



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.II.20.122/2023/5.

A felperes:

(megye neve) Megyei Főügyészség (cím.)

Az alperesek:

I. rendű: (I. r. alperes neve) (lakcím 1..)

II. rendű: (II. r. alperes neve) (lakcím 1..)

III. rendű: (III. r. alperes neve) (lakcím 2..)

IV. rendű: (IV. r. alperes neve) (lakcím 3..)

V. rendű: (V. r. alperes neve) (lakcím 4..)

VI. rendű: (VI. r. alperes neve) (lakcím 5..)

Az alperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Farkas József és Dr. Farkas Beáta Ügyvédiroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. Farkas József; iroda címe.)

A per tárgya:

Bejegyzés törlése, eredeti állapot visszaállítása

Az elsőfokú bíróság neve és a megfellebbezett határozatának a száma:

Gyulai Törvényszék 10.P.20.176/2022/6.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés száma:

Alperesek, 10.P.20.176/2022/8.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybehagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A tényállás

[1] Az I. és a II. rendű alperesek testvérek, mindketten tagjai a Zs. Kft.-nek (a továbbiakban: Zs. Kft.) A (település neve)-i külterület (ingatlan 1. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan a II. rendű, a (ingatlan 2. hrsz.-a) hrsz.-ú a perben nem álló (személy neve), a (ingatlan 3. hrsz.-

a) hrsz.-ú 1 hektár 4147 m², 30,64 AK értékű és a (ingatlan 4. hrsz.-a) 1 hektár 7106 m² 44,41 AK értékű mezőgazdasági ingatlanok a III-VI. rendű alperesek tulajdonában álltak.

[2] A II. rendű alperes a tulajdonában álló mezőgazdasági földterület nagysága miatt (földszerzési maximum) további termőföld ingatlant nem szerezhette.

[3] A Zs. Kft. a 2019. február 21. napján kelt szerződésekkel haszonbérbe vette a III-VI. rendű alperesek tulajdonában álló fenti ingatlanokat 20 évi időtartamra, évenként és hektáranként 40.000 Ft összegű díj megfizetése ellenében. Mint helybenlakó szomszéd földműves (személy neve) előhaszonbérleti joga gyakorlására tett nyilatkozatot. A (megye neve) Megyei Kormányhivatal (X település) Járási Hivatal Földhivatali Osztály a 2019. április 26. napján kelt az okiratszerkesztő ügyvédnek 2019. május 6. napján kézbesített (.....). számú határozataival a Zs. Kft.-vel, mint állattartó telepet üzemeltető nyilvántartásba bejegyzett mezőgazdasági termelőszövetkezet előhaszonbérleti jogosulttal kötött haszonbérleti szerződéseket hagyta jóvá.

[4] A haszonbérleti szerződések kifizetésének időtartama alatt a II. rendű alperes a 2019. március 11. napján kelt szerződéssel az I. rendű alperesnek ajándékozta a (ingatlan 1. hrsz.-a) hrsz.-ú 1 hektár 677 m² területű, 30,67 AK értékű ingatlana 100/3067-ed tulajdoni hányadát 50.000 Ft értékben. Az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a 31246/2/2019.03.20 számú határozattal bejegyzésre került.

[5] A III-VI. rendű alperes mint eladók és az I. rendű alperes mint vevő 2019. május 8. napján egy okiratba foglalt adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az I. rendű alperes a (település neve)-i (ingatlan 4. hrsz.-a) és a (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát 5.478.650 Ft egybefoglalt vételáron megvásárolja. Az I. rendű alperes elővásárlási jogosultságát helybenlakó szomszédos földműves, családi gazdálkodó ranghelyre alapította. A szerződésben az eladók nyilatkoztak arról, hogy azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak esetén a szerződés vevőjével (I. rendű alperes) kívánják a szerződést fenntartani.

[6] A kifüggesztett szerződésre (személy neve) – akinek elővásárlási joga az I. rendű alperessel megegyező ranghelyű volt – elfogadó nyilatkozatot tett.

[7] A (megye neve) Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az (.....). számú határozatával a jogügylet jóváhagyását megtagadta. A hatóság a szabályozás agrárpolitikai és földbirtok-politikai céljával ellentétesnek találta mind (személy neve), mind pedig az I. rendű alperes tulajdonszerzését. Rögzítette, (személy neve) „a saját használat” követelményét teljesíteni nem tudja a 20 évre haszonbérlettel terhelt ingatlanon, míg az I. rendű alperes vonatkozásában megállapította, a haszonbérleti jogviszony miatt elővásárlási joga a nála rangsorban megelőző vevő tulajdonszerzését kizárja. Utalt arra, a 20 éves haszonbérleti szerződéssel terhelt ingatlan felek közötti adásvétele jogszabály megkerülésére irányul, vagyis arra, hogy a tényleges elővásárlásra jogosultak e jogukat ne gyakorolhassák.

[8] Mind az I. rendű alperes, mind pedig (személy neve) keresetet terjesztett elő a közigazgatási határozat ellen annak felülvizsgálata iránt. A bíróság által elrendelt közvetítői eljárásban a felek egyezséget kötöttek, amely szerint a III-VI. rendű alperesek és a Zs. Kft. a haszonbérleti szerződést a (település neve)-i (ingatlan 4. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megszüntetik, és az érintett ingatlanokat jelen per I. rendű alperese és (személy neve) külön-külön (nem pedig dologösszességként) vásárolják meg. A közigazgatási hatóság pedig a 2019. május 8. napján kelt adásvételi szerződést e tartalomnak megfelelően hagyja jóvá.

[9] Ezt követően a III-VI. rendű alperesek mint eladók, az I. rendű alperes és (személy neve) mint vevő 2020. április 30. napján „Megállapodás” elnevezésű okiratba foglalt szerződést kötöttek. Annak 2. pontja rögzítette az eladók nyilatkozatát, hogy az adásvételi

szerződés tárgyát képező (település neve) külterület (ingatlan 3. hrsz.-a) és (ingatlan 4. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítésére vonatkozó szándékukat nem tartják fenn. A 2019. május 8. napján kelt adásvételi szerződés szerinti vevő és az elővásárlásra jogosult ((személy neve)) az ingatlanok tulajdonjogát külön-külön és nem dologösszességként kívánják megszerezni, az I. rendű alperes a (település neve) külterület (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlant, míg (személy neve) a (ingatlan 4. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlant vásárolja meg. Rögzítették, az ingatlanok egybefoglalt 5.478.650 Ft összegű vételárát akként osztják meg, hogy a (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan vételára 2.236.720 Ft, a (ingatlan 4. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlané 3.240.930 Ft.

[10] A (megye neve) Megyei Kormányhivatal a (.....) számú határozatával a (.....) számú határozatát visszavonta azzal, hogy az I. rendű, valamint a III-VI. rendű alperesek között 2019. május 8. napján létrejött adásvételi szerződést akként hagyja jóvá, hogy a (település neve)-i (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlant az I. rendű alperesi vevő, a (település neve)-i (ingatlan 4. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlant (személy neve) elfogadó nyilatkozatot benyújtó személy szerzi meg.

A kereset és az ellenkérelem

[11] A felperes keresetében kérte, a bíróság rendelje el a (település neve) külterület (ingatlan 1. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes 100/3067-ed tulajdoni hányadára ajándékozás jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlését és az eredeti állapot visszaállítása érdekében a II. rendű alperes tulajdonjoga eredeti ranghelyen való visszajegyzését; a (település neve) külterület (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes adásvétel jogcímén bejegyzett 1/1 tulajdonjoga törlését, és az eredeti állapot visszaállítása érdekében a III-VI. rendű alperesek törölt tulajdonjoga eredeti ranghelyen való visszajegyzését. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdoni változások átvezetésére, és az I-VI. rendű alperesek fentiek tűrésére kötelezését. Jogállításként az I. és a II. rendű alperesek közötti ajándékozási szerződés, továbbá az I., valamint a III-VI. rendű alperesek között 2020. április 30. napján a (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés semmisségére hivatkozott. Érvénytelenségi okként arra hivatkozott, hogy a szerződések jogszabályba és jóerkölsbe ütköztek, továbbá jogszabály megkerülésére irányultak.

[12] A jogszabály megkerülésére alapított érvénytelenség kapcsán kifejtette, az I-II. rendű alperesek a kedvezőbb elővásárlási ranghelyet eredményező hatósági jóváhagyást nem igénylő ajándékozási szerződést kizárólag azért kötötték meg, hogy az adásvételnél a rangsorban hátrébb álló vevőt kiszorítva az I. rendű alperes saját tulajdonszerzési esélyeit jelentősen megnövelje, és megszerezze a (település neve)-i (ingatlan 4. hrsz.-a) és (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú termőföldeket. Ezt az ügyleti szándékot támasztotta alá az I. rendű alperesnek a (település neve)-i (ingatlan 5. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésbe való eredménytelen belépési kísérlete, továbbá a megszerezni kívánt ingatlanoknak az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló gazdasági társaság általi haszonbérbevétele is. A haszonbérleti szerződések a szomszédos ingatlanra megkötött ajándékozási szerződés, az egybefoglalt vételáron kötött adásvételi szerződés egymással összefüggnek, szoros kapcsolatban állnak, azokat egymásra tekintettel kötötték meg. Az I. rendű alperes feltétlen és biztos tulajdonszerzését, egyben mindenki más tulajdonszerzését kizáró ügyleti szándék vezette az I. és II. rendű alpereseket és az eladó a III-VI. rendű alpereseket is. A versenyből mindenki mást kizáró ügyleti szándékot alátámasztották az adásvételi szerződést hatósági jóváhagyása tárgyában folyamatban volt közigazgatási és peres eljárás adatai is. A mezőgazdasági igazgatási szerv megállapította, hogy a 20 éves haszonbérlettel terhelt

ingatlanok egybefoglalt vételáron való adásvétele a földbirtok politikai elvekkkel ellentétes, mert az arra irányul, hogy a tényleges elővásárlásra jogosultak ne gyakorolhassák elővásárlási jogukat.

[13] A jelképesnek tekinthető tulajdoni hányadra a gazdasági racionalitást nélkülöző ajándékozási szerződést az I. és a II. rendű alperesek kizárólag a tulajdonszerzéshez szükséges kedvező elővásárlási pozíció megteremtése érdekében kötötték meg. Az adásvételi szerződést a felek az ajándékozási szerződés hiányában nem kötötték volna meg. A tulajdonjogot keletkeztető ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelensége miatt törlési per indítható. Az I. rendű alperes tulajdonszerzése a módosított és a hatóság által jóváhagyott adásvételi szerződéssel a (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában realizálódott. A felek jogügyleteikkel nem csupán az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket játszották ki, hanem rendeltetésszerű joggyakorlás biztosítását célzó hatósági engedélyezési eljárást is, a tulajdonszerzés közjogi korlátját is. Az ajándékozási és az adásvételi szerződés kizárólag egységesen ítéltető meg, azok eszköz-, cél viszonyában állnak egymással, és a jogszabály megkerülése miatt a Ptk. 6:95. §-a alapján semmisek.

[14] Részletesen kifejtette érveit a további megjelölt érvénytelenségi okok tekintetében is.

[15] Az alperesek alaki védekezésükben a felperes perbeli legitimációjának hiányában a per megszüntetését, érdemben pedig a kereset elutasítását kérték. Előadták, a Zs. Kft. többségi tulajdonosai az I. és a II. rendű alperesek, alapvető érdekük a 65 főt foglalkoztató és szarvasmarha tenyésztéssel is foglalkozó társaság működtetése. A hatósági jóváhagyáshoz nem kötött ajándékozási szerződés célja a kft. működtetéséhez szükséges takarmánytermeléshez a termőföld biztosítása volt. A földterület továbbra is a kft. használatában maradt. Hangsúlyozták, a haszonbérleti szerződés alapján a Zs. Kft. előhaszonbérleti jogosultsággal bírt földhiányos állattartóként bárki tulajdonszerzése esetén. Közérdek a foglalkoztatás és a gazdálkodás alapjául szolgáló földterület használhatósága. A kikötött haszonbérleti díj elfogadott mértékű volt. Érvelésük szerint a szerződések érvénytelensége esetén a kormányhivatali határozatok is érvénytelenek. Erre tekintettel harmadik személy sem szerezhetsen tulajdonjogot és a hozzá kapcsolódó haszonbérleti szerződés felbontása is érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletében elrendelte a (település neve)-i külterület (ingatlan 1. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes javára az ingatlan 100/3067-ed tulajdoni hányadára ajándékozás jogcímén bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot visszaállítása érdekében a II. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzését, továbbá a (ingatlan 3. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján az I. rendű alperes javára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot visszaállítása érdekében a III-VI. rendű alperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségre fennálló tulajdonjog visszajegyzését érvénytelen jogcímén.

[17] Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzések ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében. Az alpereseket ennek túsására kötelezte. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 185.200 Ft eljárási illetéket. Rámutatott, az ajándékozási és az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja értelmében egyaránt termőföldnek minősülnek és a törvény hatálya alá tartoznak. A Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése korlátot állít fel a megszerezhető termőföld nagyságát illetően (földszerzési maximum). Megállapította, a Földforgalmi tv. 6. §-a a törvény hatálya

alá tartozó ingatlanok tulajdonjoga átruházásáról szóló szerződést, vagy a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzését mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához köti. Ez alól kivételt jelent a Földforgalmi tv. 36. § c) pontja, amely rögzíti, nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához. A Földforgalmi tv. 12. § (2) bekezdése a föld tulajdonjogának átruházását egyebek mellett közeli hozzátartozók, így a testvérek között teszi lehetővé. A termőföldek adásvétellel történő átruházása a Földforgalmi tv. 18. §-ában rögzített elővásárlásra jogosultak szigorú sorrendje szerint valósulhat meg. A Földforgalmi tv. szerződéskötéskor hatályos 19. § (5) bekezdése lehetőséget biztosított több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására az egymással szomszédos vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartozó földterületek esetén. Rámutatott, a Földforgalmi tv. 13. §-a a tulajdonszerzés feltételévé teszi – egyebek mellett –, hogy a tulajdont szerző vállalja, a földet maga használja, illetve annak használatát másnak nem engedi át. A 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja értelmében nem minősül a használat átengedésének, ha tulajdonjogot szerző fél a föld használatát olyan mezőgazdasági termelőszövetkezetnek engedi át, amelynek ő maga vagy közeli hozzátartozója legalább 25 %-ban tulajdonosa. A Földforgalmi tv. szabályozásának célja, hogy a földművesek a földbirtok-politikai céloknak megfelelően jogszabályban meghatározott és a hatóság által kontrollált ellenőrzött verseny eredményeként szerezzék meg a termőföldet. A termőföld adásvétele esetén a hatósági eljárás az elővásárlási jog gyakorlásának kontrollálásán keresztül az egészséges birtokszerkezet kialakítását célozza.

[18] Megállapította, az I. és a II. rendű alperesek célja a III-VI. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanok megszerzése volt. Tény, hogy a II. rendű alperes a tulajdonszerzési korlátozás folytán további ingatlantulajdont nem szerezhette. Az I. rendű alperes a (személy neve)-valval azonos ranghelyű elővásárlásra jogosultságát a II. rendű alperessel hatósági jóváhagyáshoz nem kötött ajándékozási szerződéssel tudta biztosítani. Az I. és a II. rendű alperesek között létrejött ajándékozási szerződéshez a csekély tulajdoni hányad nagyságára figyelemmel észszerű gazdasági cél nem társítható. A szerződő feleket nem az ingyenes juttatás szándéka motiválta. Az ajándékozást eszközszerződésként használták fel arra, hogy az adásvételnél az I. rendű alperest kedvező elővásárlási pozíció, a szomszédos földműves jogállás illesse meg, ezáltal a saját tulajdonszerzési esélyeit növelve köthessen adásvételi szerződést. Ezáltal kerülve azonos ranghelyre az elővásárlási jogát szintén gyakorolni kívánó (személy neve)-valval.

[19] Az I. és a II. rendű alperesek fenti ügyleti célját alátámasztó körülményként értékelte, hogy korábban az I. rendű alperes lényegét tekintve a perbelivel azonos módon tett kísérletet a (település neve)-i (ingatlan 7. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan megszerzésére a II. rendű alperessel a (ingatlan 6. hrsz.-a) hrsz.-ú ingatlan 200/14628-ad jelképes arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ajándékozási szerződés megkötésével, amely adásvétel az elfogadó nyilatkozat elkészítése miatt hiúsult meg. Hangsúlyozta, az ajándékozási szerződés megkötésére olyan időpontban került sor, amikor az I. és a II. rendű alperesek érdekeltiségbe tartozó kft. a haszonbérleti szerződéssel megszerezte a későbbiekben az I. rendű alperes által megvásárolni kívánt ingatlanok használati jogát. A haszonbérleti szerződések kizárták, hogy a további elővásárlásra jogosultak, így az e jogát gyakorolni kívánó (személy neve) a jogszabályban írt, az ingatlan saját maga által történő hasznosítására vonatkozó jogszabályi feltételnek eleget tudjon tenni. Álláspontjának alátámasztására hivatkozott a Kúria Kfv.37.465/2015/5. számú eseti döntésére. A szerződések megkötésének sorrendje és az egymásutániségük időbeli rövidege alátámasztja, hogy az alperesek olyan szerződéses konstrukciót, láncolatot választottak, amelynek minden eleme az I. rendű alperesi tulajdonszerzést, a jogi korlátok lebontását, megkerülését szolgálta.

[20] Rámutatott, mindezzel az alperesek nemcsak az elővásárlásra vonatkozó jogszabályokat játszották ki, hanem ez párosult a Földforgalmi tv-nyel bevezetett további korlátok, az elővásárlási jog gyakorlásán örökös hatósági engedélyezési rendszer mint közjogi kontroll tudatos kijátszásával is. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli szerződések jogszabály megkerülésére irányultak, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a értelmében semmisek. Utalt arra, a szerződés akkor minősül jogszabály megkerülésével kötöttnek, ha felek a szerződésben rögzített ügyleti akarata illetve akaratnyilatkozata nem ütközik jogszabályba, de a felek olyan jogi megoldás alkalmazása mellett döntenek, amellyel a jogszabály tiltó rendelkezéseit megkerülve mégis eléri a tiltott célt. A felek szerződésben rögzített ügyleti akarata és akaratnyilatkozata megfeleltethető ugyan a tételes rendelkezéseknek, de a felek valójában egy jog által tiltott állapotot kívánnak előidézni. A felek a harmadik személyek és a hatóság felé olyan magatartást tanúsítanak, amely a törvényességet tükrözi, de szerződéskötésük egyetlen célja az egyébként kógens, eltérést nem engedő jogszabályok kikerülése. Ezt az álláspontot foglalta el a Kúria a Pfv.21.248/2016/4. számú ítéletében, amikor megállapította, érvénytelenek azok a csereszerződések, amelyek az adott per alperesei és a felperes, valamint más személyek elővásárlási jogának kijátszása végett először az ingatlan tulajdoni hányadára csereszerződést kötnek, majd az eladó az így tulajdonossá vált vevő részére eladja a fennmaradt tulajdoni illetőségét.

[21] A felperes által keresetben megjelölt további érvénytelenségi okokat megalapozatlannak találta. A jogügyletek érvénytelensége folytán maga a bejegyzés is érvénytelen, ezért a Ptk. 5:184. § (2) bekezdése alapján megalapozottnak találta a törlési keresetet.

[22] Kifejtette álláspontját az alpereseknek az ügyész perbeli legitimációjának hiányára vonatkozó érvelésével, alaptalannak találva azt.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[23] Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérték. Másodlagos fellebbezésük kapcsán kérték (személy neve), a (megye neve) Megyei Földhivatal főosztályvezetője tanúkénti, valamint a III-VI. rendű alperesek személyes meghallgatását.

[24] Érvelésük szerint jogszabálysértő módon állapította meg az elsőfokú bíróság az I. és a II. rendű alperesek között létrejött ajándékozási szerződés érvénytelenségét. Utaltak arra, hogy az ezzel kapcsolatos álláspontjukat a 2022. január 24-én kelt érdemi ellenkérelmükben kifejtették. Hangsúlyozták, a közvetlen hozzátartozók közötti ajándékozási szerződés megkötését nem kívánta a jogalkotó korlátozni. Az elsőfokú bíróság nem ad választ arra, miért tekinti jogszabályt megkerülő szerződésnek az ajándékozási szerződést, milyen erkölcsi normát sért az, ha az egyik testvér a másikat azért ajándékozza meg, mert biztosítani akarja a közös gazdasági tevékenység folytatásához szükséges földszerzést, a társaság tevékenységének alapját. Utaltak arra, az ügylet a földműveléssel kapcsolatos körülményeket nem változtatta meg, mert mind az I. és mind a II. rendű alperes tagja a Zs. Kft.-nek, és e társaság tevékenységének keretei között kerül a termőföld megmunkálásra, amelyre törvényi lehetőség van. Utaltak arra, nem alkalmazható a Kúria elsőfokú ítéletben hivatkozott Pfv.21.282/2016/4. számú ítélete, mert az ott megállapított tényállás szerint a felek csere- és nem ajándékozási szerződést kötöttek. A csereszerződés tekintetében pedig a hatósági felülvizsgálat kötelező.

[25] Érvelésük szerint a 2019. május 8-án kelt adásvételi szerződés, amelynek jóváhagyását a hatóság megtagadta, a perben nem vehető figyelembe, mert az jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztetett. A 2020. április 30-án kötött megállapodás érvénytelensége az ajándékozás jogszerűségére tekintettel, valamint arra a tényre figyelemmel, hogy a megállapodást a hatóság jóváhagyta, szintén nem állapítható meg. A hatóság megállapította, hogy az alkalmazott megoldás valamennyi ügyfél számára elfogadható, érdeksérelem nem történt, az egyezség megfelel a Földforgalmi törvény céljainak, közérdeket sem sért.

[26] Megjegyezték, amennyiben (személy neve) a „Megállapodás” alapján jogszerűen szerezte meg a (település neve)-i 0399/57 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, úgy az I. rendű alperes is jogszerűen szerezte meg a (település neve)-i 0399/14 hrsz.-ú ingatlant. Mindkettő a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek figyelmen kívül hagyásával történt.

[27] Érthetetlen az elsőfokú bíróság földhaszonbérletre vonatkozó szerződések kapcsán kifejtett álláspontja. A (Zs.) Kft. ugyanis nem azért köt hosszabb időtartamú haszonbérleti szerződéseket, hogy a potenciális vásárlókat ezzel elriassza, hanem a szarvasmarha állományának megfelelő takarmányellátás biztosítása érdekében. Ugyancsak ez vezérelte a tulajdonosokat a haszonbérleti szerződések hosszabb tartamú megkötésénél és az I. rendű alperest a földvásárlási lehetőségeknél. Hivatkoztak arra, a Kúria Kfv.37.465/2015/5. számú ítéletére való hivatkozás szintén alaptalan, mert az éppen azt rögzíti, hogy a hosszú időtartamú haszonbérleti szerződés fennállta esetén történő vásárlás csak felhatalmazási célú lehet, hiszen a vevő nem tud eleget tenni a birtokbavételi és saját művelési vállalásának. Az állattartó társaságok általában törekszenek a hosszabb tartamú szerződések megkötésére, és tekintettel arra, hogy határozott időtartamra köthető a szerződés, a haszonbérleti díj mértéke vonatkozásában bizonyos időtartam elteltével lehetőséget biztosít a jogszabály a haszonbérbeadónak a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj felemelésének a kezdeményezésére.

[28] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság az eljárási szabályoknak megfelelően lefolytatott eljárás eredményeként megalapozott és hiánytalan tényállást állapított meg, abból az irányadó jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésével vonta le jogi következtetéseit és hozta meg érdemben helyes döntését. Kiemelte, a jogügyletek sorrendjét, tartalmát és időbeliségét áttekintve nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor arra a kellő részletességgel megindokolt jogi következtetésre jutott, nevezetesen, hogy az érintett ajándékozási, valamint adásvételi szerződés, figyelemmel a kérdéses ingatlant érintő földhaszonbérleti szerződésre is valójában a jogszabály kijátszását szolgálta és az az alperesek által célzott eredmény részbeni realizálásához vezetett. A tényállás szerinti szerződéses konstrukció arra irányult, hogy az a Földforgalmi tv-ben meghatározott korlátokat megkerülve, az I. rendű alperes feltétlen tulajdonszerzését biztosítsa a kiszemelt ingatlanok vonatkozásában, kizárva a tényleges elővásárlásra jogosultakat e joguk gyakorlásából, illetve részben kikerülve a földszerzésre vonatkozó közjogi kontrollt.

[29] Utalt arra, a semmiségi ok kizárólag az I. és a III-VI. rendű alperesek közötti jogügyletet érinti, ami a (személy neve)-valval megkötött önálló szerződés érvényességére nyilvánvalóan nem hat ki, ezért az alperesek ezzel kapcsolatos érvelése nem foghat helyt.

