



Vác Város Polgármestere

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2017. év március hónap 23. napi ülésére

Szám: 11/239/2017.
Tárgy: 2919 hrsz.-ú beépítetlen területvételár rendezése
Melléklet: 1 db

Előterjesztő: Fördös Attila polgármester
Készítette: Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta jogi referens
Kökény Szabolcs osztályvezető

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 11 oldal

Bizottsági tárgyalások: - Pénzügyi – Ügyrendi Bizottság tárgyalta
2017. március 16-án

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsided Szilvia Jogi Osztály osztályvezető a *nek az ad*

Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Fördös Attila polgármester

Vác a Dunakanyar szíve

Tisztelt Képviselő-testület!

Vác Város Önkormányzat, mint eladó és Ambrus Tibor, valamint felesége Ambrusné Fogarasi Erzsébet, mint vevők között 1999. július 31-én adásvételi szerződés jött létre az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2600 Vác belterület 2919 hrsz.-ú (természetben: 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 8.-9.) 574 m² nagyságú beépítetlen területre.

A Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.586/2014/9/II. számú ítéletével a Budapest Körmeyi Törvényszék, mint I. fokú bíróság 25/A P.21.930/2013/18. számú ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet szerint a fent nevezett felek között 1999. július 31-én a Vác belterület 2919 hrsz. alatti beépítetlen terület megjelölésű ingatlan adásvétele tárgyában kötött szerződés érvénytelen, mivel a szerződéskötés időpontjában a perbeli ingatlan az önkormányzati törzsvagyon részét képezte, ebből kifolyólag forgalomképtelennek/korlátozottan forgalomképesnek minősült. Így a vevő nem szerzett tulajdonjogot, a felek között a szerződés nem jött létre, továbbá a bíróság az érvénytelen szerződésre tekintettel rendelkezett a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításáról. Az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset alapján a további jogszerző bejegyzések is megdőlnek, valamint törölődnek.

Fentiekre tekintettel a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya határozatot hozott az Önkormányzat tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséről, és az adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjogok törléséről.

A bíróság ítéletében nem rendelkezett külön az eredeti állapot helyreállítása kapcsán a szerződő felek közötti elszámolás kérdésében, ezért erről a Képviselő-testületnek szükséges döntenie.

A vevők által 1999.07.31-én megfizetett 2.870 eFt vételár és 287 eFt illeték 2017.03.24-re számított indexált összege a Központi Statisztikai Hivatal éves inflációs adatait figyelembe véve 7.037 eFt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.586/2014/9/II. számú ítéletének megfelelően gondoskodik a szerződéskötés előtt fennálló helyzet visszaállításáról, és (a Központi Statisztikai Hivatal éves inflációs adatait figyelembe véve indexált értéken) 7.037 eFt összeget fizet vissza a 2600 Vác belterület 2919 hrsz.-ú (természetben: 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 8.-9.) 567 m² nagyságú beépítetlen területért. Forrás:Főmémökség/Egyéb felújítások/Nyilvános illemhelyek felújítása sor.

Továbbá felmentést ad Vác Város Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló rendelet végrehajtási szabályainak 6. pontja szerint 7.037 e Ft összegben a 2600 Vác belterület 2919 hrsz.-ú (természetben: 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 8.-9.) 567 m² nagyságú beépítetlen terület eladási árának indexált értéken történő visszafizetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

V á c a D u n a k a n y a r s z í v e



BUDAPESTI FŐVÁROSI BÍRÓSÁG
Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség
2015-06-04
Példány
Ügyszám: 25/A.P. 21930/2013

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szeleczi Ida főügyész (Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség, 1055 Budapest, Markó u. 27., levelezési cím: 1363 Budapest, Pf. 11.) által képviselt ÜGYÉSZ felperesnek – a dr. Smutzer István ügyvéd (2600 Vác, Damjanich J. u. tér 15.) által képviselt Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, Március 15. tér 11.) I. rendű, a dr. Tóth István ügyvéd (2600 Vác, Budapest főút 15.; levelezési cím: 2600 Vác, Pf. 9.) által képviselt Ambrus Tibor (2600 Vác, Bauer M. u. 10.) II. rendű és Ambrusné Fogarasi Erzsébet (2600 Vác, Bauer M. u. 10.) III. rendű, a Dr. Wahl István Ügyvédi Iroda (1067 Budapest, Podmaniczky u. 41. I/3.; ügyintéző: dr. Wahl István ügyvéd) által képviselt Halász-Hajó Kft. (1064 Budapest, Podmaniczky u. 57. II/14.) IV. rendű, dr. Fűri Krisztina és dr. Kovács Rita jogtanácsosok által képviselt Raiffeisen Bank Zrt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.) V. rendű, a Dr. Wahl István Ügyvédi Iroda (1067 Budapest, Podmaniczky u. 41. I/3.; ügyintéző: dr. Wahl István ügyvéd) által képviselt Delta-Color Kft. (1065 Budapest, Podmaniczky u. 57. II/14.) VI. rendű, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) VII. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében – amelybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Vincze Kornélia ügyvéd (1113 Budapest, Bartók Béla út 152/F.) által képviselt dr. Fodor László (2600 Vác, Liszt F. sétány 8.) beavatkozott – a Budapest Környéki Törvényszék 2014. július 10. napján meghozott 25/A.P.21.930/2013/18. számú ítélete ellen az V. rendű alperes 19. és a IV. rendű alperes 20. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesi beavatkozónak 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I-II., valamint III. rendű alperesek között a Vác, belterület 2919 hrsz. alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó, 1999. július 31. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, amelyből következően a II-III. rendű, illetve a IV. rendű alperesek között ugyanezen ingatlan vonatkozásában 2008. július 29. napján megkötött adásvételi szerződés ugyancsak

19/06-1/125
2015 AUG 12

érvénytelen. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a IV-V. valamint VI. rendű alperes által 2008. augusztus 21. napján kötött, keretbiztosítéki zálogjog alapítására vonatkozó szerződés a fenti ingatlan terhelő keretbiztosítéki zálogjog alapítása tekintetében szintén érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében kérte az eredeti állapot helyreállítását, azaz az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, míg a II., III. és IV. rendű alperesek tulajdonjogának, továbbá az V. rendű alperes javára bejegyzett zálogjog törlését. Kérte a VI. és VII. rendű alpereseket mindennek tülésére kötelezni.

Előadta, hogy a váci 2919 hrsz. alatti ingatlan közterületként az I. rendű alperes törzsvagyonához tartozott, ezért 1999. évben történt elidegenítése a Ptk. 172. § (2) bekezdésébe ütközően semmis volt. Ezt az I. rendű alperes utólagos rendeletalkotással kívánta orvosolni akként, hogy a 16/2003. (IV. 29.) számú rendeletében a perbeli ingatlan a törzsvagyonból kivonta és vállalkozói vagyonába sorolta át. A rendeletet a Kúria Önkormányzati Tanácsa visszamenőleges hatállyal megsemmisítette, tehát az elidegenített ingatlan az önkormányzati törzsvagyon része maradt. A forgalomképtelen törzsvagyonnak vissza kell kerülnie az önkormányzat tulajdonába, ezért az érvénytelenség jogkövetkezményeként csak az eredeti állapot helyreállítása alkalmazható.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását és perköltségük megtérítését. A IV. rendű alperes előadta, hogy az adásvételi szerződést a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében kötötte meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I., illetve a II. és III. rendű alperesek között 1999. július 31. napján a Vác, belterület 2919 hrsz. alatti ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés érvénytelen. Megállapította, hogy a II., III., illetve a IV. rendű alperesek között a fenti ingatlan tárgyában 2008. július 29. napján tulajdonjog fenntartással megkötött ingatlan adásvételi szerződés szintén érvénytelen. Megállapította, hogy a 2008. augusztus 21. napján kelt, a IV., V., és VI. rendű alperes által kötött keretbiztosítéki zálogjog alapítására vonatkozó szerződés a perbeli ingatlan terhelő keretbiztosítéki zálogjog alapítása vonatkozásában szintén érvénytelen. Megkereste a Váci Körzeti Földhivatalt azzal, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a Vác, belterület 2919 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét érintően az ingatlan-nyilvántartásból a II., III., IV. rendű alperesek tulajdonjogát, valamint az V. rendű alperes javára alapított keretbiztosítéki zálogjogot törölje, egyidejűleg az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezze vissza, és a perfeljegyzést törölje. Kötelezte az alpereseket a fenti rendelkezések tülésére és a felperesi beavatkozó perköltségének viselésére, valamint a II-V. rendű alpereseket az eljárási illeték egyetemleges megfizetésére azzal, hogy a perrel felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt a felperes perbeli legitimációját vizsgálta az alperesi védekezésre tekintettel. Megállapította, hogy az Ügyész mint absztrakt közjogi jogalany a polgári perben közérdekvédelmi célok érvényesítése céljából félként eljárhat. Az Ügyésznek a közérdek védelmében gyakorolt, jogszabályon alapuló keresetindítási felhatalmazása független attól, hogy korlátozottan forgalomképes vagy forgalomképtelen perbeli ingatlan átruházására az első ügyletkötést követően, számszerűen hányszor került sor. Kifejtette továbbá, hogy mivel a felperes nem tette a kereset tárgyává a korábban a Vác, belterület 2919 hrsz. alatti ingatlanhoz tartozó, jelenleg a felperesi beavatkozó felépítménye előtti két méteres sávban húzódó telekrészt, illetve az annak tárgyában a felperesi beavatkozó és az I. rendű

alperes között létrejött megállapodást, ezért a felperesi beavatkozó tulajdonába került mintegy 42 m²-nyi területet az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 215. §-ára tekintettel nem érinthette. Az elsőfokú bíróság a döntés meghozatala során figyelembe vette a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5007/2013/4. számú határozatát, amelyben az önkormányzati tanács az I. rendű alperes 16/2003. (IV. 29.) számú rendeletének 1. §-át törvénysértőnek találta, és azt a kihirdetésre visszamenő hatállyal megsemmisítette. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 114. § (1) bekezdése, valamint 172. és 173. §-ára tekintettel megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1999-ben az önkormányzati törzsvagyon forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes része volt, ezért annak átruházásáról a képviselő testület határozattal nem rendelkezhetett. Érvényes ingatlan adásvételi szerződés hiányában a II., III. rendű alperesek tulajdonjogot nem szerezhettek, így azt 2008 augusztusában nem ruházhatták át a IV. rendű alperesnek érvényesen. Az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget a keresettel támadott szerződések érvényessé nyilvánítására, ezért azok tekintetében az eredeti állapot helyreállításáról határozott. Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.000/2001/8. számú végzésre utalással megállapította, hogy a IV. rendű alperes jogszerzése a perrel érintett ingatlan vonatkozásában nem volt jóhiszeműnek tekinthető, ezért vele szemben az Inytv. 5. § (3) bekezdésére, illetve a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény rendelkezéseire tekintettel a törlési perből fakadó következmények korlátozás nélkül alkalmazhatóak. Az elsőfokú bíróság az V. rendű alperes vonatkozásában ugyancsak megállapította a rosszhiszeműséget, arra tekintettel, hogy az V. rendű alperes évtizedek óta hitelezője volt a II. és III. rendű alpereseknek, illetve a korábban folyamatban volt érvénytelenségi perekben maga is peres félként részt vett, így tudomással bírt valamennyi, a perbeli ingatlant érintő jogvitáról. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy kérelem hiányában nem kellett rendelkeznie az eredeti állapot helyreállítása kapcsán az alperesek közötti elszámolás kérdésében, miután erre irányuló nyilatkozatot az alperesek felhívás ellenére sem tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a IV. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a IV. rendű alperes jóhiszemű tulajdonjogszerzésére tekintettel az eredeti állapot helyreállítására, így a tulajdonjogának törlésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítását, valamint a IV. rendű alperes perköltség fizetésre kötelező ítéleti rendelkezés megváltoztatását, továbbá a felperes perköltségben való marasztalását.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróságnak a IV. rendű alperessel szemben hozott ítéleti rendelkezése megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.000/2011/8. számú végzésére tekintettel állapította meg a IV. rendű alperes jóhiszeműségének hiányát, azonban a Fővárosi Ítéltábla végzésének indokolása a jelen peres eljárásban az elsőfokú bíróságot nem köti. A IV. rendű alperes rosszhiszeműségét nem vélelmezni kell, hanem azt a felperesnek egyértelműen kellett volna bizonyítania, ezen bizonyítási kötelezettségének azonban nem tudott eleget tenni. A perben semmilyen olyan adat nem merült fel, amely azt támasztaná alá, hogy a IV. rendű alperes rosszhiszeműen járt volna el a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése során. A IV. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerzett tulajdonjogot, amennyiben pedig a II. és III. rendű alperesek bármilyen tájékoztatási kötelezettséget elmulasztottak, ez a IV. rendű alperes terhére nem róható. A IV. rendű felperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ugyanazon tanácsa az 25.P.20.391/2009. számú előzményi perben azt állapította meg, hogy a IV. és V. rendű alperesek nem tekinthetők rosszhiszeműnek, jogszerzésük jóhiszemű volt, és az I. illetve II-III. rendű alperesek között 1999-ben létrejött adásvételi szerződést érvényessé

nyilvánította. A hatályon kívül helyezést követő megismételt eljárásban ehhez képest az elsőfokú bíróság a IV. és V. rendű alperesek jóhiszeműségét illetően új álláspontot foglalt el annak ellenére, hogy a IV. rendű alperes vonatkozásában semmilyen újabb tény, adat, körülmény nem merült fel, új bizonyítás lefolytatása sem volt indokolt. Hangsúlyozta, hogy a IV. rendű alperesi ügyvezető tudott arról, hogy a felperesi beavatkozó pert indított az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelensége tárgyában, de utóbb az érvénytelenségi keresettől elállt, és csak kártérítési igénye maradt fenn. A IV. rendű alperesi ügyvezető az Ügyész által indított perről is tudomással rendelkezett, ezt a keresetet azonban a bíróság jogerősen elutasította. A IV. rendű alperes úgy kötött megállapodást a II., III. rendű alperesekkel, hogy az ingatlant csak a tehermentesítés, illetve a perfeljegyzés törlését követően vásárolja meg. Az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére ezért csak 2008. július 28-át követően, a felülvizsgálati kérelem benyújtása tényének törlését követően került sor. A felek eredeti megállapodása szerint a II. rendű alperes addig maradt a IV. rendű alperes tagja és képviselője, amíg az étterem adásvétele meg nem történik. Erre tekintettel az adásvételi szerződés megkötése napján a II. rendű alperes tagsági jogviszonya és ügyvezetői tisztsége megszűnt, ezt a cégiratokban átvezették. Ilyen körülmények között életszerűtlen azt feltételezni, hogy a IV. rendű alperes képviselőjében eljáró Árvay Miklósnak akárcsak elvben felmerülhetett annak a lehetősége, hogy nem fog tudni tulajdont szerezni az ingatlanon, különösen arra a körülményre tekintettel, hogy az ingatlan vételárát hitelből fizette ki. Mindezekből következően a IV. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek tekinthető, ezért tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból az Inyvtv. 63. §-a szerinti három éves határidő eltelté miatt nem lehet törölni. Tévesen állapította meg az ítéletábrla a 7.Pf.22.000/2011/8. számú végzésében, hogy az alpereseknek a felülvizsgálati kérelem ténye feljegyzésének hiányában is tudniuk kellett volna a folyamatban lévő eljárásról. Ezzel szemben tény, hogy a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásból 2008. július 28-i hatállyal törölték. A perbeli tényállás alapján megállapítható, hogy a IV. rendű alperes jogszerzése időpontjában a közhiteles nyilvántartás adatai szerint az ingatlan tehermentes volt, a korábbi perfeljegyzés törlésre került, a perbeli ingatlan tulajdonosai a II. és III. rendű alperesek voltak. Az ingatlanra az újabb per feljegyzésére 2009. április 8-án került sor, amikor a IV. rendű alperes már bejegyzett tulajdonos volt. A IV. rendű alperes a tulajdonszerzést megelőző perekben nem volt fél. A törölt perfeljegyzéssel kapcsolatban arról rendelkezett tudomással, hogy a szerződés érvénytelensége iránt indított perben a felperes keresetét jogerősen elutasították. Ilyen körülmények között a IV. rendű alperes vonatkozásában a rosszhiszeműség nem állapítható meg.

Tévesen foglalt állást az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során is. Az 1/2010. (VI. 28.) PK. vélemény alapján a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával. Az érvénytelenség jogkövetkezményének levonása során a bíróságnak gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának megtartásáról, és meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. A perbeli esetben tény, hogy az eredeti állapot helyreállítása az egyenértékűség sérelme nélkül nem történhet meg. A IV. rendű alperes ugyanis tulajdonjogának bejegyzését követően olyan mértékű beruházást eszközölt, amely lényegesen meghaladja az I., illetve a II-III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződésben megjelölt összegű vételárát. Amennyiben az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzésre kerül, úgy az I. rendű alperesnek a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint meg kell térítenie az értéknövelő beruházások ellenértékét. A közérdek sérelmét a felperes abban látta, hogy a perbeli ingatlan a felperesi beavatkozó ingatlana és a közterület közé ékelődik,

amelynek következtében a felperesi beavatkozó ingatlana az érvénytelen szerződés következtében jelentős értékcsökkenést szenved el, illetve ezért nem kapott építési engedélyt, amelyek miatt az I. rendű alperessel szemben kártérítési pert kezdeményezett, és marasztalás esetén ezt az igényt közpénzből kell kifizetni. A IV. rendű alperesi álláspont szerint ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett változások semmilyen formában nem érintik a felperesi beavatkozó ingatlanának értékét. Másrészt az eredeti állapot helyreállítása esetén az I. rendű alperes köteles lenne a II., III. és IV. rendű alperesek javára az értéknövelő beruházások megtérítésére több tízmillió forint értékben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint, amelyet az I. rendű alperes szintén közpénzből lenne kénytelen megtéríteni. Mindebből következik, hogy az eredeti állapot helyreállítása a közérdek nagyobb sérelmét okozná, mintha a jelenlegi tulajdonviszonyok fennmaradnának. A IV. rendű alperes megjegyezte továbbá, hogy a felperes a közérdek sérelmét látta abban is, hogy a perbeli ingatlan az önkormányzat tulajdonszerzésének időpontjában 1991-ben közterület volt. Ebben a körben ellentmondásosnak tartotta a felperesi álláspontot annyiban, hogy míg az I., illetve II-III. rendű alperesek közötti adásvételt közérdeksértőnek találta, addig a felperes az I. rendű alperes és a felperesi beavatkozó között a perbeli ingatlanak a 46 m² területű részére létrejött adásvételi szerződését már nem tartotta jogsértőnek, annak ellenére, hogy annak megkötésére ugyanazon rendeletek alapján ugyancsak forgalomképtelen törzsvagyon tárgyában került sor.

Az elsőfokú ítélettel szemben az V. rendű alperes is fellebbezést terjesztett elő, amelyben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet perköltség- és illetékviselésére vonatkozó részének megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabálysértően foglalt állást a perköltség és az illeték megállapítása során, amikor az V. rendű alperes egyetemleges kötelezettségét állapította meg a Pp. 82. § (1) bekezdésére hivatkozással. Az V. rendű alperes azonban nem alkot a többi alperessel egységes pertársaságot, hiszen viszonyukban a kereseti kérelem tárgya nem olyan közös jog, vagy közös kötelezettség volt, amelyet csak valamennyi érdekelt együttes és egyidejű perben állása mellett lehetett volna eldönteni. Ebből következően az V. rendű alperes, illetve a többi alperesek közötti pertársaság egyszerű pertársaságnak minősül, amelyre tekintettel a perköltség és az illeték viselésére eltérő mértékű érdekeltségükre tekintettel, annak arányában kötelezhetőek. Hangsúlyozta, hogy a perre az V. rendű alperes okot nem adott. Az V. rendű alperes a támadott adásvételi szerződések megkötésében nem vett részt, csupán jelzálog fedezet mellett nyújtott kölcsönt a vételár megfizetéséhez. Az V. rendű alperes a jelzálogjogot alapító szerződés megkötése során mindvégig jófiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva járt el. A jelzálogjog bejegyzésének időpontjában a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó perfeljegyzés már majdnem egy hónappal korábban törlésre került. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság a bank érdekeltségének arányát indokolás nélkül eltúlzott mértékben állapította meg, ezért az V. rendű alperesre rótt perköltség és illeték összege is eltúlzott, az erre vonatkozó rendelkezés a Pp. 82. § (2) bekezdésében, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésébe ütközik. Minderre tekintettel az V. rendű alperes kérte az elsőfokú perköltség alóli mentesítését, míg másodlagosan a terhére megállapított perköltség összegének mérséklését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése, illetve az ennek alapján meghozott határozata is helytálló. Ezzel szemben a IV. és V. rendű alperesek fellebbezése megalapozatlan, mivel azok nem tartalmaznak olyan

körülményt vagy jogi okfejtést, amelyek az ítélet fellebbezéssel érintett részének megváltoztatására adnának alapot. Kiemelte, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5007/2013/4. számú határozata szerint a perbeli ingatlan az Étv. 54. § (4) bekezdés a) pontjában írtaknak megfelelően közterületi funkciót töltött be, ezért az Inyvtv. 17. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakból következően sem lehetett jogszerűen magánszemélyek között létrejövő adásvétel tárgya. Az ingatlan jogi jellegéből következően a IV. rendű alperes jótényszerűen rögzíthető, hogy a IV. rendű alperes rosszhiszeműségét a peradatok tényszerűen alátámasztják, amint azt a felperes a per során már részletesen kifejtett. A IV. rendű alperes alaptalanul kifogásolja azt, hogy az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.000/2011/8. számú végzésében foglaltakat figyelembe vette, hiszen az elsőfokú bíróságnak ugyanazon adatok, tények álltak rendelkezésére, amelyek a Fővárosi Ítéltáblának. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeinek körében helyesen határozott az eredeti állapot helyreállításáról, mivel annak feltételei minden tekintetben adottak voltak. A IV. rendű alperesnek az egyenértékűség, és ezáltal a közérdek általa vélt sérelme körében előadottak nyilvánvalóan nem foghatnak helyt, hiszen amint azt az elsőfokú bíróság is megalapozottan rögzítette az alperesek egymással szembeni igényét érintő elszámolásra, ilyen kérelem hiányában a perben nem került sor. Az alperesek egymással szembeni követeléseiket a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 11. pontjában foglaltakra figyelemmel külön perben érvényesíthetik vagy egymás között peren kívül is rendezhetik. A felperes az V. rendű alperes fellebbezésével szemben előadta, hogy az V. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a perre okot nem adott. Az V. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki zálogjog csak az V. rendű alperes engedélye vagy bírói ítélet alapján törölhető. Ilyen törlési engedélyt az V. rendű alperes nem adott, így a per megindítása szükséges volt vele szemben is. Téves az V. rendű alperes álláspontja az egyetemleges kötelezéssel kapcsolatban a 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény alapján a törlési perben a közvetlen jogszerző mellett a további jogszerzőknek is perben kell állniuk, ilyen esetben az alperesek pertársasága egységes. Az V. rendű alperes fellebbezésében figyelmen kívül hagyja a Pp. 78. § (3) bekezdését, ezért a felperes a másodfokú perköltség viselésére sem kötelezhető.

A IV. és V. rendű alperesi fellebbezések nem érintették az elsőfokú ítéletnek a két adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapító rendelkezéseit, amelyek fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek.

A IV. és V. rendű alperesek fellebbezései alaptalanok.

Az ítéltábla előjáróban rámutat, hogy miután az IV. rendű alperes kifejezetten az érvénytelenség jogkövetkezményét, azaz a IV. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését sérelmezte fellebbezésében, kérelme kihatott az V. rendű alperesre is annyiban, hogy az V. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog a IV. rendű alperes fellebbezésének eredményessége esetén nem törölhető. Ebből is következően az alperesek a Pp. 51. § (1) bekezdése szerinti egységes pertársak, hiszen a perbeli esetben az V. rendű alperes jelzálogjogának törlésére csak a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlésével együtt, annak függvényében kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, fellebbezett döntésével az ítéltábla egyetértett, annak jogi indokait – a fellebbezésekben foglaltakra is figyelemmel – az alábbiak szerint egészíti ki.

Az ítéltábla utal a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 4. pontjára, amely szerint az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset, valamint a további jogszerzővel szembeni törlési kereset alapján a közvetlen jogszerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék. A további jogszerző bejegyzésének törlése a bejegyzés érvénytelenségén és nem a további jogszerző által kötött szerződés érvénytelenségén alapul, ugyanis a további jogszerző és a jogosult között nincs szerződéses kapcsolat, a további szerzővel szemben a jogosult tulajdonjoga alapján lép fel. A törlési perben tehát csak az első szerződés érvénytelenségét kell vizsgálni, a későbbi jogszerző az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján szerződésének érvényességétől függetlenül törölhető a nyilvántartásból.

Az Inytv. 63. § (2) bekezdése a közvetett jogszerzővel szemben három év elteltével két feltétel együttes teljesülése esetén zárja ki a törlési kereset eredményes érvényesítését. Egyrészt, hogy a jogszerző az előző bejegyzés érvényességében bízva kösse meg a szerződést, másrészt, hogy jóhiszemű legyen. Az ítéltábla rámutat, hogy a két feltételnek egymástól függetlenül kell teljesülnie, ezért téves az a IV. rendű alperesi álláspont, amely szerint a jóhiszeműségét az alapozná meg, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva kötötte meg a szerződést. A törlési kereset körében a jogszerző jóhiszeműsége abban az esetben zárható ki, amennyiben tudott vagy tudnia kellett arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok, illetve tények mellett olyan körülmények állnak fenn, amelyek a bejegyzést kétségessé teszik.

Az ítéltábla jelen tanácsa mindenben osztja a 7.Pf.22.000/2011/8. számú végzésében kifejtett álláspontot arra nézve, hogy a IV. rendű alperes jóhiszeműsége nem állapítható meg. A rendelkezésre álló adatok alapján a IV. rendű alperesnek tudnia kellett arról, hogy az ingatlan jogi helyzete bizonytalan, a felperes több peres eljárást indított. A IV. rendű alperes tudott arról is, hogy az ingatlant érintő jogvita azon alapult, hogy a II-III. rendű alperesek 999-ben önkormányzati törzsvagyonnak minősülő közterületet vásároltak az I. rendű alperestől. Önmagában az a hivatkozás, hogy a IV. rendű alperes bízott abban, hogy a folyamatban lévő peres eljárások a fennálló ingatlan-nyilvántartási helyzet fennmaradásával végződnek, nem alapozza meg a jóhiszeműséget. A IV. rendű alperes a peres eljárások eredményét nyilvánvalóan ismerte, maga is csak a felülvizsgálati eljárásban született határozatról állította, hogy annak tartalmáról csak utóbb szerzett tudomást. A IV. rendű alperes szerződéskötését megelőzően a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó perfeljegyzés valóban törlésre került, ebből azonban a döntés tartalmára alappal nem lehetett következtetni. A perbeli körülményeknek a IV. rendű alperesben kétséget kellett kelteniük arra nézve, hogy a II-III. rendű alperes ténylegesen tulajdonosa-e az ingatlannak. A IV. rendű alperes ebben az általa is ismert kérdéses jogi helyzetben tehát nem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, ezért helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság arról, hogy a IV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlésének nincs akadálya.

2014
11.25.14

Az ítéltábla a fellebbezésre tekintettel megjegyzi, hogy az ítéltábla 7.Pf.22.000/2011/8. számú végzésének indokolása valóban nem köti az elsőfokú bíróságot, azonban nincs eljárásjogi akadálya annak, hogy az abban foglalt jogi érvelést az elsőfokú bíróság átvegye.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokait csak annyiban nem osztja, hogy a törlési perben az Ügyész perindítási jogosultságát nem kell a Pp. 3. § (1) bekezdése szerint, a közérdek fennállásának függvényében vizsgálni. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja az ügyész aktív perbeli legitimációját önmagában megalapozza, így a közérdek fennállásának vizsgálata a törlési perben szükségtelen. A közérdek a törlési perben az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez fűződik, azaz ahhoz, hogy a nyilvántartás adatai a valóságnak megfeleljenek. Ezen okból a IV. rendű alperesnek a közérdekkel összefüggő előadása a per eldöntése szempontjából irreleváns.

Az elsőfokú bíróság a kifejtettekre figyelemmel helytállóan döntött az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett érdemi rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Ugyancsak alaptalan az V. rendű alperes perköltséget érintő fellebbezése. A törlési perben a közvetlen, illetve közvetett jogszerzők a korábban kifejtettek szerint egységes pertársak, így a perköltségben való egyetemleges marasztalásuk a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján helytálló. Az V. rendű alperes a vele szemben előterjesztett keresetet nem ismerte el, a perre okot adott, ezért esetében a Pp. 80. § (1) bekezdése nem alkalmazható.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, ezért a IV. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles a felperesi beavatkozónál felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes köteles továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket is megfizetni.

Budapest, 2015. május 14.

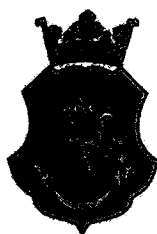
Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró



A kiadvány hitelével:



Vác Város Önkormányzat
Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság

K I V O N A T
a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság
2017. március 16-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: 2919. hrsz.-ú önkormányzati beépítetlen terület vételár rendezése

29/2017. (III. 16.) sz. Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság
határozata

A Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.586/2014/9/II. számú ítéletének megfelelően gondoskodjon a szerződéskötés előtt fennálló helyzet visszaállításáról, és (a Központi Statisztikai Hivatal éves inflációs adatait figyelembe véve indexált értéken) 7.037 eFt összeget fizessen vissza a 2600 Vác belterület 2919 hrsz.-ú (természetben: 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 8.-9.) 567 m2 nagyságú beépítetlen területért.

Forrás: Főmérnökség/Egyéb felújítások/Nyilvános illemhelyek felújítása sor.

Továbbá javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felmentést Vác Város Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló rendelet végrehajtási szabályainak 6. pontja szerint 7.037 e Ft összegben a 2600 Vác belterület 2919 hrsz.-ú (természetben: 2600 Vác, Liszt Ferenc sétány 8.-9.) 567 m2 nagyságú beépítetlen terület eladási árának visszafizetésére.

Határidő: 2017.03.23-i Képviselő-testületi ülés

Felelős: Polgármester

K. m. f.

Kászonyi Károly s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

.....*Bui*.....

Brinyiczkiné Hugyecz Éva

