

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Östör Balázs ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. június 8. napján kelt 9.G.40.785/2008/17. számú közbenső ítélete ellen az alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatja, és a felperes kártérítési keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 225.000 (kettőszázhuszonötezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 24.000 (huszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kártérítés címén 270 millió forint elmaradt vagyoni előny és 13.417.373 forint vagyonban beállott értékcsökkenés megfizetésére kérte kötelezni az alperest és igényt tartott ezen összegek után 2007. május 7. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatra is. A marasztalási keresete mellett előterjesztett megállapítási keresetében a Pp. 123. §-a alapján annak a ténynek a megállapítását kérte, hogy az **A. Kft.**-vel kötött vállalkozási szerződés alapján őt terhelő meghíúsulási kötbér kifizetését követően az alperes köteles megtéríteni a kötbér összegével egyező mértékű kárát is. A marasztalási kereset vonatkozásában a kár mibenlétét illetően előadta, hogy az elmaradt haszon az alperessel kötött szerződésen alapuló beruházás várható költsége és az építeni tervezett lakások eladásának várható bevétele közötti különbözet. A vagyonban beállott értékcsökkenést illetően konkrét tényállást nem terjesztett elő, csupán számlákat csatolt.

Előadta, hogy nyertese lett az alperesi önkormányzat tulajdonában álló, szám alatti műemlék épület felújítása tárgyában - az eredeti magastető helyreállítására és abban lakások kialakítására, valamint részleges épületgépészeti felújításra - 2000 szeptemberében kiírt pályázatnak. Az alperessel erre tekintettel kötött 2001. június 29-i szerződésben kötelezettséget vállalt az épület műemléki helyreállítási munkáinak és gépészeti felújítási munkáinak elvégzésére, az alperes pedig építési jogosultságot biztosított a részére az épület helyreállított tetőzetében lakások kialakítására és a kialakított társasházi lakások tulajdonjogának megszerzésére ráépítés jogcímén. Megállapodtak abban is, hogy a társasházi alapító okirat szerkesztéséhez szükséges alaprajzokat és műszaki felmérést a jogerős építési engedély terveit figyelembe véve az alperes készítteti el és az alapító okirat a felperes tulajdonaként jelöli meg az általa létesített új lakásokat. A megállapodás 15. pontjában az alapító okirattal kapcsolatban rögzítették, hogy ahhoz a műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges és akkor lép hatályba, amikor jogerőssé és végrehajthatóvá vált a használatbavételi engedély. Az alperes a megállapodásban kötelezettséget vállalt az alapító okiratot földhivatalhoz történő benyújtására. Megállapodtak továbbá abban is, hogy a használatbavételi engedély kiadásakor összevetik az alapító okiratban szereplő és a megvalósult állapot, eltérés esetén pedig a felperes elkészíti a földhivatalhoz benyújtandó alapító okirat módosítást, melyet az alperes köteles aláírni. A módosított alapító okirat akkor lép hatályba, amikor a használatbavételi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá vált. A megállapodás 16. pontjában foglaltak szerint a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély megszerzésével a felperes megszerzi az általa létesített lakások tulajdonjogát is, egyéb jogcselekményre ehhez az alperes részéről nincs szükség. A megállapodás 18. pontjában az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az építési jogosultság engedélyezési eljárásban való igazolásához szükséges okiratot kiadja, amennyiben az engedélyeztetni kívánt tervek a megállapodásnak megfelelnek. A 41. pontban pedig vállalta, hogy a lakóépületben lévő lakások értékesítését addig nem kezdi meg, amíg az új lakásokra kiadott használatbavételi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá nem válik. A szerződés 47. pontjában rögzítették: tudomásuk van arról, miszerint az 1997. évi LIV. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati tulajdonba került műemlék bármely jogcímen való átruházásához a miniszter, míg a műemlék épület társasházzá alakításához a (3) bekezdés értelmében a műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges. A miniszter jóváhagyásának hiányában a jogügylet semmis. A 48. pontban megállapították, hogy a jogügyletük érinti a társasházi alapító okiratot, másrészt a ráépítés jogcímén létesülő lakások a műemlék lakóépület részévé válnak, osztrják annak, mint műemléknek a jogi sorsát. Az álláspontjuk szerint erre az esetre a jogszabályok kifejezetten nem írják elő a miniszteri vagy a műemlékvédelmi hatósági jóváhagyást, de a későbbi jogviták elkerülése érdekében elküldik a megállapodásukat a műemlékvédelmi hatóságnak, és akkor tekintik létrejöttnek, ha az úgy nyilatkozik, hogy az alapító okirat megállapodás szerinti aláírásának elvileg nincs akadálya és a létesítendő lakások a műemlékvédelmi hatóság további külön nyilatkozata nélkül a felperesi gazdasági társaság tulajdonába kerülhetnek, azokat szabadon értékesítheti. Az 50. pontban azt

rögzítették, hogy a megállapodásuk a 48. pontban meghatározott feltétel teljesülésével jön létre. A megállapodás aláírásával a feleket ajánlati kötöttség terheli. Ha a megállapodás az azt utoljára aláíró fél aláírásától számított 120 napig nem jön létre, a felek szabadulnak az ajánlati kötöttségüktől.

A tetőtérben kialakítandó lakások megépítéséhez az alperes 2002. március 18-án tulajdonosi hozzájárulását adott. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) megadta az építési engedélyt, a KÖH elnöke azonban megsemmisítette azt, mert a szakhatóság nem járult hozzá a melléklépcsőház elbontásához, a felvonó udvari traktusban történő elhelyezésének ugyanakkor nem látta akadályát. Ezt követően módosították a szerződést a teljesítési határidők vonatkozásában és új építési engedély kiadása iránti kérelmet nyújtott be. A KÖH - a szakhatóságok egyetértésével - 2004. augusztus 23-án 460/546/10/2004. számon megadta az építési engedélyt. A KÖH elnöke a határozat elleni fellebbezéseket elutasította és helybenhagyta az elsőfokú határozatot azzal az indokolással, hogy a biztonsági lift építése mellett az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a hozzájárulást megadta. A jogerős építési engedély birtokában az építési munkálatok elvégzésére 2005. február 18-án vállalkozási szerződést kötött az A. Kft.-vel. A szerződés 9.6. pontja szerint napi 40.000 forint kötbért köteles fizetni, ha későn bocsátja a munkaterületet a vállalkozó birtokába. Ezt követően ügyészi óvásra a KÖH elnöke 130/0068/008/2005. számon az első- és a másodfokú határozatokat megsemmisítette. Az alperes tulajdonosi bizottsága a 229/2005/VIII/3. számú határozatával az építkezéshez ismételten megadta a tulajdonosi hozzájárulást, azonban e határozatot 2007. január 30-án visszavonta és a tulajdonosi hozzájárulás hatálybalépését ahhoz a feltételhez kötötte, hogy a lakók 80 %-a az építkezéshez a beleegyező nyilatkozatát adja. Erre figyelemmel az építési engedélyezési eljárásban felhívták, hogy a feltételhez kötött tulajdonosi hozzájárulást 2007. március 28-ig csatolja. Ennek nem tudott eleget tenni, így a hivatal az építési engedély kiadása iránti kérelmét a 2007. május 7-én jogerőre emelkedett határozatával elutasította. Az álláspontja szerint a 2001. június 29-én kötött szerződés teljesítése az építési engedély jogerős elutasításával lehetetlenné vált az alperesnek felróható okból, ezért az köteles az ebből eredő kár megtérítésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a jogalapot és az összecszerűséget is. Az volt az álláspontja, hogy a felperessel kötött megállapodás megvalósulásának megghiúsulása nem az ő felróható magatartására vezethető vissza. A tulajdonosi hozzájárulás hatálybalépésének feltétele az volt, hogy az épületben lakó bérlők több mint 80 %-a az építéshez beleegyező nyilatkozatot adjon. A felperes a beleegyező nyilatkozatokat határidőben nem nyújtotta be, ebből következően saját felróható magatartása miatt nem adta meg a hivatal a számára az építési engedélyt. A szerződés 41. pontjával kapcsolatban előadta, hogy az eleve jogszabályba ütközött, mert a bérlők részére történő eladást nem lehetett volna korlátozni. A felperes kárát illetően vitatta az elmaradt haszon mértékét. A tényleges kár tekintetében pedig akként nyilatkozott, hogy a számlákat a felperes nem vitásan kifizette, ezek a költségek az ingatlannal kapcsolatban merültek fel.

Az elsőfokú bíróság 9.G.40.785/2008/11. számú közbenső ítéletét a Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.444/2009/3. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperes és az alperes javára egyaránt 50.000 forintban állapította meg. A Pp. 252. § (2) bekezdése alapján történt hatályon kívül helyezés indoka az volt, hogy a közbenső ítélet rendelkező részének tartalma nem felelt meg elnevezésének, indokolása ellentmondásban állt a rendelkező résszel, és nem felelt meg a Pp. 123. §-ában írt feltételek vizsgálatának hiányában a Pp. 221. § (1) bekezdésének. A közbenső ítélet meghozatalára a Pp. 213. § (3) bekezdésében foglaltak megsértésével került sor, amely miatt az elsőfokú eljárást meg kell ismételni. Az ítéltábla előírta: a megismételt eljárásban vizsgálnia kell, hogy a Pp. 123. §-ában írt feltételek fennállnak-e és ennek alapján kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy a megállapítási kereset teljesíthető-e, rész- vagy közbenső ítélet hozható-e. A marasztalási kereset jogalapja körében hozott döntéssel érdemben sem értett egyet. Az elsőfokú bíróság ugyanis nem vizsgálta, hogy a szerződés létrejött-e, holott a felek a szerződés létrejöttét kívülálló harmadik személy nyilatkozatától tették függővé és ezt a nyilatkozatot nem csatolták. A KÖH építési hatósági jogkörben történt eljárása nem azonosítható a szerződés létrejöttéhez szükséges miniszteri jóváhagyással. A felek szerződése viszont csak akkor jött létre, ha a jóváhagyása rendelkezésre áll. Jóváhagyás hiányában a szerződés létre sem jött, amely kizárja az alperes szerződésszegésének megállapítását.

A per újabb tárgyalása során a felperes részletesen kifejtette a szerződés létrejöttével kapcsolatos álláspontját. Előadta, hogy a megállapodás 47. pontjában hivatkozott jogszabály a szerződés fennállása alatt nem volt alkalmazható, ugyanis az önkormányzat nem ruházta át, nem terhelte meg a műemléki ingatlant és a műemlék épületet társasházzá sem alakította. Vitatta ezért, hogy a szerződés létrejötte miniszteri jóváhagyástól függne. Állította, hogy sem jogszabály, sem a felek megállapodása nem írta elő harmadik személy jóváhagyását. A szerződés 47., 48. és 50. pontját értelmezve utalt arra, hogy nem tulajdonjog átruházásáról, elidegenítésről van szó, hiszen a lakások még nem épültek fel. A felek a szerződésükkel a ráépítési jog átengedéséről rendelkeztek. A ráépítési jog gyakorlása pedig szerintem nem jár származékos jogszerzéssel. A lehetséges tulajdonszerzés eredeti szerzésmód lett volna. A felek a szerződés 47. pontjában egy olyan jogszabályhelyre utaltak, ami 2001. október 7-ig volt csak hatályban. Az ezt követően hatályba lépő új törvényi rendelkezés 44. § (1) bekezdéséből következően kizárólag állami tulajdonú ingatlanokra vonatkozhatott a felek által felhívott rendelkezés. Az álláspontja szerint a megállapodás 48. pontjában foglalt feltétel a Ptk. 228. § (3) bekezdése értelmében a szerződés részleges érvénytelenségét eredményezi. Hangsúlyozta, hogy ezt a feltételt a felek önként szabták, nem valamely jogszabály által kötelezően megkövetelt engedélyről rendelkeztek. A szerződés hatályba léptető feltételét rögzítő 50. pont a 48. pontra utal vissza. A megállapodásból nem állapítható meg, hogy a felek közül kinek kellett eljárnia a 48. pontban foglaltak kapcsán, de erre egyértelműen támpontot ad a 2004. szeptember 7-i levél, melyben az alperes szerve, a Vagyonkezelő Rt. kereste

meg a KÖH-t. A 2004. szeptember 22-én kelt válaszevléből világosan kitűnik, hogy nem volt ellenvetés a felújítás és tetőtér-beépítés ellen. Utalt arra, hogy az alperes nem hivatkozott és a Ptk. 4. §-ában foglaltakra tekintettel nem is hivatkozhat a jóváhagyás hiányára. A KÖH egyébként folyamatosan kapcsolatban volt a felekkel, a ráépítésről és az építési tervekről szakhatóságként tudomása volt. Ha a projektet illetően szabálytalanságot észlelt volna, úgy a törvény 44. § (1) bekezdése, illetve 47. §-a alapján nyilván eljárta volna. Hangsúlyozta, hogy a felek végig egy érvényesen létrejött, hatályos szerződés alapján jártak el.

Az alperes vitatta, hogy létrejött volna a szerződés. Az volt az álláspontja, hogy a miniszteri jóváhagyás hiányában a felek ajánlati kötöttsége 2001. október 27-én megszűnt. Állította, hogy miniszteri jóváhagyás nem állt rendelkezésre.

Az elsőfokú bíróság a közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperest megilleti az alperessel szemben az a jog, hogy a 2001. június 29-én megkötött építési - és tulajdonszerzésre irányuló - szerződés szerinti szolgáltatás teljesítésének lehetetlenné válása folytán elmaradt vagyoni előnyének és a vagyonában már bekövetkezett értékcsökkenésnek megtérítését igényelje az alperestől a kártérítési kötelezettség teljesítéseként. Az indokolásban rögzítette, hogy a felperes által érvényesíteni kívánt jog fennállásáról a Pp. 213. § (3) bekezdésének megfelelően közbenső ítélettel határozott. A közbenső ítéletével a valódi tárgyi keresethalmazatot alkotó kereseti kérelmek közül kizárólag a jogérvényesítéssel járó marasztalási kereset tárgyában hozott döntést, a megállapítási keresetet a határozata nem érinti. Az volt az álláspontja, hogy a hatályon kívül helyező végzés utasítását végrehajtva a felek nyilatkozatai szerint volt köteles megítélni, hogy közöttük létrejött a szerződés. A Ptk. 215. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket figyelembe véve a szerződés létrejöttének nem volt akadálya. A felek maguk is létrejöttek, érvényesnek és hatályosnak tekintették a megállapodásukat. Ezt a hatósági határozatok sem vonták kétségbe. Megállapította, hogy a felek a Ptk. 402. §-ában nevesített szerződéssel vegyes, leendő tulajdon-átruházásra - a ráépítési jog elismerésével - irányuló megállapodást kötöttek. A megállapodás szerinti építési szolgáltatás teljesítésének megkezdése az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasítását követően lehetetlenné vált. Az alperes a szerződésben kötelezettséget vállalt a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiadására. Ezt a felek ahhoz az egyetlen feltételhez kötötték, hogy az engedélyezési tervek a megállapodásuknak megfeleljenek. Az alperes ugyanakkor a már kiadott hozzájáruló nyilatkozatát később úgy vonta vissza, hogy ezzel megakadályozta az építési engedély iránti kérelem eredményes elbírálását, ugyanis a visszavonó nyilatkozatával egyoldalúan további feltételt szabott a szerződéses kötelezettségének hatályához. Az alperest sem a szerződés, sem jogszabály nem jogosította fel arra, hogy további feltételt szabjon, ezért a 2007. január 30-i nyilatkozata a szerződésben foglalt kötelezettség teljesítésének jogos ok nélküli megtagadása. A felperes a Ptk. 313. §-a által biztosított választási jogánál fogva a lehetetlenülés következményeit választhatta, de e jog tényleges gyakorlásától függetlenül is lehetetlenné vált az építési engedély iránti kérelmet elutasító jogerős határozat eredményeként a szerződés építési szolgáltatásának teljesítése, és az

úgynevezett ráépítési jog gyakorlása ugyancsak megghiúsult. Az építési szolgáltatás teljesítésének lehetetlenné válásáért az alperes felelős. A felperest megilleti a Ptk. 312. § (3) bekezdésében nevesített jog a károsodás kiküszöbölésének követelésére.

A fellebbezésében az alperes az elsőfokú közbenső ítélet megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy a felperesnek nincs, és nem is lehet semmilyen igénye, mivel a szerződés a felek között érvényesen nem jött létre. Kérte továbbá, hogy az ítélőtábla a felperes keresetét utasítsa el, és kötelezze a perköltség viselésére. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozatait. A fellebbezésében arra mutatott rá, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a hatályon kívül helyező végzésben foglaltakat, helytelenül értelmezte a tulajdonosi nyilatkozat hiányát és ebből téves következtetésre jutott. Utalt arra, hogy a hatályon kívül helyező végzés egyértelműen megállapítja: a KÖH építési hatósági jogkörben történő eljárása nem azonosítható a szerződés létrejöttéhez szükséges miniszteri jóváhagyással. Miután a megadott határidőig, azaz 2001. október 27-ig a felek ezt a miniszteri jóváhagyást nem kapták meg, a szerződés nem jött létre. Az elsőfokú közbenső ítélet ezt a tényt azzal az indokolással kerüli meg, hogy a felek maguk is érvényesnek és hatályosnak tekintették a szerződést. Ennek megállapításakor azonban összekeveri a nyilatkozati kötöttséget a szerződés objektív létrejöttével. Az alperesi álláspont szerint mivel a szerződés érvényesen nem jött létre, az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében helyes indokai alapján az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását kérte. A szerződés 47., 48. és 50. pontjaival kapcsolatban kiemelte, hogy 2007 májusáig fel sem merült, hogy ezeknek a rendelkezéseknek a szerződés létrejötte, vagy érvényessége szempontjából jelentőségük lenne, valójában a felek erre való hivatkozása nélkül a hatályon kívül helyező végzés tette vitássá ezt a kérdést. Tekintettel azonban arra, hogy 2003-tól kezdve az alperes számtalan képviselő-testületi határozata foglalkozott a perbeli szerződéssel, azt hatályosnak tekintve, azt lehet mondani, hogy maguk a felek az 50. pontnak nem tulajdonítottak jelentőséget, illetve a szerződést szóban vagy ráutaló magatartással e pont mellőzésével módosították. A 48. pontnak annyi a jelentősége, hogy a felperest védje, ne kezdjen el úgy költségeket felhalmozni, hogy esetleg utóbb a hatóság a teljesítést megghiúsítja. Az 50. pont kizárólag a 48. pontra utal vissza. Tény az is, hogy a hatóság a felújítást folyamatosan és mindvégig vizsgálta, a 47. pont szerinti alapító okiratra - annak hiányában - nyilvánvalóan nem tudott nyilatkozni. A 120 napos határidő 2001. október 27-én járt le, az 1997. évi LIV. törvényt azonban már október 8-án hatályon kívül helyezték, így ettől az időponttól a megállapodás semmilyen jóváhagyásra nem szorulhatott. Az alperesi fellebbezésben a Ptk. 215. §-ára való hivatkozás a Pp. 8. §-ának is ellentmond, hiszen az merőben ellentétes az alperes per előtti magatartásával. Az elsőfokú eljárás során a tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatával az alperes értelemszerűen a kártérítési igény költség részének jogalapját és összegszerűségét is elismerte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét - a közbenső ítélet jellegéből következően - teljes terjedelemben bírálta felül.

Az alperes fellebbezése érdemben alapos.

A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelmében felvetett eljárásjogi kérdésekkel kapcsolatban az ítéltábla álláspontja a következő:

Nem tett ugyan eleget az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzés utasításának, de ez az eljárási szabálysértés a Ptk. 252. § (2) bekezdésében foglalt konjunktív feltételek hiányában nem indokolja az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezését.

Az elsőfokú bíróság döntése nem terjedt túl az ellenkérelmen (Pp. 215. §), ugyanis az alperes a felperes követelését elismerő nyilatkozatot nem tett. Az elismerés a félnek olyan rendelkező cselekménye, amelyben a vele szemben támasztott jogot egészben vagy részben fennállónak vagy valónak nyilvánítja ki. Az alperes ezzel szemben a kereset jogalapját kifejezetten vitatta, a 2008. augusztus 25-i tárgyaláson tett kijelentése arra a tényre vonatkozott, hogy a felperes a becsatolt számlákat kiegyenlítette és ezek a költségei az ingatlannal kapcsolatosan merültek fel.

A felperes szerződésszegés címén érvényesített igényt az alperessel szemben. Maga csatolta a per irataihoz a szerződés okiratát és annak tartalmára bizonyítékként is hivatkozott. Az a kérdés, hogy létrejött-e a szerződés a felek között, a kereset jogalapjához tartozott, a döntéshez a szerződés egészét vizsgálni kellett és annak során bármely szerződéses kikötés jogi jelentőséggel bírhatott. Ehhez képest nem kifogásolható a szerződés tartalmának bíróság általi vizsgálata. A Pp. 3. § (2) bekezdésének szabálya csak azt zárja ki, hogy a bíróság a felek alanyi jogaival rendelkezzen, azt azonban nem, hogy a tényállás megállapítása körében olyan körülményeket is figyelembe vegyen, amelyekre a felek nem hivatkoztak. Amennyiben pedig semmiségi ok fennállását észleli, azt akkor is a tényállás részévé teheti, ha arra a felek külön nem hivatkoztak.

A per újabb tárgyalása során a felek kifejtették az álláspontjukat azt illetően, hogy a szerződés 47. és 48. pontjának van-e jelentősége a szerződés létrejötté, érvényessége szempontjából. Az ítéltábla ezzel kapcsolatban arra mutat rá, hogy a szerződési jog diszpozitivitásából következően a szerződés létrejöttét a felek is köthetik harmadik személy jóváhagyásához, és lehetőségük van arra is, hogy a jóváhagyás hiányához az érvénytelenség jogkövetkezményét rendeljék. A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve a szerződési nyilatkozatokat a következők miatt az tűnik ki, hogy a felek szándéka az adott esetben ez volt. A felperes abból a célból kötötte meg a szerződést, hogy tulajdonjogot szerezzen, és pedig társasházi önálló ingatlanok tulajdonjogát, ugyanakkor az alperes célja az volt, hogy mindez az őt terhelő felújítási költség átvállalása fejében történjen. Ez a cél azonban megghiúsulhatott, hiszen nem lehetett vitás, hogy a műemlék épület társasházzá alakításához a műemlékvédelmi hatóság hozzájárulása kellett. A felek el kívánták kerülni ezt a lehetséges esetet, ezért arra törekedtek, hogy a felperes ne költskezzen hiába, és az alperes se kerüljön olyan helyzetbe, hogy a célja ne

legyen elérhető, ezért ha probléma van, az derüljön ki már a szerződés létszakaszának elején. Ebből a szempontból bírhat jelentőséggel az, amire a felperes is hivatkozott, hogy módosíthatták a szerződésüket, vagy akár annak helyébe lépő új szerződést is köthettek, eltekintendő a harmadik személy jóváhagyásával kapcsolatos előző rendelkezésüktől. A konkrét ügyben azonban mégsem ennek van relevanciája. Más eset ugyanis az, amikor jogszabály írja elő a harmadik személy általi jóváhagyást, és az hiányzik. A felek a megállapodásukkal az ilyen jóváhagyás szükségességét nem iktathatják ki, és a jogkövetkezményeit sem mellőzhetik. A harmadik személy jóváhagyásának hiánya a felek szerződéses akaratától függetlenül ez esetben az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását eredményezi. Az ítélőtábla álláspontja szerint a perbeli esetben ez a helyzet állt fenn.

Tény, hogy 2001. június 29-től a szerződés 2007. május 7-én bekövetkezett megghiúsulásáig, azaz az építési engedély jogerős elutasításáig folyamatosan olyan jogszabály volt hatályban, amely a szerződést harmadik személy jóváhagyásához kötötte. Téves az a felperesi álláspont, miszerint az érvénytelenség oka az 1997. évi LIV. törvény hatályon kívül helyezésével magától elhárult, ugyanis az e jogszabályt hatályon kívül helyező 2001. évi LXIV. törvény 44. §-a hasonló rendelkezéseket tartalmazott. A különböző időszakokban a műemlékvédelmi jogszabályok másként szabályozták a jóváhagyás kérdését, de jóváhagyás a következők szerint mindegyik jogszabály alapján szükséges volt a per tárgyát képező szerződéshez.

Az 1997. évi LIV. törvény 39. § (2) bekezdése 2001. október 7-ig akként rendelkezett, hogy a miniszter jóváhagyása szükséges az állami és - az önkormányzati törvény alapján - önkormányzati tulajdonba került műemlék bármely jogcímen való átruházásához, megterheléséhez, továbbá a tulajdonosi jog gyakorlásának kijelöléséhez vagy megváltoztatásához, illetve bármely jogügylet, amelynek következtében az állam vagy önkormányzat tulajdonosi rendelkezési jogosultsága megszűnik a műemlék felett. A miniszteri jóváhagyás hiányában a jogügylet semmis. A (3) bekezdés a) pontja pedig azt tartalmazta, hogy a műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges a műemlék épület társasházzá alakításához. A per tárgyát képező szerződés a következőkre tekintettel e jogszabály alapján miniszteri és műemlékvédelmi hatósági jóváhagyásra is szorult volna. A ráépítés - ellentétben a felperesi állásponttal - nem eredeti, hanem származékos jogszerzés, mellyel a már fennálló és létező tulajdonjog száll át a másik tulajdonosra. A tulajdonjog alanyában bekövetkező változásról, egyfajta jogutódlásról van szó, mely a lényegét tekintve azonos az előbbieken hivatkozott jogszabályi felsorolásban szereplő jogszerzéssel. A jogszabályból és annak miniszteri indokolásából kitűnik, hogy a jogalkotó a tulajdonos változásnak jelentőséget tulajdonított, mivel a műemlékek használata, rendeltetése és ezzel összefüggésben a tulajdonosi szerepvállalás döntő jelentőségű védelmük szempontjából. Ezt tükrözi a műemlék épület társasházzá alakításához szükséges hatósági jóváhagyás előírása is. A felek szerződése alapján a ráépítés folytán a tetőtér beépítésének befejezésével tulajdonos változás valósult volna meg. A jóváhagyás abból az okból is szükséges, hogy a felek szerződése a Ptk. 208. §-a

értelmében társasházi alapító okiratra vonatkozó előszerződésnek is tekinthető, minthogy konkrétan meghatározták milyen módon kívánnak társasházat alapítani és a Ptk. 208. §-ának (6) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a végleges szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Ehhez képest a szerződés létrejöttéhez nincs miniszteri jóváhagyás, de hatósági jóváhagyás sincs, ami ugyanis a felperes szerint ilyenként rendelkezésre áll (1/F/9.), az csak egy általánosságban adott válasz a felújítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatban, mely a Vagyonkezelő Rt. 2004. szeptember 7-én kelt levelében feltett kérdésekre vonatkozott, a per tárgyát képező konkrét szerződéssel kapcsolatban nem derül ki belőle semmi.

Az 1997. évi LIV. törvényt követően azonnal hatályba lépett a 2001. évi LXIV. törvény 44. §-a, mely az eljárást korszerűsítve a miniszter jogkörét csak ott hagyta meg, ahol ezt az államháztartási törvény kifejezetten előírta, a többi esetben a jogkört a Hivatalhoz telepítette. A törvény 44. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése alapján a per tárgyát képező szerződéshez, így a Hivatal hatósági jóváhagyása kellett. Ezt követően ugyan 2007. május 7-ig módosult a jogszabály, de a jelen ügy szempontjából jelentőséggel bíró hatósági jóváhagyás szükségessége nem változott. A lényegét tekintve a tulajdonos változás és a társasházzá alakítás hatósági jóváhagyáshoz volt kötve a szerződéskötéstől a szerződés megszűnéséig folyamatosan. Ilyen jóváhagyás azonban nem született, és már nincs mód arra, hogy a hatóság a szerződéshez hozzájáruljon. Az építési engedély elutasítása folytán a felek megállapodása nem tudja betölteni a célját, és a felek a szerződés szerint is szabadultak az ajánlati kötöttségüktől, így nincs már mihez kérni a jóváhagyást. A Ptk. 215. § (3) bekezdése kimondja, hogy beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményit kell alkalmazni.

Az érvénytelen szerződés nem hoz létre kötelezettséget a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultságot a szolgáltatás követelésére. Az ilyen szerződéshez nem fűződhetnek a felek által célzott joghatások. Ebből következően nem lehet szó szerződésszegésről sem és annak jogkövetkezményéről sem, így a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti kereset sem teljesíthető.

A felperes marasztalási keresetét ezért jogalap hiányában az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének Pp. 253. § (2) bekezdése szerinti megváltoztatásával el kellett utasítani. Mivel a Pp. 123. §-a alapján előterjesztett megállapítási kereset tárgyában még nem született döntés, az ítéletábra a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítélettel határozott.

A felperes pervesztessége folytán köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével felmerült perköltségét, melyet az ítéletábra - a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységhez igazodóan - az elsőfokú eljárásban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján 100.000 forintban, a másodfokú eljárásban az (5) és a (6) bekezdés alapján 50.000 forintban, a hatályon kívül

helyezés folytán megismételt eljárásban a (4) bekezdés alapján 50.000 forintban, valamint 25.000 forintban, mindösszesen 225.000 forintban állapította meg. Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetékről - figyelemmel az 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdésében foglaltakra is - a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. február 8.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Világhyné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: