

Pesti Központi Kerületi Bíróság
20.G.300.319/2021/13.



A Pesti Központi Kerületi Bíróság

a dr. Lesch Katalin Edit kamarai jogtanácsos (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) meghatalmazott képviselő által képviselt

Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház utca 9-11.) felperesnek,

a Rátky és Társa Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Ady Endre utca 19. A ép., ügyintéző: dr. Rátky Miklós ügyvéd) meghatalmazott képviselő által képviselt

Bp2017. Világ bajnokság Szervező és Lebonyolító Kft. (1007 Budapest, Margitsziget 23800/6. hrsz.) alperes ellen

vételár iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25.626.656.- (azaz huszonötmillió-hatszázhuszonhatezer-hatszázötvenhat) forintot, 12.598.649.- (azaz tizenkettőmillió-ötszázkilencvennyolcezer-hatszáznegyvenkilenc) forint után 2020. január 1-től, 13.027.007.- (azaz tizenhárommillió-huszonhétézer-hét) forint után 2020. július 1-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, valamint 1.268.800.- (azaz egymillió-kettőszázhatvannyolcezer-nyolcszáz) forint perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak, külön felhívásra, 1.237.599.- (azaz egymillió-kettőszázharminchétezer-ötszázkilencvenkilenc) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Fővárosi Törvényszéknek címezve a jelen bíróságon lehet elektronikus úton vagy a nem elektronikus kapcsolat tartó fellebbező fél esetén papír alapon három példányban benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson fogantatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a

fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I N D O K O L Á S

A bíróság a peres felek előadása, és az általuk becsatolt okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

- [1] A Budapest belterület 23800/6. helyrajzi számú ingatlan 90541/100786 tulajdoni hányada a felperes tulajdonában áll.
- [2] Az ingatlanon levő felépítmény tulajdonosa 2016. december 14-én megkötött adásvételi szerződés alapján az alperes.
- [3] 2018. augusztus 14-én a felperes, mint földhasználatba adó, és az alperes, mint földhasználatba vevő Földhasználati szerződés elnevezésű megállapodást kötöttek írásban, melynek 1.6. pontjában rögzítették, hogy a Wellness Gate Kft. a felépítmény értékesítésére a Földhasználatba vevővel 2016. december 14-én adásvételi szerződést kötött a felépítményre, erre tekintettel a jelen megállapodás célja rendezni a felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges földhasználati jog feltételeit, figyelemmel a régi Ptk. és a Ptk. valamint a két évtizede kialakult használati viszonyokra és megkötött jogügyletekre, valamint arra, hogy a felépítmény tulajdonjoga, mint jóhiszeműen szerzett jog a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) hatályba lépése előtt keletkezett.
- [4] Felek a jelen megállapodásban – a megállapodás elválaszthatatlan részét alkotó vázrajz segítségével – rögzítik a földterületen kialakult használati feltételeket az alábbiakban foglaltak szerint.
- [5] A 2.1. pont értelmében felek rögzítik, hogy az ingatlan földhasználatba adó tulajdonában és kizárólagos használatában levő 90541/100786 tulajdoni hányadára eső 5686 nm alapterületű részén található felépítmény tulajdonosa a 2016. december 14-én megkötött adásvételi szerződés alapján a földhasználatba vevő.
- [6] Az Nvtv. 6.§ (1) bekezdésére tekintettel – mely szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonon osztott tulajdon nem létesíthető – a földhasználatba vevő tulajdonában levő felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon nem tüntethető fel.
- [7] Földhasználatba adó kijelenti, hogy jogszabály, vagy a jogszabályi környezet változása esetén együttműködik földhasználatba vevővel annak érdekében, hogy a felépítmény tulajdonjoga önálló helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön.
- [8] A 2.2 pont értelmében a felek rögzítik, hogy a felépítmény mindenkor tulajdonosát a felépítmény fennállásáig a jelen szerződés mellékletét képező földterületre földhasználati jog illeti meg.
- [9] A felek a 2.1. pontban körül írt felépítmény földhasználati határait a jelen megállapodás elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező, Kováts Miklósné földmérő által Budapesten, 2004. év novemberében készített 1:1000 méretarányú felmérési rajz – a rajzon szaggatott vonallal jelzett használati határ szerint – határozzák meg és fogadják el.

- [10] A 2.4. pont értelmében a felek rögzítik, hogy földhasználatba vevő a földterülete használatáért földhasználati díjat köteles fizetni, melynek mértéke – a BFVK Zrt. által 2018. február 1-én készített értékbecslés alapján – 2018. január 1-től kezdődően évi 19.300.000.-Ft + Áfa.
- [11] A földhasználati díjat földhasználatba adó minden év január 1. napjával – először 2019. január 1-én – a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emel.
- [12] Defláció esetén a földhasználati díj mértéke nem változik.
- [13] A 2,5. pont értelmében az éves földhasználati díj megfizetése két egyenlő részletben esedékes, az első részlet a tárgyév június 30. napjáig, a második részlet a tárgyév december 31. napjáig esedékes.
- [14] A késedelmi kamat mértékére a Ptk. 6:48.§ rendelkezései az irányadóak.
- [15] A 2.6. pont értelmében a földhasználatba vevő vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésének napjától, azaz 2016. december 14-étől 2017. december 31-ig megfizeti a Wellness Gate Kft.-vel kötött földhasználati szerződésben meghatározott földhasználati díj infláció mértékével növelt összegét, 2018. január 1-től pedig a BFVK Zrt. által 2018. február 1-én készített értékbecslés szerinti földhasználati díjat földhasználatba adó számára.
- [16] Földhasználatba vevő vállalja, hogy a jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül kiállított három darab számlán feltüntetett fizetési határidőn belül megfizeti földhasználatba adó számára a 2016. december 14-től 2016. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan összesen 342.188.-Ft+Áfa, a 2017. január 1-jétől 2017. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan összesen 7.100.176.-Ft+Áfa, illetve 2018. január 1-től 2018. június 30-ig terjedő időszakra vonatkozóan összesen 9.650.000.-Ft+Áfa földhasználati díjat a földterület használatáért, melyekről földhasználatba adó a három időszakra vonatkozóan három számlát állít ki.
- [17] A felperes 2019. december 7-én VBOU9-01267 szám alatt számlát állított ki az alperes felé 12.598.649.-Ft-ról, mint 2019. II. félévre járó földhasználati díjról.
- [18] A számla fizetési határideje 2019. december 31. volt.
- [19] Az alperes 2019. december 15-től 2020. december 17-ig végelszámolás alatt állt.
- [20] 2020. február 11-én a felperes hitelezői igénybejelentéssel élt a 2019. június 30-ig esedékes 12.598.649.-Ft és 2019. december 31-ig esedékes 12.598.649.-Ft földhasználati díj vonatkozásában.
- [21] 2020. április 3-án kelt levelében a végelszámoló Tájékoztatás hitelezői igény elfogadásáról tárgyú levelében tájékoztatta a felperest, hogy a felperes hitelezői igény bejelentését az alábbiak szerint vette jegyzékbe, illetőleg nyilvántartásba: 25.197.298.-Ft tőkeösszeg és járulékok.
- [22] A felperes 2020. június 10-én VBOU0-00573 szám alatt számlát állított ki az alperes felé 13.027.007.-Ft-ról, mint 2020. I. félévre járó földhasználati díjról.
- [23] A számla fizetési határideje 2020. június 30. volt.
- [24] A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 25.626.656.-Ft, 12.598.649.-Ft után 2020. január 1-től, 13.027.007.-Ft után 2020. július 1-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére.
- [25] Keresetének jogalapjaként a Ptk. 6:1. §-át és 6:2. §-át jelölte meg.
- [26] Jogi érvelésében előadta, hogy az alperessel kötött földhasználati szerződés alapján az alperes köteles megfizetni a 2019. II. félévre és 2020. első félévre vonatkozó földhasználati díjat.
- [27] Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását kérte.
- [28] Érdemi védekezésében arra hivatkozott, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 6. §. (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem terhelhető meg.

- [29] A földhasználati szerződés ezen törvény 6. §. (1) bekezdésébe ütközik.
- [30] Ebből eredően a Ptk. 6:95. §-a értelmében semmis, így a 6:88. §. (1) bekezdése értelmében érvénytelen.
- [31] Érvénytelen szerződésben kikötött díjat pedig a felperes nem érvényesíthet.
- [32] Hivatkozott arra is, hogy az alperes földhasználati joga a Ptk. 5:145. §. (1) bekezdésén alapul.
- [33] Előadta azt is, hogy tartozáselismerést a végelszámoló tett, aki a szerződés érvénytelenségére nem hivatkozhatott.

A felperes keresete alapos.

- [34] A bíróság az alperes érdemi ellenkérelmében foglaltakra tekintettel vizsgálta, hogy a felek közti, 2018. július 14-én kelt szerződés (továbbiakban: perbeli szerződés) jogszabályba ütközik-e.
- [35] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:95.§ értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz jogszabály más jogkövetkezményt fűz.
- [36] Más jogkövetkezmény mellett is semmis a szerződés akkor, ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.
- [37] A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (1) bekezdése értelmében az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – a (2) és (3) bekezdésben és a 14.§ (1) bekezdésében foglalt kivétellel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.
- [38] Ezen tilalom az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.
- [39] Jelen perben ezért az volt vizsgálandó, hogy a perbeli szerződés földhasználati jogot alapít-e.
- [40] A szerződés 2.2. pontja azt tartalmazza, hogy a felek rögzítik, hogy a felépítmény mindenkorai tulajdonosát a felépítmény fennállásáig a jelen szerződés mellékletét képező földterületre földhasználati jog illeti meg.
- [41] A Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése értelmében ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.
- [42] A felépítmény tulajdonosát megillető földhasználati jog tehát a törvény, azaz Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése alapján áll fenn.
- [43] A szerződés 2.2. pontja tehát csak a törvény erejénél fogva fennálló földhasználati jog tényét rögzíti, a perbeli szerződés a földhasználati jog alapításáról nem rendelkezik, földhasználati jogot nem alapít, csak megállapítja és rögzíti a törvény alapján már fennálló földhasználati jog fennálltának tényét.
- [44] Mivel a perbeli szerződés földhasználati jogot nem alapít, így a perbeli ingatlan nem lett megterhelve, ezáltal a perbeli szerződés nem ütközik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (1) bekezdésében írtakba, azaz nem ütközik jogszabályba, így a perbeli szerződés nem semmis, ezáltal nem érvénytelen, tehát a perbeli szerződésből jogok és kötelezettségek származnak.
- [45] A perbeli szerződésben a felek csupán a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése, azaz a törvény alapján már fennálló földhasználati jog ellenértékéről rendelkeztek, nevezetesen a Ptk. 5:145.§ (1)

bekezdése, azaz a törvény alapján már fennálló földhasználati jog ellenértékeként földhasználati díjat határoztak meg.

- [46] A Ptk. 6:1.§ (1) bekezdése értelmében a kötelelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.
- [47] A peresített időszakban nem vitásan a felépítmény az alperes tulajdonában volt, így a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése alapján jogosult volt a földet használni, mely földhasználati jog ellenértékeként köteles a perbeli szerződésben kikötött földhasználati díjat megfizetni.
- [48] A 2019. év II. félévére járó földhasználati díj összege 12.598.649.-Ft, a 2020. I. félévére járó földhasználati díj összege 13.027.007.-Ft, így az alperes összesen 25.626.656.-Ft földhasználati díjat köteles megfizetni.
- [49] A felperest a Ptk. 6:153.§ alapján 12.598.649.-Ft után 2020. január 1-től, 13.027.007.-Ft után 2020. július 1-től megilleti a Ptk. 6:48.§ (1) bekezdése szerinti mértékű, azaz a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat is.
- [50] A bíróság a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a felperes 300.000.-Ft közjegyzői eljárási díjból, és a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b.) pontja alapján számított, 968.800.-Ft, Áfá-t nem tartalmazó jogtanácsosi munkadíjból álló perköltségének a megfizetésére.
- [51] Az IM rendelet az ügyvédi munkadíj összegét egységesen határozza meg a 2.§ és 3.§-ban, tehát függetlenül attól, hogy az eljárás fizetési meghagyással vagy keresetlevéllel indult, a jogi képviselőt az IM rendelet 2.§ és 3.§ szerint számított ügyvédi munkadíj illeti meg.
- [52] Az IM rendelet ugyanis fizetési meghagyással indult eljárás esetén sem határoz meg külön munkadíjat a fizetési meghagyásos szakra és külön ügyvédi munkadíjat a peres szakra.
- [53] A bíróság a Pp. 102.§ (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, 1.237.599.-Ft kereseti illeték megfizetésére.

Budapest, 2021. június 22

dr. Nagy Izabella sk.
bíró