

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kiss Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperes neve felperesnek - a dr. Herczeg Anikó ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. március 31. napján kelt 22.P.26.857/2008/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatti, sportbázis céljaira szolgáló ingatlana 1047/2601 tulajdoni hányadát a felperes - a ... útján, a vonatkozó törvényi rendelkezés alapján sportcélú hasznosítási kötelezettséggel - 1998. június 22-én ingyenesen az alperes tulajdonába adta azzal, hogy az ingatlant a törvény értelmében legalább 15 évig sport célra kell használni. A tulajdonjogot szerző alperes a szerződésben vállalta, hogy az ingatlant - a korábbiaknak megfelelően - sport célra, illetve sportlétesítményként használja, hasznosítja. A szerződésben és a törvényben foglaltak szerint az ingatlan működtetését, legalább 15 éven át sportcélokra történő használatát, az azzal kapcsolatos kötelezettségek teljesítését az illetékes minisztérium ellenőrzi.

Az ingatlant az alperes bérbeadóval 1998. november 17-én 15 évre szólóan kötött bérleti szerződés alapján - a bérbeadónál betöltött pártolói tagságára tekintettel létrejött együttműködési megállapodásra utalással - sportszervezési, sportpropaganda, raktározási és őrzési tevékenység céljára a ... Kft. használta.

A minisztérium megbízottja a 2003. július 9-én tartott ellenőrzésen azt állapította meg, hogy az ingatlan jelentős részét az alperes nem sportcélra használja, ott a ... Kft. bérlő gazdasági tevékenységet folytat. A minisztérium 2003. december 10-én kelt levelében 60 napos határidővel felhívta az alperest a jogszerű állapot helyreállítására és annak igazolására. Az alperes elnöke november 20-i válaszlevelében közölte, hogy a befolyó bérleti díjat az alperes a tagok sportolási lehetőségnek biztosítására fordítja.

A minisztérium 2004. január 8-án kezdeményezte a kezelőnél az alperessel kötött szerződése felmondását. Az alperes ugyanakkor január 9-ei levelében arról tájékoztatta a minisztériumot, hogy az ingatlan alapterületének 85 %-át kitevő kertet szabadtéri versenyeket előkészítő edzés céljára jelölte ki. A minisztérium 2004. március 11-i, a kezelőhöz írott levelében foglaltak szerint a felmondásba célszerű beleírni, hogy az alperes az ingatlanon nem folytat sporttevékenységet, mert önmagában a bérbeadás nem szerződésellenes. A kezelő ezt követően 2004. április 21-i levelével a bérleti szerződést május 9-ére szólóan felmondta, egyidejűleg az alperest az ingatlan kiürítésére és birtokbaadására felszólította. A felmondásban az ellenőrzés megállapításaira visszautalva rögzítette, hogy az alperes az ingatlant jogsértő és szerződésszegő módon bérbe adta. Az alperes a felmondást nem fogadta el, az ingatlant nem bocsátotta a felperes birtokába, a Kft.-vel kötött szerződését 2004. május 14-én megszüntette.

A földhivatal időközben a felperes tulajdonjogát visszajegyezte, azonban az alperes keresete alapján indult perben eljáró Fővárosi Bíróság a földhivatal határozatát hatályon kívül helyezte. A jogerős ítélet indokolása szerint a felmondás nem eredményezi a tulajdonosváltás automatikus bejegyezhetőségét, a felmondás érvényességének megállapítását a felperesnek kell kérnie, és a keresetnek helyt adó ítélet alapján kerülhet sor a tulajdonjogának visszajegyzésére.

A felperes végleges keresetében az alperest tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni, kérte a földhivatal megkeresését a bejegyzés foganatosítására. Érvelése szerint a törvény rendelkezéseinek megfelelő felmondása a szerződést megszüntette, annak következtében a törvény erejénél fogva az ingatlan tulajdonosává vált. Az alperes jogszerűtlen ingatlanhasználatát a minisztérium ellenőrzése állapította meg, annak vizsgálata nem képezheti a peres eljárás tárgyát.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondás megalapozottságát, előadva, hogy a felperesnek a használat megvalósult módjáról már a szerződéskötéskor tudomása volt, mivel az ingatlant már akkor is a jelenlegi bérlő használta a jelenlegi használati mód szerint, csupán a használat jogi keretei különböztek. A felmondásnak azért sem volt helye, mert a szerződés sem a törvény, sem a tulajdon átruházási szerződés feltételeivel nem ellentétes; a bérlő által folytatott sportraktározás sporttevékenység. Utalt arra: a minisztérium jogutódánál kezdeményezte a felmondás felülvizsgálatát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: a hivatkozott jogszabályok értelmező rendelkezése szerint a raktározás nem sporttevékenység, eltérő álláspontja esetén felmondás érvénytelensége megállapítását kérve az alperesnek kellett volna bírósághoz fordulnia, ennek hiányában a felperes felmondása a szerződést megszünteti.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.618/2007/14. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára kötelezte, a megismételt eljárásra az alperes felmondás érvénytelenségére történő hivatkozása körében a felmondás okainak és körülményeinek vizsgálatát írta elő.

A felperes keresetét a megismételt eljárásban változatlanul fenntartotta. Állította: a minisztériumi vizsgálat és az azon alapuló felmondás szabályszerű volt, vitatta ugyanakkor, hogy az alperes a korábbi kezelő ... jogutóda. Előadta: a jelen perbeli eljárása nem tartozik a privatizációs törvény hatálya alá.

Az alperes a korábbi előadásait tartotta fenn. Hangsúlyozta: a bérbeadást sem jogszabály, sem a felek megállapodása nem tiltotta, a bérlő a korábbival megegyező sportraktározási célra használta az ingatlant, ott az alperes ezen túlmenően sporteseményeket és oktatási tevékenységet is szervezett. Vitatta a felmondást megelőző ellenőrzés szabályszerűségét és a felmondás alakszerűségét is. A felmondást - amely nem azonnali hatályú volt, mégsem tartalmazott felmondási időt -, az alperes két nappal annak határnapja után vette csak kézhez.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 forint, az áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjat, míg rendelkezése szerint a le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket a az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a minisztérium részéről ellenőrzést végző ügyvédi iroda szabályszerű meghatalmazással rendelkezett a vizsgálat lefolytatására, annak során szabályszerűen járt el. Nem találta perdöntőnek, hogy az alperes a korábbi tevékenységét folytatta, az ugyanis nem volt feltétele a szerződés megkötésének: a sporttevékenységet a szerződés 15 éves tartama alatt kellett végezni. Ugyanezen okból nem tulajdonított jelentőséget annak a kérdésnek sem, hogy jogutóda-e az alperes a korábban volt kezelőnek, a jogutódlás esetleges hiánya nem volt oka a felmondásnak, a felperes a szerződés érvénytelensége iránti kérelmet nem terjesztett elő. A jogszabályi rendelkezések értelmezésével úgy foglalt állást, hogy a felmondás annak kézbesítésével szabályszerűen megtörtént, tekintve, hogy a törvény felmondási időt nem tartalmaz. A perbeli esetre az 1993. évi LXXVIII. törvény nem vonatkozik, arra az egyes sportcélú ingatlanok tulajdonosi helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény rendelkezései alkalmazandók.

A Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében kifejtettekre figyelemmel megállapította: azzal, hogy az alperes az ingatlan 85 %-át kitevő kertrészt előkészítő edzések céljára jelölte ki, a sportcélú használatot helyreállította. A korábbi ítélet indokolásában kifejtettek alapján a raktározást nem tekintette sportcélú tevékenységnek, megjegyezve, hogy az ingatlan egy részének raktározási célú használata nem sért jogszabályt. Álláspontja szerint ezt az értelmezést a minisztérium 2004. március 11-ei levele is alátámasztja, mely felhívta a figyelmet arra, hogy a felmondásba célszerű beleírni, annak oka a sporttevékenység hiánya, és nem a raktározás. Mindezek alapján a felmondás időpontjában az arra megszabott 60 napos határidőn belül az alperes a felperes felhívásának eleget tett, ezért a felmondás nem volt jogszerű, a bejelentés alapján a felperes előzetesen nem győződött meg arról, hogy az alperes helyreállította-e a jogszerű állapotot, a vizsgálat megállapításai kizárólag a bérbeadásra vonatkoztak, a sporttevékenységgel kapcsolatos adatok az iratok között nem voltak fellelhetők.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatását és a keresetnek helyt adó ítélet hozatalát kérve a felperes fellebbezett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékokból helytelen következtetést vont le. Utalt a felmondást megelőző ellenőrzés során rögzítettekre, mely szerint az ingatlanrészen vagy annak jelentős hányadán nem sportcélú tevékenység folyik, az ingatlanon az alperes tevékenységére utaló jelzés nem volt, ott a bérlő cégtáblája látható. Azt is rögzíti az adatlap, hogy az alperes nyilatkozata szerint a területrészt 30 %-án, az ellenőrzést végzők szerint legalább 50 %-án, gazdasági, kereskedelmi tevékenység folyik, amely az építmény négy helyiségét érinti. Mindezek alapján a felperes nem a sportraktározást mint sporttevékenységet tekintette jogellenesnek, hanem a gazdasági célú bérbeadást, ugyanis a törvényi rendelkezés értelmében a sportszervezet akkora ingatlant kaphatott ingyenesen a tulajdonába, amekkorát a tulajdonba-adási szerződés megkötésekor sporttevékenységre használt. A tulajdonba-adási szerződés megkötésekor a sportszervezet a szerződés szerint a teljes ingatlant sporttevékenységre használta, azt a felperes részére hitelt érdemlően tanúsította, ellenkező esetben az ingatlant nem, vagy csak a tényleges használatnak megfelelő mértékben kaphatta volna meg. Mindezek alapján az alperesnek a tulajdonba kapott teljes ingatlant sporttevékenységre kellett volna használni, ezen kötelezettsége megsértése indokolta a felmondást, a bérbeadás nem az alperes által végzett sporttevékenység.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kifejtette: a tulajdonba kapott ingatlan egésze sportcélokat szolgált, függetlenül attól, hogy annak egy része bérbeadás útján hasznosult. Utalt arra: a bérlő az alperes pártoló tagja, sportcélú tevékenységével az alperes munkáját segítette, ezenkívül karbantartást, kezelést és őrzést is ellátott az általa tárolt anyagokon. A szerződés csak a megelőző felszólításban foglalt 60 napos határidő eredménytelen elteltével lett volna felmondható, ezzel szemben az alperes határidőn belül nyilatkozott az ingatlan használatáról, mely szerint az alapterület 85 %-át szabadtéri versenyek előkészítő edzése céljára jelölte ki. Hangsúlyozta, önmagában a bérbeadás nem volt tilalmazott tevékenység.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott érdemi döntésével is mindenben egyetértett. Kifejezetten a fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:

Az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a törvény alapján átadott ingatlanok működtetését, az 5. § (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülését az OTSH elnöke ellenőrzi. Jogsértés észlelése esetén az ingatlan tulajdonosát határidő tűzésével felhívja a jogszerű állapot helyreállítására, a határidő eredménytelen lejárta követően kezdeményezi a szerződés felmondását a ...-nél az Áht., illetőleg az ÁPV Rt.-nél a Privatizációs törvény rendelkezései szerint.

Az alperes által a felperes helyreállítási felhívásában megszabott határidőn belül megtett, szabadtéri edzések befogadására vonatkozó nyilatkozata a korábbiakhoz képest új helyzetet teremtett. A továbbiakban - törvényben foglalt ellenőrzési kötelezettsége körében - az új helyzet értékelése, esetleges ismételt ellenőrzés tartása, és az annak alapján szükséges intézkedések megtétele a Ptk. 277. § (2) bekezdésében általános jelleggel megfogalmazott együttműködési kötelezettségre is figyelemmel a felperest terhelte, különös tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint a bérbeadás önmagában nem szerződésellenes, és a felek 2004. május 14-én a bérleti szerződést is megszüntették.

Az így kialakult helyzet újraértékelését az elsőfokú bíróság helytálló hivatkozása alapján az is indokolta, hogy az elvégzett ellenőrzés a sporttevékenység vizsgálatával kapcsolatos adatokat nem tartalmazott, az ellenőrzés kizárólag a bérbeadás kérdését vizsgálta.

Mindezek alapján a felperes az előzőek szerinti eljárás elmulasztásával közölt felmondása nem felelt meg a törvény rendelkezéseinek: a felperes az őt terhelő ellenőrzési tevékenységet nem a törvény és a kialakult helyzet sajátosságainak megfelelően végezte, a megváltozott körülmények újraértékelését elmulasztotta. Ilyen körülmények között az alperes megalapozottan vitatta a felmondást, a perben azzal szemben előterjesztett kifogása a kereset elutasítására vezetett.

Az előzőekben foglaltak szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.

253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira -, helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében

az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, míg az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentességére figyelemmel az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján meghatározott fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. szeptember 28.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró