



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.115/2021/5.

A felperes:

Felperes1

A felperes képviselője:

név (ügyintéző: név1 főügyészségi ügyész, Cím8)

Az alperesek:

Alperes1 (Cím1) I. rendű;

Alperes2 (Cím2) II. rendű;

Alperes3 (Cím3) III. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Schmieder Ibolya ügyvéd (Cím6) I-II-III. rendű

Beavatkozó felperes érdekében:

Felperesi beavatkozó1 (Cím5)

A felperes érdekében beavatkozó képviselője:

Dr. Molics Ottó ügyvéd (cím9.)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes (22. sorszám alatt)

A per tárgya:

eredeti állapot helyreállítása

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

25. P.21405/2020/20.

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az államot, hogy fizessen meg 15 napon belül az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2020. január 21. napján a III. rendű alperes eladta a cím10 helyrajzi számú 122 hektár 8725 m² térmértékű 1270,24 AK értékű szántó járási mintatér művelésű ágú földrészleten lévő 8852/126952 tulajdoni illetőségét a felperesi beavatkozónak 12.850.000 forint vételárért. A szerződés a felperesi beavatkozó elővásárlási jogát helyben lakó szomszéd földművesként tüntette fel. A szerződés a név2 hirdetőtábláján 2020. február 5. napjától 2020. április 7. napjáig került kifüggesztésre.
- [2] 2020. február 14-én csereszerződéssel a II. rendű alperes a cím10 helyrajzi számú 122 hektár 8725 m² térmértékű 1270,24 AK értékű szántó művelésű ágú földrészletben lévő 5468/126952 tulajdoni illetőségű részéből 100/126952 illetőséget elcserélt az I. rendű alperes tulajdonát képező helyrajzi szám1 helyrajzi számú 37 hektár 1408 m² térmértékű 783,8 AK értékű szántó művelési ágú földrészletben lévő 216/77 osztatlan tulajdoni illetőségből 1/770 tulajdoni részre. A szerződő felek az ingatlanok értékét 10.000 forintban jelölték meg. A eljárást segítő1 a 2020. március 19-én kelt ügyszám. számú határozatával a csereszerződést jóváhagyta. A határozatban rögzítette, hogy a név3 a csereszerződések jóváhagyását támogatta, a csere birtok összevonási célú földcserének minősül. A eljárást segítő1 2020. március 24-én kelt ügyszám2 számú határozatával a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan 1/720 tulajdoni hányadára csere jogcímén a II. rendű alperes tulajdonjogát, míg a cím10 helyrajzi számú ingatlan 100/126952 tulajdoni hányadára csere jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A határozat ellen jogorvoslati kérelmet nem nyújtottak be.
- [3] 2020. március 25. napján az I. rendű alperes a név2ának hirdetőtábláján 2020. február 5. napján közzétett hirdetményben a III. rendű alperes és a felperesi beavatkozó között létrejött a cím10 helyrajzi számú ingatlant érintő adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joga gyakorlását jelentette be azzal, hogy arra földműves tulajdonostársként jogosult. A eljárást segítő1 2020. július 9. napján kelt ügyszám1 számú határozatával a III. rendű alperes és a felperesi beavatkozó között létrejött adásvételi szerződés jóváhagyását a felperesi beavatkozó vevővel megtagadta, ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes elfogadó nyilatkozatot benyújtóval az adásvételi szerződést jóváhagyta arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási jog sorrendjében, mint tulajdonostárs földműves megelőzi a felperesi beavatkozót. Ennek okán az I. rendű alperes tulajdonjogát a eljárást segítő1 az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.
- [4] A felperes kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság bejegyzések érvénytelensége címén rendelje el a cím10 helyrajzi számú ingatlan 100/126952 hányadára az I. rendű alperes javára csere jogcímén, valamint az ingatlan 8852/126952 hányadára az I. rendű alperes javára adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlését és a II. és III. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzését megelőző eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása címén, kérte továbbá érvénytelenség jogcímén a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan 1/2770 hányadára a II. rendű alperes javára csere jogcímén bejegyzett tulajdonjog törlését és az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása címén. Kérte megkeresni az ingatlanok fekvése szerinti illetékes eljárást segítő1t a bejegyzések törlése és a tulajdonjog eredeti állapot helyreállítása címén való visszajegyzése iránt. Keresetét arra

alapította, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött csereszerződés, illetve az adásvételi szerződés semmis, mert azokat jogszabály megkerülésével kötötték, hivatkozott arra is, hogy a földforgalmi törvény 60. § (1) bekezdésében szabályozott szerzési korlátozásba, illetve jó erkölcsbe ütközőek. Álláspontja szerint egyéni cél érdekében kötötték azokat.

- [5] Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy a szerződéseket a eljárást segítő határozatával jóváhagyta, így jogszerűen jártak el, a jogügylet nem irányulhatott jogszabály megkerülésére, nem ütközhet jó erkölcsbe sem. A tulajdonjog bejegyzés megtörtént, a vételárat az I. rendű alperes maradéktalanul megfizette, erre tekintettel az eredeti állapot visszaállítása nem szolgálna a közérdeket, mivel mindhárom alperes hátrányba kerülne.
- [6] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a kereseti kérelemnek helyt adott és elrendelte érvénytelenség jogcímén a cím10 helyrajzi számú ingatlanra az I. és III. rendű alperesek javára csere illetve adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjog, ugyanígy a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot helyreállítását. Kifejtette, hogy az I. és II. rendű alperes a csereszerződést azért kötötte meg, hogy a későbbiek folyamán az I. rendű alperes a II. rendű alperes tulajdonában lévő földterületekre könnyebben tudja a bérleti és az adásvételi szerződéseket megkötni. Az I. és II. rendű alperes szándéka a csereszerződés megkötésekor színllett volt, szándékuk másra irányult, e színllett csereszerződés folytán jutott az I. rendű alperes abba a helyzetbe, hogy a felperesi beavatkozó és a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződéssel érintett földterületre az elővásárlási jogát gyakorolja. Miután az I. és II. rendű alperes között létrejött csereszerződés célja jogszabály megkerülése volt, ezért az semmis, melyre tekintettel az adásvételi szerződés is semmis.
- [7] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést az ítélet megváltoztatását és a keresettel egyezően annak a megállapítását is, hogy a keresetben megjelölt szerződések annak okán is semmisek, hogy szerzési korlátozásba illetve jó erkölcsbe ütköznek. Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 2.§ (2) bekezdését, 341. § (1) bekezdését jelölte meg. Kifejtette, hogy a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. Felperes1 keresetében a szerződések semmisségét több okból állította, az elsőfokú bíróság ennek ellenére kizárólag azt állapította meg, hogy a szerződések jogszabályba ütközőek és nem alakított ki álláspontot a jó erkölcsbe és szerződési korlátozásba ütközés tárgyában.
- [8] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Kifejtették, hogy a felperes kereseti kérelmében nem a szerződések érvénytelenségének a megállapítását, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését és ennek türését kérte. Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmének maradéktalanul helyt adott, kereseti kérelem hiányában az érvénytelenség megállapításáról nem dönthetett.
- [9] A fellebbezés nem megalapozott.
- [10] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben a tényállást helyesen állapította meg, nem sértette meg a Pp. fellebbezésben írt rendelkezéseit, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [11] A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakra utal:
- [12] A Pp.2. § (2) bekezdése szerint a bíróság a törvény eltérő rendelkezése hiányában a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A Pp.341. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre.

- [13] A felperes kereseti kérelme az ingatlan-nyilvántartási törvényen alapuló törlési kereset, annak jogalapja a szerződés érvénytelenségére hivatkozás. A felperes a kereseti kérelme jogalapja körében a jogszabályba ütközésen túl egyéb érvénytelenségi okra is hivatkozott. Az elsőfokú bíróságnak a perben arról kellett döntenie, hogy a felperes törlés iránti keresete megalapozott-e. Arra a következtetésre jutott, hogy a kereset megalapozott, mert az I. rendű és a II. rendű alperes között létrejött csereszerződés célja a jogszabály megkerülése volt, ezért az semmis, erre tekintettel semmis az az adásvételi szerződés is, melyre az I. alperes elfogadó nyilatkozatot tett. A per eldöntéséhez szükségtelen volt a keresetlevélben megjelölt további érvénytelenségi okok vizsgálata, ennek elmaradása nem befolyásolta az érdemi döntést.
- [14] Az elsőfokú bíróság a törlési keresetet elbírálta és annak teljes egészében helyt adott, az ítélet indokolása megfelel a Pp.346. § (4) és (5) bekezdésben írtaknak. Az elsőfokú bíróság a szerződéseket jogszabályba ütközőnek minősítette és erre tekintettel a keresetnek helyt adva rendelkezett a bejegyzések törléséről, az eredeti állapot helyreállításáról, a felperes nem terjesztett elő érvénytelenség megállapítása iránti keresetet. Az elsőfokú bíróság tehát nem sértette meg a Pp.341. § (1) bekezdésében szabályozott teljesség követelményét, a törlési keresetnek helyt adott, mindezek tűrésére kötelezte az alpereseket és rendelkezett a keresettel egyezően a kormányhivatal megkereséséről.
- [15] A felperes fellebbezése sikertelen volt, a Pp.83. § (1) bekezdése szerint köteles megtéríteni a pernyertes alperes másodfokú perköltségét azzal, hogy a Pp.88. § (2) bekezdése alapján azt az állam téríti meg. A másodfokú bíróság ezért a 34/2017.(XII.27.) IM rendelet 1. § (1) bekezdésére is figyelemmel az államot kötelezte az alperesek másodfokú eljárásban felmerült költsége megfizetésére, melynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján a pertárgyértékből kiindulva mérsékelt összegben állapított meg, figyelemmel arra, hogy az alperesek jogi képviselője a másodfokú eljárásban írásban egy ellenkérelmet terjesztett elő, egyéb munkát nem végzett.
- [16] A felperes személyes illetékmentessége okán a másodfokú eljárásban feljegyzett illetéket a Pp.102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Pécs, 2022. március 4.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró