



...

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.124/2020/9. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Gyarmathy Judit bíró

A felperes:

A felperes képviselője: jogtanácsos

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Pásztai-Nagy Ügyvédi Iroda I. rendű képviseletében

ügyintéző: Dr. Pásztai-Nagy András ügyvéd

jogtanácsos II. rendű képviseletében

A per tárgya: földhasználati jog törlése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 52.Pf.634.625/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 12.P.21.284/2018/30.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 52.Pf.634.625/2019/4. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű alperes jogelődje a H. Egyetem (a továbbiakban: Egyetem) és az I. rendű alperes 1999. november 29-én „földhasználati szerződés” megnevezésű megállapodást kötött a III. rendű alperes tulajdonában és az Egyetem kezelésében lévő b-i 1. helyrajzi számú ingatlanra. A szerződés szerint a megállapodás célja az, hogy az ingatlanon az I. rendű alperes magánkórházat létesítsen és üzemeltessen. A szerződés 2.1. pontja szerint az I. rendű alperes által létesítendő kórház valamennyi épületének tulajdonjogát az I. rendű alperes szerzi meg, a kórház elkészültét követően az épületek fennállásának időtartamára földhasználati jog illeti meg az általa létesítendő kórház valamennyi épülete alatti, valamint az épületek létesítéséhez és üzemeltetéséhez szükséges, az épületek körüli földterületre. A 2.2. pont szerint a törvényes földhasználati jogon túlmenően az Egyetem vállalja, hogy földhasználati jogot biztosít az I. rendű alperesnek az érintett földterületre, az építkezés megkezdésétől kezdődően a 2.1. pontban meghatározott törvényes földhasználat megnyílásáig. Az Egyetem hozzájárult ahhoz, hogy az I. rendű alperes az épületeket önálló ingatlanként tulajdonjogának feltüntetésével, továbbá a földterületre vonatkozó törvényes és szerződéses földhasználati jogát, továbbá az utakra vonatkozó szolgalmi jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

[2] A 3.3. pont szerint amennyiben az I. rendű alperes a szerződés 10. pontjában meghatározott időpontig a kórház létesítésére vonatkozó jogerős építési engedélyt nem adja át az Egyetemnek, az Egyetem jogosulttá válik az I. rendű alperes javára bejegyzett földhasználati jog és szolgalmi jog törlését kérni a földhivaltaltól. A felek megállapodtak abban is, hogy a jogerős építési engedély megadásától kezdődően az I. rendű alperes havi 228 Euró + áfa összegű díjat fizet az Egyetemnek, amely a földhasználati és a szolgalmi jog biztosításának az ellenértéke.

[3] A szerződés 9. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a közöttük a szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi vitás kérdést, ideértve a szerződés értelmezésével kapcsolatos vitákat is, békés úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, akkor alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróság kizárólagos hatáskörének.

[4] A szerződés 10. pontja úgy rendelkezett, hogy amennyiben az I. rendű alperes a jogerős építési engedélyt a szerződés hatálybalépésétől számított egy éven belül nem kapja meg, akkor a megállapodás hatályát veszti.

[5] Az illetékes földhivatal a földhasználati jogot a 40173/1/2004/00.10.09. számú határozatával az I. rendű alperes javára a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezte.

[6] Az illetékes hatóság 2002. június 21-én jogerős határozatával az építési engedélyt az I. rendű alperes részére megadta, majd a 2004. június 16-án kelt határozatával 2004. szeptember 30-ig, utóbb a V-502/6/200. számú határozatával 2005. szeptember 30-ig, utoljára a V-1906/2/2008. számú határozatával 2009. augusztus 31-ig meghosszabbította. Az I. rendű alperes a kivitelezést nem kezdte meg.

[7] Az Egyetem jogutódja és az I. rendű alperes 2003. április 15-én megállapodott a földterület átadásáról és átvételéről. A megállapodás 5. pontja szerint amennyiben az I. rendű alperes 2004. szeptember 30-ig az építkezést nem kezdi meg, akkor 2004. október 1-jén az 1999. november 29-én aláírt földhasználati szerződés megszűnik.

[8] 2004. szeptember 29-én a jogutód és az I. rendű alperes módosította az 1999-ben megkötött földhasználati szerződést. A szerződésmódosítás szerint a földhasználati szerződés hatályát 2007. december 31-ig hosszabbították meg.

[9] 2006. szeptember 26-én a jogutód és az I. rendű alperes ismét módosították a szerződést. A szerződésmódosítás 3. pontjában abban állapodtak meg, hogy a 2004. szeptember 29-én módosított szerződés helyében a felek által 1999. november 29-én kötött eredeti megállapodást tekintik érvényesnek, és a szerződésmódosítás 7. pontjában rögzítették, hogy kizárólag a felek között 1999. november 29-én létrejött szerződés az érvényes és hatályát veszti minden szóban vagy írásban született további megállapodás. A felek a megállapodásban rögzítették, hogy korábban a II. rendű alperes vagyonkezelői joga tévesen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

[10] Utóbb a jogutód megszűnt, annak a jogutódja, a perbeli szerződés tekintetében a II. rendű alperes. A II. rendű alperes és a felperes között 2015. július 8-án vagyonkezelési szerződésmódosítás jött létre, amelynek alapján a perbeli ingatlan vagyonkezelője a felperes lett. A felperest illető vagyonkezelői jogot az illetékes földhivatal a 97322/1/2015/15.07.15. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[11] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak a türésére, hogy a perbeli ingatlanra az I. rendű alperes javára bejegyzett földhasználati jogot töröljék.

[12] Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes földhasználati joga a 2004. szeptember 29-én létrejött földhasználati szerződés módosítása alapján 2008. január 1-jén megszűnt, tekintettel arra is, hogy a felek korábban a szerződés hatályát 2007. december 31-ig hosszabbították meg, azonban e határidő eltelt és az I. rendű alperes az építkezést nem kezdte meg. Álláspontja szerint a 2006. szeptember 26-i szerződésmódosítás érvénytelen, mert abban a jogutód a követelésről mondott le, a szerződésmódosításon azonban nem szerepel a gazdasági vezetőnek vagy az általa kijelölt személynek az ellenjegyzése. Hivatkozása szerint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) nemcsak pénzügyi kötelezettségvállalás, hanem bármilyen egyéb kötelezettségvállalás esetére is előírja a gazdasági vezető, vagy az arra kijelölt személy ellenjegyzését.

[13] Hivatkozott a szerződésmódosítás 2. pontjára is, amelyben a földhasználatba adó kifejezetten bérleti díjakról mond le, illetőleg a szerződésmódosítás 6. pontjára, amely alapján az I. rendű alperes az építési munka további folytatására válik jogosulttá.

[14] Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes földhasználati joga 2000. november 28-án megszűnt, mert a jogerős építési engedélyt az eredeti szerződés hatályba lépésétől számított egy éven belül nem kapta meg, így a szerződés 10. pontja szerint az hatályát veszítette.

[15] Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a földhasználati szerződés lehetetlenülése folytán a földhasználati jog 2005. szeptember 15-én megszűnt. Utalt arra is, hogy az eredeti szerződésben foglalt feltételekkel az I. rendű alperes nem tudja a szerződésben foglaltakat teljesíteni. Állította, hogy miután az eredeti jogutód 2008. október 30-án megszűnt, ezért az I. rendű alperesnek már nem volt lehetősége a továbbiakban magánkórház létesítésére, a perbeli ingatlanon nem működik már kórház.

[16] Hangsúlyozta, hogy mivel a perbeli ingatlan az ő vagyonkezelésébe került, ezen a területen hozta létre a logisztikai központját. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes a 2006. szeptember 26-i szerződésmódosítás 1. pontjában említett kormányzati döntést mint írásbeli engedélyt a beruházás folytatására nem kapta meg, továbbá az eredeti jogutódnak vagy a jogutódjának is hozzá kellett volna járulnia a további építési munkálatok elvégzéséhez.

[17] Az elsőfokú bíróság végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az 52.Pkf.638.691/2016/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új határozat hozatalára utasította.

[18] A végzés indokolása szerint az adott ügyben a választottbíróági eljárás egyik feltétele hiányzik, mert a peres felek, azaz a felperes és az I. rendű alperes választottbíróági eljárást kikötő választottbíróági szerződést egymással közvetlenül nem kötött, az 1999.

november 29-én létrejött szerződésben szerződő félként nem a felperes szerepel, és egyébként sem minősül az Egyetem jogutódjának.

[19] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

[20] Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperesnek nincs keresetindítási joga, mert a földhasználati jogot alapító szerződés alapján csak az abban részt vevő fél, vagy a jogutódja indíthatna keresetet a földhasználati jog törlése iránt. Hivatkozott arra is, hogy mivel a földhasználati jogot alapító szerződést kötő félnek van jogutódja, ezért a bíróság a választottbíróvági kikötés miatt nem jogosult az ügyben eljárni.

[21] Vitatta, hogy a földhasználati joga megszűnt. Arra hivatkozott, hogy az eredeti jogutód és közöttük 2006. szeptember 26-án létrejött szerződésmódosításban a felek megállapodtak abban, hogy a földhasználati jogot alapító szerződésnek minden, az eredeti szerződés létrejöttét követően szóban vagy írásban született módosítása hatályát veszítette, továbbá a szerződésmódosításban a felek úgy állapodtak meg, hogy őt az épület felépítéséig megilleti a földhasználati jog, a szerződés hatálya pedig addig tart, amíg az épület fel nem épül, így a határozott idő lejártá hiányában a szerződés nem szűnt meg, azt utóbb egyik fél sem mondta fel.

[22] Állította, hogy a 2006. szeptember 26-án létrejött szerződésmódosítás érvényes volt.

[23] Vitatta, hogy a szerződésmódosítás követelésről való lemondást tartalmazott volna, mert követelés alatt csak már esedékes követelést lehet érteni. Ezzel szemben – érvelt – a megállapodás a jövőbeni díjfizetés felfüggesztésére irányult.

[24] Vitatta azt is, hogy a szerződés lehetetlenült, mert a perbeli ingatlan nem került ki a gazdasági célú hasznosítás alól.

[25] Álláspontja szerint azáltal, hogy a részére megadott építési engedélyt az illetékes hivatal helybenhagyta, az építési engedély jogerős lett, a perindítás miatt csak a határozat végrehajtása húzódott időben, azonban az a másodfokú határozattal jogerőre emelkedett.

[26] A II-III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

[27] Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára bejegyzett földhasználati jog törlését. Az alpereseket ennek a tűrésére kötelezte.

[28] Rámutatott, hogy a másodfokú bíróság a 52.Pkf.638.691/2016/3. számú végzésében megállapította, hogy a felperes a perbeli szerződés tekintetében nem jogutódja az

Egyetemnek, ezért a szerződésben szereplő választottbíróági kikötés az adott ügyben nem alkalmazható.

[29] Egyetértett a felperes álláspontjában abban, hogy a 2006. szeptember 26-án létrejött szerződésmódosítás érvénytelen, mert az kötelezettségvállalást, továbbá követelésről történő lemondást tartalmazott, mivel abban az eredeti jogutód az I. rendű alperessel szemben a jövőben felmerülő bérleti díjkövetelésről mondott le. Utalt arra is, hogy mivel az 1999. november 29-én kelt szerződésen szerepel a gazdasági vezető ellenjegyzése, ezért a szerződésmódosításnak ugyanolyan alaki kellékekkel kellett volna rendelkeznie, mint a szerződésnek. Érvelése szerint az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a szerződésmódosításon a gazdasági vezető ellenjegyzése nem szerepel, csupán arra hivatkozott, hogy a gazdasági vezető tudott a szerződésmódosításról, ami azonban az ellenjegyzést nem pótolja.

[30] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[31] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a per megszüntetésének nem volt helye, mert a perbeli jogvita elbírálására a polgári ügyekben eljáró bíróság rendelkezik hatáskörrel. Hangsúlyozta, hogy a választottbíróági eljárást kikötő választottbíróági szerződés nem a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, abban a felperes félként nem szerepel, és a szerződést kötő fél jogutódjának sem minősül.

[32] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta és a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése is helytálló.

[33] Utalt arra is, hogy a 2006. szeptember 26-án kelt megállapodás az eredeti jogutód részéről kötelezettségvállalást és követelésről való lemondást egyaránt tartalmazott, ami miatt az Áht. által előírt alaki követelmények teljesülése hiányában érvénytelen, e miatt a földhasználati jog megszűnt. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes bizonyítási indítványait megalapozottan mellőzte, mert az érdemi döntéshez szükséges bizonyítékok rendelkezésére álltak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[34] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a felperes keresetét elutasító határozat meghozatalára irányult.

Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[35] Állította, hogy a felperesnek az ügyben nem volt keresetőségi joga az ő és a II. rendű alperes jogelődje közötti szerződés megszűnésének megállapítása kapcsán, az egyébként is csak választottbíróági eljárásban lett volna elbírálni. Okfejtése szerint az

elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mert a II. rendű alperes mint a szerződő fél jogutódja érdemi ellenkérelmében nem terjesztett elő olyan kérelmet, amelyben a földhasználati szerződés megszűnésének megállapítását kéri.

[36] Szerinte az ügy érdemi elbírálásához nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatása lett volna szükséges, ennek a kötelezettségének azonban az elsőfokú bíróság nem tett eleget, így nem lettek tisztázva a szerződés módosításának a körülményei.

[37] Hivatkozott arra is, hogy a vagyonkezelő felperes nem volt jogosult a perindításra, mert ilyen joggal a 254/2007. (X. 4.) Kormányrendelet nem hatalmazza fel.

[38] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

[39] Utalt rá, hogy keresettel az kérheti a bíróságtól az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamely jog törlését, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült. Okfejtése szerint a földhasználati jog törlését – mint a perbeli ingatlan vagyonkezelője – érdekeltként kérte, neki jogi érdeke fűződött ahhoz, hogy a földhasználati jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

[40] Utalt arra is, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás során meghozott jogerős végzésével állást foglalt abban a kérdésben, hogy a jogvita elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik, és azt állapította meg, hogy a választottbírósági eljárás egyik feltétele hiányzott, mert a felperes a választottbírósági kikötést tartalmazó szerződésben félként nem vett részt. Állította, hogy a perbeli 2006. szeptember 26-án kelt szerződésmódosítás alaki okból érvénytelen.

A Kúria döntése és jogi indokai

[41] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[42] Az I. rendű alperes az eljárás során és a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az adott ügyben a bíróság nem járhatott volna el, mert a jogvita elbírálása választottbírósági útra tartozik. Az ügyben eljáró bíróságok helyesen mutattak rá, hogy a felperes nem minősül a választottbírósági eljárást kikötő félnek, a megállapodásban nem vett részt, és az I. rendű alperes által sem vitatottan a megállapodásban részt vevő valamelyik fél jogutódjának sem minősül. Ha harmadik személy alapít igényt a felek között létrejött szerződés érvénytelenségére, a jogvita elbírálása a polgári ügyekben eljáró bíróság hatáskörébe tartozik.

[43] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki, határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. A bírói gyakorlat a „bárki” fogalmát megszorítóan értelmezi, semmisségi okra is csak az hivatkozhat, akinek ahhoz törvényes érdeke fűződik (EBH 2003.850., BH

1997.439.). A felperes a perbeli ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kezelője, aki a tulajdonosi jogok gyakorlása körében jogosult a perbeli ingatlant használni és hasznosítani (2015. július 8-án a vagyonkezelési szerződés módosítása tárgyában kötött megállapodás 6.1. és 6.2. pont). Ebben a minőségében nyilvánvalóan jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a 2006. szeptember 26-án kötött szerződésmódosítást megtámadja, illetve annak semmisségére hivatkozzon, hiszen valamely, a perbeli ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba más javára bejegyzett földhasználati jog az ő jogainak a korlátozását jelenti.

[44] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében már nem adta indokát annak, hogy a 2016. szeptember 26-án megkötött szerződésmódosítást – szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal – miért tartja érvényesnek, és azt sem jelölte meg, hogy ebben a körben az ügyben eljáró bíróságok mely jogszabályt sértettek meg. Csupán arra hivatkozott, hogy a felperes és a II. rendű alperes „rosszhiszeműen tagadta” annak a tényét. Mindazonáltal a Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban is, hogy a 2006. évi szerződésmódosítás a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos Áht. 98. § (2) bekezdésébe és a 108. § (2) bekezdésébe ütközik. Ebből következően a legutóbb 2004. szeptember 29-én módosított földhasználati szerződés 2008. január 1-jén megszűnt.

[45] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek a szintén a jogvita elbírálására irányadó időpontban hatályos 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. A törvény 62. § (1) bekezdés b) pontja – szemben a 62. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakkal – azt sem kívánja meg, hogy az érdekeltnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga álljon fenn. A felperes azonban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultja, akinek az időközben megszűnt szerződés alapján bejegyzett jog törléséhez fűződő érdeke a fent kifejtettekre figyelemmel fennáll, így a törlési per indítására is perbeli legitimációval rendelkezett.

[46] Az I. rendű alperes arra is alaptalanul hivatkozott, hogy az ügyben eljáró bíróságok túlterjeszkedtek a kereseten. Önmagában az a körülmény, hogy valamely szerződés érvénytelenségének a megállapítása, illetve az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonása iránt nem a szerződő felek, hanem harmadik személy indított pert, nem jelenti azt, hogy a bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 213. § (1) bekezdésébe ütköző módon túlterjeszkedett a kereseten.

[47] Nem járt el jogszabálysértő módon az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperes további bizonyítási indítványait mellőzte, és szintén nem sértett jogszabályt a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú ítéletet a régi Pp. 253. § (3) bekezdése alapján erre tekintettel nem helyezte hatályon kívül. A 2006. évi szerződésmódosítás a fentiekre figyelemmel alaki okból érvénytelen (semmiss), ezért ebben a körben további tanúbizonyítástól eredmény nem volt várható: a kihallgatni kért tanúk vallomása nyilvánvalóan nem érintette volna a megállapított jogszabálysértés tényét. Az pedig az ügy elbírálása szempontjából nem releváns, hogy az I. rendű alperes a felek közötti tartós jogviszonyban mindent megtett a szerződés módosítása, illetve érvényben tartása érdekében.

[48] A kifejtettek alapján a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[49] Az I. rendű alperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére, amely a jog képviselője munkadíjából áll.

[50] A Kúria az ítéletet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére kitéüzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2020. október 14.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró