

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.343/2011/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Pivarnyikné dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Koczkás János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Koczkás János ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű és III. rendű, a jogtanácsos által képviselt IV. rendű, a dr. Tokody Miklós ügyvéd által képviselt V. rendű és VII. rendű és a jogtanácsos, valamint a Dr. Kálovics Eszter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kálovics Eszter ügyvéd) által képviselt VI. rendű alperes ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében - melybe a felperes pernyertességének előmozdítása végett a Dr. Solymosi Ádám Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Solymosi Ádám ügyvéd) által képviselt beavatkozott - a Pest Megyei Bíróság 2010. december 9-én meghozott 27.P.25.807/2009/24. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperes 26. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Az alpereseket az elsőfokú perköltség fizetése alól mentesíti. Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg az együttesen jogosult I-III. rendű alpereseknek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 720.000 (hétszázhuszezer) forint fellebbezési illetékből álló, a IV. rendű alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint, a VI. rendű alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint + áfa együttes első- és másodfokú, az együttesen jogosult V. és VII. rendű alpereseknek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon 720.000 (hétszázhuszezer) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Keresetében a felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alpereseknek a 028/1 hrsz alatti ingatlannal kapcsolatos 2004. november 26-án kötött adásvételi szerződése érvénytelen (Ptk. 200. § (2) bekezdés, 227. § (2) bekezdés). Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításaként a földhivatal megkeresését kérte, hogy az I-III. rendű alperesek tulajdonjogát ne jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I-III. rendű alperesek kiemelték, hogy a megállapítási kereset feltételei hiányoznak, de a felperesnek keresetösségi joga sincsen, és keresete előterjesztésével is elkésett. A IV-VII. rendű alperesek állították, hogy a Ptk. akkor hatályos 97. § (2) bekezdés c) pontja alapján az ingatlanon folytatott építkezés befejezése előtt a IV. és VII. rendű alperesek jogelődei a földtulajdonossal kötött megállapodás alapján a perbeli komplexum ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai lettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 028/1 hrsz alatti ingatlanra Budapesten 2004. november 26. napján kelt adásvételi szerződés semmis, azaz érvénytelen. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 750.000 Ft, míg a felperesi beavatkozóknak 500.000 Ft perköltséget.

Ítéletének indoklásában megállapította, hogy a felperes által előterjesztett megállapítási keresetnek a Pp. 123. § szerinti konjunktív feltételei fennálltak. A felperes ugyanis az osztatlan közös tulajdonú ingatlan résztulajdonosa, így az adásvételi szerződés tárgyát képező klubházra és egyéb vagyonelemekre is fennáll a tulajdonjoga, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában pedig az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. Ezért a felperes jogainak az alperesekkel szembeni megóvásához szükséges a kért megállapítás, és a felperes marasztalást nem kérhet. Kereseti kérelmét elkészettség okán sem lehetett elutasítani, hiszen a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. A felperes jogi álláspontjával egyezően megállapította, hogy a perbeli ingatlan osztatlan közös tulajdonba került a részarány-kiadással. Ezért a felperes tulajdonjoga a teljes ingatlanra és így az adásvételi szerződés tárgyát képező klubházra és egyéb tárgyakra is fennáll, mégpedig 150/180.000 tulajdoni hányadban. Az egységes tulajdon főszabálya alól az ingatlan-nyilvántartáson kívüli kivételnek két esete van. A törvényi kivétel a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabálya, valamint az érintettek írásbeli megállapodása. Épületre önálló tulajdonjogot csak akkor lehet szerezni, ha az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint az önálló tulajdonjog bejegyzésének nincs jogszabályi akadálya. Az épület tulajdonjogát egyéb esetben csak akkor lehet önállóan átruházni, ha azt az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlan-nyilvántartási egységként tüntették fel. A Ptk. 117. § (3)-(4) bekezdése az ingatlan tulajdonjogának átruházással történő megszerzését földhivatali bejegyzéséhez köti. A IV. rendű alperesi jogelőd tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, és a klubházzal kapcsolatos beruházásaival összefüggésben a szakszövetkezet és a IV. rendű alperes jogelődje között az építmények tulajdonjogának megszerzésére írásbeli megállapodás sem jött létre, az építmények pedig soha nem képeztek önálló ingatlan-nyilvántartási egységet. Ennek megállapítására nem alkalmas a védekezésben hivatkozott 1987. március 31-i haszonbérleti szerződés sem, hiszen a felépítmény tulajdonjogának megszerzése tekintetében a szerződés további megegyezést kívánt, illetve rögzítette, hogy ellenkező esetben a haszonbérlet (a IV. rendű alperes jogelődje) köteles annak értékesítéséről gondoskodni. Ezen kívül a haszonbérleti szerződés földhivatali jóváhagyást is előírt, de ilyen szerződéses példányt az alperesek a perben nem csatoltak. Az alperesek által kötött adásvételi szerződés ezért

lehetetlen szolgáltatásra irányult, és mint ilyen, a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis. Ezért az elsődleges kereseti kérelemnek adott helyt. Az alperesek bizonyítási indítványait mellőzte, mert a jelen pernek nem a földkiadó bizottság eljárása volt a tárgya. Az alperesek által hivatkozott hrsz elírásának ugyancsak nincs jelentősége a per eldöntése szempontjából. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint határozott.

Fellebbezésükben az I-III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, illetve másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérték a tényállás felderítetlensége és bizonyítási indítványaik alaptalan mellőzése okán.

Fenntartották, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ban meghatározott konjunktív feltételei hiányoznak, és a keresetet ezért kellett volna az elsőfokú bíróságnak elutasítani. A felperes és ők ugyanannak az ingatlannak a tulajdonosai, és így a felperesnek eleve nincs jogmegóvási szükséglete az alperesekkel szemben. Sőt, egy olyan szerződés esetében, melynek a tárgya még a felperes tulajdonszerzése előtt megvolt, ez a jogvédelmi szükséglet teljességgel lehetetlen, fogalmilag is kizárt. Az elsőfokú bíróság ítéletében nem indokolta meg, hogy a felperesnek miért van az alperesekkel szemben jogvédelemre szüksége. Az elsőfokú bíróság valós ténynek tekintette, hogy a felperes megszerezte a felépítmény tulajdonjogát is, holott az alperesek a korábbi földtulajdonossal kötött megállapodást a perben igazolták, és ezt a megállapodást a felperes sem támadta meg. Azt sem értékelte, hogy éppen a felperes és a felperesi beavatkozó zárta ki a teljes területről az alpereseket, és szintén peradat, hogy az épület-feltüntetési eljárást az alperesek éppen emiatt nem tudták elvégezni. Fenntartották azt is, hogy a 2008. szeptember 3-án benyújtott kereset elkésett, noha az a tény, hogy a felperes a szerződés megkötése után közel négy évvel érvényesít jogot velük szemben, már a Pp. 123. §-ban foglaltak szerint is értékelhető. A felperes keresetösségi jogának elbírálásakor pedig azt nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a földtulajdonossal kötött megállapodás és a felépítmény létrejötte időpontjában a felperes nem volt tulajdonosa az ingatlannak. Bár az elsőfokú bíróság ítélete szerint a hrsz elírásának nincs jelentősége, de az általuk csatolt tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy a felperesnek a származékos jogszerzés körében előadott megállapításai megalapozatlanok és iratellenesek. A felépítmény tulajdonjogát az ingatlan tulajdonosának és az építető IV. rendű alperesnek a haszonbérleti megállapodása rendezte, e szerződés 9. pontja ugyanis megfelel a Ptk. 97. § (2) bekezdésében megkívánt feltételnek, a törvény pedig az ilyen tartalmú megállapodásra egyéb rendelkezést nem ír elő. Mindezek alapján érdemben is a kereset elutasításának lett volna helye. Bár hivatkoztak rá, de az elsőfokú bíróság nem tért ki ítéletében arra, hogy a felépítmény forgalmi értéke a föld forgalmi értékét lényegesen meghaladta, holott ez szintén rendezi a felépítmény tulajdonjogát.

Ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy keresetének a Pp. 123. § szerinti feltételei fennállnak, és az alperesi állítással szemben ezt ítéletében meg is

indokolta. A perbeli adásvételi szerződésben az alperesek nem jelölték meg, hogy az ingatlan mekkora tulajdoni hányadát érintené az I-III. rendű alperesek tulajdonszerzése, és a perben az is nyilvánvalóvá vált, hogy a klubház tulajdonjogának megszerzését az alperesek új ingatlan kialakításával képzelik el. Az I-III. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzése a nyilvánvalóan semmis szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett összes tulajdonostárs, így közöttük az ő jogi érdekeit is sérti. Bizonyított az is, hogy az I-III. rendű alperes számos eljárásban használja fel folyamatosan az adásvételi szerződést, és erre alapítottn kíván magának jogokat és előnyöket szerezni, és ily módon nemcsak tulajdonjogi, hanem birtokjogi igényt is érvényesíteni kívánnak a tulajdonostársakkal szemben. A szerződés semmisségének megállapítása hiányában a birtokláshoz való joga folyamatosan sérül, hiszen az I-II. rendű alperesek a szerződésre hivatkozással kívánják megakadályozni, hogy az ingatlant a tulajdonostársak döntése alapján használni jogosult társulat birtokolja. Önmagában az, hogy az I-III. rendű alperes szintén tulajdonosa az osztatlan közös ingatlannak, még nem zárja ki a tulajdonostársak velük szembeni jogvédelmi szükségletét, és mert e ténynek nincs jelentősége, az elsőfokú bíróságnak ítéletében erre nem is kellett kitérnie. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a részarány kiadásával tulajdont szerzett az ingatlanon, és hogy ebben az eljárásban a IV-VII. rendű alperesek nem érvényesítettek igényt. Az ingatlanon a jogszabály alapján 2001. május 14. napjával szerzett tulajdonjogot részarány-kiadás jogcímén kb. 300 magánszemély. A föld korábbi használója pedig az értéknövekedést eredményező beruházási költségeket ebben az eljárásban nem érvényesítette, és ezért a részarány-kiadással a beruházási költségek megfizetésének kötelezettségétől mentesen szerezték meg eredeti szerzésmóddal az ingatlan tulajdonjogát (1992. évi II. törvény 3. § (1) bekezdés, 13. § (3) bekezdés, 25. § (1) bekezdés, 27. §; 1993. évi II. törvény 2. § (1) bekezdés, 9. § (2)-(3) bekezdés, 10. § (1) bekezdés, 11. § (1), (3) és (5) bekezdés; Ptk. 120. § (1) bekezdés). Az eredeti szerzésmódra tekintettel viszont nincs jelentősége a klubház értékének és az előbbi jogszabályok alapján a földkiadó bizottság eljárásának, illetve a hrsz elírásának sem, mint ahogyan az is közömbös, hogy a felépítmény mikortól áll a területen. A jogszabály szerint az építető három feltétel együttes fennállása esetén szerezhethet tulajdonjogot a más tulajdonában álló földön emelt épületen, és a joggyakorlat által kialakított további feltétel az is, hogy a felépítmény külön tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezzék. A IV. rendű alperes beruházásaival kapcsolatban azonban egyik feltétel sem áll fenn, és a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó írásbeli megállapodást nem pótolja a haszonbérleti szerződés 9. pontja szerinti rendelkezés, túl azon, hogy e szerződés 10. pontjában a felek ennek a szerződésnek az érvényességét földhivatali jóváhagyástól tették függővé, ilyen jóváhagyott szerződéses példányt pedig az alperesek nem csatoltak. Az adásvételi szerződésben megjelölt vagyontárgyak eleve nem lehetnek külön adásvétel tárgyai, hiszen a pálya, az öntözőrendszer, az ásott kút, bekötőút, elektromos hálózat nem minősülnek épületnek, az ingatlan elválaszthatatlan alkotó részei. Fenntartja, hogy az adásvételi szerződésről csupán a keresetlevél benyújtása előtt pát hónappal szerzett tudomást, de a kereset elkészítésére alapított védekezés azért sem állja meg a helyét, mert a szerződés semmisségére bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A beavatkozó a felperes ellenkérelméhez csatlakozva ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A IV-VII. rendű alperesek nem tettek észrevételt a fellebbezésre.

Az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, mert az I-III. rendű alperesek fellebbezése kihatott az ítélet ellen nem fellebbező alperesekre is (Pp. 51. § a) pont, 52. § (2) bekezdés). A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét egészében bírálta felül.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából releváns tényeket helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság a következő indokok miatt nem értett egyet.

Elsődleges keresetében a felperes az I-VII. rendű alperesek adásvételi szerződésének érvénytelenségét kérte megállapítani, vagyis a Pp. 123. § szerinti megállapítási keresetet terjesztett elő az alperesekkel szemben. A megállapítási kereseteknek mindenkor az a célja, hogy a bíróság egy jog vagy jogviszony fennállását vagy hiányát rögzítse az ítéletben. Ilyen kereset előterjesztésekor pedig kizárt, hogy a felperes az állított jog vagy jogviszony alapján teljesítést követelhessen, ezen kívül azt is igazolnia kell, hogy az alperessel szemben védelemre szorul, mert az alperes a jogát konkrét magatartásával és valóban veszélyezteti.

A perben csatolt 2009. március 24-i tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a felperes az alperesek perbeli adásvételi szerződésében helyrajzi számmal megjelölt ingatlannak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, míg az I-III. rendű alpereseknek az e szerződésre alapított jogait (tulajdonjogát és haszonélvezeti jogát) a földhivatal még nem jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Ptk. szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához a tulajdonosváltás, míg a szerződésen alapuló haszonélvezeti jog keletkezéséhez e jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges (Ptk. 117. § (3) bekezdés, 158. § (1) bekezdés). E törvényi rendelkezésekkel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3. § (1)-(2) bekezdése is azt tartalmazza, hogy az átruházáson alapuló tulajdonjogot és a szerződésen alapuló haszonélvezeti jogot is az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti, e jogok bejegyzése tehát mindenkor konstitutív hatályú. Ezen kívül az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvéből következően az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok fennállását hitelesen tanúsítja, vagyis ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyeztek, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott (Inyvt. 5. § (1) bekezdés).

A felperesnek az osztatlan közös tulajdonú ingatlanon fennálló tulajdonjogának bejegyzését tehát az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza, és ezért az előbbi jogszabályok értelmében e jogát és annak terjedelmét bárkivel szemben a közhiteles nyilvántartással tudja igazolni. Ezzel ellentétben az I-III. rendű alperesek a perbeli szerződésen alapuló tulajdonjogukra, illetve a haszonélvezeti jogra senkivel szemben sem hivatkozhatnak alappal, a Ptk. és az Inyvt. kötelező rendelkezései folytán ugyanis ezekkel a dologi hatályú jogokkal - konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzésük hiányában - még nem rendelkeznek.

A felperes azzal indokolta jogvédelmi szükségletét, hogy az I-III. rendű alperesekkel szemben kell a tulajdonjogát, illetve a birtokláshoz való jogát megóvnia, az alperesek előbbi jogait veszélyeztető magatartásaként pedig azt a magatartásukat jelölte meg, hogy az I-III. rendű alperesek az adásvételi szerződés felhasználásával kívánják előbbi jogait csorbítani.

A Pp. 123. § szerint azonban az alperesek veszélyeztető magatartásának mindenkor olyannak kell lennie, hogy ténylegesen alkalmas legyen a védeni kívánt jog veszélyeztetésére. A felperes tulajdonjogát viszont az ingatlan-nyilvántartás és a Ptk. e jogot szabályozó rendelkezései védik, ráadásul az a magatartás, amellyel az alperesek pusztán a szerződésre alapítottnak, vagyis konstitutív hatályú bejegyzés nélkül kívánnak dologi jogaiknak érvényt szerezni, a jogszabályok kógens rendelkezései folytán eleve alkalmatlan a felperes dologi jogának valós veszélyeztetésére. Nincsen ezért a felperesnek olyan jogmegóvási szükséglete, melyet csak a perbeli megállapítással lehetne az I-III. rendű alperesekkel szemben megvédeni, és ezért a bíróságnak ezt a keresetet a Pp. 123. §-ban meghatározott egyik konjunktív feltétel hiányában minden érdemi vizsgálat nélkül el kellett utasítania.

A felperes a másodlagos keresetét ugyan marasztalási keresetként terjesztette elő, de ilyennek csak az a kereset minősülhet, amelyben a felperes a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmében az alperest valamilyen magatartás kifejtésére, vagy valamely magatartástól történő tartózkodásra kér kötelezni. A felperes másodlagos kereseti kérelmében viszont - a szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett - az alpereseket nem valamilyen magatartásra vagy attól történő tartózkodásra kérte kötelezni, kereseti kérelme ugyanis arra irányult, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt az alperesek bejegyzési kérelmének elutasítása érdekében. E kereseti kérelemnek tehát nem is az alperesek, hanem az ingatlanügyi hatóság volt a valós címzettje, és ezért az alperesekkel szemben ez a kereset eleve emiatt teljesíthetetlen.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A felperes a kifejtettek értelmében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles az együttesen jogosult I-III. rendű alperesek jogi képviselőjével az első- és másodfokú eljárásban egyaránt felmerült, a kifejtett tevékenységgel arányosan megállapított összegű, áfával terhelt ügyvédi munkadíjból és a fellebbezésre lerótt illetékből álló együttes, továbbá a IV. és VI. rendű alperesek jogi képviselőjével az első- és másodfokú eljárásban is felmerült, valamint az V. és VII. rendű alperesek jogi képviselőjével az elsőfokú eljárásban felmerült és ugyancsak a kifejtett munkával arányosan megállapított összegű, áfával terhelt ügyvédi, illetve a IV. rendű alperes esetében jogtanácsosi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint rendelkezett. A beavatkozással az alpereseknek nem merült fel többletköltsége, így a beavatkozó perköltségben marasztalása nem volt lehetséges (Pp. 83. § (1) bekezdés).

Budapest, 2012. január 10.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: