

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Östör Balázs ügyvéd által képviselt szám székhelyű felperesnek a dr. Huszár Andrea jogtanácsos által képviselt szám székhelyű alperes ellen kártérítés iránt a Fővárosi Bíróságon 9.G.40.785/2008. szám alatt folyt perében és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.502/2010/4. számú részítélete ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 25.000 (Huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az alperes által kiírt pályázatot a felperes nyerte el a ... szám alatti műemléképület megsemmisült, eredeti magas tetőzete helyreállítására, és abban lakások kialakítására. A felek 2001. június 29-én szerződést kötöttek a lakóépületen elvégzendő építési munkákról. A szerződésben az alperes jogot biztosított a felperesnek arra, hogy az épület helyreállított magas tetőzetében lakásokat alakítson ki, megszerezze az általa kialakított lakások tulajdonjogát a lakóépület közös tulajdoni részei társasházi közös tulajdonával együtt, a felperes által létesített lakásokhoz tartozó társasházi közös tulajdoni hányadok szerint. A szerződés 15. és 16. pontja foglalkozik a társasházi alapító okirattal. A 15. pont szerint az alapító okirathoz a műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges.

A szerződés 47. pontja értelmében a felek tudatában vannak annak, hogy a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében a miniszter jóváhagyása szükséges az önkormányzati tulajdonba került műemlék bármely jogcímen való átruházásához, és a miniszteri jóváhagyás hiányában a jogügylet

semmis, továbbá, hogy a (3) bekezdés értelmében a műemlékvédelmi hatóság jóváhagyása szükséges a műemléképület társasházzá alakításához. A 48. pont szerint a megállapodásban szabályozott jogügylet egyrészt érinti a társasházi alapító okiratot, másrészt a ráépítés jogcímén létesülő lakások értelemszerűen a műemlék lakóépület részévé válnak, osztják annak mint műemléképületnek a jogi sorsát. A felek rögzítették, hogy a későbbi jogviták elkerülése érdekében a megállapodásukat megküldik a műemlékvédelmi hatóságnak, és a megállapodást akkor tekintik létrejöttnek, ha a műemlékvédelmi hatóság úgy nyilatkozik, hogy az alapító okirat jelen megállapodás szerinti aláírásának elvileg nincs akadálya, és a létesítendő lakások a műemlékvédelmi hatóság további külön nyilatkozata nélkül a felperes tulajdonába kerülhetnek, és azokat a felperes szabadon értékesítheti. Az 50. pont szerint a felek által aláírt megállapodás a 48. pontban meghatározott feltétel teljesülésével jön létre.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Fővárosi Irodája 2002. május 6-án kelt határozatával a felperesnek engedélyt adott a hiányzó magas tető szerkezetének visszaépítésére. A hivatal elnöke azonban ezt az elsőfokú határozatot megsemmisítette. A KÖH Budapesti Fővárosi Irodája 2004. augusztus 23-án ismét engedélyt adott a magas tető visszaépítésére, amely határozatot a hivatal elnöke helybenhagyta. A felperes 2005. február 18-án vállalkozási szerződést kötött a ... Kft-vel az épület felújítási, tetőtér kialakítási és beépítési munkáinak kivitelezésére. A Legfőbb Ügyészség óvása folytán azonban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal elnöke a korábbi határozatait visszavonta, a KÖH Budapesti Fővárosi Irodája engedélyező határozatát megsemmisítette, és az elsőfokú örökségvédelmi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A KÖH Fővárosi Iroda 2007. május 7-én jogerőre emelkedett határozatával a felperes részére az építési engedélyt nem adta meg arra hivatkozva, hogy a tulajdonosi hozzájárulás hatályba lépésének feltétele volt, hogy az épületben lakó bérlők több mint 80 %-a az építkezéshez beleegyező nyilatkozatot adjon, amire azonban az általa biztosított határidőn belül nem került sor. A felperes 2007. június 8-án az alperessel 2001. június 29-én kötött szerződéstől elállt.

A felperes módosított keresetében egyrészt 270.000.000 forint elmaradt vagyoni előny, továbbá 13.417.373 forint vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés, mint kártérítés és járulékaik megfizetésére kérte kötelezni az alperest, továbbá annak a megállapítását is kérte, hogy a teljesítés lehetetlenné válásával oksági kapcsolatban - esedékes kötbér kifizetését követően - az alperes a kötbér összegével egyező mértékben is köteles lesz a kárának megtérítésére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 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 kötelezettsége teljesítéseként.

A másodfokú bíróság jogerős részítéletével az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatta, és a felperes kártérítés megfizetésére irányuló keresetét elutasította.

A jogerős részítélet indokolása szerint 2001. június 29-től, a szerződés megkötésétől 2007. május 7-ig, a szerződés meghiúsulásáig, azaz az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasításáig folyamatosan olyan jogszabály volt hatályban, amely a szerződést harmadik személy jóváhagyásához kötötte. Az 1997. évi LIV. törvény 39. § (2) bekezdése 2001. október 7-ig akként rendelkezett, hogy a miniszter jóváhagyása szükséges az állam és - az önkormányzati törvény alapján - önkormányzati tulajdonba került műemlék bármely jogcímen való átruházásához, megterheléséhez, továbbá a tulajdonosi jog gyakorlójának 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 műemléképület társasházzá alakításához. A másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a per tárgyát képező szerződés e jogszabály alapján miniszteri és műemlékvédelmi hatósági jóváhagyásra is szorult volna. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felek szerződése alapján a ráépítés folytán a tetőtér beépítésének befejezésével tulajdonos változás valósult volna meg. Jóváhagyás abból az okból is szükséges, hogy a felek szerződése a Ptk. 208. §-a értelmében társasházi alapító okiratra vonatkozó előszerződésnek is tekinthető, mivel konkrétan meghatározták, hogy milyen módon kívánnak társasházat alapítani, és a Ptk. 208. §-ának (6) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a végleges szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés létrejöttéhez nincs miniszteri jóváhagyás, de hatósági jóváhagyás sincs, ami ugyanis a felperes szerint rendelkezésre áll az csak egy általánosságban adott válasz a felújítási kötelezettség teljesítésével kapcsolatban, amely a ... Rt. 2004. szeptember 7-én kelt levelében feltett kérdésekre vonatkozott.

A jogerős részítélet indokolása szerint az 1997. évi LIV. törvényt

követően azonnal hatályba lépett a 2001. évi LXIV. törvény 44. §-a, amely 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) bekezdés alapján a per tárgyat képező szerződéshez így a hivatal hatósági jóváhagyása kellett. A jogerős részítélet értelmében a tulajdonosváltás és a társasházzá alakítás hatósági jóváhagyáshoz volt kötve, a szerződéskötéstől a szerződés megszűnéséig folyamatosan. Ilyen jóváhagyás azonban nem született, és már nincs is mód arra, hogy a hatóság a szerződéshez hozzájáruljon. Miután az építési engedély elutasítása folytán a felek megállapodása nem tudja betölteni a célját, és a felek a szerződés szerint is szabadultak az ajánlati kötöttségüktől, nincs már mihez kérni a jóváhagyást. A Ptk. 215. § (3) bekezdése kimondja, hogy beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az érvénytelen szerződés nem hoz létre kötelezettséget a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultságot a szolgáltatás követelésére. Az ilyen szerződéshez nem fűződik a felek által célzott joghatás, ebből következően nem lehet szó szerződésszegésről sem, és annak jogkövetkezményéről sem, így a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti kereset alaptalan. A felperes marasztalási keresetét ezért a másodfokú bíróság részítélettel elutasította.

A jogerős részítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság megsértette a felek rendelkezési jogát, azon túlterjeszkedve a megengedettnél nagyobb fokban hivatalból az ügy érdemét befolyásoló jogi következtetéseket vont le, ezért a jogerős részítélet sérti a Pp. 3. § (2) bekezdését. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság hivatalból vetette fel a hatályon kívül helyező végzésében azt a kérdést, hogy harmadik személy jóváhagyásának hiányában a szerződés érvényesen nem jött létre. Szerinte a Pp. 3. § (3) bekezdés alapján a másodfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha az engedély tekintetében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatja. Előadta, hogy azzal szembesült, hogy nem az alperes jogi álláspontjával, hanem a másodfokú bíróság jogi érveivel kellett - egyenlőtlenül - megküzdnie.

Érvelése értelmében a jogerős részítélet sérti a Ptk. 215. §-át is. Szerinte a jóváhagyás hiányában létre nem jött, nem létező szerződésről beszélhetünk, amely elkülönül a semmis, illetve a

megtámadható szerződésektől, mint jogi kategóriától. Szerinte jogszabályt sértve járt el a másodfokú bíróság hivatalból. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának Tanácselnöki Értekezlete Fórumának emlékeztetőjére a civilisztikai kollégiumvezetők 2010. év február hó 17-19. napján tartott országos tanácskozásáról, továbbá a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának tájékoztatójára a civilisztikai kollégiumvezetők Balatonöszödön 2005. február 21-23. napján megrendezett Országos Tanácskozásán megvitatott kérdésekre. Szerinte a másodfokú bíróság határozata azért jogszabályt sértő, mert jogszabályi felhatalmazás nélkül a felek rendelkezési jogának sérelmével tévesen a semmis szerződésekre vonatkozó szabályok szerint járt el, egy - okfejtés alapján - nem létező szerződés kapcsán.

Kiemelte, hogy a szerződés érvénytelenségére nem hivatkozott senki az eljárás folyamán érdemben. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésében kizárólag a felek által diszpozívan kikötött engedélyt (szerződés 48. pontja) hiányolta, míg a részítéletben már arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a jogszabály által előírt két - miniszteri és hatósági - kógens engedélyre lett volna szükség.

A másodfokú bíróság azon kijelentését, miszerint nem eredeti szerző lett volna, tévesnek tartja. A megállapodás 15. pontjára hivatkozott, miszerint az alapító okirat a létesített lakásokat a felperes tulajdonaként jelöli meg. Szerinte szó sem volt arról, hogy első körben az alperes jelenjen meg az alapító okirat módosítás kapcsán az új albetétek tulajdonosaként, amit elidegeníthetett volna a felperes részére. A szerződés 16. pontját is idézte.

Álláspontja szerint a szerződés 15., 48. és 50. pontja önmagában ellent mond egymásnak az időrendet tekintve. Előadta, hogy a felek kb. 7 éves levelezésének, magatartásának tükrében az állapítható meg, „mivel kötelező alakiséga nem volt a szerződésnek, a felek ráutaló magatartással figyelmen kívül hagyták az inadekvát részeit a megállapodásuknak" (48. pont és 50. pont). Szerinte a szerződés 15. pontjában a felek akarata nem irányult alapító okirati előszerződés megkötésére. A felek nem egyeztek meg későbbi társaházi alapító okirat kötésében, és a 2001. június 29-én kelt szerződés ilyen kitételt nem tartalmaz.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős részítélet a felülvizsgálati

kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte, a keresetet mind jogalapjában, mind összszerszerűségében vitatta. Miután a felperes keresetét az alperes szerződésszegő magatartására alapította, a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül vizsgálta, hogy a felek 2001. június 29-én kötött szerződése érvényesen létrejött-e. Az alperes az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével szemben ... sorszámon előterjesztett fellebbezésében arra kérte a másodfokú bíróságot, hogy „a sérelmezett ítéletet változtassa meg, és állapítsa meg, hogy felperesnek nincs, és nem lehet semmiféle igénye tekintettel arra, hogy a szerződés a felek között érvényesen nem jött létre”. Ezzel egyidejűleg kérte a felperes keresetének elutasítását.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság korábbi közbenső ítéletét hatályon kívül helyező ... számú végzésében az indokolás 5. oldalán az utolsó bekezdésben kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a peres felek között a szerződés létrejött-e, holott a felperes által becsatolt szerződésből megállapítható, hogy a felek a szerződés létrejöttét kívülálló harmadik személy nyilatkozatától tették függővé, és ezt a nyilatkozatot nem csatolták. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építési hatósági jogkörben történő eljárása nem azonosítható a szerződés létrejöttéhez szükséges miniszteri jóváhagyással. A másodfokú bíróság kimondta, hogy a felek szerződése csak akkor jön létre, ha a miniszter jóváhagyása rendelkezésre áll. A szerződésben ugyanis a felek úgy rendelkeztek, hogy az ajánlati kötöttségük 120 nap elteltével, azaz 2001. október 27-én megszűnik. A másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzése szerint miniszteri jóváhagyás hiányában a szerződés létre sem jött, amely az alperes szerződésszegésének megállapítását kizárja.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a hatályon kívül helyező végzés indokolására figyelemmel a felperesnek a megismételt eljárás során lehetősége volt a miniszteri jóváhagyás hiányával kapcsolatos kérdés tekintetében álláspontjának kifejtésére, ebben a körben a bizonyítékai előterjesztésére, bizonyítási indítványai bejelentésére. A másodfokú bíróság az általa idézett jogszabályok alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a per tárgyát képező szerződés miniszteri és műemlékvédelmi hatósági jóváhagyásra is szorult volna.

A 2001. június 29-én kelt szerződés 3. pontja értelmében az alperes jogot biztosított a felperesnek arra, hogy megszerezze az általa kialakított lakások tulajdonjogát a „lakóépület közös tulajdonú részei társasházi közös tulajdonával együtt”. A 48. pontban rögzítették, hogy „a ráépítés jogcímén létesülő lakások értelemszerűen a műemlék lakóépület részévé válnak, osztják annak, mint műemléképületnek a jogi sorsát”. A szerződés idézett rendelkezéseire figyelemmel alaptalanul kifogásolta a felperes a felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság ráépítéssel kapcsolatos álláspontját.

A Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (IV.28.) PK véleménye az érvénytelenség jogkövetkezményeiről 2. pontjában megállapítja, hogy az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Miután a Ptk. 215. § (3) bekezdése folytán beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni, jogszabálysértés nélkül jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felek által 2001. június 29-én kötött szerződésre a miniszteri jóváhagyás hiányában nem lehet jogot alapítani. Ennek jogkövetkezményét a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül alkalmazta, és állapította meg, hogy érvényes szerződés hiányában a felperes szerződésszegésre hivatkozva előterjesztett kártérítési igénye alaptalan.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségnek megfizetésére.

Budapest, 2011. október 06.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró