

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI BÍRÓSÁG
GYŐR

Pfv. I. 21. 446/2008/12.



Érk.: 2009 FERR 24.

Példány: Mell: db.
Az ügyirat száma: P.20.088/2007
Érk. módja: postán / személyesen / e-mailen / faxonSárhegyi és Társai
Ügyvédi Iroda

2009 MAREC 03.

Érkezett:

MHC/2009-3.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Keleti Károly u. 26., ügyintéző: dr. Bártfai Beatrix ügyvéd) által képviselt Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata soproni (9400 Fő tér 1.) székhelyű felperesnek a dr. Glatz Ferenc Ügyvédi Iroda (1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 22., ügyintéző: dr. Glatz Ferenc ügyvéd) által képviselt SPT Mélygarázs Kft budapesti (1126 Orbánhegyi út 49.) székhelyű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságnál P.20.088/2007. számon folytatott és másodfokon a Győri Ítéletábrla Pf.II.20.426/2007/9. számú ítéletével befejezett perében - amely perbe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Glatz Ferenc Ügyvédi Iroda (1111 Budapest, Bertalan Lajos u. 22., ügyintéző: dr. Glatz Ferenc ügyvéd) által képviselt Sopron Bank Burgenland Zrt (9400 Sopron, Kossuth Lajos u. 19.) beavatkozott -, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2009. január 28. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit valamint ebben a keretben a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság P.20.088/2007/31. számú ítéletét - a perköltség-viselésre vonatkozó rendelkezésre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és megállapítja, hogy a felek által 2006. január 19. napján „ráépítési jog és földhasználati jog alapításáról” elnevezésű megállapodás teljes egészében semmis.

Pfv. I.21.446/2008/12.

Kötelezi az alperest, hogy az állam javára - az állami adóhatóság felhívására - fizessen meg 3.300.000 (Hárommillió-háromszázezer) forint együttes kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket.

Kötelezi továbbá az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10.000.000 (Tízmillió) forint együttes első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további felülvizsgálatnak.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő:

A soproni 168 hrsz-ú ingatlan - a Petőfi tér - a felperes nyilvántartott törzsvagyona.

A felperes 2006. január 19. napján megállapodást kötött az alperessel arról, hogy az alperes saját forrásaiból „üzleti alapon működő”, nyilvános parkolást biztosító, több szintes mélygarázst épít a felperes említett ingatlana alatt, a felszínét pedig sétáló térré alakítja. A szerződő felek megállapodásukban - továbbiak mellett - kinyilvánították azt a céljukat, hogy „kiküszöböljék” a ráépítés Ptk-ban meghatározott jogkövetkezményeit: a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant megosztatja, a kialakuló 168/1 hrsz-ú ingatlan alatt lehetővé teszi a mélygarázs megépítését, és ennek céljából földhasználati jogot biztosít az alperes számára a 168/1 hrsz-ú ingatlanra valamint a 168/2 hrsz ingatlan 50 m2 területrészére. A megállapodás szerint a használatbavétel engedélyezését követően a szerződő felek között nem keletkezik közös tulajdon, hanem az alépítmény önálló helyrajzi számot kap és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésével az alperes tulajdonába kerül.

A megállapodás megkötését követően megtörtént az ingatlan megosztása, a földhivatal pedig bejegyezte a földhasználati jogot az alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes 2006. április 24-én építési engedélyt kapott a

Pfv. I.21.446/2008/12.

mélygarázs építésére és 2006. őszén megkezdte a munkákat, amelyek a befejezéshez közelegnek.

A felperes - kiegészített - keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2006. január 19. napján megkötött megállapodás semmis. Álláspontja szerint a Ptk.97.§ (2) bekezdésének megfelelő, így osztott tulajdont keletkeztető megállapodás elsődlegesen jogszabályba - mégpedig a Ptk.114.§ (1) bekezdésébe, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79.§ (1) bekezdésébe, valamint a felperes 8/1997.(III.25.) ÖK rendeletének 9.§ (1) bekezdésébe - ütközik, mert a polgármester forgalomképtelen törzsvagyronról rendelkezett. Kihangsúlyozta, hogy az osztott tulajdon vonzataként az alperes a Ptk.97.§ (3) bekezdésének megfelelően elővásárlási jogosultsághoz jutna a felperes törzsvagyonához tartozó ingatlanon; mindemelllett a képviselőtestület nem jogosította fel a polgármestert a perbeli szerződés megkötésére, és nem hagyta jóvá a megállapodást. Semmisségi okként másodlagosan arra hivatkozott, hogy a megállapodás a Ptk.173.§ (2) bekezdésének megkerülésére irányul, harmadsorban pedig lehetetlen szolgáltatásra, hiszen az említett jogszabályokban tiltott osztott tulajdont keletkeztet. A semmisség következményeként az eredeti állapot helyreállítását - ennek körében a bejegyzett földhasználati jog törlését - kérte. Mindezek eredménytelenségének esetén a használat jogának ingyenes átengedése miatt feltűnő aránytalanság címén is támadta a szerződést. Keresetkiegészítésében annak megállapítását igényelte, hogy a Ptk.137.§ (1) bekezdése alapján a földterület tulajdonosaként megszerezte az építmény tulajdonjogát; annak előadásával, hogy ebben az esetben hajlandó a gazdagodása megtérítésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és költségeinek megtérítésére irányult. Álláspontja szerint a forgalomképtelenség a dolog elidegenítését és terhelését zárja ki, azonban a perbeli ingatlanok nem kerültek elidegenítésre és a földhasználati jog sem csorbítja a felperes jogait, aki a mélygarázs építésével közhasznú feladatának tesz eleget. Előadása szerint nem vezette a jogszabályok megkerülésének szándéka, és a szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra sem, hiszen a

törzsvagyon forgalomképtelensége nem zárja ki a földhasználati jog alapítását, az ingatlanok elidegenítéséről pedig szó sincs. A feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos megtámadás elkésztett, és egyébként sem alapos, mert csupán a térfelszín parkosításának és rendezésének költsége meghaladja a nettó 100 millió forintot. Kihangsúlyozta, hogy az eredeti állapot helyreállítása célszerűtlen lenne, s a beruházás megvalósulása miatt már nem lehetséges.

A beavatkozó az alperest támogatta, így a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy az építési szabályok nem tiltják a közterület alatt építmény elhelyezését, amely a közterületre nyíló pincékre irányadó szabályok szerint egyéb önálló ingatlanként jön létre, függetlenül a közterület tulajdonosának a hozzájárulásától, a tulajdonos csupán az építő személyét választhatja meg. A felszín alatti építkezés nem érintette a felszín tulajdonjogát, használhatóságát; a földhasználati jog pedig az építkezés célját szolgálta, ez a jog az építmény felépítéséhez kapcsolódva, törvény erejénél fogva jött létre. A felperes kölcsönös szolgáltatások hiányában nem hivatkozhat azok feltűnő aránytalanságára.

Az első fokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2006. január 19. napján létrejött megállapodás földhasználati jog alapításáról szóló rendelkezése érvénytelen, intézkedett e jog törléséről, az alperest mindezek tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokon eljáró ítélőtábla az ítéletet helyben hagyta. A kereset elutasításával kapcsolatban döntését azzal indokolta, hogy a felek megállapodása - annak tartalma alapján - a Ptk. 97.§ (2) bekezdésének felel meg, a törzsvagyon körébe tartozó, tehát forgalomképtelen ingatlanokra vonatkozik, azonban forgalomképtelen dolgokon is megszerezhetők olyan jogok, amelyek megszerzését jogszabály nem tiltja kifejezetten. Az adott esetben a támadott megállapodás nem okoz „meg nem engedhető” változást a közterület jogi helyzetében és rendeltetésében: nem jelent elidegenítést és „nem is valamiféle létező tulajdonjog száll át az építkezésre”, hiszen az alperes tehermentesen, tehát „eredeti” módon szerzi meg az önálló ingatlanként bejegyezett építmény tulajdonjogát; mindezek miatt a megállapodás nem ütközik jogszabályba.

Pfv. I. 21. 446/2008/12.

A jogerős ítélet keresetét elutasító rendelkezése ellen - evonatkozásban mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése, elsősorban keresetének helyt adó határozat meghozatala, másodsorban az ítélet tábla új eljárásra utasítása, mindkét esetben költségeinek megtérítése végett - a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Okfejtése szerint az ítélet tábla határozata megalapozatlan és jogszabálysértő. A jogerős ítélet nem tartalmaz indokokat az elsődleges kereset jogalapjaként megjelölt Ptk. 114. § (1) bekezdésével kapcsolatban és téves az ítélet tábla utalása az „eredeti” szerzőmódra: amennyiben a felek megállapodása érvényes lenne, az alperes kötelmi jogcímen, származékos szerzőmóddal szerezne meg az építmény tulajdonjogát. Álláspontja szerint a forgalomképtelenség a rendelkezési jog valamennyi részjogosítványának együttes tilalmát jelenti (míg az elidegenítési tilalom kizárólag az átruházás kizárása). Kihangsúlyozta a felperes: a perbeli ingatlanok forgalomképtelenek, ezért a Ptk. 97. § (2) bekezdésének megfelelő osztott tulajdoni megállapodás megkötését megengedő rendelkezés hiányában a felek megállapodása a Ptk. 114. § (1) bekezdésébe ütközik, ezáltal semmis. Megalapozatlan az ítélet tábla indokolása arról, hogy a „közélcél” érvényessé tenné a forgalomképtelen dologgal történt rendelkezést. A forgalomképtelenség az önkormányzati törzsvagyon védelmét szolgálja; amennyiben a jogalkotó szándéka az lesz, hogy forgalomképtelen tereken és parkokban magántulajdonú épületek létesüljenek, jogszabályalkotással lehetővé fogja tenni. Fenntartotta a másodlagos kereseti kérelmét is és sérelmezte, hogy erről a perben eljáró bíróságok nem döntöttek, és döntésük mellőzését sem indokolták. Megismételte, hogy az alperes gazdagodásának megtérítését vállalja.

Az alperes és a beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelme a támadott rendelkezés hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Helyesen, és a felülvizsgálati eljárásban a felek által sem vitatottan állapította meg az ítélet tábla, hogy a felek a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlanokra osztott tulajdon létrehozására irányuló megállapodást kötöttek, az erre alapított jogi álláspontja azonban téves.

Pfv. I. 21. 446/2008/12.

Földtulajon esetében a tulajdonjog kiterjed a föld felszínére, a föld mélyére és a felszín feletti térre is. A földfelszín feletti rész tulajdonjogának - egyebek között - a Ptk. 172. § d) pontja határt szab azáltal, hogy a rendelkezés értelmében az ország területe feletti légtér az állam kizárólagos tulajdona. Az ingatlan földfelszín alatti részére fennálló tulajdonjogot - más rendelkezések mellett - a Ptk. 172. § a) és b) pontjai korlátozzák, amelyeknek megfelelően a föld méhének kincsei, a felszín alatti vizek és azok természetes víztartó képződményei a földtulajdonos személyére tekintet nélkül az állam tulajdonát képezik.

A földön létesített épület alkotórészi kapcsolatának megfelelően rendelkezik úgy a Ptk. 97. § (1) bekezdése, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A Ptk. 686. §-a a törvény épületekre vonatkozó rendelkezéseit más építményekre is alkalmazni rendeli.

A tulajdonost tulajdonjoga alapján megilleti a dolog birtoklásának joga és a birtokvédelem (Ptk. 98. §), a használat és a hasznok szedésének joga (Ptk. 99. §), valamint a dologgal való rendelkezés joga (Ptk. 112. §). Rendelkezési joga kiterjed arra, hogy a dologra nézve jogviszonyokat létesítsen és szüntessen meg; ennek körében - továbbiak mellett - átengedje a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát, a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterhelje, tulajdonjogát átruházza, illetve - szűkebb értelemben vett - osztott tulajdont hozzon létre.

A tulajdonjogból eredő részjogosítványok gyakorlása azonban nem minden esetben korlátlan. Az olyan dolgok, amelyek közvetve vagy közvetlenül társadalmi célokat szolgálnak, vagy bárki számára hozzáférhetőek, köztulajdonban állnak; ezeknek a dolgoknak rendszerint az állam illetőleg az önkormányzatok a tulajdonosai. Közcélhoz kötöttségük folytán felettük a magánjogi értelemben vett rendelkezési jog többé-kevésbé korlátozott. A köztulajdonhoz tartozó dolgok elkülönült csoportját alkotják a kizárólag állami tulajdonban lévő, valamint az önkormányzatok törzsvagyonába tartozó dolgok, melyekre a törvény az általánostól eltérő, sajátos szabályok alkalmazását rendeli.

A Ptk. 173. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai szerint forgalomképtelenek a kizárólag állami tulajdonban álló dolgok valamint a törvényben meghatározott más dolgok; a

Pfv. I. 21.446/2008/12.

forgalomképtelen dolgok elidegenítése a Ptk.173.§ (2) bekezdésének megfelelően: semmis. Az Ötv. 78. § (2) bekezdésének megfelelően az önkormányzati vagyon külön része a törzsvagyon, amelyet a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani. Az Ötv.79.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a törzsvagyon körébe tartozó tulajdon tárgyai közül forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok - a 68/D.§-ába foglalt, a fővárosi és a kerületi önkormányzatok viszonylatában érvényesülő kivétellel - és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelenné nyilvánít. A felperes 8/1997.(III.25.) önkormányzati rendelete 3.§ (1) bekezdésének b) pontja szerint a terek és parkok - az Ötv. idézett rendelkezésével összhangban - forgalomképtelen törzsvagyontárgyak.

A közjavak védelme az indoka annak, hogy az Ötv. az önkormányzati vagyonon belül megkülönbözteti a törzsvagyont, és a törzsvagyonnal kapcsolatban külön szabályokat ír elő: a helyi közutakat és műtárgyaikat, a tereket és a parkokat - hasonlóan az állami tulajdon kizárólagos tárgyaihoz - forgalomképtelenné nyilvánítja, s ez által a tulajdonjoghoz kapcsolódó magánjogi részjogosítványok szabad gyakorlását a törvény jelentősen korlátozza.

A forgalomképtelenség egyrészt azt jelenti, hogy az ilyen dolgokra nézve tulajdonosváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre, másrészt magában foglalja a tulajdonos rendelkezési jogának jelentős szűkítését, amely a dolog elidegenítése mellett kizárja annak megterhelését is.

A már említett Ptk.97.§ (1) bekezdésében meghatározott főszabály alól a Ptk.97.§ (2) bekezdése kivételt enged: az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal írásban kötött megállapodás így rendelkezik (szűkebb értelemben vett osztott tulajdon). A Ptk.97.§ (2) bekezdésének megfelelő, osztott tulajdont eredményező megállapodás esetében az épület önálló ingatlanként az építkező tulajdonába kerül, a Ptk. 155.§-a alapján pedig a földrészletre használati jogot szerez.

A földtulajdonos és az építkező által kötött ilyen megállapodás tartalmát tekintve nem más, mint elidegenítés, mert az épület tulajdonjoga - a föld alkotórészeként - a

Pfv.I.21.446/2008/12.

Ptk. 97.§ (1) bekezdése alapján egyébként a földtulajdonost illetné.

A forgalomképtelen ingatlan felszínén, felszíne alatti vagy feletti részén emelt épület tulajdonjogát - mivel az e csoportba tartozó dolgok a törvényi tilalom folytán nem kerülhetnek más személy tulajdonába - az alkotórészre vonatkozó szabályok szerint a Ptk.97.(1) bekezdése alapján kizárólag a földtulajdonos szerezheti meg. A közvagyon védelmét biztosító forgalomképtelenség következtében tehát az önkormányzat törzsvagyonába tartozó ingatlan alkotórésze - az ingatlan egységét megbontva - nem válhat ki az önkormányzat tulajdonából. Forgalomképtelen ingatlan esetében tehát a szűkebb értelemben vett osztott tulajdon keletkezése kizárt.

Tekintettel arra, hogy a felek megállapodása osztott tulajdon létrehozására irányult, alapos az elsődleges kereset: a megállapodás a már idézett, a helyi önkormányzatok törzsvagyonának forgalomképességét kizáró jogszabályokba ütközik és ezért a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmis.

A felülvizsgálati kérelem folytán az elsődleges kereset alaposnak bizonyult, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak szükségtelen kitérnie a további, eshetőlegesen előterjesztett (tehát a megelőző kereseti kérelem alapossága folytán tárgytalanná váló) kereseti kérelmekkel kapcsolatos indokokra.

A felperes felülvizsgálati kérelmében már nem igényelte az eredeti állapot helyreállítását, így a felek közti elszámolás - a jelen perben előterjesztett viszontkereset hiányában - külön perben lehetséges.

Végül megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a másodfokú bíróság által felhívott, a határozatok hivatalos gyűjteményében 2005/1202. számon közzétett elvi határozatban foglaltak a jelen perben nem alkalmazhatóak, mivel az ott elbírált esetben az osztott tulajdon az 1980-as évek elején - tehát az önkormányzatokról szóló törvény hatálybalépése előtt - már létrejött.

A felülvizsgálati kérelem eredményeként az alperes teljes mértékben pervesztessé vált, ezért a Pp.270.§ (1) bekezdése

Pfv.I.21.446/2008/12.

értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint viseli a per mindhárom szakaszában felmerült költséget; ennek körében köteles a felperes költségeinek a megtérítésére. A beavatkozó - az általa támogatott alperes pervesztessége miatt - maga viseli saját költségeit, ugyanakkor a Pp.83.§ (1) bekezdésének második mondatában előírt feltétel hiányában nem kötelezhető (az alperessel egyetemlegesen) a felperes költségeinek megfizetésére.

Budapest, 2009. január 28.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró

HH

Kiadmány hitelesítve

bírószági tekintetű