Az ítéltábla döntése és annak indokai

[30] A fellebbezés alaptalan.

[31] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Pp.) 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2) – (4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a) – b) pontjában foglalt tartalmi követelmények körében előadottak. A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fellebbezésnek határozott kérelmet kell tartalmaznia arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését, vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül, míg a d) pont szerint meg kell jelölni azt az anyagi, illetve eljárási szabálysértést, amelyre a fellebbező a fellebbezését alapítja, kivéve, ha a felülbírálati jogkör gyakorlásának nem feltétele a jogszabálysértés. A másodfokú eljárás célja az elsőfokú eljárásban esetlegesen elkövetett eljárási szabálysértésnek vagy az elsőfokú bíróság esetlegesen megalapozatlan, vagy téves döntésének a korrigálása. Ehhez a fellebbezésnek tartalmaznia kell konkrétan, hogy a fellebbező mit sérelmez, mit tart jogszabálysértőnek az elsőfokú eljárásban, illetve az elsőfokú bíróság döntésében (BDT2021. 4397).

[32] Az alperesek fellebbezésére tekintettel az ítéltáblának mindenekelőtt azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e az elsőfokú eljárásban olyan jogszabálysértés, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése indokolt.

[33] A Pp. 371. § (1) bekezdés c) pontját a 76. § 10. pont hatályon kívül helyezte, erre tekintettel a felülbírálati jogkör megjelölése a fellebbezésnek nem kötelező tartalmi eleme.

[34] A Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontjának 2021. január 1. napjától hatályos a 2020. évi CXIX. tv. 47. §-ával módosított rendelkezése pedig nem követeli meg az anyagi illetve eljárási jogszabálysértés jogszabályszerű megjelölését. Az alperesek a fellebbezésükben – előterjesztett kérelmükből következően, azt a Pp. 110. § (3) bekezdése alapján tartalma szerint elbírálva – a Pp. 230. § (1) bekezdésének, valamint a Pp. 276. § (1) bekezdésének és 278. § (1) bekezdésének a megsértését állítják.

[35] Ezen eljárási szabályok megsértése azonban nem állapítható meg. A Pp. 230. § (1) bekezdése alapján a bíróság a fél személyes meghallgatását akkor köteles elrendelni, ha ez a jogvita kereteinek meghatározásához, a per eldöntéséhez, illetve a tényállás megállapításához szükséges. Erre az általános szabályok szerint a bíróság szabad mérlegelése alapján kerül sor. A fél személyes meghallgatását a törvény csak egyes különleges eljárásokban teszi kötelezővé (például személyi állapotot érintő perek). Az elsőfokú bíróság a per első tárgyalására szabályszerűen idézte a III-VI. rendű alpereseket, képviselőjükben a perben jogi képviselő járt el, aki érdemi védekezésüket előadta. A rendelkezésre álló peradatokból a jogvita keretei meghatározhatóak voltak, és az elbírálható volt. Nem mulasztott tehát az elsőfokú bíróság, amikor a perben a III-VI. rendű alpereseket személyesen nem hallgatta meg. Mindemellett nem volt akadálya annak, hogy az érintett alperesek a tárgyaláson megjelenjenek és nyilatkozataikat személyesen is megtegyék. Utal továbbá az ítéltábla arra, a Pp. 279. § (1) bekezdéséből következően a fél személyes nyilatkozata nem bizonyíték, azt a bíróság a tényállás megállapítása során csak a Pp. 266. § (1) bekezdése szerint veszi figyelembe akként, hogy a felek által egyezően előadott bírói felhívás ellenére nem vitatott és beismert tényállításokat valónak fogadja el, ha azok tekintetében nem merül fel kételye (BDT2021. 4384).

[36] Ami az indítványozott tanúbizonyítás mellőzését illeti: A Pp. 276. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendelhet el bizonyítást, a Pp. 278. § (1) bekezdése szerint pedig a bíróság a felek bizonyítási indítványainak keretei között szabadon állapítja meg a bizonyítás felvételének módját, eszközeit, az egyes bizonyítási cselekmények körét és sorrendjét. A bíróság tehát bizonyítást csak a per eldöntéséhez szükséges releváns tényekre rendelhet el, ebből következően pedig

jogszabálysértést akkor követhet el, ha a releváns tényekre vonatkozó bizonyítást – a fél indítványa ellenére – nem folytatja le.

[37] Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy a további bizonyítás szükségtelen volt, ezért az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül mellőzte az alperesek által felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását.

[38] Az ítéltábla alaptalannak találta az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmet is. Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, ezért érdemi döntésével és annak kifejtett indokaival is egyetért.

[39] A fellebbezés kapcsán az alábbiakra utal.

[40] Mindenekelőtt rámutat arra, a Pp. 263. § (2) bekezdése kimondja, a bíróságot határozatának meghozatalában más hatóság döntése, vagy a fegyelmi határozat, illetve az azokban megállapított tényállás – a 264. §-ban foglaltak kivételével – nem köti. Ezért a jelen jogvita elbírálását nem érinti az a tény, hogy a (megye neve) Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya az (.....) számú határozatában a „Megállapodást” jóváhagyta, tekintve hogy a határozat nem tartozik a Pp. 264. §-ában írtak körébe.

[41] Az ítéltábla a Pkf.II.20.312/2022/3. számú végzésében kifejtette azt az álláspontját, hogy a 2020. április 30. napján egy okiratba foglalt, de két elkülönült jogügylet jött létre az alperesek, valamint a III-VI. rendű alperesek és (személy neve) között. Ebből következően ez utóbbi szerződés érvényessége – érvénytelensége kérdésében a bíróság erre irányuló kereset hiányában nem foglalhat állást.

[42] Annyiban helytálló az alperesek álláspontja, hogy önmagában a perbeli szerződések (ajándékozási, haszonbérleti, adásvételi) egyike sem érvénytelen. Alapvetően helytálló a szerződési szabadság elvére való hivatkozásuk is. A szerződési szabadság elvéből következően ugyanis a felek szerződésük tartalmát az abból következő joghatásokat (jogokat és kötelezettségeket) szabadon állapíthatják meg [Ptk. 6:59. § (2) bekezdés]. Ezért a szerződési szabályok döntő többsége diszpozitív, azoktól a felek egyező akarattal eltérhetnek. A diszpozitív normák csak ellenkező megállapodás hiányában töltik ki a szerződés tartalmát. A felek szerződési szabadságának korlátot szab a Ptk. 6:95. §-a, amely az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi a szerződéshez, ha a felek által célzott joghatás nem megengedett. Kimondja, semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek. Kivéve, ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Jogszabály megkerülésére irányul a szerződés, ha a felek látszólag jogszabályszerű szerződést kötnek, de a kötelelem valójában az alkalmazott jog társadalmi rendeltetésével ellentétes célra irányul, mert az a felek által közösen szem előtt tartott, eltiltott cél megvalósításának az eszköze. Ha az elérendő cél megvalósulását jogszabályi korlátok akadályozzák, a felek által tanúsított magatartás kifelé azt tükrözi, hogy a jogszabályi feltételek teljesülnek, más korlátok pedig nem állnak fenn (BDT2012. 2763.II.).

[43] Az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen kifejtette azokat a szempontokat, amely alapján a perrel érintett szerződések láncolata a Földforgalmi tv. elővásárlási jogra vonatkozó szabályainak a kijátszását célozza. A célzott joghatás nyilvánvalóan nem megengedett, a szerződés az alkalmazott jog társadalmi rendeltetésével ellentétes célra irányul. Az ítéltábla csupán visszautal az elsőfokú ítélet mindenben helyes indokaira, annak megismétlése nélkül.

[44] Alaptalanul kifogásolja a fellebbezés az elsőfokú ítéletben felhívott eseti döntések alkalmazhatóságát. Az abban kifejtett elvi megállapítások a jelen perben is irányadók.

[45] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 382. §-a alapján helybenhagyta.

[46] Költségfelszámítás hiányában az ítéltáblának a perköltség viseléséről rendelkeznie nem kellett [Pp. 81. §, 83. § (1) bekezdés].

[47] Az alperesek a fellebbezési illetéket megfizették, az ezzel felmerült költségüket fellebbezésük eredménytelenségére figyelemmel a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján viselniük kell.

Szeged, 2023. június 14.

Dr. Béri András sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró