

Éf. 2008.07.15.



A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Bíróság dr. Éliás Sára ügyvéd /1068. Budapest, Rippl Rónai u, 28. szám/ áltai képviselt Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület /1370. Budapest, Planetárium/ felperesnek

dr. Emszt János ügyvéd /Ernsz és Tóth Ügyvédi Iroda - 1055. Budapest, Szemere u. 87 által képviselt Tudományos Ismeretterjesztő Társulat /1086. Budapest, Bródy Sándor u. 16. szám/1. rendű alperes, és

dr. Arató-Auguszt Franciska ügyvéd /1535. Budapest, Pf. 868./ által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt /1133. Budapest, Pozsonyi út 56. szám/ II. rendű alperes ellen

megállapítás iránt indított perben meghozta és kihirdette a következő

ÍTÉLETET:

A Fővárosi Bíróság megállapítja, hogy a II. rendű alperes és az I. rendű alperes között 1998. augusztus 15-én kelt "Tulajdonjog átruházási szerződés" és a 2000. október 4-én kelt - ugyancsak a II. rendű alperes és az I. rendű alperes által megkötött - „Ingyenes használatba adási szerződés” jogszabályba ütköző, semmis megállapodás.

A szerződések semmisége jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása címén a bíróság elrendeli a Budapest, X. Kerület, belterület, 38442/10. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmeként szereplő széljegy törlését és erre tülésére kötelezi az alpereseket

A bíróság megállapítja, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 1995. szeptember 30-i használati megállapodás és az I. rendű alperes részéről 2005. február 28-án kelt felmondás érvénytelen.

A bíróság az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmét elutasítja.

A bíróság kötelezi az I. és II. rendű alperest hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000-50.000 Ft /azaz Ötvenezer-Ötvenezer Ft/ perköltséget

Az eljárási illetéket az állam viseli.

8.P.27.893/2005/38.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt a Fővárosi ítélőtáblához címzett, a Fővárosi Bíróságnál **5 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye**, amelyet a másodfokú bíróság kérelemre - a tárgyalás mellőzésének a törvényben meghatározott eseteiben is - tárgyaláson bírál el, illetőleg a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelemre tárgyaláson kívül bírál el.

INDOKOLÁS:

A Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület egyetemi ifjúsági szervezet támogatásával kezdte meg működését, az 1970-es évek végén a KISZ Központi Bizottságának javaslatára mutathattak be kísérleti előadást a Planetárium épületében, amely akkor oktatási intézményként működött.

1985. januárjától dr. Hegedűs András igazgatóval megkötött szerződés alapján fél évre szóló bérleti megállapodást kötött a Budapesti Műszaki Egyetem Multimédia Stúdiójaként a felperes, mint bérlő a Budapesti Planetáriummal, mint bérbeadóval.

A szerződésben megjelölték, hogy mely helyiségek és műszaki berendezések használatára jogosult a Multimédia Stúdió, bérleti díj fizetése mellett.

1985. július 1-ével már határozatlan időre szóló szerződést kötöttek a felek /korábban is kötöttek a felek egymással bérleti megállapodást, de az 1985. július 1-én megkötött megállapodás már határozatlan időre szól, felmondási idő kikötésével/.

Ezt a határozatlan időre szóló bérleti szerződést a későbbiekben a bérleti díj összege tekintetében módosították a felek, utoljára 1995. szeptember 30-án a TIT Budapesti Planetárium igazgatója és a Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület vezetője írt alá megállapodást 1996. december 31-i érvényességű idővel, azzal, hogy a megállapodás automatikusan meghosszabbodik, ha a felek eltérően nem nyilatkoznak 1996. október 1-ig. Ebben a megállapodásban, annak 8. pontjában a felek rögzítették, hogy a megállapodás külön indok nélkül felmondható fél éves határidővel. Ezt a megállapodást is dr. Horváth András, a Planetárium igazgatója írta alá, illetőleg a felperesi egyesület művészeti vezetője.

Az I. rendű alperes - a jogszabályi lehetőséggel élve - 1998. márciusában igénybejelentéssel élt, mint társadalmi szervezet, az általa használt állami tulajdonú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére.

Az igénybejelentési lap szerint az igényelt ingatlan a Planetárium, Népliget, Budapest, X. Kerület, 38442/10. hrsz. alatti ingatlan teljes egésze volt, amelynek az igénybejelentő lap szerinti tulajdonosa a Magyar Állam volt, a kezelője a Tudományos Ismeretterjesztő Társulat, a használója a Planetárium. Az ingatlan tulajdonba adását befolyásoló egyéb tényezőként rögzítették az adatlapon, hogy csillagászati Ismeretterjesztő bemutató központról van szó.

Az igénybejelentő lapon azt is közölték, hogy értéknövelő beruházás történt 1996-ban, felújítás címén, 600.000 Ft értékben.

Az ingatlan használati viszonyai körében azt rögzítették, hogy 1990. október 10-én is már a Tudományos Ismeretterjesztő Társulat volt az egyedüli használója az ingatlannak.

A 2000. január 18-án kelt kiegészítő igénybejelentési űrlap 2. pontja szerint az igénylő szervezet, amely az igényelt ingatlanra ingyenes használati joggal rendelkezett, egyedül a Tudományos Ismeretterjesztő Társulat volt, más, egyéb használó nem lett feltüntetve az igénybejelentési lapon.

1998. augusztus 15-én a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és az I. rendű alperes tulajdonjog átruházási szerződést kötöttek egymással a 38442/20. hrsz. alatti, a Planetárium elnevezésű

8.P.27.893/2005/38.

ingatlan 81/100-ad részére nézve, azzal, hogy a tulajdonjog átruházással osztatlan közös tulajdon keletkezik a területen.

A szerződés 6. pontja szerint a tulajdonszerző, vagyis az I. rendű alperes hitelt érdemlően tanúsította a tulajdonjog átruházására jogosult Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóságnak, hogy a tulajdonszerzés feltételeinek és szabályainak mindenben megfelel, a tulajdonba adó pedig megállapította, hogy a tulajdonszerző a tulajdonjog megszerzésére jogosult.

A szerződés alcímeként azt tüntették fel, hogy "Az állam tulajdonában, a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság kezelésében lévő, az 1997. évi CXLII. törvény hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházása"-ról állapotnak meg.

A szerződés 3. pontja szerint a tulajdonszerző, vagyis az I. rendű alperes kötelezte magát, hogy az ingatlant az elidegenítési- és terhelési tilalom időtartama alatt /amely 15 év, a szerződés 2. pontjának 2. bekezdése szerint/, a szervezet elhelyezésére, illetőleg az Alapszabályban meghatározott működési célt szolgáló tevékenység folytatására használja.

A szerződés egyetlen pontja sem tér ki arra, hogy az I. rendű alperesen kívül az ingatlant más is használná.

2000. október 4-én ugyanezek a felek az ingatlan 19/100-ad felépítményre nézve ingyenes használatba adási szerződést kötöttek, ugyancsak hivatkozva az 1997. évi CXLII. törvény hatálya alá tartozó ingatlan jogi helyzetének rendezésére, azzal, hogy a használó /azaz az I. rendű alperes/ ugyan megfelel a törvényben előírt feltételeknek, de az igényelt ingatlannal kapcsolatosan a telekalakítást a helyi önkormányzat rendelete szerint nem lehet elvégezni, az igényelt ingatlanrész tulajdonjogát a használó ezért nem szerezheti meg. így kérelmére a telekalakítás végrehajtásáig ingyenes használatba adta a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság a még fennmaradó tulajdoni hányadot.

2001. január 23-án megtörtént az ingyenes használatba adás, ezt jegyzőkönyv tanúsítja, az I. rendű alperes részére a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság Budapest-Pest Megyei Hálózati Egysége részéről eljáró személyek a jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a 19/100-ad felépítményű tulajdoni hányad tekintetében történik az ingyenes használatba adás, azzal, hogy a közüzemi költségeket eddig is az I. rendű alperes fizette.

2003. októberében, majd 2005. januárjában ellenőrzés történt az ingyenes tulajdonjog átruházási szerződéssel kapcsolatosan /a szerződés tartalmazza azt, hogy a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság ellenőrizni köteles a szerződéses feltételek betartását/.

A 2005. január 31-én készült ellenőrzési jegyzőkönyv észrevételeket tartalmazott az ingatlan hasznosítására vonatkozóan, s feltűntette, hogy együttműködési /bérleti/ szerződés áll fenn 97,2 nm terület használatára a Multimédia Stúdió Művészeti Egyesülettel, illetőleg a jegyzőkönyv szerint egy CompuDrug Standard Kft-vel, illetőleg Frankovics Pétemével.

Az ellenőrzést követően a törvényes rend helyreállítására szólították fel az I. rendű alperes vezetőjét 2005. február 9-én, azzal, hogy mindhárom, az ellenőrzési jegyzőkönyvben feltüntetett használat, azaz a bérleti jogviszonyból eredő tevékenység jogalapját tekintve ellentétes az 1997. évi CXLII. törvényben meghatározott rendelkezésekkel, és a megkötött megállapodások egyes pontjaival. A bérleti jogviszonyon alapuló tevékenységek egyébként sem tekinthetők kulturális vállalkozásoknak, és az I. rendű alperes Alapszabályában megfogalmazott gazdálkodásra vonatkozó szabályozással is ellentétesek, nem tekinthetők ezek a társulat olyan vállalkozási tevékenységének, amelyek kizárólag annak közhasznú céljai megvalósítását szolgálják. Ezért a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság felszólította az I. rendű alperes igazgatóját, hogy a jogellenes magatartás folytatásával hagyjanak fel, a bérleti szerződéseket a Ptk. rendes felmondására vonatkozó rendelkezései szerint mondják fel, s a törvényes rendet 2005. március 31-ig állítsák helyre, ellenkező esetben szankciós eszközökkel állítja helyre a rendet a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság.

8.P.27.893/2005/38.

Erre alapítva az I. rendű alperes - jogi képviselője útján - 2005. február 28-án kelt levelével a 2005. szeptember 30-i használati megállapodást - a szerződés 8. pontjában foglaltak alapján - hat hónapos felmondási idővel felmondta azzal, hogy a hat hónap elteltével a bérlet tárgyait kiürítve adják vissza birtokba.

A felperes a Kincstári Vagyonigazgatósághoz fordult helyzetének rendezése céljából, azonban ez eredménytelen maradt.

A felperes 2005. július 12-én keresetet nyújtott be a bírósághoz és az előzményeket összefoglalva, amely tehát az ingatlan használatával, illetőleg közös használatával volt kapcsolatos, arra hivatkozott, hogy felmondó levél indokait szeretnék volna megtudni, ezért írásbeli dokumentációkat kérve megtudták az intézkedés hátterét.

A felperesi egyesület hangsúlyozta, hogy tudta és bevonása, illetőleg létezésének bejelentése nélkül kötött az I. és II. rendű alperes ingyenes tulajdonba adási megállapodást a Planetárium épületének 81/100-ad részére. A tulajdonjog bejegyezhetősége azonban kérdéses, mert az épület nincs önálló helyrajzi számon nyilvántartva, a birtokba adási jegyzőkönyv pedig nem a 81/100-ad, hanem a 19/100-ad részre vonatkozott.

A Kincstári Vagyonigazgatóság már korábban is, 2003. októberében ellenőrzést tartott, de mindent rendben találtak, nincsen szó a jegyzőkönyvben a felperesről sem. A felmondás következménye a Lézer Színház megszüntetése lenne.

Az 1997. évi CXLII. törvény, amely a társadalmi szervezetek által használt állami tulajdonú ingatlanok jogi sorsát rendezte, visszautal a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló 1990. évi LXX. törvényre.

A törvény 4.§. első mondata szerint a kezelői jog megszűnése nem érinti harmadik személynek a törvény hatályba lépésekor meghatározott ingatlanra fennálló tulajdonjogát

Az 1997. évi CXLII. törvény 2.§./2/ bekezdése szerint az ingatlanra ingyenesen használati jogot szerzett társadalmi szervezetre vonatkozó szabályokat alkalmazni kell arra az oktatási, kulturális, szociális célú egyesületre és alapítványra is, amely harmadik személyként az ingatlant ténylegesen használja.

A felperes 1979-től folyamatosan használja az I. rendű alperessel együtt az ingatlant.

A törvényi rendelkezések szerint a tulajdonszerzésre jogosultak részére közös tulajdonba is adható az ingatlan, ha azt korábban közösen használták. Ha a használati jog az ingatlan egy részére vonatkozik, a tulajdoni igény e hányadra vonatkozik azzal, hogy ahhoz a használati joggal érintett ingatlanrész használata tartozik.

Az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz a szerződéskötést megelőző időre vonatkozóan az I. rendű alperesre nézve semmilyen jogi státuszt, tehát sem kezelőként, sem használóként nincsen bejegyezve, széljegyként pedig csak 1994-ben szerepel, akkor, amikor már a társadalmi szervezetek kezelői jogát a törvény megszüntette.

Az tény, hogy a felperes nem lépett fel semmilyen tulajdoni igénnyel, viszont ha az I. rendű alperes a felperes létezését nem hallgatta volna el, akkor már tulajdoni résszel, legrosszabb esetben bérleti szerződéssel rendelkezének.

A felperes keresetlevelében annak megállapítását kérte, hogy a Planetáriumot a működéshez szükséges indokolt mértékben és a törvény hatályba lépését megelőző időtől kulturális, művészeti, Alapszabályban meghatározott közhasznú célhoz közvetlenül folyamatosan és jóhiszeműen használta, s az ingatlan használata nem ütközik az 1997. évi CXLLII. törvény 8.§-ába.

8.P.27.893/2005/38.

Kérte annak megállapítását is, hogy az 1990. évi LXX. törvény szerinti harmadik személynek minősül a felperes, és tulajdonszerzésre jogosult volt.

Az I. rendű alperes a felperes által használt ingatlanrész tulajdonjogát nem szerezhette volna meg, ezért a Kincstári Vagyoni Igazgatósággal kötött szerződés részlegesen semmis, és a felperessel szemben hatálytalan, s végül kérte annak megállapítását, hogy a 2005. március 3-án közölt felmondás érvénytelen.

A felperes által becsatolt 2005. július 7-i állapotú tulajdonlap-másolat szerint széljegyként szerepelt 1994. január 11-i feljegyzéssel a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme, ugyanakkor az I. rendű alperes kezelői jog bejegyzése iránti kérelme is.

1996. december 19-i bejegyzéssel az E-Klub Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme is szerepel, mint ahogy 1998. szeptember 14-én felvezetett széljegyként az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme is szerepel.

A Magyar Állam eredeti felvételként 1/1 arányban szerepelt tulajdonosként a színház, közpark, Planetárium művelési ág megnevezésű ingatlanon.

Az I. rendű alperes a kereseti kérelem tekintetében úgy nyilatkozott, hogy a felperes által jogcím nélkül birtokolt ingatlanrész kiürítése iránt folyamatban van egy peres eljárás, amely per egyesítése lenne indokolt, hiszen tárgyak szorosan összefügg. A felperes keresete egyébként pontatlan, s mert a felperes az ingatlan használatának jogszerűségét kéri megállapítani, ezzel elismeri azt, hogy a keresetét az általa csatolt okiratok nem támasztják alá. A felperes ideiglenes intézkedés elrendelését is kérte, az I. rendű alperesi nyilatkozat erre is kiterjedt. A bíróság ezt a kérelmet elutasította.

Az I. rendű alperes szerint a megállapításra irányuló felperesi keresetnek nincs helye, mert az csak akkor lenne előterjeszthető, hogyha a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A felperes nem jelölte meg, hogy milyen jogáról lenne szó, de az általa előadottakból következik, hogy a felperes semmilyen jogát nem óvja meg a kereset, és amely egyébként logikailag értelmetlen is.

Az I. rendű alperes tulajdonszerzése semmilyen jogszabályba nem ütközött, és a felperesnek az a hivatkozása is megalapozatlan, hogy fedezetelvonó szerződésről lett volna szó.

Az I. rendű alperes által közölt felmondás a szerződésben foglaltak szerint szabályszerűen történt meg, de a felperes sem jelölte meg, hogy a felmondás miért lenne érvénytelen.

Az I. rendű alperes állította, hogy az épületet eleve a TIT számára létesítették, bár az erre vonatkozó iratok felkutatása nem sikerült teljes mértékben. A felperes bérlő volt, bérleti díjat fizetett, fejlesztéseinek értéke elhanyagolható volt.

Az I. rendű alperes állította, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a felperes által létrehozott eszközök, hálózatok kialakítása és működtetése szabálytalan és nem engedélyezett, de részben veszélyezteti is a látogatók egészségét és biztonságát.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, s az ideiglenes intézkedés elrendelése iránti kérelmet is, s arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonba adásakor nem jelezte azt, hogy más társadalmi szervezet is használja az ingatlant, de a felperes sem jelentett be tulajdoni igényt, az igénybejelentésnek pedig jogvesztő határideje volt.

A felperes saját felróható magatartására hivatkozással kíván előnyökhöz jutni.

Ha a tulajdonjog átruházási szerződés részben semmis, a felperes akkor sem kerül kedvezőbb helyzetbe az ingatlan használatát illetően. A felperesnek egyébként nem fűződik jogi érdeke annak megállapításához, hogy az alperesek között létrejött tulajdonjog átruházási

8.P.27.893/2005/38.

szerződés részlegesen semmis. A felmondási idő leteltét követően a felperes semmilyen jogcímen nem jogosult az ingatlan használatára.

A bizonyítási eljárás lefolytatása körében a peres felek okiratokat csatoltak, ezek között voltak a Planetárium igazgatója és a felperesi egyesület részéről eljáró személy között megkötött bérleti megállapodások, az I-II. rendű alperes között megkötött szerződések is. A bíróság a peres felek indítványára meghallgatta dr. Horváth András, a Planetárium korábbi igazgatóját és Hegedűs Györgyöt, aki az egyesület művészeti vezetőjeként a megállapodások megkötésében részt vett.

Dr. Horváth András 1981. májusától 2006. augusztus 12-ig volt - a TIT Országos Elnökségének döntéséig - a Planetárium igazgatója.

Kinevezésekor már az épületben működött a Lézer Színház.

Igazgatói döntési jogkörénél fogva a Planetáriumban folyó tevékenység tekintetében döntést hozhatott, de az épület vagyoni helyzetét illetően nem. Évente beszámolót készített a Planetárium tevékenységéről, és azt a TIT Országos Központjához betervezte. A beszámolóban mindig szó ejtett a Lézer Színház működéséről is.

Az 1995. szeptember 30-i megállapodás-tervezetet az I. rendű alperes részéről a tanú készítette el, annak 8. pontja arról szólt, hogyha Lézer Színház esetleg olyat tesz, akkor joga van a Planetáriumnak a szerződést felmondani, de ez csak egy biztonsági pont volt a szerződésben.

Hegedűs György, a felperesi egyesület Intéző Bizottságának tagja, művészeti vezető, az 1995. szeptember 30-i megállapodásról szólva azt adta elő, hogy egy együttműködésben állapodtak meg a Planetárium igazgatójával, amely együttműködés nem bérleti jogviszonyt eredményezett, hanem az addigi állapotokat rögzítették és az együttműködés folytatásáról állapodtak meg.

A szerződés 8. pontjában említett felmondás egy elfogadható kitétel volt, és azt közösen határozták el.

A tanú szerint az I. rendű alperes vezetésével semmiféle kapcsolata nem volt, csak a Planetárium igazgatójával.

A tanú határozottan kijelentette, hogy soha nem akartak tulajdont szerezni.

A bíróság az alperesi képviselő kérelmére meghallgatta tanúként az I. rendű alperes törvényes képviselőjét, Bojárskyné Piróth Esztert is, aki arról nyilatkozott, hogy a TIT építette a Planetárium épületét, amely 1983-ban a TIT Budapesti Szervezetéhez került besorolásra, s amely szervezet, mint a megyei szervezetek sem volt jogilag önálló.

Később a bírósági nyilvántartásba vételkor, 1990-ben a TIT, majd a fővárosi és megyei szervezetek is önálló jogi személyiséget kaptak. A budapesti szervezeti egység a TIT-hez került.

A Kincstári Vagyonkezelő Igazgatósághoz beterveztett igénybejelentési lapon azért nem jelentettek be harmadik személy használót, mert más ingatlan tekintetében sem, és azt senki nem is kifogásolta. A Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóságtól megjelent személyek nem vették komolyan, hogy van más használó is a területen.

A bíróság a felperesi bizonyítási indítványra beszerezte a kebelbeli Társadalmi Szervezetek irodájától az I. rendű alperesre, illetőleg a budapesti szervezetre vonatkozó nemperes eljárás iratait, s abból a következőket állapította meg:

A Fővárosi Bíróság a 6. Pk.60.877/2. számú végzésével 1079. sorszám alatt vette a társadalmi szervezetek nyilvántartásába a Tudományos Ismeretterjesztő Társulatot a Budapest, VIII., Bródy Sándor u. 16. szám alatti székhellyel.

8.P.27.893/2005/38.

A 6.Pk.63.254/1. sorszámú végzéssel 1990. július 3-án 2360. sorszám alatt vette a bíróság a társadalmi szervezetek nyilvántartásába a Budapesti Ismeretterjesztő Társulat elnevezésű szervezetet, amelynek új elnevezése 2005. júniusától TIT Kossuth Klub Egyesület lett.

A szervezet székhelye Budapest, VIII., Múzeum u. 7. szám volt.

A Budapesti Ismeretterjesztő Társulat Alapszabályából kitűnően, annak VII. Fejezete szerint a társulat intézményei között van felsorolva a Budapesti Planetárium és az Uránia Csillagvizsgáló egységes irányítással, önálló gazdálkodással, a társulathoz tartozó speciális csillagászati és űrkutatási ismeretterjesztő intézményként /19.§71/ bekezdése/.

Az intézmény igazgatójának munkáltatói jogait a társulat ügyvezető igazgatója gyakorolja.

"A társulat gazdálkodása" elnevezésű VIII. Fejezet 20.§./1/ bekezdése szerint a társulat vagyona a jogelőd szervezet /TIT Budapesti Szervezet/ vagyonából és a létrejövő egyesület tevékenysége során szerzett vagyonból, vagyoneértékű jogokból áll.

Azaz a Budapesti Ismeretterjesztő Társulatnál a gazdálkodás körében, de a működéssel összefüggésben is számon tartott intézmény volt a Planetárium, az Uránia Csillagvizsgálóval együtt.

Az I. rendű alperes a más peres eljárás során előterjesztett, de ott perjogi okból megszűnt eljárásban érvényesített követelését a jelen perben viszontkeresetként előterjesztette, s az 1995. szeptember 30-án létrejött bérleti szerződés felmondása folytán az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni a felperest, mert a bérleti szerződésben meghatározott 2005. szeptember 2-i kiürítési határidő eredménytelenül telt el, azóta jogcím nélkül van a dolog birtokában a felperes.

A rosszhiszemű birtokos a Ptk.195.§./3/ bekezdése szerint köteles használati díjat fizetni.

A terület piaci használati díja 3.000 Ft/nm, a Planetárium Kupola Termének használati díja előadásenként 80.000 Ft. Ezek alapján az ingatlan kiürítéséig havi 276.660 Ft használati díjat, illetőleg a Kupola Teremben tartott előadásokért 80.000 Ft használati követel az I. rendű alperes a felperestől.

A felperes a viszontkereseti kérelem elutasítását kérte és arra hivatkozott, hogy a becsatolt és beszerzett iratokból megállapíthatóan 1983.- 1993. között a Budapesti Szervezet használta, tartotta fenn és üzemeltette a Planetáriumot. Az I. rendű alperesnek ezért az 1990. évi LXX. törvény hatályba lépésekor nem volt joga a Planetárium vonatkozásában. Nem volt sem kezelő joga, sem ingyenes használati joga és tulajdonjogra nem volt, és arra nem is jogosult.

Az 1990. évi LXX. törvény szerint csak a kezelői joggal rendelkező társadalmi szervezetek váltak jogosulttá az ingyenes használati jogra. Egyébként az ingyenes használati szerződést, amelyet 1991-ben már megkötött az I. rendű alperes a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatósággal, azzal a feltétellel írta alá, hogy másnak az ingatlant használatba nem adhatja és nem terhelheti meg. Az ingyenes használati szerződés tiltja a további hasznosítást, ha pedig harmadik személyként használják az ingatlant, akkor az annak ellenében járó használati díj az Államot illeti.

Az I. rendű alperes ezzel kapcsolatosan is tett észrevétele az volt, hogy a Planetárium épületére nem állhatott fenn kezelő joguk, hiszen az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése annak fogalmilag kizárt volt.

Az új épület létrehozásakor az 1979. augusztus 22-i "Elszámolás" elnevezésű okirat tanúsága szerint a Planetárium épületének megbízó beruházója a TIT volt. A TIT a kezelő jogból fakadó valamennyi jogosítvánnyal rendelkezett is, és azt gyakorolta is.

8.P.27.893/2005/38.

A kezelői joga az 1990. évi LXX. törvény alapján megszűnt, és ingyenes használati joga keletkezett, amely alapján meg is kötötte a használati megállapodást a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatósággal 1991. július 22-én.

A Magyar Államot képviselő Kincstári Vagyon Igazgatóság szerződésben is elismerte a kezelői jog fennállását, illetőleg azt, hogy ingyenes használatra is jogosultak. Ezen felül pedig a felperesnek nincs olyan joga, amelyet a szerződés részleges semmisségének a megállapításával megóvhatna az I. rendű alperessel szemben.

A felperes a bizonyítási eljárás során is feltárt adatok alapján kereseti kérelmét úgy tartotta fenn, hogy elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által megkötött szerződések, az 1998. augusztusi ingyenes tulajdonba adási szerződés és a 2000. februári ingyenes használatba adási szerződés jogszabályba ütközik, semmis, az eredeti állapot helyreállításaként a széljegyek törlése tűnik szükségesnek.

A felperes kérte annak megállapítását is, hogy a vele megkötött használati szerződés és annak felmondása is érvénytelen.

A felperes másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes jogszabályi rendelkezések miatt és szerződésszegés folytán további használatba adással nem élhetett volna, a felperessel ilyen szerződést nem köthetett volna meg, tehát az semmis, és ezért az I. rendű alperes által közölt felmondás is érvénytelen.

Az I. rendű alperes álláspontja változatlanul az volt, hogy a felperes használati joga nem önálló jog volt, hanem az I. rendű alperestől származott. Tehát, hogyha a szerződés semmis, a felperesnek akkor sincsen joga a további használatra, ezért viszontkereset kérelmét is fenntartotta kiürítés és használati díj megfizetése iránt.

Az I. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy a határozott időre kötött szerződések lejártát követően a felperesnek minden további joga megszűnt a használatra vonatkozóan.

A II. rendű alperes álláspontja az I. rendű alperes álláspontjával volt egyező, arra is hivatkozott, hogy a felperes saját felróható magatartására hivatkozik, hiszen nem nézett utána, hogy jogszabályba ütközik-e az általa, az I. rendű alperessel megkötött megállapodás, vagy sem.

Időközben az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlanra nézve változás következett be. 1994. január 11-i időponttal 306289/317786 tulajdoni hányadban a Fővárosi Önkormányzatot, míg 5763/317786 tulajdoni hányadban a X. Kerületi Önkormányzatot jegyezték be tulajdonba adás jogcímén tulajdonosnak.

Miután a felperes keresetével érintett, az I. és II. rendű alperes között megkötött szerződés vonatkozásában mindennek nem volt jogilag jelentősége, hiszen az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme még mindig széljegyként szerepel a tulajdoni lapon, a felperes kereseti kérelmét nem terjesztette ki további alperesekre.

A bíróság a felperes kereseti kérelmét a következők szerint találta megalapozottnak:

A felperes annak megállapítását kérte, hogy a II. és az I. rendű alperes között megkötött tulajdonjog átruházási szerződés, illetőleg ingyenes használati jog átruházási szerződés jogszabályba ütközik, semmis megállapodás, és az 1995. szeptember 30-án megkötött, a TIT Budapesti Planetárium igazgatója és a Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület vezetője által aláírt megállapodás úgyszintén jogszabályba ütköző, semmis megállapodás.

8.P.27.893/2005/38.

A társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló 1990. évi LXX. törvény 1.§./1/ bekezdése szerint a társadalmi szervezeteknek az állami tulajdoni ingatlanokra vonatkozó kezelői joga kártalanítás nélkül megszűnik.

A 2.§./1/ bekezdése szerint a társadalmi szervezetet ingyenes használati jog illeti meg arra az ingatlanra, amelyre vonatkozó kezelői jog e törvény folytán szűnik meg.

Az I. rendű alperes vonatkozásában megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartásban kezelő jog bejegyzése az i. rendű alperes javára nem történt meg, ilyenre vonatkozó iratot az I. rendű alperes sem tudott felmutatni. Miután az I. rendű alperesnek kezelői joga az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, ezért nyilvánvaló, hogy ingyenes használati jog sem illette meg azokhoz a társadalmi szervezetekhez képest, amelyek állami tulajdonú ingatlanokra vonatkozó és bejegyzett kezelői jogának megszünése folytán. a törvény erejénél fogva használati jogot szereztek a kérdéses ingatlanokra nézve.

Az I. és II. rendű alperes úgy a tulajdonjog átruházási, mint az ingatlan ingyenes használatba adási szerződését a társadalmi szervezetek által használt állami tulajdoni ingatlanok jogi helyzetének rendezéséről szóló 1997. évi CXLII. törvény rendelkezéseire alapítva kötötte meg.

A törvény 1.§-a szerint ezeket a rendelkezéseket kell alkalmazni az állami tulajdonban lévő arra az ingatlanra, amelynek a kezelői joga a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló, módosított 1990. évi LXX. törvény 1§./3/ bekezdése alapján a Kincstári Vagyoni Igazgatóságot illeti meg.

A társadalmi szervezetek tulajdonszerzéséről a 2.§. szól, amelynek /1/ bekezdése szerint a szervezet elhelyezését és működtetési céljait szolgáló ingatlan a tevékenységhez szükséges mértékben az 1990. évi LXX. törvény 2§-a alapján arra ingyenesen használati jogot szerzett társadalmi szervezet tulajdonába kell adni. Ha a jogosult 1990. szeptember 18-án az ingatlan nem használta, mert ebben az időpontban az ingatlan használója a jogosult jogi személyiségű tagszervezete volt, akkor az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a tagszervezet a jogosultat megelőzően igényt tarthat, a jogosultra a megállapított egyéb előírások szerint.

Az I. és II. rendű alperes az idézett 2.§71/ bekezdésére alapítva kötötte meg az ingyenes tulajdonjog átruházási, illetőleg ingyenes használatba adási szerződést, anélkül, hogy az I. rendű alperes tekintetében az ott írt feltétel fennállt volna.

Ezen túl a Társadalmi Szervezetek Irodájánál az I. rendű alperesre, illetőleg a Budapesti Ismeretterjesztő Társulatra vonatkozó iratok alapján megállapítható, hogyha korábban a Budapesti Ismeretterjesztő Társulat az I. rendű alperes tagszervezete is volt, a most már önálló társadalmi szervezetként működő Budapesti Ismeretterjesztő Társulat vagyonskörébe tartozott a Planetárium épülete. Ebből következően az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a tagszervezet a jogosultat megelőzően tarthatott volna igényt, ha a 2.§71/ bekezdésében írt feltételeknek megfelelt volna. A II. rendű alperes azonban az I. rendű alperessel kötötte meg az általa eszközölt igénybejelentési lapban feltüntetett adatok alapján a megállapodásokat, de jogszabályi feltételek hiányában..

Mindezek alapján tehát megállapítható, hogy az I. rendű alperes tulajdonszerzése az 1997. évi CXLII. törvény rendelkezései alapján - az ott írt feltételek hiányában - nem következhet be, hiszen nem rendelkezett korábban kezelői joggal, amely ingyenes használati jogot eredményezett a kezelői jog megszűnését követően.

8.P.27.893/2005/38.

Mindezeket a hiteles tulajdoni lap adatai is alátámasztják, illetőleg a Társadalmi Szervezetek Irodájánál kezelt és az I. rendű alperesre, illetőleg a Budapesti Ismeretterjesztő Társulatra vonatkozó iratokban foglalt adatok is. Ezért az I. és II. rendű alperesek között megkötött szerződések, amelyek a tulajdonjog átruházásáról, illetőleg részben az ingyenes használati jog átruházásáról szólnak, a Ptk.200.§./2/ bekezdés első mondatába ütköznek, mert e szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, kivéve ha ahhoz a jogszabály más következményt fűz.

Az I. rendű alperes vitatta azt is, hogy a felperes a szerződés semmisségének a megállapítását kérhetné, hivatkozása azonban nem megalapozott, mert a felperes keresetét nem a Pp.123.§-ának második mondata alapján kell elbírálni, hanem a Ptk.234.§./1/ bekezdésében írt rendelkezés alapján. E szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki, határidő nélkül hivatkozhat.

A jogszabályi rendelkezéssel kapcsolatosan kialakult bírói gyakorlat a szerződés semmisségére hivatkozó oldalán megköveteli annak valószínűsítését, hogy jogi érdeke fűződik a szerződés érvénytelenségének a megállapításához. Ez a jogi érdek a felperes oldalán nem más, mint az az igény, amelyet változatlanul hangsúlyozott a peres eljárásban is, hogy az ingatlan használója kíván lenni a későbbiekben is, mert abban olyan tevékenységet folytat, amelyet máshol - annak technikai feltételei hiányában - nem tud folytatni, és ez a Lézer Színház működtetése.

Az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeiről a Ptk.237.§-a rendelkezik, e szerint érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

Ez esetben nem más, minthogy az I. rendű alperes tulajdont nem szerezhethet, tehát tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme, amely széljegyként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, törlendő.

A felperes annak a megállapítását is kérte, hogy a vele 1995. szeptember 30-án megkötött megállapodás és az arra alapított felmondás is érvénytelen.

Az ingatlan egy része használatára vonatkozó megállapodást az ingatlan tulajdonosával, vagy azzal a használóval lehet megkötni, amely használó tekintetében a további használatba adás nem kizárt.

A Ptk.99.§-a szerint a tulajdonos jogosult a dolgot használni, és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

Az I. rendű alperes tekintetében is a törvényi rendelkezések szerint a tulajdonjog megszerzése ahhoz a feltételhez volt kötve, hogy korábban kezelői jog illetve meg az ingatlanra nézve, illetőleg később a törvényi rendelkezések folytán a kezelői jog megszűnése miatt ingyenes használati jog illetve.

Az I. rendű alperes azonban nem volt sem tulajdonosa, sem kezelője az ingatlanoknak, s jogszerűen használati joggal sem rendelkezett, ezért nem állíthatja azt, hogy másnak használati jogot engedélyezhetett, amelyet azonban felmondással megszüntetett.

A felmondás tehát arra nem jogosulttól származott, ezért nyilvánvalóan érvénytelen.

A felperes a II. rendű alperest az általa előterjesztett kereseti kérelem folytán vontta perbe, hiszen az I. rendű alperessel megkötött szerződések esetleges érvénytelensége a II. rendű alperest is érinti, ezért a bíróság a felperes keresetének helyt adó ítéleti rendelkezés tételére kötelezte a II. rendű alperest.

8.P.27.893/2005/38.

Az I. rendű alperes viszontkereseti kérelme az ingatlan kiürítésére és a kiürítésig történő használat ellenében járó díjfizetésre irányult.

Ez a kereseti kérelem a felperesi kereset sikeressége esetén megalapozatlan, hiszen ha az I. rendű alperes nem tulajdonosa, nem használója a perbeli ingatlannak, és nem az I. rendű alperes kötötte meg az 1995. szeptember 30-i megállapodást, hanem az önállóan gazdálkodó Planetárium igazgatója, azt nyilvánvalóan fel sem mondhatja, még akkor sem, ha a II. rendű alperes erre hívja fel és figyelmezteti, hogy szankció jellegű eljárást von maga után ennek nemteljesítése.

A felperes módosított keresete megalapozott, ezért a bíróság az alpereseket a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján perköltség megfizetésére kötelezte, az eljárási illetéket azonban az alperesek személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Budapest, 2008. június 6. napján

A kiadmány hitelélül:
Gné



Csikyné dr. Szobácsi Julianna sk.
tanácselnök