bekezdése a jelenlegi társadalmi viszonyok között nem a tulajdonjog osztottságát, hanem csupán a tulajdonos használati jogának a korlátozását jelenti; a perbeli esetben tehát - osztott tulajdon hiányában - a felperes építményi jogát biztosító megállapodás nem minősül a forgalomképtelenségre vonatkozó törvényi rendelkezésbe ütköző elidegenítésnek, nem zárja ki illetve nem gátolja az ingatlan közcélú használatát. Végül - a perköltséggel kapcsolatosan - utalt arra is az ítélőtábla, hogy a jognyilatkozat pótlására indult perben a pertárgy értéke nem határozható meg.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása, költségeinek megtérítése végett - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a földhasználatra vonatkozó megállapodás semmis, mert az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó forgalomképtelen dolog - az Alkotmány 44/A.§ (1) bekezdésének b) pontjából, az Ötv.79-80.§-ainak rendelkezéseiből illetve a Ptk.114.§ (1) bekezdéséből levezethetően - kizárólag a képviselőtestület rendelkezhet, méghozzá rendelet formájában, így az 1995-ben megkötött megállapodások emiatt is semmisek, még kötelmi igényre sem adnak alapot. Téves a másodfokú bíróság álláspontja: a forgalomképtelenség nem csak a tulajdonjog átruházásának és megterhelésének tilalmát jelenti, hanem használati jog alapítása sem megengedett. Mindemellett a becsatolt okiratok sem 1995-ban, sem az ítélethozatalkor nem voltak bejegyzésre alkalmasak, a földhasználati jog bejegyzésének alapjául szolgáló változási vázrajz pedig - szemben a megállapodásokban említett 100 m² területre - 389 m² területre vonatkozik, így a bíróságok túlterjeszkedtek a kereseten, amikor a bejegyzést e változási vázrajz alapján rendelték el.

A felperes elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte a Pp.271.§ (2) bekezdésének a) pontjára figyelemmel, mivel a felülvizsgálattal támadott érték nem haladja meg az egymillió forintot. Érdemi felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult. Kihangsúlyozta, hogy a távközlési létesítmények közérdekűek, közcélúak, és az egész országban általában forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanokon létesültek. E létesítmények - speciális rendeltetésük miatt - nem kerülhetnek ki a létesítő tulajdonából és semmilyen formában sem kerülhetnek a földtulajdonos tulajdonába. A Ptk.173.§ (2) bekezdése a forgalomképtelen dolgok átruházását nyilvánítja semmisnek, de a jelen esetben a közérdekű hasznosítást szolgáló ügyletek még csak terhelésnek sem tekinthetők, a törzsvagyon éppen ilyen célok megvalósítását szolgálja. Az alperes már említett rendeletének 2.§-a szerint a forgalomképtelen törzsvagyont a használatot gyakorló intézmény hasznosíthatja. Az 1995-ben, illetve a jelenleg hatályos törvények - így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 13. pontja, illetve az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94.§-a - lehetővé teszi hírközlési építmények elhelyezését állami vagy önkormányzati - forgalomképtelen - közterületeken. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény értelmében felépítmény önálló ingatlanként bejegyezhető, s „nem osztott tulajdonról beszélünk”, hanem a tulajdonjog közérdekből történő korlátozásáról a Ptk.108.§ (1) bekezdése és az említett jogszabályok alapján. Összegezve: a forgalomképtelen törzsvagyonba sorolt ingatlan távközlési célú igénybevételére kötött megállapodás

nem ütközik jogszabályba, a földhasználati jog alapítható és bejegyezhető, a felperes tulajdonjoga pedig nem az önkormányzati vagyon elidegenítésének eredménye, hanem eredeti tulajdonszerzés, mely az alperes tulajdonjogát törvény alapján korlátozza. A képviseleti joggal rendelkező polgármester aláírhatta a megállapodást, az 1995. évi rendeletek becsatolásának hiányában pedig nem lehet tényként megállapítani, hogy a képviselőtestület döntése hiányzott. Végül nem terjeszkedtek túl a bíróságok a kereseten, mert az építmény megközelítéséhez is földhasználati jog szükséges.

A felülvizsgálati ellenkérelem hivatkozása kapcsán előre bocsátja a Legfelsőbb Bíróság, hogy a Pp.271.§ (2) bekezdésébe foglalt értékhatártól függő kizárás (amely vagyoni jogi perekben a felülvizsgálat feltételeként egymillió forint értékhatárt ír elő) a jelen esetben nem irányadó, mert az előbbieken részletezett módosított kereset folytán a per nem vagyoni jogi per, és a pertárgy értéke nem határozható meg. (Az erre vonatkozó részletes és helyes indokokat a jogerős ítélet 11. oldalának 4-6. bekezdései tartalmazzák.)

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A perbeli ingatlan nem vitásan önkormányzati törzsvagyon, amely az Ötv.79.§ (2) bekezdésének a) pontjának megfelelően: forgalomképtelen.

A Legfelsőbb Bíróság a határozatainak hivatalos gyűjteményében a 2008/2. számú kötetben 1861. számon közzétett határozatában kifejtette, hogy a forgalomképtelenség nem csupán azt jelenti, hogy az ilyen dolgokra nézve tulajdonosváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre, hanem magában foglalja a tulajdonos rendelkezési jogának jelentős szűkítését is, amely a dolog elidegenítése mellett kizárja annak megterhelését is.

Helytálló a felperes hivatkozása arra, hogy a felek 1995 márciusában és novemberében aláírt megállapodásai - tartalmuk alapján - a Ptk.97.§ (2) bekezdésében említett megállapodásnak felelnek meg: a szerződő felek szándéka arra irányult, hogy a felperest illesse meg az általa létesített távközlési építmények tulajdonjoga, az építmény mindenkor tulajdonosa pedig a Ptk.155.§-a szerint az önkormányzat törzsvagyonába tartozó ingatlan építmények elhelyezésére szolgáló terület részére használati jogot szerezzen.

Abból kiindulva, hogy a Ptk.97.§ (2) bekezdése kivételt tartalmaz a Ptk.97.§ (1) bekezdésébe foglalt főszabály alól, a felek

előbbiekben említett megállapodásai valójában elidegenítést jelentenek, hiszen az építmény tulajdonjoga - a Ptk.97.§ (1) bekezdése alapján, a föld alkotórészeként - egyébként a földtulajdonos alperest illetné meg. A közvagyon védelmét biztosító forgalomképtelenség miatt viszont az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó ingatlan alkotórésze a Ptk.97.§ (2) bekezdésének megfelelő megállapodással nem válhat ki az önkormányzat tulajdonából, hiszen ez az önkormányzati közvagyon körének csökkenését, és - szűkebb értelemben vett - osztott tulajdon keletkezését jelentené.

Tekintettel arra, hogy a felek 1995. évben kötött megállapodásai osztott tulajdon kialakulását eredményezték volna, a megállapodások a már említett, a helyi önkormányzatok törzsvagyonaiknak forgalomképességét kizáró jogszabályokba ütköznek, és ezért a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmisek.

A felperes a földhasználati jog bejegyzését a már többször említett megállapodásoknak megfelelően az építmények tulajdonosaként, az épület fennállásáig és az azokkal érintet földrészletre, tehát a Ptk.155.§-ára alapítottan igényelte. Ha viszont a felperes - az előbbiekben kifejtettek miatt - az önkormányzattal kötött megállapodással nem szerezheti meg az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó földterületre emelt épület tulajdonjogát, a Ptk.155.§-ának megfelelő megállapodással földhasználati jogot sem szerezhethet, hiszen a Ptk.155.§-a arra az esetre engedélyezi a földhasználati jog megszerzését, ha az épület tulajdonjoga az építkezőt illeti.

Mindezek miatt a felperes módosított keresete nem alapos, mivel a perbeli megállapodások sem a távközlési építmények tulajdonjogának megszerzésére, sem az építmények tulajdonjogához kapcsolódóan a földhasználati jog alapítására és bejegyzésére nem adhatnak alapot.

A felülvizsgálati ellenkérelem érvei kapcsán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az előbbiekben kifejtettek kifejezetten az önkormányzati törzsvagyont érintő, a Ptk.97.§ (2) bekezdésének megfelelő megállapodásokra irányadóak. Nem vonatkoznak arra az esetre, ha az építkező jogszabály (ideértve az önkormányzat rendeletét is) rendelkezése alapján tarthat igényt az általa az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó ingatlanon épített épület tulajdonjogára, és nincsen akadálya annak sem, hogy jogszabály rendelkezzen az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó ingatlant vagy annak meghatározott területrészét terhelő földhasználati jog létesítéséről és bejegyzéséről.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján mindkét fokon eljáró bíróság ítéletét hatályon

kívül helyezte és a már említett jogszabályok rendelkezéseinek megfelelő - a keresetet elutasító - ítéletet hozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelem eredményeként pervesztessé vált, ezért a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdés alapján viseli az első- és másodfokú, valamint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket. Ennek körében köteles az alperes mindhárom fokon felmerült költségének a megtérítésére, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdése szerint számított, mindhárom fokú illeték viselésére. A felperes az általa tévesen (a pertárgyérték alapulvételével) lerótt 585.800 forint kereseti illetékből az őt terhelő mindhárom fokú illetéket meghaladó különbözet visszatérítésére tarthat igényt.

Budapest, 2011. február 23.

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