



A Magyar Köztársaság nevében!

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

dr. Ernszt János ügyvéd /1055. Budapest, Szemere u. 8./ által képviselt **Tudományos Ismeretterjesztő Társulat /1086. Budapest, Bródy Sándor u. 16./1. rendű,**
dr. Sárecz Judit ügyvéd /4022. Debrecen, Piac u. 22./ által képviselt **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. /1054. Budapest, Zoltán u. 16./ II. rendű és a Magyar Állam III. rendű alperesek ellen**

megállapítás iránt indított perben meghozta és kihirdette a következő

ÍTÉLETET:

A Fővárosi Bíróság megállapítja, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött, 1998. augusztus 15-én kelt tulajdonátruházási szerződés, és a 2000. október 4-én kelt ingyenes használatba adási szerződés semmis.

A bíróság elrendeli a Fővárosi 1. sz. Körzeti Földhivatalnál vezetett, Budapest X. kerületi Önkormányzat 38442/10. helyrajzi számú ingatlanra nézve az I. rendű alperes által benyújtott tulajdonjog bejegyzése iránti 182172/1998. számú széljegy törlését, és ennek túsására kötelezi az I. rendű, a II. rendű és a III. rendű alperest.

A bíróság megállapítja továbbá, hogy a felperes 1990. szeptember 25-ét megelőzően a működéséhez szükséges indokolt mértékben, kulturális-művészeti, alapszabályában meghatározott közhasznú céljaihoz közvetlenül, folyamatosan és jóhiszeműen használja a Planetárium épületét, és ezáltal az 1990. évi LXX. törvény 4.§-a szerinti harmadik személynek minősül, valamint megállapítja, hogy az I. rendű alperes 2005. február 28-i felmondása érvénytelen.

A bíróság az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmét elutasítja.

8.P.21.016/2009/18.

Kötelezi a bíróság az I. és II. rendű alperest, hogy is napon belül fizessen meg a felperesnek 200.000-200.000 Ft /azaz Kettőszázezer-Kettőszázezer Ft/ együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül 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 lejártá előtt előterjesztett közös kérelemre tárgyaláson kívül bírál el.

Az ítélet ellen fellebbezést előterjesztő peres fél számára a jogi képviselő kötelező. Amennyiben az első fokú eljárásban jogi képviselő nélkül járt el a fellebbezést benyújtó peres fél, úgy fellebbezéséhez csatolja jogi képviselője meghatalmazását, illetve amennyiben pártfogó ügyvéd engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő a lakóhelye szerint illetékes Igazságügyi Hivatalnál, ennek igazolását.

I N D O K O L Á S :

A Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület, a felperes az 1970-es éves végén tartotta első, kísérleti jellegű multimédia előadását a Planetárium épületében, majd 1985. januárjától a Planetárium igazgatójával, dr. Hegedűs Andrással megkötött szerződés alapján fél évre szóló bérleti megállapodást kötött. Ez év július 1-étől pedig határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek egymással, amelyet később csak a bérleti díj összege tekintetében módosítottak.

1995. szeptember 30-án a TIT Budapesti Planetárium igazgatójaként dr. Hegedűs András és a felperes vezetője 1996. december 31-i érvényességi idővel írt alá megállapodást azzal, hogyha a felek eltérően nem nyilatkoznak 1996. október 1-ig, akkor a megállapodás automatikusan meghosszabbodik. A megállapodás 8.§-a szerint az külön indok nélkül is felmondható fél éves határidővel.

A Népliget területén felépített és működő Planetárium a Budapest, X. kerület 38442/10. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett, ezen a tulajdoni lapon kivett színház, közpark elnevezéssel is jelölték az ingatlant, amely eredetileg a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonaként volt nyilvántartva. 1994. január 11-től a Fővárosi, illetőleg a Budapesti X. Kerületi Önkormányzatának tulajdonaként van az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve.

Az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel az 1998. szeptember 14-i érkezésű, az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem.

Az I. rendű alperes ugyanis 1998. márciusában társadalmi szervezetként igénybejelentéssel élt az általa használt állami tulajdonú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére.

Az ingatlan használati viszonyai tekintetében az igénybejelentő lapon azt rögzítették, hogy 1990. október 10-én is már az I. rendű alperes volt az egyedüli használója az ingatlannak, annak ellenére, hogy a felperes is használta az előbbieket szerint az ingatlant bérleti díj fizetése mellett és a Planetárium igazgatójával megkötött írásbeli szerződés alapján.

Az I. rendű alperes igénybejelentő lapján más használó nem volt feltüntetve.

8.P.21.016/2009/18.

1998. augusztus 15-én az állami tulajdont kezelő Kincstári Vagyoni Igazgatóság és az I. rendű alperes tulajdonátruházási szerződést kötöttek egymással a Planetárium elnevezésű ingatlan 81/100-ad részére azzal, hogy a tulajdonátruházással osztatlan közös tulajdon keletkezik a területen. A szerződés alcímében arra utal, hogy az 1997. évi CXLII. törvény hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról állapodtak meg a felek. A szerződés nem említi, hogy az I. rendű alperesen kívül az ingatlant más is használná.

Utóbb, 2000. október 4-én az I. rendű alperes és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság az ingatlan még fennmaradó 19/100-ad részére nézve ingyenes használatba adási szerződést kötöttek egymással, utalással az 1997. évi CXLII. törvényre, azzal, hogy az I. rendű alperes, mint használó által igényelt ingatlannal kapcsolatosan a telekalakítást nem lehetett elvégezni, ezért a 19/100-ad ingatlanrészre a tulajdonjogot az I. rendű alperes nem tudta megszerezni, de kérelmére a telekalakítás végrehajtásáig ingyenes használatot engedélyezett a Kincstári Vagyoni Igazgatóság.

Az ingyenes használatba adás jegyzőkönyvileg tanúsítva megtörtént, 2003. októberében, majd 2005. januárjában ellenőrzés történt az ingyenes tulajdonjog átruházási szerződéssel kapcsolatosan, amikor is január 31-én készült ellenőrzési jegyzőkönyv szerint feltűntették, hogy együttműködési /bérleti/ szerződés áll fenn 97,2 nm terület használatára a Multimédia Stúdió Művészeti Egyesülettel, illetőleg egy további Kft-vel és egy magánszeméllyel.

Az ellenőrzési jegyzőkönyvben rögzítettek alapján a törvényes rend helyreállítására szólították fel az I. rendű alperest, azzal, hogy a használat ellentétes az 1997. évi CXLII. törvényben meghatározott rendelkezésekkel, illetőleg az I. rendű alperes és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság által megkötött megállapodás egyes pontjaival. A bérleti jogviszonyon alapuló tevékenységek egyébként sem kulturális vállalkozások, az I. rendű alperes alapszabályában megfogalmazott gazdálkodásra vonatkozó szabályozással ellentétesek, nem az I. rendű alperes vállalkozási tevékenységének minősülnek, olyanoknak, amelyek kizárólag annak közhasznú céljai megvalósítását szolgálják. Ezért a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság felszólította az I. rendű alperes vezetőjét, hogy hagyjanak fel a jogellenes magatartás folytatásával, és a bérleti szerződéseket mondják fel 2005. március 31-ig.

Ezért az I. rendű alperes 2005. február 28-án a 2005. szeptember 30-i megállapodás 8. pontjára hivatkozva hat hónapos felmondási idővel a felperes felé felmondta a bérletet és kérte annak kiürítve történő birtokba adását.

A felperes a felmondás kézhezvétele után a Kincstári Vagyoni Igazgatósághoz fordult, hogy helyzete rendeződjön, de eredménytelenül.

Ezért 2005. július 15-én keresetet nyújtott be a bírósághoz és fenntartott kereseti kérelme szerint elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperes közötti szerződés jogszabályba ütköző módon jött létre, úgy a tulajdonba adási, mint a használatba adási szerződés, és kérte ennek megállapítása után az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperes javára szóló földhivatali széljegy törlését, és kérte annak megállapítását is, hogy a Planetárium használatára vonatkozó felmondása érvénytelen.

A felperes kérte annak megállapítását is, hogy az 1990. évi LXX. törvény 4.§-a értelmében vett harmadik személynek minősül, tekintettel arra, hogy a Planetárium épületét a törvény hatályba lépését megelőző időtől a működéséhez szükséges mértékben folyamatosan és jóhiszeműen használja. Ugyan az alperesek nem vitatták ez utóbbit, a felperes vélekedése szerint az eredeti állapot helyreállítását követő időre nézve - jogainak megóvása érdekében - erre az ítéleti megállapításra azonban rászorul.

8. P.21.016/2009/18.

A felperes álláspontja az volt, hogy az 1997. évi CXLII. törvény alapján megkötött adásvételi szerződés semmis, ugyanis a törvény utal az 1990. évi LXX. törvényre, amely rendelkezések alapján megállapítható, hogy az I. rendű alperesnek nem volt kezelői joga, ilyen jog az ingatlan-nyilvántartásban sincs bejegyezve, tehát az I. rendű alperes ingyenes használatba sem kaphatta volna meg az ingatlant, az ennek ellenére megkötött szerződés, mint az 1997. évi CXLII. törvény hatálya alá tartozó ingyenes tulajdonátruházási- és használatba adási szerződés a törvény rendelkezéseivel ellentétes, ezért jogszabályba ütközik.

A semmisség egyben azt is eredményezi, hogy I. rendű alperes az ingatlanra használati szerződést sem köthetett, ezért azt fel sem mondhatta.

Egyébként a megállapodást, amelyet az I. rendű alperes felmondott, a felperes a Planetáriummal, annak igazgatójával és nem az I. rendű alperessel kötötte, az I. rendű alperessel sosem állt jogviszonyban.

A felperes az ingatlanra nem kíván tulajdonjogot szerezni, de a meglévő ingatlanhasználathoz ragaszkodik. Ha az I. rendű alperes az igénybejelentés során a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság előtt a felperesnek, mint a használonak a létezését nem hallgatta volna el, a felperes bérleti szerződéssel rendelkezhetne.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint megállapítási kereset előterjesztésének a felmondás érvénytelensége körében lehetne helye, ezzel kapcsolatban azonban a felperes nem jelölt meg érvénytelenségi okot.

A felperes megállapítási keresete kapcsán nem teljesült az a Pp.123.§-ában foglalt feltétel, miszerint a megállapításra a felperes valamely jogának megóvása végett van szükség.

Egyébként jogi érdek hiánya miatt a szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet sem terjeszthet elő a felperes.

Az I. rendű alperes megszerezte a tulajdont, illetőleg a használati jogot, ezért a felmondás is jogszerűen történt.

Az épületet eleve az I. rendű alperes számára létesítették, ott a felperes bérlő volt, használati joga nem önálló, hanem az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján származékos módon jött létre, a használat fejében a felperes bérleti díjat fizetett.

A korábbi, határozott időre kötött szerződések lejártak, tehát a felperes a szerződés érvénytelensége esetén sem lenne jogosult használatra. Egyébként az I. rendű alperes kezelői joga azért nem volt bejegyezhető, mert a kezelői joggal érintett épület önálló ingatlanként nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

A peres eljárás során az I. rendű alperes viszontkeresetet is előterjesztett, és a felperest az ingatlan kiürítésére, birtokba adásra és használati díj megfizetésére kérte kötelezni.

A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel megkötött szerződés idején nem jelezte az I. rendű alperes, hogy más használója is lenne az ingatlannak.

A felperes tulajdoni igényt nem jelentett be, holott arra a törvény jogvesztő határidőt írt elő. Ezért a felperes keresetével saját felróható magatartására alapítva kíván előnyöket szerezni. Ha a szerződések semmisek, a felperes akkor sem jutna kedvezőbb helyzetbe és jogi érdeke sem fűződik a semmisség megállapításához.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte, s arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes, mint tulajdonos érvényesít igényt, ez utóbbi azonban nem igazolta.

8.P.21.016/2009/18.

Az 1990. évi LXX. törvény hatályba lépésekor az I. rendű alperesnek sem kezelői, sem használati joga nem volt, 1983. és 1993. között a budapesti szervezet használta és üzemeltette a Planetáriumot.

A Budapesti Ismeretterjesztő Társulat önálló jogi személyiségű társadalmi szervezet, alapszabályából kitűnően a társulat intézménye többek között a Budapesti Planetárium és az Uránia Csillagvizsgáló, amelyet egységes irányítással és önálló gazdálkodással működtetnek.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként, tanúvallomások és okirati bizonyítékok alapul vételével az elsőfokú bíróság a 8.P.27.893/2005/38. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a II. rendű alperes és az I. rendű alperes között létrejött tulajdonátruházási és ingyenes használatba adási szerződés jogszabályba ütköző, semmis megállapodás. A semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, azaz az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti, széljegyként kezelt kérelmének törlését, és ennek tűrésére kötelezte az alpereseket.

Megállapította továbbá, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 1995. szeptember 30-i használati megállapodás és az I. rendű alperes felmondása érvénytelen.

Az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmét pedig elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló 1990. évi LXX. törvény 1.§./1/ bekezdése szerint a társadalmi szervezetek állami tulajdonú 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 alperesnek azonban nem volt kezelői joga, ilyen az ingatlan-nyilvántartásban sem volt bejegyezve, de erre vonatkozó iratot az I. rendű alperes nem is tudott felmutatni. Ha az I. rendű alperesnek nem volt kezelői joga, akkor ingyenes használati jog sem illette meg.

Az I. és II. rendű alperes az 1997. évi CXLII. törvényre alapítva kötötte meg a tulajdonjog átruházási és a használatba adási szerződéseket.

A törvény 1.§-a szerint a rendelkezéseit kell alkalmazni az állami tulajdonban lévő arra az ingatlanra nézve, amelynek a kezelői joga a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszűnéséről szóló 1990. évi LXX. törvény 1.§./3/ bekezdése alapján a Kincstári Vagyonigazgatóságot illeti meg. A 2.§71/ bekezdése szerint a kezelői joggal rendelkező társadalmi szervezet elhelyezését és működtetési céljait szolgáló ingatlant a tevékenységéhez szükséges mértékben az 1990. évi LXX. törvény 2.§-a alapján arra ingyenesen használati jogot szerzett társadalmi szervezet tulajdonába kell adni.

Az I. és II. rendű alperes ez utóbbi rendelkezésre alapítva kötötte meg mindkét szerződést, anélkül, hogy a jogszabályi feltétel fennállt volna, azaz hogy az I. rendű alperest az ingyenes használati jog megillette volna, mert a kezelői joga az 1990. évi LXX. törvény rendelkezése folytán megszűnt.

Megállapítható tehát, hogy az I. rendű alperes tulajdonszerzése az 1997. évi CXLII. törvény 2.§71/ bekezdése alapján nem következhetett volna be, mert nem rendelkezett kezelői joggal, amelynek megszűnésekor a törvény ingyenes használati jogot biztosított részére. Ugyanígy az ingyenes használati jog átruházására vonatkozó szerződés is jogszabályba ütközött, hiszen az ingatlan egy hányadára nézve azért kötöttek a tulajdonjog átruházási szerződés helyett ingyenes használati szerződést, mert az ingatlan megosztására még nem került sor, tehát a tulajdonjog bejegyzése a teljes ingatlanra nézve nem történhetett volna

8.P.21.016/2009/18.

meg az t. rendű alperes javára. Miután az I. és II. rendű alperes között megkötött mindkét szerződés jogszabályba ütközik, ezért a Ptk.200.§./1/ bekezdése szerint semmis.

A semmis szerződés jogkövetkezményeiről a Ptk.237.§./1/ bekezdése szerint kellett rendelkezni, e szerint az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeként elsődlegesen az eredeti állapotot kell helyreállítani. A perbeli esetben ez az t. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése kérelmének széljegyként való nyilvántartása törlését jelenti.

Az I. rendű alperes vitatta a felperes keresetőségi jogát, a bíróság azonban megállapította azt, hogy a Ptk.234.§./1/ bekezdése alapján a felperest megilleti a semmis szerződés miatti keresetindítás joga, hiszen jogi érdeke fennáll, mert az ingatlan változatlan használója kíván lenni, és a felperes szerint arra nem jogosult I. rendű alperes a szerződést felmondva, a használatot megvonta.

A felperes keresete a felmondás és az 1995. szeptember 30-i szerződés érvénytelenségének megállapítására is irányult, a kereset pedig azért volt megalapozott, mert a Ptk.99.§-a szerint a dolgot a tulajdonos jogosult használni, és a dologból folyó hasznokat szedni, az I. rendű alperes azonban nem volt tulajdonos, ezért pedig nem volt jogosult a felperes felé a használatot engedni, majd arra vonatkozóan a felmondást eszközölni.

A felperes keresetének megalapozottsága folytán az I. rendű alperes viszontkereseti kérelme pedig alaptalannak bizonyult.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság 7.Pf.21.124/2008/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság a per újabb tárgyalására és újabb határozatára utasította, mert megállapította, hogy a bíróság a végleges felperesi kereseti kérelmek közül annak megállapítása iránti kérelemről nem döntött, hogy a felperes a Planetáriumot az 1990. évi LXX. törvény hatályba lépését megelőző időtől a működéséhez szükséges indokolt mértékben, kulturális-művészeti, alapszabályban meghatározott közhasznú céljaihoz közvetlenül, folyamatosan és jóhiszeműen használja és ezáltal az 1990. évi LXX. törvény 4.§-a szerinti harmadik személynek minősül.

Emellett a bíróság túlterjeszkedett a kereseten, mert a felperes nem kérte az 1995. szeptember 30-i használati szerződés érvénytelenségének megállapítását, csak az I. rendű alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítását. Ugyanis azt állította, hogy jogviszonyban sosem állt az I. rendű alperessel, ennek hiányában pedig az I. rendű alperes fel sem mondhatta a szerződést.

Emellett a Fővárosi Ítéletábrla észlelte, hogy az eredeti állapot helyreállítását igénylő kereseti kérelem miatt a Magyar Állam nem állt perben, márpedig a tulajdonos perbeállítását nem pótolja a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. perlése, mert ez utóbbi csak a kezelő jog keretében érintett, tulajdonjogra a Magyar Állam lehet jogosult.

A másodfokú bíróság szerint a megismételt eljárásban a felperest fel kell hívni a Magyar Állam perbeállítására.

Az újabb eljárás során mindez megtörtént, a felperes a Magyar Államot III. rendű alperesként perbe vont és az eredeti állapot helyreállítása körében rendelkező ítélet túsására kérte kötelezni, de vele szemben perköltséget nem igényelt.

8.P.21.016/2009/18.

A felperes a kereset-kiterjesztéssel egyidejűleg írásban rögzítette, majd pedig szóban megismételve, végleges kereseti kérelemként tartotta fenn a következőket:

Kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperes között megkötött valamennyi szerződés, az 1990. évi LXX. és az 1997. évi CXLII. törvényre hivatkozva, azokat megsértve jött létre, semmis, melynek következményeként az eredeti állapot helyreállításaként kérte elrendelni az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének - amely széljegyként van rögzítve a tulajdoni lapon - törlését.

Kérte változatlanul megállapítani azt, hogy a felperes a Planetáriumot az 1990. évi LXX. törvény hatályba lépését megelőző időtől a működéséhez szükséges indokolt mértékben kulturális-művészeti, alapszabályban meghatározott közhasznú céljaihoz közvetlenül, folyamatosan és jóhiszeműen használja.

Végül kérte az I. rendű alperes által közölt felmondás érvénytelenségének a megállapítását, mert a megállapodás, amelynek az egyik pontja szerint a felmondást indokolás nélkül is hat hónapi felmondási idővel eszközölni lehetett, nem a felperes és az I. rendű alperes között jött létre, hanem a Planetárium igazgatójával. Az I. rendű alperes ezen kívül nem is tulajdonos, amire intézkedését alapította, ezért nem is jogosult felmondással élni.

Az I-II. és III. rendű alperest pedig az ítéleti rendelkezés tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes álláspontja változatlan volt, a keresetet minden tekintetben megalapozatlannak tartotta, és kérte viszontkereseti kérelmének való helyt adást, azaz hogy a bíróság kötelezze a felperest az általa használt ingatlan kiürítésére, és az I. rendű alperes részére történő birtokba adására, valamint arra, hogy 2005. szeptember 2-től, a kiürítésig, havi használati díjat fizessen meg. Az I. rendű alperes ezt 276.660 Ft/hóban jelölte meg, és arra is kérte kötelezte a felperest, hogy ugyanettől az időponttól kezdve a Kupola Teremben megtartott előadásoként 80.000 Ft használati díjat fizessen meg. Az összecszerzés vitatása esetén szakértői vélemény beszerzését kérte, illetőleg viszontkereseti kérelmét fel is emelte, mert előadása szerint a felperes az ingatlan használatával kapcsolatos, rá eső közüzemi díjakat nem fizette meg, ezért 2005. szeptemberétől 2009. augusztusáig 16.385.713 Ft közüzemi díj megfizetésére is kérte kötelezni a felperest.

A II. és III. rendű alperes a felperes keresetét nem találta megalapozottnak, arra hivatkozott, hogy 1977-ben egy átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint a Planetárium épületének kezelői jogát az I. rendű alperes megszerezte.

A Magyar Köztársaság belügyminiszterének 301-b-208/1/1994. számú határozatának rendelkező része kimondta, hogy a felépítmény a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kezelésében és a TIT ingyenes használatában áll. De a határozat indokolási része is kitér arra, hogy az I. rendű alperes kezelői jogát az 1990. évi LXX. törvény megvonta, az a Kincstári Vagyonkezelő Szervezethez került. Miután a belügyminiszteri határozat közokirat, az indokolásban pedig tényként fogalmazza meg a kezelői jog 1990-ben történt megszűnését és ingyenes használat alapítását, ezért ez irányadó, hiszen kezelői jog nemcsak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jöhet létre. Az a körülmény, hogy kezelői joga az I. rendű alperesnek nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, nem jelenti azt, hogy azzal nem rendelkezett. Csak az I. rendű alperes jelentett be tulajdoni igényt, illetőleg a kezelői jog megszűnését, ezért a törvényi rendelkezéseknek, közigazgatási határozatoknak megfelelően jártak el az alperesek, amikor a szerződéseket megkötötték.

A bíróság itt jegyzi meg, hogy a Magyar Köztársaság belügyminiszterének megjelölt határozata, amelyet egyébként a jogi képviselő rendeletnek jelöl, habár nem volt az, ha akár

8.P.21.016/2009/18.

rendelkező részében, akár indokolásában arra utal, hogy a Planetárium, mint felépítmény a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kezelésében, de az I. rendű alperes ingyenes használatában állt, és az indokolása ezzel összhangban van, és ha közokiratnak is minősül, a jogszabályi rendelkezésekkel és a feltárt tényekkel ellentétes megállapításai miatt nem fogadható el az ott írt jogok fennállása bizonyítékként.

A bíróság csak a jogszabályi rendelkezések alapul vételével bírálhatja el a felperes keresetét.

A II-III. rendű alperes utalt arra is, hogy a felperesnek a perindítás szempontjából jogi érdekeltsége nem volt, a jogi érdekeltséget azonosította a felperes és a II. rendű alperes közötti jogviszonnyal, illetőleg annak hiányával, és azzal hogy jogszabályi felhatalmazással sem rendelkezett.

Ezzel kapcsolatosan a bíróság azt jegyzi meg, hogy a jogi érdek nemcsak jogviszonyon alapulhat, és nemcsak egy meghatározott jogszabályi rendelkezésen, hanem jogszabályi rendelkezésben rögzített bármiféle jogosultsággal összefüggésben fennállhat az. A felperes pedig a használat ténye mellett olyan megállapodásokat mutatott fel, illetőleg hivatkozott ilyenekre, amelyeket a Planetárium igazgatójával kötött meg, s amelyekről a Planetárium igazgatója, rendszeresen, évente beszámolt az I. rendű alperes vezetőjének is, hozzátevé azt, hogy a Planetárium önálló gazdálkodó volt, tehát a Planetárium igazgatója ilyen megállapodásokat megköthetett a felperessel.

Az alperesek végül arra is hivatkoztak, hogy a felperes nem bizonyította, hogy jogai megóvása érdekében szükséges részéről a megállapítási kereset előterjesztése. A peradatokból kitűnik, hogy a felperes kellően hivatkozott arra, hogy milyen jogi érdeke fűződik a megállapítási kereset előterjesztéséhez, s amely nem áll másban, minthogy a felperes ugyan tulajdont nem kíván szerezni, de a változatlan használatra igényt tart.

A felperes a viszontkereseti kérelem elutasítását kérte, annak való helyt adás esetén beszámítási kifogással kívánt élni az I. rendű alperessel szemben. Arra hivatkozott, hogy soha nem vonta kétségbe, hogy a közös üzemeltetéssel kapcsolatosan fizetési kötelezettsége van, tehát a kiterjesztett viszontkereseti kérelem jogalapját elismerte, tehát hogy a közös üzemeltetési költségekhez hozzá kell járulnia, azonban összegszerűségében részben vitatta.

A közös üzemeltetés költségeit 1992-től nem tételes számlák alapján számolták el, hanem átalányban, évi 1.850.000 Ft-ban. Emellett korábban írásban azt is vállalták, hogy két évig 500.000 Ft-tal hozzájárulnak a Planetárium felújításához. Miután a Planetárium ÁFA-mentessé vált, a bruttó 500.000 Ft helyett nettó 400.000 Ft felújítási hozzájárulást fizettek, két éven túl is, a peres eljárás folyamata alatt is.

Viszont közvetlenül megfizették azokat a takarítási- és portaszolgálattal összefüggő költségeket, amely a működéssel összefüggésben felmerült.

2005. szeptemberétől, 2009. decemberéig 9.750.000 Ft-ra vonatkozó megfizetési kötelezettségét elismerte a felperes, az összeg ügyvédi letétben van a teljesítési készség bizonyítására.

Az I. rendű alperes jogellenesen elzárta azt a vízvételi lehetőséget, amelyből a vízhűtéses lézert üzemeltették. Ezért a felperes kényszerhelyzetben - egy hónapra - léghűtéses lézert bérelt, majd megvásárolt ilyen berendezést, ami összesen 6.046.000 Ft összegbe került, és ez a felperesnél felmerült kár összege.

8.P.21.016/2009/18.

Amikor az elsőfokú bíróság ítéletét meghozta, 2008. szeptember 10-től az I. rendű alperes lezárta az épületet a felperes elől, birtokvédelmi eljárás után, november 12-től tarthattak csak újra előadásokat. Ezzel kapcsolatosan is kártérítési igénnyel kívánt élni a felperes, illetőleg az eljárás során beszámítási kifogással, és az átlagos jegyeladásból származó elmaradt bevétele címén 3.674.187 Ft összeget kívánt beszámítani, összességében 9.720.187 Ft-ra nézve terjesztett elő beszámítási kifogást az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmével kapcsolatban.

A bíróság az újabb eljárás során a másodfokú bíróság végzésében írt, az újabb eljárás kereteit meghatározó iránymutatásnak megfelelően döntött a felperes fenntartott kereseti kérelme felől.

A másodfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértésnek találta, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról a felperesi megállapítási keresetről, hogy az 1990. évi LXX. törvény 4.§-a szerinti harmadik személynek minősül a felperes.

A bíróság a felperes megállapítási keresetét megalapozottnak találta a perben feltárt tények alapján.

A társadalmi szervezetek kezelői jogának megszüntetéséről szóló 1990. évi LXX. törvény 4.§-a szerint a kezelő jog megszünése nem érinti harmadik személynek a törvény hatályba lépésekor az 1.§-ban meghatározott ingatlanra fennálló jogait.

A felperes a Planetárium igazgatójával időről-időre megkötött szerződés alapján használta az épület egyes részeit kizárólagosan, más részét közösen, és ezeket a megállapodásokat senki nem támadta. A használat az egyesület céljainak - kulturális - tevékenység végzésének megfelelően történt. Alappal állítható, hogy a felperes harmadik személynek minősül az 1990. évi LXX. törvény szempontjából.

A felperes keresetét arra tekintettel terjesztette elő, hogy bár tulajdont nem kíván szerezni, de az ingatlan változatlan használatát igényli. S bár a bíróság a megelőző eljárásban azt állapította meg, hogy az I. rendű alperest sem kezelő jog, sem egyéb jog nem illeti meg, arra az esetre azonban, hogyha a peres eljárásban meghozott jogerős érdemi döntés alapján mégis azt állapítaná meg a bíróság, hogy az I. rendű alperesnek ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, de tényleges kezelői joga állt fent, a felperes alappal kérheti és igényelheti annak megállapítását, hogy a Planetárium épületére vonatkozóan, annak ténylegesen használt részeire nézve a felperes, mint harmadik személy használati joggal bírt és bír is. Ez utóbbi pedig arra alapított tény, hogy az I. rendű alperes a korábban, a Planetárium igazgatójával megkötött használati szerződést nem mondhatta fel, mert nem volt sem tulajdonosa, sem kezelője a Planetárium épületének.

Az újabb eljárás során semmifajta új tény, vagy bizonyíték nem merült fel, amely folytán a korábbi bírósági álláspont megváltozott volna, mely szerint az I. és II. rendű alperes tulajdonjog átruházási és ingyenes használatba adási szerződése jogszabályba ütköző volt, és ezért semmis. Ugyanis az 1997. évi CXLII. törvény, amelyre alapították ezeket a szerződéseket, arra az esetre volt alkalmazandó, amellyel a jogszabály a társadalmi szervezetek által használt állami tulajdonú ingatlanok jogi helyzetét akarta rendezni, amikor is az 1990. évi LXX. törvény rendelkezései folytán a kezelő jogot elvesztő társadalmi szervezetek ingyenes használati jogot szereztek a törvény rendelkezése folytán a használatukban álló, de állami tulajdonú ingatlanra nézve. Márpedig az I. rendű alperes ingyenes használati jogot nem szerzett, hiszen kezelői jogjai nem rendelkezett, ezt sem bizonyítani nem tudta, sem az ingatlan-nyilvántartásba ez a tény, bár bejegyzendő lett volna, mégsem szerepelt, ezért az 1997. évi CXLII. törvény 2.§./1/ bekezdése szerint nem is

8.P.21.016/2009/18.

igényelhetette azt, hogy mint ingyenes használati jogot szerzett társadalmi szervezetnek adja tulajdonába a II. rendű alperes az általa használt épületet.

Az I. és II. rendű alperes között megkötött tulajdonátruházási- és kényszerűen megkötött, az ingatlan egy hányadára nézve létrejött használatba adási szerződés is jogszabályi rendelkezésbe ütközik, azaz a Ptk.200.§./2/ bekezdése szerint semmis megállapodás volt.

Az I. rendű alperes ugyanis az ingatlan 1/1 hányadára nézve kívánt tulajdonjogot szerezni, de ez az I. és II. rendű alperes akaratán kívüli okból nem történhetett meg, hiszen kerületi önkormányzati telekalakítási rendelet állta annak útját.

A Ptk.237.§./1/ bekezdése alapján az érvénytelenség elsődleges jogkövetkezményeként az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törlését rendelte el, amely jelenleg is széljegyként szerepel az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetve.

A felperes harmadik kereseti kérelme az I. rendű alperes által eszközölt felmondás érvénytelenségének megállapítására irányult.

A felmondás eszközlésére a II. rendű alperes fellépése nyomán került sor.

A II. rendű alperes a helyszíni ellenőrzés során észlelte, hogy további használók is, közöttük a felperes az ingatlan tényleges használói, annak ellenére, hogy az I. rendű alperes kijelentette írásban is, hogy más használója az ingatlannak nincsen.

Az I. rendű alperes és a felperes között azonban nem volt megállapodás, korábban sem az ingatlan használatára, amely megállapodás megszüntetését, akár felmondás útján eszközölhette volna az I. rendű alperes, azaz nem volt mit felmondania az I. rendű alperesnek a felperes felé, ezért a felperes ez irányú keresete is megalapozott, hiszen a felmondás nem a jogosulttól származott.

Az I. rendű alperes viszontkereseti kérelme változatlan volt, illetőleg azt kiterjesztette, de az ingatlanra vonatkozó I. rendű alperesi jogokra alapított volt.

Az I. rendű alperes az ingatlannak nem volt és jelenleg sem jog szerinti tulajdonosa, ezért a Planetárium épületének használata ellenében díjat sem kérhet a felperestől, sem az épület használatáért, sem pedig az előadásonkénti használat miatt. Ami pedig a közüzemi költségek megfizetését illeti, a felperes előadta és igazolta is, hogy a közüzemi költségek rá eső részének megfizetésére mindig is hajlandó volt, annak eddigi végleges rendezése az I. rendű alperes magatartása miatt maradt el. A peres eljárás során mindvégig igazolta azt a felperesi jogi képviselő, hogy a felperes nála ügyvédi letétbe helyezte azt az összeget, és havonta emelte is, amelyet a tényleges fogyasztás alapján kiszámított, számla alapján.

Tehát a felperes a perre okot e tekintetben nem adott, az I. rendű alperes pedig nem indokolta, hogy mi akadályozta a közüzemi költségek felperesre eső összegének - peren kívüli - átvételére.

A bíróság megítélése szerint a felemelt viszontkereseti kérelem tekintetében, amely tehát a közös üzemeltetés költségeinek felperesre eső hányada megfizetésére irányult, a felperes a perre nem adott okot, sőt írásban is kijelentette, hogy annak jogalapját elismeri a peres eljárás kezdetétől kezdve, sőt azt megelőzően is, és már ügyvédi letétbe helyezés útján készen állt az összeg megfizetésére.

A bíróság ennél fogva a viszontkereseti kérelem felemelését a közös költségek megfizetése iránt a peres eljárás ötödik évében csak perelhúzási szándéknak értékelte.

8.P.21.016/2009/18.

A bíróság a Pp.78.§./1/ bekezdése szerint a peresztes I. és II. rendű alperest kötelezte a felperes javára perköltség megfizetésére, amely a felperest képviselő ügyvéd díja, illetőleg a másodfokú bíróság végzésének rendelkező részében írtakra figyelemmel együttes első- és másodfokú perköltség.

Budapest, 2010. március 22. napján

A kiadmány hitelül:

Gné



Csikyné dr. Szobácsi Julianna sk.
tanácselnök