



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.366/2022/7.

A felperesek:

I. rendű felperes: I.r. felperes neve (I. r. felperes lakcíme)

II. rendű felperes: II. r. felperes neve (I. r. felperes lakcíme)

A felperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Jakab Zoltán ügyvéd (ügyvéd címe)

Az alperesek:

I. rendű alperes: I. r. alperes neve (I.r. alperes címe)

II. rendű alperes: II. r. alperes neve (II. r. alperes lakcíme)

Az I. rendű alperes meghatalmazott képviselője:

Dr. Jean Kornél ügyvéd (1032 Budapest, Bécsi út 52. II/6-7.)

A II. rendű alperes meghatalmazott képviselője:

Dr. Dobó Sándor ifj. ügyvéd (ügyvéd címe)

A per tárgya:

Szerződés semmisségének megállapítása, eredeti állapot helyreállítása

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Gyulai Törvényszék 5.P.20.127/2021/32/II.

A fellebbező felek és a fellebbezés sorszáma:

A felperesek, 5.P.20.127/2021/33.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az elsőfokú ítéletben a felperesekre személy szerint előírt perköltség fizetési kötelezettségeket az első- és a másodfokú alperesi perköltségeknek tekinti.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A felperesek házastársak, földműveléssel hivatásszerűen foglalkoznak, település 1 és település 2 körzetében 2010-ben több mezőgazdasági hasznosítású ingatlan volt a tulajdonukban.

[2] Az I. rendű felperes volt a tulajdonosa a

[3] i) település 1i külterületi 088/4; település 1i külterületi 073/35; település 1i külterületi 088/3; település 1i külterületi 0118/15; település 1i külterületi 088/2; település 1i külterületi 069/9; település 1i külterületi 0656/5; település 1i külterületi 082/1; település 1i külterületi 069/11; település 1i külterületi 069/10; település 1i külterületi 0118/9; település 1i külterületi 069/4; település 1i külterületi 082/2; település 1i külterületi 0656/11; település 1i külterületi 0656/10; település 1i külterületi 043/4; valamint

[4] ii) a település 2 külterületi 01326/1; a település 2 külterületi 01336/1; a település 2 külterületi 01352/1, a település 2 külterületi 01352/2; a település 2 külterületi 0156/5 és a település 2 külterületi 0156/19 ingatlanoknak.

[5] iii) a II. rendű felperes volt a tulajdonosa a település 1i külterületi 069/12, 0118/11, 0118/10, 069/5. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanoknak.

[6] Az ingatlanokat jelentős mértékű tartozások miatt több jelzálogjog, illetve végrehajtási jog is terhelte.

[7] Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között település 3, 2010. november 18-án a fenti i) és ii), valamint a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között a fenti iii) alatti ingatlanokra vonatkozóan három adásvételi szerződés jött létre. A fenti i.) alatt megjelölt ingatlanok vételára összesen 80 862 345 forint, az ii.) alatt megjelölt ingatlanoké 42 358 760 forint, a fenti iii.) alatt megjelölt ingatlanoké 13 835 970 forint. A vételár kiegyenlítése úgy történt, hogy abból részben a jelzálogjogok és a végrehajtási jog alapjául szolgáló követeléseket kellett kiegyenlíteni, és a fennmaradó vételár illette meg az eladót.

[8] A vételárat a II. rendű alperes kölcsönözte az I. rendű alperesnek. Mivel a II. rendű alperes a vétel idején külföldi állampolgár volt, a termőföldingatlanok tulajdonjogát nem szerezhette meg, mert ezt az akkor hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 7. §-a kizárta.

[9] Az alperesek dr. személy 1 neve ügyvéd ellenjegyzésével 2010. október 7-én három kölcsönszerződést kötöttek. Az első szerint a II. rendű alperes az I. rendű alperesnek a fenti i) alatti ingatlanokra történő új jelzálogjog-alapítás mellett 84 096 840 forint, a második szerint a fenti ii) alatti ingatlanokra történő jelzálogjog-alapítás mellett 44 053 111 forint, a harmadik szerint a fenti iii) alatti ingatlanokra történő jelzálogjog-alapítás mellett 14 389 409 forint kölcsönt nyújtott akként, hogy a kölcsöntartozást a kölcsönvevő köteles 2015. október 30-áig visszafizetni, a választása szerint vagy készpénzben, vagy úgy, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlanok tulajdonjogát rá vagy általa megnevezett, szerzőképes harmadik személyre ruházza át. Megállapodtak, hogy a határidőn belüli visszafizetés esetén az éves kamat a hasznosításból és a támogatásokból eredő éves jövedelemnek felel meg.

[10] A vételárat a II. rendű alperes fizette meg a saját nevében lévő bankszámláról, 2010. november 29-én és 2010. december 8-án. Az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, továbbá a II. rendű alperes javára az ingatlanokra a kölcsönök biztosítékeként jelzálogjogot jegyezték be.

[11] Az I. rendű felperes az I. rendű alperessel az összes érintett ingatlanra 2010. december 10-én haszonbérleti szerződést kötött, mely alapján ő volt a bejegyzett földhasználó, azokat szakadatlanul birtokolta és művelte. A II. rendű alperes 2013. december 20-án vételi ajánlatot tett az I. rendű alperesnek az ingatlanokra, az eredeti szerződéssel egyező ár mellett, adásvétel azonban nem jött létre, mivel a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet elővásárlási joggyakorlást jelentett be. A NFSZ utóbbi vételi szándékától elállt, az ingatlanok így az I. rendű alperes tulajdonában maradtak.

[12] Az I. rendű alperes 2021. szeptember 15-én közölte az I. rendű felperessel, hogy a 2021. november 30-án lejáró haszonbérleti szerződést nem akarja meghosszabbítani, mivel a haszonbér fizetéssel I. rendű felperes hátralékba esett. Kérte, az ingatlanok bérbeadását, és hogy az I. rendű felperes ne végezzen azokon olyan munkát, amely a felek között elszámolási vitát generálhat.

A felperesek kereseti kérelme és az alperes ellenkérelme

[13] A felperesek keresetükben kérték, állapítsa meg a bíróság, hogy:

I.: az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között település 3, 2010. november 18-án a tényállásban i) alatt felsorolt; a település 3, 2010. november 18-án az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a tényállási részben ii) alatt felsorolt, a település 3 2021. november 18-án a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között a tényállási részben iii) alatt felsorolt ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések semmisek.

[14] II.: A bíróság állítsa helyre a semmisség következményeként az eredeti állapotot akként, hogy az i) pontban felsorolt ingatlanokra jegyezze vissza az I. rendű felperes tulajdonjogát, és kötelezze az I. rendű felperest 80 862 345 forint vételár visszafizetésére;

Az ii. pontban felsorolt ingatlanokra jegyezze vissza az I. rendű felperes tulajdonjogát, és kötelezze az I. rendű felperest 42 358 760 forint vételár visszafizetésére;

Az iii. pontban felsorolt ingatlanokra jegyezze vissza a II. rendű felperes tulajdonjogát, és kötelezze a II. rendű felperest 13 835 970 forint vételár visszafizetésére.

[15] III.: Kötelezze a bíróság a II. rendű alperest az eredeti állapot helyreállításának ténylegességére és arra, hogy a jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásból a fenti ingatlanok tulajdoni lapjának III. részéről töröljék.

Kötelezze a bíróság az alpereseket a perköltség viselésére, melyet a lerótt 1 500 000 forint illetékben, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § 2) bekezdés b) pontja alapján számítottak fel.

Nyilatkozatuk szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben előírt földszerzési feltételeknek megfelelnek.

[16] A felperesek jogi érvelése szerint a felek közötti szerződések semmisek, mert a II. rendű alperes, aki a vételarat biztosította, külföldi állampolgárként nem felelt meg a szerződéskötéskor a Tft. 7. § (2) bekezdésében írt személyi feltételeknek, ezért a szerződéskötése jogszabályba ütközött. A vételár az I. rendű alperesnek nem állt rendelkezésére, a II. rendű alperes az I. rendű alperessel szembeni esetleges jövőbeli igényét az ingatlanokra alapított jelzálogjogokkal biztosította. A vételi szándékát igazolja, hogy az I. rendű alpereshez intézett vételi ajánlatot még a Tft. hatálya alatt, 2013. december 20-án tette meg, amikor abban a feltevésben lehetett, hogy a 2013. évi CXXII. törvény ténylegesen kihirdetett változata kedvezőbb feltételeket fog biztosítani a külföldiek földtulajdonszerzéséhez. A semmisségi okként a szerződés színlelt voltát jelölték meg. A kereset jogalapjaként a felperesek az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 207. § (6) bekezdés, 234. §

(1) bekezdés, 237. § (1) bekezdés, a Tft. 7. § (1) és (2) bekezdés és az 1088/2001. (VIII.8.) Korm. határozat rendelkezéseire hivatkoztak.

[17] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Egyező jogi érvelésük szerint a felperesek rosszhiszeműen hivatkoznak színleltségre. Ha a haszonbérleti szerződést a felek meghosszabbították volna, a kereset benyújtására nem került volna sor, az érvénytelenségi hivatkozás valójában visszaélészerű joggyakorlás. A felperesek 11 évvel az adásvétel után, csak akkor hivatkoztak a színleltségre, amikor a szerződésszegésüket az I. rendű alperes már nem tolerálta. Saját jogellenes magatartására előnszerzés érdekében senki sem hivatkozhat.

[18] A II. rendű alperes nem volt tényleges vevő, az ingatlan-nyilvántartásba nem is jegyezték be tulajdonosként. A haszonbérleti szerződést is az I. rendű alperes kötötte meg az I. rendű felperessel, ugyanakkor nem kötöttek más olyan szerződéseket, amelyeknél fogva a II. rendű alperes egyéb úton tulajdonjogot szerezhette volna. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az átruházást tartalmazó szerződésen kívül a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, amire utóbb sem került sor az ő esetében.

[19] A szerződés színleltsége akkor állapítható meg, ha az az ügyleti akaratot érinti, és a színlelés szándéka valamennyi fél esetében fennáll. Az I. rendű alperes bizonyosan nem színlelte a jogügyletet, az nem is állt érdekében, hiszen ahhoz, hogy a II. rendű alperes a kölcsönt visszafizethesse, meg kellett szereznie az ingatlanok tulajdonjogát, mivel azok szolgáltak fedezetül.

[20] A felperesek részéről a színlelés szintén nem volt megállapítható, mert ők az ingatlanokat el akarták adni, hogy azok terheitől szabaduljanak. Számukra a vevő személye közömbös volt, csak annak volt jelentősége, hogy érvényes, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést kössenek, a vevő a vételárat teljesítse és az ingatlanokat tehermentesítse.

[21] A felperesek továbbá nem igazolták, hogy a vételár visszafizetésére nemcsak hajlandók, hanem képesek is. Hiányolták, hogy a keresetnek nincs a II. rendű alperessel szembeni igényt megalapozó indokolása.

Az elsőfokú bíróság ítélete és annak indokai

[22] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte I. rendű felperest 4 800 600 forint, II. rendű felperest 533 400 forint perköltség I. rendű alperes javára történő megfizetésére, továbbá I. rendű felperest 2 400 000 forint, II. rendű felperest pedig 260 000 forint elsőfokú perköltség II. rendű alperes javára történő megfizetésére. A bíróság ítéletének jogi indokolásában elsődlegesen a kereset alapjául megjelölt Ptk. 207. § (6) bekezdés rendelkezéseit ismertette, továbbá alapvetésként az irányadó bírói gyakorlatot tükröző, a színlelt szerződésekkel kapcsolatos eseti döntésekből idézett.

[23] A tényállás alapján megállapította, a felperesek számára közömbös volt, hogy ingatlanaiknak ki a vevője, őők a vételárhoz akartak hozzájutni, az eladási szándék tehát fennállt részükről. Az ügyletek II. rendű alperes tulajdonszerzésének leplezésére nem szolgálhattak, ugyanis az ő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére – tulajdonosként – nem került sor. A felek szerződéses konstrukcióját értékelve a bíróság arra a következtetésre jutott, az valójában arra irányult, hogy a felperesek a vételárhoz hozzájussanak, az I. rendű alperes pedig a II. rendű alperes által rendelkezésére bocsátott pénzeszközök felhasználásával az irányadó szabályok által lehetővé tett keretek között az érintett termőföldek tulajdonjogát megszerezze. A II. rendű alperes esetében nem volt jogszabályi akadály annak, hogy rendelkezésére álló tőkét oly módon fektesse be, hogy azt kölcsönözze földvásárlás céljából az I. rendű alperesnek.

[24] Az adásvételi szerződések érvényesen létrejöttek, az közömbös volt, hogy II. rendű alperesnek volt-e olyan célja, hogy egy számára későbbiekben kedvezőbb jogszabályi környezet esetén a földek tulajdonjogát megszerezze. A bíróság nem talált egyéb, hivatalból megállapítandó semmisségi okot sem a jogviszonyok kapcsán. A szerződéskötések idején a felperesek sem tekintették azokat érvénytelennek, hiszen az I. rendű alperest tulajdonosnak ismerték el azzal, hogy tőle vették haszonbérbe és 11 éven át ebben a szerződési rendszerben művelték a földeket. Mindez arra utal, hogy a felperesek tényleges akaratának megfelelték a szerződések.

[25] A bíróság kitért arra is, hogy a felperesi oldal által megjelölt kormányhatározat nem jogszabály, hanem az állami irányítás egyéb jogi eszköze, az ott előírtak nem képezhetnek semmisségi okot. Megjegyezte továbbá, még a színleltég esetleges megállapítása esetén sem lenne alkalmazható a keresetben kért jogkövetkezmény, vagyis az eredeti állapot helyreállítása, mert a leplezett szerződés alapján kellene a felek jogviszonyát megítélni. A II. rendű alperes nem szerezhette meg a tulajdonjogot törvényi tilalom folytán, így vele szemben az eredeti állapot helyreállítása ezért sem kérhető. Eseti döntést megjelölve a bíróság végül rögzítette, ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén a szerződő felek személye nem színlelhető. Mindezekre tekintettel, jogalap hiányában találta a keresetet megalapozatlannak és ezért utasította azt el.

A felperesek fellebbezése és az alperesek fellebbezési ellenkérelmei

[26] Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és keresetüknek helyt adást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, míg harmadlagosan az őket terhelő perkoltség leszállítását, mivel azt kiugróan magasnak, a helyi bírói gyakorlatól jelentősen eltérő mértékűnek minősítették.

[27] A fellebbezési álláspont szerint a szükséges bizonyítási eljárás hiányában az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, így nem megfelelő jogi következtetést vont le a felek egymáshoz való viszonyát és szerződéses akaratát illetően. A felek személyes meghallgatásának hiányában téves az a megállapítás, hogy a felek egyike sem színlelte a szerződést, valójában mindegyikük színlelte abból a célból, hogy a törvényi tilalom ellenére II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerezzen. Az I. rendű alperes

ténylegesen nem kapott kölcsönt II. rendű alperestől, a perbeli esetben ún. „zsebszerződés” megkötésére került sor, mely köznap fogalomként ugyan nem rendelkezik jogi definícióval, ugyanakkor a megjelölt kormányhatározat használta ezt a kifejezést és azt károsnak tekintette, ezért ellene való fellépésre hívta fel az illetékes minisztereket, illetve külön a legfőbb ügyészt, a szerződések semmisségének megállapítása érdekében történő intézkedésekre.

[28] A fellebbezés a továbbiakban kitért az akkori szakirodalom által számon tartott zsebszerződés típusok felsorolására, melyek közül kiemelte a stróman által kötött szerződést. Felperesi álláspont szerint a perbeli esetben is erre került sor, a felek együttes meghallgatása során feltárható lett volna az, hogy I. rendű alperesnek nem volt tulajdonszerzési szándéka, kizárólag II. rendű alperes utasítása szerint, az ő érdekében járt el és csak a nevét adta a jogügyletnek. Személyes meghallgatással fel kellett volna tárnia az elsőfokú bíróságnak az I. és II. rendű alperesek közötti gazdasági és munkahelyi kapcsolatot. Megállapíthatóvá vált volna, hogy a jogszabályba ütköző, semmis szerződéskötési akarat mellett arra törekedtek, hogy a jogszerűség látszatát fenntartsák. Az egymáshoz kapcsolódó jogügyletek komplex vizsgálata alapján kellett volna feltárni a felek valódi szándékát. A fellebbezés a továbbiakban jogirodalomból vett idézetekkel a zsebszerződés fogalmának több értelmezési szintjét kívánta bemutatni. A felek tényleges ügyletkötési akaratát vizsgálva jelentős ténynek tekintendő, hogy I. rendű felperes konzekvensen állította, ő kizárólag II. rendű alperessel egyeztetett bármiről is, az I. rendű alperes ténylegesen nem vett részt a szerződéskötési folyamatban, ezért ő maga a valóságban irányító, ténykedő személy leplezésére szolgált. Perbeli tényállásként kérték felperesek megállapítani, a külföldi állampolgár helyett egy stróman belföldi, ezáltal szerzési képességgel rendelkező személy vásárolta meg a termőterületeket, így a külföldi befektetőnek csak ezzel az egy személlyel kellett jogviszonyban maradnia, és valójában az összes eladó, aki zsebszerződéseket kötött, egyben stróman is, bár ők a nevük „adásáért” nem kaptak juttatást, csak a vételárhoz jutottak hozzá.

[29] Ez a szerződési konstrukció azonban csak addig működik, amíg a felek között nem keletkezik elszámolási vagy egyéb jogvita. Az érvénytelenségi okot a bíróságnak fel kell számolnia, az eset körülményeinek figyelembevételével célszerű az eredeti állapot helyreállítását alkalmazni. Az ilyen esetekben a döntést nem befolyásolja, hogy a felek jóhiszeműek vagy rosszhiszeműek voltak. A szerződéses láncolat vizsgálata során a felek tényleges szándékait kellett volna feltárni. A szerződéses láncolat valamennyi eleme színlelt volt, de a felperesek csak az általuk aláírt szerződések vonatkozásában rendelkeznek keresetösségi joggal, ezért azokra nézve kérték a semmisség jogkövetkezményének levonását.

[30] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság a keresetet a jogalap vizsgálata nyomán, annak hiányában utasította el. Az ő tulajdonosi minőségét az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hozta létre, ezt a felperesek sem vonták kétségbe, hiszen több mint 10 éven keresztül haszonbérleti szerződést vele, mint az ingatlan tulajdonosával kötöttek. Kérte figyelembe venni a bírói gyakorlatot, mely szerint a szerződést egyoldalúan nem lehet színlelni, a titkos fenntartás vagy rejtett indok pedig ugyancsak közömbös a szerződés érvényessége szempontjából. Utalt továbbá arra a bírói gyakorlatra, amely ingatlan tulajdonjog átruházás esetén a szerződő felek személyének színlelhetőségét sem fogadja el, ennek alátámasztására a BH2017. 149 számú eseti döntés részletes indokolásából idézett.

[31] Mindezek alapján I. rendű alperes álláspontja szerint teljességgel irreleváns a szerződő felek motivációja a szerződések megkötése kapcsán. A jogkérdésben hozott elsőfokú döntéssel szemben a fellebbezés jogszabálysértést nem tudott felhozni. Alperesi álláspont szerint erre nem elegendő a kormányhatározatra hivatkozás, valamint a szakirodalomból vett idézetek közlése. A kormányhatározat nem jogszabály, így abba ütköző semmisségi ok nem állhat fenn. Cáfolta, hogy szerződési láncolatot alakítottak volna ki a perbeli felek, az nem volt titok, de nem is volt jelentősége, hogy az ingatlanok megvásárlásához a II. rendű alperes kölcsönt biztosított az I. rendű alperesnek, ezt jogszabály nem tiltotta. Megjegyezte még, a felperesek által hivatkozott PK 32. számú állásfoglalást a Kúria utóbb már meghaladottnak tekinti. Összegzésként előadta, a felperesek fellebbezése a kereseti kérelmükhöz képest új elemet nem tartalmaz, konkrét jogszabálysértésre az ítélettel kapcsolatosan nem hivatkozik, érvelése nélkülözi a jogi hivatkozásokat, így annak helyt adni nem lehet.

[32] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme is az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, indokait tekintve csatlakozott az I. rendű alperes által kifejtettekhez.

[33] A felperesek további észrevételükben az alperesi nyilatkozatok ismeretében is fenntartották fellebbezési kérelmeiket és azok indokait.

Az ítéltábla döntésének indokai

[34] A fellebbezés nem alapos.

[35] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. § egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, mely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen meg kell határoznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen eljárási cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg vagy helyezze hatályon kívül [Pp. 371. § b) pont], továbbá azt az anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[36] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Harmadlagosan pedig az alperesek részére megállapított elsőfokú perköltség összegének mérséklését kérték.

[37] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság – ha az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt.

[38] Az előbbiek azt jelentik, hogy amennyiben a fellebbezésben a fél az ítélet megváltoztatását, illetve annak hatályon kívül helyezését is kéri, a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezéssel kapcsolatos kérelmet kell megvizsgálnia és csak annak megalapozatlansága esetén dönthet az ügy érdemében.

[39] A Pp. 383. §-a szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem észszerű.

[40] Felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértését abban jelölték meg, hogy mellőzte a felek személyes meghallgatását, amely eredményeként megállapíthatóvá vált volna a felek szerződéskötési szándékának színlelése.

[41] Az ítéletábra előre bocsátja, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésekre jutott. Lefolytatott eljárásával és a meghozott ítélet tartalmával, az elsőfokú bíróság döntésével mindenben egyetért, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésre utalással a 386. § (4) bekezdés 2. fordulata szerint indokai alapján hagyta helyben. A fellebbezés kapcsán az alábbiakra mutat rá.

[42] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítéletében azt, hogy a felek közötti jogvita a felek személyes meghallgatása nélkül is elbírázható. A felperesek keresetükben az I. rendű alperessel megkötött ingatlan adásvételi szerződés kapcsán a felek szándékának színlelését állították és arra hivatkoztak, hogy a tényleges akaratuk a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésére irányult. A Polgári törvénykönyvről szóló, jelen jogvitában még alkalmazandó 1959. évi IV. tv. (rPtk.) 207. § (2) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A bírói gyakorlat egyértelmű és töretlen abban a kérdésben, hogy az egyoldalú színlelés közömbös, ahhoz tehát, hogy egy szerződés színlelt volta megállapítható legyen, valamennyi szerződő félnek színlelnie kell a jognyilatkozatát. A felperesek maguk sem állították az eljárás során, hogy nem állt szándékukban a perbeli ingatlan elidegenítése, csupán arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperesnek nem volt valós jogi akarat a ingatlanok megvásárlása, mivel valójában a II. rendű alperes szerette volna azok tulajdonjogát megszerezni. A bírói gyakorlat azonban e körben is teljesen egyértelmű,

mivel úgy tekinti, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben a szerződő fél személye nem színlelhető és az nem leplezhet más személyek közti adásvételi szerződést (BH2017. 149). A felperesek és az I. rendű alperes szerződéskötési szándéka tehát mindenképpen a perbeli ingatlanok az I. rendű alperes számára történő átruházására irányult, a II. rendű alperes ingatlanszerzési szándéka legfeljebb a későbbiekben merülhetett fel. Ez azonban nem teszi érvénytelenné a közöttük létrejött adásvételi szerződést, tekintettel arra is, hogy az érvénytelenségi oknak a szerződéskötéskor kell fennállnia. Az előbbi megállapítás azért lényeges, mivel a felek személyes meghallgatása esetén, még ha az I. rendű alperes úgy is nyilatkozott volna, hogy nem állt fenn ingatlanszerzési szándéka, az előbbiekben ismertetett bírói gyakorlatra figyelemmel még ez sem eredményezhette volna az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását, figyelemmel a felek személyének színlelhetőségét tagadó bírói jogértelmezésre.

[43] A II. rendű alperes személyes meghallgatása sem hozott volna eltérő jogi megítélést, tekintettel arra, hogy felperesek és az I. rendű alperes közti adásvételi szerződés érvényességét nem befolyásolja a II. rendű alperes esetleges ingatlanszerzési szándéka.

[44] A Tft. 7. § (1) bekezdése értelmében a külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – nem szerezheti meg. A (2) bekezdés szerint a belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.

[45] Tény, hogy az adásvételi szerződések megkötésének időpontjában a II. rendű alperes az Tft. 7. § (1) bekezdésére figyelemmel nem szerezhette volna meg az ingatlanok tulajdonjogát, azonban 2013-ban, amikor a perbeli ingatlanokra vételi ajánlatot tett, a Tft. 7. § (2) bekezdése alapján már ingatlanszerzésre jogosult személy volt. Az adásvétel azonban ekkor a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFSZ) elővásárlási jogának gyakorlására figyelemmel nem jött létre. Utóbb az NFSZ a szerződéskötési szándéktól elállt, de a II. rendű alperes az azóta eltelt csaknem 9 évben sem tett lépést a perbeli ingatlanok tulajdonjogának megszerzése iránt, mely tényállási elem teljes mértékben cáfolja a felperesek által hivatkozott leplezett szerződéskötési szándékot, az ügyletkötés időpontjára visszamenőlegesen.

[46] Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla is szükségtelennek ítélte a felek személyes meghallgatását, mivel a perbeli jogvita alapját képező jogkérdésben a felek nyilatkozata alapján sem volt várható az elsőfokú bíróság megállapításától eltérő tartalmú tényállás. A Kúria BH2007. 149 szám alatt közzétett eseti döntésének indokolását alapul véve, az ítéltábla figyelembe vette, hogy a felek egyező szerződéskötési szándékát mutatják bizonyos, nem vitatott többlettényállási elemek is. Egyrészt kikötötték az ingatlanok vevői tehermentesítését, a tulajdon-átruházás után pedig az I. rendű felperes elismerve az I. rendű alperes tulajdonszerzését, vele, mint tulajdonossal kötött haszonbérleti szerződést, melyet több mint 10 évig fenntartottak. E felderített, a perben nem vitatott tényállási elemek kellőképpen cáfolják a felperesi állítást a szerződési szándék színlelését illetően. A felek személyes meghallgatása e körben is szükségtelen, mivel a peranyag részét képező okirati bizonyítékok mindezt egyértelműen alátámasztják. Megjegyzendő még a fellebbezési hivatkozásokat illetően, hogy a jelzőjog alapítás nem eredményez ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést, az az alperesek közti kölcsönszerződést biztosította, utóbb

érvényesítésére nem is került sor, nincs rá peradat, hogy a II. rendű alperes kölcsön visszakövetelési igénytel élte volna, és arra sem, hogy ilyen igényét a perbeli ingatlanokból kívánta volna kielégíteni. Ennek potenciális lehetősége nem keletkeztet ipso iure érvényesíthető tulajdonjogi igényt.

[47] A felperesek által hivatkozott, a termőföldtulajdon szerzését korlátozó rendelkezések kijátszására irányuló szerződések felszámolásáról szóló – 2004. július 8-tól hatálytalan – 1088/2001. (VIII.8.) Korm. határozat nem minősül jogszabálynak, így az abban a miniszterek számára előírt feladatok a peres feleken nem kérhetők számon. A perbeli adásvételek pénzügyi finanszírozása és ennek biztosítása a II. rendű alperes részéről, a termőföld jogellenes megszerzésére irányuló magatartás hiányában önmagában még nem jelenti az adásvételi szerződések színleltségét – hasonló eset pl., ha egy külföldi tulajdonú pénzintézet termőföld megvásárlásához nyújt kölcsönt és ennek biztosítása érdekében jelzálogszerződést köt az ingatlanokra.

[48] Az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a felperesek fellebbezési kérelmükben ténylegesen nem is jelölték meg az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló kérelmük jogi alapját, ezzel kapcsolatos tényállítást sem tettek a fellebbezésükben. Tekintettel azonban arra, hogy az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésekre jutott, alaptalan volt a felperesek elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelme is.

[49] A bíróság a pernyertes felek perköltségét, ezen belül a jogi képviselő ügyvédi munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szabályai alapján határozza meg az ítélet meghozatalakor. Jelen ügyben az alperesek az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján kérték a perköltségük megállapítását. A perköltség megállapításakor a bíróság figyelembe veszi a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységet, annak mértékét és a pertárgy értékét is. Amennyiben a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység nem áll arányban a megállapított díjjal, akkor az, az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelhető.

[50] Az elsőfokú bíróság által az alperesek részére megállapított ügyvédi munkadíjat illetően – a pertárgy értéke mellett tekintettel arra is, hogy az elsőfokú eljárásban mindössze egy tárgyalás került megtartásra, illetve figyelembe véve az alperesek jogi képviselői által az első és a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységet (ellenkérelmek, beadványok, fellebbezési ellenkérelmek, azok terjedelme) – az ítéltábla úgy tekintette, hogy az egyben fedezetet nyújt a másodfokú eljárásban kifejtett alperesi jogi képviselői tevékenységekre is, így az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított, felpereseket terhelő ügyvédi munkadíjakat egyben a másodfokú perköltségnek is tekinti.

Szeged, 2023. február 2.

Dr. Hámori Attila s.k.

Dr. Dobler László s.k.

Dr. Tolna András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró