

Fővárosi ítélőtábla  
7.PÍ.21.124/2008/4.

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG	
21016	
2008 -02- 23	

A Fővárosi ítélőtábla dr. Éliás Sára ügyvéd (1068 Budapest, Rippl-Rónai utca 28.) által képviselt Multimédia Stúdió Művészeti Egyesület (1370 Budapest, Planetárium) felperesnek - az Ernszt és Tóth Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Ernszt János ügyvéd (1054 Budapest, Szemere utca 8. IV/1.) által képviselt Tudományos Ismeretterjesztő Társulat (1088 Budapest, Bródy Sándor utca 16.) I. rendű és az Arató Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Arató-Auguszt Franciska ügyvéd (1121 Budapest, Zsigmondy Vilmos utca 23.) által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1137 Budapest, Pozsonyi út 56.) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. június 6. napján kelt 8.P.27.893/2005/38. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett, és Pf/2. sorszám alatt megindokolt fellebbezése, valamint a II. rendű alperes részéről 40. sorszám alatt fellebbezés folytán meghozta a következő

#### v é g z é s t :

A Fővárosi ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes, valamint az I-II. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét személyenként 300.000 (Háromszázezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

A Budapest X., 38442/10 hrsz. alatti, kivett színház, közpark, Planetárium megnevezésű, eredetileg a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonaként felvett ingatlan, 5734/317786 arányban a Magyar Állam, 1994. január 11-ei időponttal pedig 306289/317786 arányban a Fővárosi, 5763/317786 arányban a Budapest X. Kerületi Önkormányzat tulajdonában áll. Széljegyként tartalmazza a tulajdoni lap 1996. december 19-ei érkezéssel az E-Club Kereskedelmi és Vendéglátó Kft., valamint 1998. szeptember 14-ei érkezéssel az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét. Az ingatlan természetben a Népliget teljes területét jelenti, a rajta lévő felépítmények, közöttük a Planetárium is, önálló ingatlanként kialakítva nincsenek.

Az 1974. április 14-i keltű átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint az elkészült Planetárium épületegyüttesének adminisztrációs épületét „megőrzés és használatbavétel céljából” az I.

rendű alperesnek átadták, a főépületet ugyanakkor a beruházó a kivitelező részére munkaterületként és megőrzés céljából visszaadta. Az 1979. augusztus 22-én kelt „megbízásos állami beruházás teljesítményi értékéről és pénzügyi forrásairól” szóló elszámolás értelmében a Planetárium építésének megbízó beruházója az I. rendű alperes volt. Az épületegyüttesre vonatkozó I. rendű alperesi kezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor.

Az épületet az I. rendű alperesnek elszámolással tartozó Planetárium vezetőjével 1985. januárjától kötött bérleti szerződések alapján használta a felperes. A felperesi egyesület a mai napig itt működteti a Lézerszínházat, amelynek eseti jelleggel már 1979-től kezdődően voltak előadásai a Planetárium épületében. Az épület használatára vonatkozó szerződés 1995. szeptember 30-án kelt módosítása a Planetárium kupolatermének és közönségfogadó helyiségeinek közös üzemeltetéséről és néhány helyiség kizárólagos használatáról egyebek mellett rögzítette, hogy a megállapodás 1996. december 31-ig érvényes, de a felek eltérő nyilatkozatának hiányában automatikusan meghosszabbodik, ezenkívül a szerződés féléves határidővel indokolás nélkül felmondható. A szerződések alapján a felperes a Planetárium használata fejében a bérleti szerződések idején bérleti, majd költségtérítés megnevezésű díjat fizetett, és a közüzemi költségek ráeső részét is kiegyenlítette.

A II. rendű alperesi jogelőd 1991. július 22-én a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszűnéséről szóló 1990. évi LXX. törvény rendelkezései szerint az I. rendű alperes ingyenes használatába adta a Planetárium épületét.

A társadalmi szervezetek által használt állami tulajdonú ingatlanok jogi helyzetének rendezéséről szóló 1997. évi CXLII. törvényben foglalt lehetőség alapján az I. rendű alperes mint társadalmi szervezet 1998. márciusában igénybejelentéssel élt az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. Az igénylőlap szerint a tulajdonba adni kért 38442/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője az I. rendű alperes, használója pedig a Planetárium. Ugyancsak az adatlap rögzíti, hogy az ingatlan egyedüli használója már 1990. október 10-én is az I. rendű alperes volt, más ingatlanhasználót az igénybejelentő lap nem tüntetett fel. A 2000. január 18-án kelt igénybejelentő lap kiegészítés az ingatlan kizárólagos, ingyenes használójaként az I. rendű alperest jelölte meg.

Az igénybejelentés alapján 1998. augusztus 15-én jött létre a II. rendű alperesi jogelőd átruházó és az I. rendű alperes tulajdonjogot szerző között az 1997. évi CXLII. törvény szerinti ingyenes tulajdonátruházási szerződés, a 38442/10 hrsz. alatti Planetárium megnevezésű ingatlan 81/100 hányadára azzal, hogy az átruházás folytán az I. rendű alperes a Planetárium 2696 m<sup>2</sup> alapterületű épületének 2200 m<sup>2</sup>-ét szerzi meg. A szerződésben az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a 15 éves elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt az ingatlant kizárólag az I. rendű alperesi szervezet elhelyezésére, illetve az alapszabályban meghatározott működési célt szolgáló tevékenység folytatására használja. A fennmaradó 19/100 hányadra ugyanezen szerződő felek 2000. október 4-én ingyenes használatbaadási szerződést kötöttek.

A tulajdonátruházási szerződés értelmében a II. rendű alperesi jogelőd több esetben ellenőrizte a szerződésben foglaltak betartását, így 2003. októberében és 2005. januárjában is. A 2005. január 31-én a helyszíni ellenőrzésről felvett jegyzőkönyv rögzítette, hogy az ingatlan használatára - másik két fél mellett - együttműködési-bérleti szerződése van a

felperesnek. A jegyzőkönyv alapján a II. rendű alperesi jogelőd az I. rendű alperest a használatra vonatkozó törvényes rend helyreállítására szólította fel, azzal, hogy a használati szerződéseket az I. rendű alperes mondja fel, mivel mindhárom használat ellentétes az 1997. évi CXLII. törvény rendelkezéseivel, és a megállapodások bizonyos pontjaival. Egyik használat sem kulturális vállalkozás és azok ellentétesek az I. rendű alperes alapszabálya szerinti gazdálkodásra vonatkozó szabályozással is.

Ezt követően az I. rendű alperes 2005. február 28-án kelt levelében az 1995. szeptember 30-ai közös üzemeltetési megállapodást 6 hónapos határidővel felmondta és felhívta a felperest, hogy a felmondási idő leteltével az ingatlant kiürítve bocsássa az I. rendű alperes birtokába.

Végleges keresetével a felperes elsődlegesen az alperesek között álláspontja szerint jogszabályba ütköző módon létrejött tulajdonba, illetve használatba adási szerződések semmisségének megállapítását és annak alapján az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperes javára szóló földhivatali széljegy törlését, továbbá annak megállapítását kérte, hogy a Planetárium használatára vonatkozó szerződése I. rendű alperes általi felmondása érvénytelen.

Az adásvételi szerződés a társadalmi szervezetek által használt állami tulajdonú ingatlanok jogi sorsát rendező 1997. évi CXLII. törvény alapján jött létre, a törvény azonban visszautal a társadalmi szervezetek kezelői jogának megszűnéséről szóló 1990. évi LXX. törvényre. Az I. rendű alperesnek viszont nem is volt kezelői joga, hiszen ilyen bejegyzést az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz. Mindez annyit jelent, hogy az I. rendű alperes az 1990. évi LXX. törvény értelmében ingyenes használatba sem kaphatta volna az ingatlant, az ennek ellenére az 1997. évi CXLII. törvény hatálya alá tartozó ingyenes tulajdon- és használatátruházási szerződés ezen jogszabályba ütközően semmis, mely semmisség azt is eredményezi, hogy az I. rendű alperes az ingatlanra használati szerződést sem köthetett, így azt fel sem mondhatta. Kifejtette, hogy a felmondásban hivatkozott megállapodást a felperes a Planetáriummal, nem pedig az I. rendű alperessel kötötte, jogviszonyban az I. rendű alperessel sosem állt, az I. rendű alperes ezért sem volt jogosult felmondással élni. A felmondás jogkövetkezménye a Lézerszínház megszűnése lenne, holott a felperes 1979 óta folyamatosan, az I. rendű alperessel közösen használja a Planetárium felépítményét. A felperes az ingatlanra tulajdonjogot sosem kívánt megszerezni, ám a meglévő használatához ragaszkodik, és ha az I. rendű alperes az igénybejelentés során a felperes mint használó létezését nem hallgatta volna el, akkor most a felperes a legrosszabb esetben is bérleti szerződéssel rendelkezne. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a felperes tudta és bevonása nélkül kötötte meg ezeket a szerződéseket a II. rendű alperesi jogelőddel, a tulajdonjog bejegyzése pedig, tekintve, hogy a Planetárium épülete nincs önálló ingatlanként nyilvántartva, kétséges.

A felperes annak megállapítását is kérte, hogy az 1990. évi LXX. törvény 4. §-a értelmében vett harmadik személynek minősül, tekintve, hogy a felperes a Planetárium épületét a törvény hatálybalépését megelőző időtől a működéséhez szükséges mértékben folyamatosan és jóhiszeműen használja. Az alperesek ugyan nem vitatták a felperes ezen kérelmében foglaltakat, ám az eredeti állapot helyreállítását követő időszakra jogainak megóvása érdekében ezen ítéleti megállapításra a felperes rászorul.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint megállapításnak legfeljebb a felmondás érvénytelensége körében lehet helye, itt azonban a felperes nem jelölt meg érvénytelenségi okot. A további megállapítási kérelmet illetően nem teljesült a Pp. 123. §-ában foglalt azon feltétel, miszerint a megállapításra a felperes valamely jogának megóvása végett van szükség. Ehhez kapcsolódóan a jogi érdek hiánya a felperesi oldalon azt is eredményezi, hogy a szerződések semmisségének megállapítása körében a felperes kereshetőségi joggal sem rendelkezik. Az I. rendű alperes mind a tulajdon -, mind a használati jogot jogszerűen szerezte, és a felperessel kötött együttműködési szerződésben foglalt rendelkezés alapján annak felmondása is jogszerűen történt. Az épületet eleve az I. rendű alperes számára létesítették, ott a felperes bérlő volt, használati joga tehát nem Önálló, hanem az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján származékos módon jött létre, a használat fejében a felperes bérleti díjat fizetett. Eszerint a felperesnek a szerződések érvénytelensége esetén sem lenne használati joga, ugyanis a felmondott megállapodást megelőzően határozott időre kötött bérleti szerződések lejártak. Az I. rendű alperes kezelői joga azért nem volt bejegyezhető, mivel a kezelői joggal érintett épület önálló ingatlanként nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet is előterjesztett, a felperest az ingatlan kiürítésére, és havi 276.660 forint, valamint a kupolateremben tartott előadásokért 80.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni a felmondási idő lejártához igazodóan 2005. szeptember 2-ától kezdődően. Arra az esetre, ha a felperes a használati díj mértékét vitatja, szakértő kirendelését kérte.

A II. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az I. rendű alperes a tulajdonba adáskor nem jelezte, hogy más használó is volna az ingatlanon. Rámutatott, hogy a felperes a jogvesztő törvényi határidő alatt az ingatlanra tulajdoni igényt nem jelentett be. Mindezek alapján a keresettel a felperes saját felróható magatartására alapítottan kíván előnyöket szerezni, a felperes ugyanis a szerződések semmissége esetén sem jutna kedvezőbb helyzetbe és jogi érdeke sem fűződik a semmisség megállapításához.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Rámutatott, hogy bár a viszontkeresetet az I. rendű alperes a tulajdonjogára alapítja, annak igazolására nem került sor. A használati díjigény pedig semmiképp nem lehet piaci alapú. Arra hivatkozott, hogy a peres eljárás során beszerzett iratokból megállapíthatóan 1983. és 1993. között az I. rendű alperes budapesti szervezete használta és üzemeltette a Planetáriumot, eszerint pedig az I. rendű alperesnek az 1990. évi LXX. törvény hatálybalépésekor sem kezelői, sem használati joga nem volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 1998. augusztus 15-én kelt tulajdonjog átruházási szerződés és a 2000. október 4-én létrejött ingyenes használatba adási szerződés jogszabályba ütköző, semmis megállapodás. A semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása címén elrendelte a Budapest X., belterület 38442/10 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmeként szereplő széljegy törlését, és az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 1995. szeptember 30-án kelt használati megállapodás és annak 2005. február 28-án kelt I. rendű alperesi felmondása érvénytelen. Az I. rendű alperes viszontkeresetet elutasította és kötelezte az I-II.

rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 50.000-50.000 forint perköltséget 15 napon belül, míg az eljárás illetékét az állam viseli.

Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy bár a Fővárosi illetve a X. Kerületi Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése a per folyamatbanléte alatt történt, ennek jogi jelentősége az alperesek közötti szerződés szempontjából nincs, különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme jelenleg is széljegyen szerepel, ezért a felperes nem vonta perbe az új tulajdonosokat.

Rámutatott, hogy az I. rendű alperesnek kezelői joga nem állt fenn, hiszen ilyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazott, ezért az I. rendű alperest a kezelői jog megszűnése folytán az 1990. évi LXX. törvény 2. § (1) bekezdése alapján járó ingyenes használati jog sem illette meg. Az 1997. évi CXLII. törvény értelmében a társadalmi szervezet elhelyezését és működtetési céljait szolgáló ingatlant a tevékenységhez szükséges mértékben az arra az 1990. évi LXX. törvény alapján ingyenes használati jogot szerzett társadalmi szervezet tulajdonába kell adni. Ha a jogosult az ingatlant 1990. szeptember 18-án nem használta, hanem azt helyette jogi személyiségű tagszervezete használta, akkor a tulajdonjogra a tagszervezet a jogosultat megelőzően igényt tarthat.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződéskötéskor az I. rendű alperes a törvény által megkívánt követelményekkel nem rendelkezett, ezenkívül a beszerzett iratokból az is megállapítható, hogy a korábban I. rendű alperesi tagszervezetként, utóbb önálló társadalmi szervezetként működő Budapesti Ismeretterjesztő Társulat (BIT) vagyonkörébe tartozott a Planetárium épülete, következésképp a tagszervezet a tulajdonjogra a jogosultként szereplő I. rendű alperest megelőzően tarthatott volna igényt, ha a törvény rendelkezéseinek egyébként megfelelt volna.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az 1997. évi CXLII. törvény alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot nem szerezhethet, hiszen sem kezelői joggal, sem ingyenes használati joggal nem rendelkezett, így a törvény alapján kötött szerződések jogszabályba ütközően érvénytelenek. A semmisséghez fűződő felperesi jogi érdek abban áll, hogy továbbra is az ingatlan használója kíván lenni. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként intézkedett az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartási széljegy törlése iránt. Álláspontja szerint az I. rendű alperes használati joggal nem rendelkezett, azt tovább sem adhatta a felperesnek, és az ennek ellenére kötött együttműködési szerződést fel sem mondhatta, ezért a használatra vonatkozó szerződés és annak felmondása is érvénytelen.

A viszontkereset tekintetében hozott elutasító döntés a kereset megalapozottságának következménye.

Az ítélet ellen az alperesek fellebbeztek. Az I. rendű alperes elsődlegesen a kereset tekintetében a per megszüntetését, és az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan az ítélet megváltoztatását kérte, a kereset teljes elutasításával és a viszontkeresetnek való helyt adással. Ennek teljesíthetlensége esetén pedig az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását, egyben másik bírói tanács kijelölését kérte. Fellebbezésében elsődlegesen a felperes perbeli legitimációjának hiányára hivatkozott a már korábban előadottak szerint, pernyertessége esetén ugyanis a

felperes továbbra is jogcím nélküli használója lenne az épületnek és a használatot a II. rendű alperes sem kívánja biztosítani számára, így a felperesnek nincs jogi érdeke a semmisség megállapítására.

Érvelése szerint hiányzik az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból, hogy a Planetárium épülete az I. rendű alperes megbízásából állami beruházásként jött létre, és az épületet 1977-től az I. rendű alperes kezelte, az épületegyüttest „megőrzés és használatbavétel céljából” 1977-ben a részére adták át. Ezt alátámasztja az 1989. évi ingatlan vagyonelemtár melléklet, tulajdoni lap, az 1977. április 14-ei átadás átvételi jegyzőkönyv, melynek 7. pontja rögzíti, hogy a Planetárium épületét megőrzés és használatbavétel céljából veszi birtokba az I. rendű alperes.

Hangsúlyozta, hogy a kezelői jogot hatósági határozattal és új épület létrehozásával is lehetett alapítani, a perbeli esetben az utóbbi körülmény áll fenn. Az I. rendű alperes a kezelői jogból fakadó jogosultságokat teljes körűen gyakorolta, mivel azonban a Planetáriumnak tulajdoni lapja nincs, a kezelői jogot bejegyezni nem lehetett, ám a bejegyzés nem is bírt konstitutív hatállyal. Az is téves megállapítás az ítéletben, mely szerint az I. rendű alperes úgy nyilatkozott volna, hogy mivel nem volt bejegyezhető, nem is állt fenn kezelői joga. Olyan nyilatkozatot az I. rendű alperes egyáltalán nem tett, hogy bejegyzés híján nem volt kezelő, épp ellenkezőleg, álláspontja szerint kezelői joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is létrejött.

A kezelői jog minden esetben a tulajdonos Magyar Államtól származott. E körben az államot képviselő Kincstári Vagyoni Igazgatóság az 1991. július 22-ei ingyenes használatba adási megállapodásban rögzítette, hogy az I. rendű alperesnek juttatott használati jog a kezelői jog megszűnésén alapul. Az állam szuverén joga, hogy a tulajdonában álló vagyontárgyakra elismerje a fennálló kezelői jogot, így történt ez az I. rendű alperes esetében is. Mindez pedig azt eredményezi, hogy úgy a tulajdonátruházási, mint a használatba adási szerződés érvényes. Utalt a Belügyminiszter határozatára, amely megállapítja, hogy a Planetárium a II. rendű alperes kezelésében és az I. rendű alperes ingyenes használatában áll.

A BIT tekintetében a tényállás megalapozatlan, és a jogi okfejtés téves. A BIT az I. rendű alperes szervezeti egységeként használta az ingatlant, így használata I. rendű alperesi használatnak minősül, a BIT vagyoni nyilvántartásának jelentősége nincs, hiszen kezelői joga az önálló jogi személyiséggel rendelkező I. rendű alperesnek állt fenn, ezen jogát az I. rendű alperes nem adta át, a BIT 1990. július 3-án történt bejegyzését követően sem. A BIT az I. rendű alperesnek tagszervezete sosem volt, tulajdonjogra nem tartott igényt, és kezelői joga sem állt fenn, az ítéletben kifejtett ellentétes álláspont az elsőfokon eljáró bírósági tanács elfogultságát tükrözi.

A birtokbaadási kötelezettség körében rámutatott, hogy az 1990. évi LXX. törvény rendelkezése a kezelői jog megszűnése folytán harmadik személyek fennálló használati jogának védelméről nem jelent örökös használati jogosultságot a felperes számára. A felperes használati joga az I. rendű alperestől származott, a szerződést az abban foglalt felmondási jogával élve az I. rendű alperes jogszerűen mondta fel, így a felperes szerződésen alapuló használati joga megszűnt. A felperes korábbi bérleti szerződése 1991. december 31-éig terjedő időre szólt, így a felperesnek érvényes használati jogcíme semmi

esetre sincs, az ingatlant tehát ki kell ürítenie, az elsőfokú bíróságnak a viszontkereset elutasítására vonatkozó ítéleti rendelkezése ezért megalapozatlan.

A II. rendű alperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Az elsőfokú bíróság a tényállást álláspontja szerint helytelenül állapította meg, az arra alapított ítéleti döntése megalapozatlan.

Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes kezelői joggal rendelkezett, amit a belügyminiszter határozata is igazol, e szerint a kezelői jogot az 1990. évi LXX. törvény vonta meg. A kezelői jog a Kincstári Vagyonkezelő Szervezethez került, amely 1991. július 22-én ingyenes használati megállapodást kötött a korábbi kezelő I. rendű alperessel. Az I. rendű alperes tehát annak ellenére kezelője volt az épületnek, hogy ezt az ingatlan-nyilvántartás nem tüntette fel, a bejegyzés egyébként nem is volt kötelező. Kezelőként az I. rendű alperes jogszerűen kötött szerződést a II. rendű alperessel a Planetárium használatára. A tulajdonszerzés az 1997. évi törvény alapján nem ipso iure keletkezett, ahhoz kérelmet kellett előterjeszteni, ilyet viszont csak az I. rendű alperes terjesztett elő, sem a felperes, sem a BIT nem élt ezzel a lehetőséggel. Végezetül változatlanul a felperes perbeli legitimációját állítva fellebbezési kérelmét akként módosította, hogy elsődlegesen a per megszüntetését és az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint ugyanis az a felperesi érdek, hogy a felperes az ingatlan használója kíván maradni, nincs összefüggésben a szerződések érvényességével vagy érvénytelenségével, a felperes a szerződések érvénytelensége esetén sem kerül kedvezőbb helyzetbe a használat szempontjából, azaz nincs olyan jogi érdek, ami a felperes aktív perbeli legitimációját a szerződések érvénytelensége tekintetében megalapozná. Hangsúlyozta, hogy a felperes használati joga az I. rendű alperessel kötött szerződésen alapulóan származékos volt, a tulajdonossal a felperes sosem kötött használati szerződést, ezért akár érvényes, akár érvénytelen az alperesek közötti két szerződés, a felperes az ingatlan használatára nem jogosult.

A felperes ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az I. rendű alperes nem volt az ingatlan kezelője, így nem vonatkozott rá sem az 1990. évi LXX. törvény, sem az arra épülő 1997-es törvény. Az I. rendű alperes a kezelői jog alapítására hatósági határozattal vagy szerződéssel nem rendelkezett és bár új épületegyüttes létesült, annak főépülete, azaz a Planetárium sosem lett átadva az I. rendű alperesnek. Az pedig, hogy mit jelentett a korabeli szóhasználatban hogy „megbízó beruházó”, ma már nehezen értelmezhető, minden bizonnyal annyit, hogy az I. rendű alperes kezdeményezte az épület létesítését, ez a körülmény sem alapoz meg azonban kezelői jogot.

Felperesi érvelése szerint irreleváns a belügyminiszteri határozat, mivel a kezelői jog megszüntetéséről szóló törvény hatálybalépése után, abból a célból jött létre, hogy mint nem Fővárosi Tanácsi intézményt, a Planetáriumot ne lehessen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adni. Ily módon az alperesek egyáltalán nem csatoltak olyan iratot, amely az I. rendű alperes kezelői jogát támasztotta volna alá.

A tulajdonátruházási szerződés azért is jogszabályba ütközik, mert az 1997. évi CXLII törvény 3. §-a alapján szükségesnek mutakozó telekalakítás elvégzéséig a tulajdonszerzési igénybejelentés nem lett volna teljesíthető, erre figyelemmel a tulajdonátruházással érintett 81/100-ra vonatkozó szerződést is fel kellett volna bontani.

Végezetül, ha az igénybejelentés során az I. rendű alperes nem hallgatta volna el a felperesi ingatlanhasználatot, a felperes az 1997-es törvény 15. §-a alapján a II. rendű alperessel létesíthetett volna jogviszonyt. Az ezzel ellentétes I. rendű alperesi magatartás eredményezte azt, hogy a felperest a II. rendű alperes az 1990-es törvény 4. §-a szerinti harmadik személyként nem tartotta számon, majd az 1997-es törvény szerinti jogait nem biztosította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletet az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével hozta meg, ezért az érdemben nem bírálható felül.

A felperes végleges keresetét a 34. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvhöz F/1. alatt csatolt beadványában foglaltak szerint tartotta fenn, ez a beadvány viszont az alperesek közötti szerződések és az I. rendű alperes által a felperessel közölt felmondás érvénytelenségének megállapításán túl a II/B. pontban önálló kereseti kérelemként annak ítéleti rögzítését is kéri, 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, s ezáltal a 1990. évi LXX. törvény 4. §-a szerinti „harmadik személynek” minősül.”

A per utolsó, 2008. június 6-án tartott tárgyalásáról felvett jegyzőkönyv szerint a felperes keresetét végleges formájában változatlanul ezen beadványában írottak szerint tartotta fenn, ez volt tehát az a kereset, amelyet az elsőfokú bíróságnak ítéletében teljes egészében, valamennyi kérelemre kiterjedően, el kellett bírálnia. Az elsőfokú ítélet azonban az alperesek közötti szerződések, a felperes és az I. rendű alperes közti 1995. szeptember 30-i használati megállapodás és a 2005. február 28-i I. rendű alperesi felmondás érvénytelenségének megállapításán és az I. rendű alperes javára szóló földhivatali széljegy törlésén túl a kereset körében rendelkezést nem tartalmaz, azaz az elsőfokú bíróság nem bírálta el azt a kereseti kérelmet, hogy a felperes „az 1990. évi LXX. törvény 4. §-a szerinti „harmadik személynek” minősül-e” és ezzel megsértette az ítélet teljességének a Pp. 213. § (1) bekezdésében megfogalmazott követelményét. Az elsőfokú bíróság mulasztása azért is hangsúlyos, mert a felperes ezt a kérelmet az eredeti állapot helyreállítását követő időszakra figyelemmel terjesztette elő, az eredeti állapotot pedig az elsőfokú bíróság a tulajdonátruházási szerződés érvénytelensége következményeként helyreállította.

Mindezekén túl, a 34/F/1. számú felperesi beadványban írottakhoz képest az elsőfokú bíróság túl is terjeszkedett a kereseten, tekintve, hogy végleges keresetében a felperes nem kérte az 1995. szeptember 30-i használati szerződés, csupán az I. rendű alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítását, érvelése szerint ugyanis a felperes jogviszonyban sem állt az I. rendű alperessel, mivel a használati szerződést a Planetáriummal kötötte, ezért jogviszony hiányában az I. rendű alperes azt fel sem mondhatta, a felmondás ezen okból érvénytelen. Az elsőfokú bíróság rendelkezése az 1995. szeptember 30-i megállapodás érvénytelenségéről eszerint a Pp. 215. §-ban foglalt tilalomba ütközik.

Észlelte továbbá a Fővárosi ítélőtábla, hogy az eredeti állapot helyreállítását igénylő kereseti kérelem ellenére az eladó Magyar Állam nem állt perben, azaz nem teljesült a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott követelmény. Hangsúlyozza a Fővárosi ítélőtábla, hogy a tulajdonos perbeállítását nem pótolja a kezelő MNV Zrt. perlése, hiszen az eredeti állapot helyreállítása körében az MNV Zrt. csak a kezelői jog tekintetében



érintett, a tulajdonjogra a Magyar Állam lehet jogosult és ezen az sem változtat, hogy az aktuális ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme csak széljegyként szerepel.

Mindezek alapján a Fővárosi ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban permegszüntetés terhével kell felhívnia a felperest a tulajdonos Magyar Állam perbeállítására [Pp. 157. § a) pont; Pp. 130. § (1) bekezdés g) pont], ezt követően pedig az ítélet teljességének és a kereseti kérelmen való túlterjeszkedés tilalmának betartásával kell érdemi döntést hoznia. Az eljárás adatai - az I. rendű alperes kérelme ellenére - nem adnak alapot annak elrendelésére, hogy a pert az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja.

A hatályon kívül helyezésre tekintettel a Fővárosi ítélőtábla a fellebbezési eljárás költségét a Pp. 252. § (4) bekezdése szerint csak megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz. A peres felek jogi képviselőinek munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel, a végzett munkával arányban, a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegben állapította meg.

Budapest, 2009. január 21.

Dr. Sággy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.  
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.  
bíró

A kiadmány/hiteléül:

