

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.835/2011/7. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Halmos Tamás ügyvéd ügyintézésével mellett a Dr. Halmos Ügyvédi Iroda (címe), Dr. Posta Szabolcs ügyvéd ügyintézésével mellett a Dr. Posta Szabolcs Ügyvédi Iroda (címe), Dr. Frank Mónika ügyvéd (címe), Dr. Kohlrusz Milán ügyvéd (címe) és Dr. Réczicza István ügyvéd ügyintézésével mellett a Réczicza White & Case LLP Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) felperesnek - Dr. Lácza György ügyvéd ügyintézésével mellett a Lácza Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű és IV.rendű alperes neve IV. rendű (címük), Antalné Dr. Szakáll Csilla ügyvéd (címe) által képviselt V. rendű alperes neve (székhelye) V. rendű, a személyesen eljáró VI.rendű alperes neve VI. rendű és VII. rendű alperes neve VII. rendű (mindketten: címük) alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 5.P.21.293/2009/110. sorszámú ítélete ellen az I-IV. rendű alperes által 112. és 115. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, a felperes által Pf.II.20.835/2011/4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés, a Debreceni Ítéltábla ideegyesített Pf.II.20.836/2011. számú ügyében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 5.P.21.293/2009/122. sorszámú kiegészítő ítélete ellen az I-IV. rendű alperesek által 123. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét megváltoztatja, a keresetet elutasítja.

Mellőzi az I. és a II. rendű alperes perköltség- és illetékfizetésre kötelezését, a földhivatal megkeresését.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-IV. rendű alperesnek egyetemlegesen 810 000 (Nyolcszáztízezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 4 710 000 (Négy millió-hétszáztízezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. és a II. rendű alperes házastársak, a IV. rendű alperes a gyermekük, a III. rendű alperes a II. rendű alperes édesanyja.

A 2009. július 13-i ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az eredetileg termelőszövetkezeti földhasználatban állt, **N.** külterületi 0754/57 helyrajzi számú, erdő művelési ágban, 12 ha 787 m² területtel nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: erdő) kárpótlási árverésen került magánszemélyek közös tulajdonába. Azon a felperes vétel jogcímen, az I-II. rendű alperes 93-93/8456 tulajdoni illetőségre, egymás javára holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt, csere jogcímen szerzett tulajdonjogot. Az I-II. rendű alperes illetőségét a III. rendű alperes javára 2009. március 25-i bejegyzéssel 2015. december 31-i lejáratral 100 000 000 forint és járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog, 2009. június 23-i bejegyzéssel 2014. június 20-i lejáratral vételi jog terheli. A jelzálogjognál utalás van a **n-i** 0750/68 helyrajzi számú ingatlanra. Az I-III. rendű alperes 2009. június 23-i vételi jogot alapító szerződése az I-II. rendű alperes illetőségének vételárát 100 000 000 forintban határozta meg. A szerződésben megállapodtak, hogy a III. rendű alperes által 2009. március 24-én az I-II. rendű alperesnek kölcsön adott 100 000 000 forint összeget 10 000 000 forinttal csökkentik, azt az erdő ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségük foglalójának tekintik. Az erdő egy részén az V. rendű alperes vezetékjoggal bírt.

Az ingatlan-nyilvántartás 2009. július 13-i adatai szerint a **N.** külterületi 0750/68 helyrajzi számú, 2 ha 3657 m² területtel, szántó művelési ágú ingatlanban (a továbbiakban: szántó) a felperes tulajdonjoggal nem bírt. A szántó tulajdonosa **H.J.** volt, azon a VI-VII. rendű alperes öröklés és házassági vagyonközösség jogcímen 1/2 - 1/2 arányban szerzett tulajdonjogot.

2009. január 15-ével a tulajdonviszonyok úgy módosultak, hogy a VI-VII. rendű alperes tulajdoni hányada 10328/23657, illetve 10329/23657 hányadra csökkent és az I-II. rendű alperes csere jogcímen 1500-1500/23657 arányban illetőséget szerzett egymás javára holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt. A 2009. január 14-i csereszerződés tárgya az I-II. rendű alperes **e-i** 011/1 helyrajzi számú ingatlanbeli 177334/901673 tulajdoni illetőségéből 3000/901673 rész, és a VI-VII. rendű alperes 3000/23657 szántó illetősége. Az **e-i** 90 ha 1673 m² erdő ingatlanon az I-II. rendű alperes árverési vevőként szerzett tulajdonjogot egymás javára holtig tartó haszonélvezeti jog kikötésével.

A szántó egy részén az V. rendű alperes vezetékjoggal bírt.

A VI-VII. rendű alperes tulajdoni illetőségére 2009. március 18-ával a felperes javára 2009. június 30-i lejáratral vételi jog lett bejegyezve. A vételi jogot alapító szerződésben kikötötték, hogy a felperes írásbeli, egyoldalú jognyilatkozattal, a vételár egyidejű megfizetésével vásárolhatja meg a tulajdoni illetőségüket, nyilatkozatát részükre igazoltan köteles eljuttatni. A szerződésben a vételárát a teljesítés napján érvényes MNB középárfolyamon, 159 090 €-ban határozták meg. A VI-VII. rendű alperes meghatalmazták a felperest, hogy saját költségén az ingatlan mezőgazdasági művelés alól történő kivonása és ipari ingatlanná történő átminősítése ügyében képviselőjükben eljárjon. Az I-II. rendű alperes 2009. március 17-én a felperes vételi joga gyakorlása esetére elővásárlási jogáról lemondott. A felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a VI-VII. rendű alperes illetőségén 2009. július 9-i ranghellyel szerepelt széljegyként.

Az I-II. rendű alperes tulajdoni illetőségére a III. rendű alperes javára 2009. március 25-ével 100 000 000 forint és járulékai erejéig, 2015. december 31-i lejáratral jelzálogjog bejegyzése történt. A jelzálogjogot az erdő és a szántó ingatlanokon a 2009. március 24-én kötött kölcsönszerződésben a 100 000 000 forint teljesített kölcsön és járulékai

biztosítására alapították. Az illetőségre 2009. június 23-ával a III. rendű alperes javára 2014. június 20-i lejáratával vételi jog bejegyzése is történt a 2009. június 22-én kötött szerződésük alapján. A II. rendű alperes a 2009. június 24-én a IV. rendű alperesnek ajándékozott 10/23657 tulajdoni illetőséget az I. rendű alperes haszonélvezeti, a III. rendű alperes egyetemleges jelzálog- és vételi, az V. rendű alperes vezetékJogával terhelt. A tulajdonjoga bejegyzését kérő IV. rendű alperest a földhivatal tájékoztatta, hogy a 2009. július 2-án iktatott kérelmét rangsorban több elintézetlen széljegy előzi meg.

A felperes 2009. június 30-án a VI-VII. rendű alperes részére postára adott, általuk 2009. július 8-án átvett nyilatkozatával gyakorolta vételi jogát a szántó 20657/23657 tulajdoni illetőségén. A nyilatkozat postai kézbesítése 2009. július 1-jén levélszekrény útján történt. A felperes vételi ajánlatát a jegyző 2009. július 7-22. között kifüggesztette. A IV. rendű alperes 2009. július 14-én a felpereshez és a VI-VII. rendű alpereshez címzett írásbeli nyilatkozatban a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. § (1) bekezdés b) pontja alapján helyben lakó szomszédként és a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján társtulajdonosként gyakorolta elővásárlási jogát 45 129 928 forint vételár megfizetése mellett. A IV. rendű alperes a VI-VII. rendű alperessel 2009. július 24-én adásvételi szerződést kötött, az rögzíti, hogy a IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme 54208/2009.07.02., a felperesé 55410 és 55412/2009.07.09. szám alatt szerepel széljegyként. A szerződésben a VI-VII. rendű alperes elismerte a IV. rendű alperes elővásárlási jogát és megállapították, hogy az adásvétel közöttük jött létre.

A **N-i** Körzeti Földhivatal a IV. rendű alperes tulajdonjogát 10/23657 illetőségre ajándékozás jogcímen az 54208/2009.07.02. sorszámú határozatával bejegyezte. Az 57877/2009.07.27. sorszámú (szeptember 18-án hozott) határozatában a VI-VII. rendű alperes 20657/23657 illetőségére a tulajdonjogot vétel jogcímen a IV. rendű alperes javára bejegyezte, egyidejűleg a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a javára bejegyzett vételi jog törlése mellett a Tft. 10. § (1) és (3) bekezdése felhívásával elutasította.

A szántó földhivatal által bejegyzett földhasználója **H.J-** t követően a IV. rendű alperes, aki arra 2009. szeptember 1-jén építési engedélyt kért.

A felperes 2009. március 4-én előzetes vizsgálati eljárást kért a Felső-tiszavidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségnél az általa a **N.**, S. u. térségében kialakításra kerülő, a perbeli szántót is érintő, ipari-logisztikai terület megvalósíthatóságára.

A felperes 2009. július 13-án benyújtott keresetében a két nem megosztható ingatlanon a közös tulajdon megszüntetését kérte azzal, hogy a VI-VII. rendű alperes szántó illetőségére a tulajdonjogának bejegyzése folyamatban van.

A felperes 2011. április 6-án keresetét mind a szántó, mind az erdő ingatlan tekintetében módosította (99. sorszám).

A felperes az erdőn a közös tulajdon megszüntetését az I-II. rendű alperes tulajdoni illetőségének a tulajdonába adásával kérte a haszonélvezeti jogoktól, és a III. rendű alperest illető vételi- és jelzálogjogtól mentesen, 4 249 600 forint megváltási ár ellenében. Kérte a földhivatal megkeresését a tulajdonjogának bejegyzése, az I-II. rendű alperes tulajdonjogának, és az I., II. és III. rendű alperes javára bejegyzett jogok törlése érdekében. Jogi indokai szerint a haszonélvezeti jog Ptk. 157. §-ának (1) bekezdése

szerinti tartalma szűkebb, mint a tulajdonjogé. A közös tulajdon megszüntetéséhez a tulajdonostárs beleegyezése nem szükséges, ezért a haszonélvezet is megszüntethető a jogosult hozzájárulása nélkül tiltó rendelkezés és az ingatlant nem használó I-II. rendű alperes védendő jogi érdeke hiányában. A III. rendű alperes vételi- és jelzálogjogát hozzájáruló nyilatkozatuk alapján tartotta megszüntethetőnek. A közös tulajdon megszüntetése során kizárólag a tulajdonos részére köteles megváltási árat fizetni, így a III. rendű alperes által feltételül szabottak joga megszüntetése során nem relevánsak, a III. rendű alperes a követelését az I-II. rendű alperessel szemben érvényesítheti. A Ptk. 148. §-ának (2) bekezdése második fordulata alapján kiemelte, hogy kérelme az általa megfizetni vállalt megváltási ár tekintetében is köti a bíróságot.

A felperes a módosított keresetében a szántóra eshetőleges kereseti kérelmeket terjesztett elő.

Az elsődleges kereseti kérelmében kérte a szántó egészére tulajdonjoga terhektől mentes bejegyzését és a bejegyzett jogok törlését. Ennek érdekében annak megállapítását kérte, hogy az I-II., és a VI-VII. rendű alperes 3000/23657 tulajdoni hányadra 2009. január 14-én kötött csereszerződése színlelt, adásvételi szerződést leplez, amellyel szemben az őt illető elővásárlási jogot a kereset-módosítással gyakorolta. A tulajdonjogot ezzel visszaható hatállyal megszerezte, vele szemben hatálytalan a IV. rendű alperes 10/23657 tulajdoni hányadra ajándékozás címen bejegyzett tulajdonjoga, az I-II. rendű alperes haszonélvezeti joga és a III. rendű alperes jelzálog- és vételi joga.

A 20657/23657 tulajdoni hányadra a tulajdonjoga megállapítását a VI-VII. rendű alperes felé határidőben gyakorolt vételi jogára hivatkozással kérte.

Indokai szerint a csereszerződés azért színlelt, mert az elővásárlási jogának a kijátszására irányult és az elcserélt illetőség 55 000 forint (18,34 forint/m²) értéke kirívóan alacsony. Hivatkozott a VI. rendű alperesnek tett 1 902,18 forint/m² árajánlatára, a IV. rendű alperes 2009. július 24-i adásvételi szerződésében kikötött 2 184,73 forint/m² árra és Cs.T. perszakértő által megállapított 1 600 forint/m² forgalmi értékre. Mindemellett a VI-VII. rendű alperes számára az **e-i** ingatlan ismeretlen volt, azt jelenleg sem művelik. A XXV. számú PED 5. pontjára hivatkozással kifejtette, hogy a leplezett szerződést az átruházás jogcímének és az ellenszolgáltatásnak nem a felek valóságos akaratának megfelelő feltüntetése nem teszi érvénytelenné. Állította, hogy a leplezett adásvétel időpontjában az azzal átruházott tulajdoni illetőségre a Tft. 10. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján első helyi elővásárlási jog illette, a 10. § (1) bekezdés b) pontja szerint helyben lakó szomszédként és 2008. június 30. óta nyilvántartási számmal rendelkező östermelőként. **N-i** lakosként a csere időpontjában 400/12640 illetőségben tulajdonosa a szántóval szomszédos, 0750/103 helyrajzi számú ingatlannak. A leplezett szerződéses vételi ajánlatot vele nem közölték, ezért elővásárlási jogát a keresetmódosítással gyakorolta. Az I-II. rendű alperes haszonélvezeti-, a III. rendű alperes vételi- és jelzálogjoga, a IV. rendű alperes javára történt ajándékozás a színlelt csereszerződés miatt vele szemben hatálytalan.

A VI-VII. rendű alperes 20657/23657 tulajdoni hányadára vételi joga határidőben történt gyakorlása indokaként arra hivatkozott, hogy a jogot alapító szerződéssel a felek a Ptk. 214. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezéstől eltértek, jogát 2009. június 30-án postára adott ajánlott küldeményben is gyakorolhatta. A VI-VII. rendű alperes 2009. július 8-án tudomásul vette joggyakorlását, hozzájárult tulajdonjoga bejegyzéséhez, a vételár megfizetését elismerte. A vételárat csak 2009. augusztus 23-án utalták vissza. Magatartásuk a vételi joga határidőben történt gyakorlását igazolja, ellenkező esetben az

elkészettségről haladéktalanul értesíteniük kellett volna a Ptk. 214. § (4) bekezdésének analóg alkalmazásával. Az I-IV. rendű alperes sem vitatta a vételi joga időben történő gyakorlását, mert a IV. rendű alperes erre tekintettel gyakorolta az elővásárlási jogát. A IV. rendű alperes azonban a színlelt szerződés miatt ajándékozással tulajdonjogot az ingatlanban nem szerzett, így elővásárlási joggal sem rendelkezett.

A másodlagos kereseti kérelme a szántó 20657/23657 tulajdoni illetőségét érintően tér el az elsődleges kérelmetől arra az esetre, ha a vételi jogát nem gyakorolta határidőben. A Ptk. 365. §-ára és a XXV. számú PED 1. pontjára hivatkozással kérte megállapítani, hogy 2009. július 8-án közte és a VI-VII. rendű alperes között adásvétel jött létre. Indokai szerint a tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánításukat együttesen tartalmazza a nyilatkozata a vételi jog gyakorlásáról, és a VI-VII. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozata a tulajdonjoga bejegyzéséhez.

A harmadlagos kereseti kérelme is a szántó 20657/23657 tulajdoni illetőségét érintően tért el az elsődleges kérelemtől arra az esetre, ha azon a tulajdon-szerzése nem állapítható meg sem az elsődleges, sem a másodlagos kérelme alapján. Ez esetben a IV., valamint a VI-VII. rendű alperes 2009. július 24-i adásvételi szerződése az általa, mint helyben lakó szomszéd és nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő által a keresetmódosítással gyakorolt, a Tft. 10. § (1) bekezdés b) pontja szerinti első helyi elővásárlási joga miatt vele szemben hatálytalan, annak alapján ő szerzett tulajdonjogot.

A negyedleges és ötödleges kereseti kérelmét arra az esetre terjesztette elő, ha a csereszerződés színleltisége nem állapítható meg. A VI-VII. rendű alperes 20657/23657 tulajdoni hányadára a negyedleges kereseti kérelmében a határidőben gyakorolt vételi joga alapján, az ötödleges kereseti kérelmében a közte és a VI-VII. rendű alperes között 2009. július 8-án létrejött adásvételre tekintettel kérte tulajdonjoga bejegyzését, a IV. rendű alperes tulajdonjogának a törlését. A negyedleges és ötödleges kereseti kérelmében már mint tulajdonos-társ kérte az I-II. és a IV. rendű alperes 3000/23657 tulajdoni hányadán a közös tulajdon megszüntetését, illetőségeik bejegyzett jogoktól mentes tulajdonába adását 4 800 000 forint megváltási áron. A felperes indokai szerint ez esetekben a IV. rendű alperest elővásárlási jog nem illette a vele, mint első helyen álló elővásárlásra jogosulttal szemben. Érvelt azzal is, hogy a IV. rendű alperes 2009. július 14-én az elővásárlási jogot korán gyakorolta, mert tulajdonjoga akkor még bejegyzést nem nyert. A IV. rendű alperes VI-VII. rendű alperesekkel kötött 2009. július 24-i adásvételi szerződése a többszöri eladás tilalmába is ütközik, mert az abban átruházott illetőséget a felperes vételi jogának a gyakorlásával vagy adásvételi szerződéssel megszerezte. Elsőként és jóhiszeműen birtokba lépőként pedig ő követelheti a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdése alapján tulajdonjoga bejegyzését.

Az I-IV. rendű alperesek ellenkérelme a felperes módosított keresetének az elutasítására irányult. Az erdőt érintő indokaik szerint a jogosultak hozzájárulása nélkül a terhek nem törölhetők, míg a perszakértői vélemény aggályos, a megváltási ár megállapítására nem alkalmas. A felek által csatolt és a perbeli szakértői vélemények közötti ellentmondás a perben feloldva nem lett, ezért új szakértő kirendelésére tettek indítványt.

Az I-III. rendű alperes a bejegyzett jogok jogosultjaként a felperessel közös tulajdonban álló erdőre nyilatkozott, a közös tulajdon megszüntetése esetére a jogukról nem mondtak

le, azt a III. rendű alperes feltételként a fedezettel arányos 46 968 357 forint követelésének a kiegyenlítéséhez kötötte.

A szántót érintő csereszerződés színleltége elleni érvként azt hangsúlyozták, hogy a felperesnek, mint kívülálló harmadik személynek nem volt olyan joga, jog védte érdeke, amelynek kijátszását célozhatta. Az elcserélt ingatlanait a felek egyenértékűnek tekintették, közöttük pénzmozgás nem volt. Az **e-i** ingatlanon értékes vágásérett fenyőerdő van. A felperes ezt követően, 2009. március 17-én kötött a VI-VII. rendű alperessel a tulajdonukban maradt illetőségre vételi jogi megállapodást. Tévesnek ítélték a felperes érveit, mely szerint a cserélt ingatlanok közötti feltűnő értékaránytalanság a szerződést színleltté teszi. Szándékos csúsztatás a felperes hivatkozása a IV. rendű alperes szerződéses vételárára, mert az a felperes és a VI-VII. rendű alperes vételi jogot alapító szerződésében kikötöttek felel meg. A felperes, illetve a mögötte álló **M.** Kft. ingatlan felvásárlási szándéka a csereszerződés érvénytelensége megállapításának törvényes indoka nem lehet, a feltűnő értékaránytalanságra pedig a felperes nem hivatkozhat. Leplezett adásvétel hiányában a felperest elővásárlási jog sem illeti (Tft. 4. § (2) bekezdés).

A felperes a VI-VII. rendű alperes illetőségén vételi jogát elkésetten gyakorolta, a szerződéses kikötés szerint írásban és igazoltan 2009. június 30-ig nyilatkozhatott. Az ajánlott levélben közlés átvétel hiányában kétszeri „nem kereste” jelzés esetén hatályos, amely tértivevényes kézbesítést feltételez. A perbeli nyilatkozata szerint a felperes is ezért tartotta szükségesnek 2009. július 8-án a nyilatkozata átvételét, ami a tulajdonjog bejegyzéséhez is szükséges.

A VI-VII. rendű alperes a IV. rendű alperes elővásárlási joga gyakorlásáról később szerzett tudomást, így július 8-i nyilatkozatuk felperes tulajdonjogának bejegyzésére nem alkalmas. A vételi jog elkésett gyakorlásához joghatás nem fűződik. Az érvényes csereszerződés miatt ajándékozással tulajdonjogot szerző IV. rendű alperes, mint tulajdonostárs az elővásárlási jogáról nem mondott le. Így a felperes 2009. július 8-án sem szerezhette tulajdonjogot. 2009. július 24-én a IV. rendű alperes társtulajdonos volt, a felperest vele szemben elővásárlási jog nem illette. A szántó tulajdonosai az I, II. és a IV. rendű alperes, ezért a felperes a közös tulajdon megszüntetését nem kérhette.

Az V. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A VII. rendű alperes ellenkérelmében a keresetet nem ellenezte, perköltségigényt nem érvényesített. Bejelentette, hogy a szántó ingatlanban tulajdoni illetőséggel nem bír, mert a vételi jogát gyakorló felperessel szemben a IV. rendű alperes élt elővásárlási jogával és a vételárat részére megfizette, míg a felperesnek a 22 564 964 forintot visszautalta (7. sorszám). Hasonló nyilatkozatot tett a VI. rendű alperes is (8. sorszám).

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az erdő ingatlanon a felperes, és az I-II. rendű alperes közös tulajdonát megszüntette, az I-II. rendű alperes 93-93/8456 tulajdoni hányadait, személyenként 2 124 000 forint megváltási ár ellenében, a felperes tulajdonába adta.

Megállapította, hogy az I-II. rendű alperes VI-VII. rendű alperessel 2009. január 14-én kötött csereszerződése színlelt, adásvételi szerződést leplez.

Megállapította, hogy semmis a II. és a IV. rendű alperes 2009. július 24-én a szántó ingatlan 10/23657 tulajdoni illetőségére kötött ajándékozási szerződése; az I-II. és a III. rendű alperes 2009. június 22-i, a szántó ingatlan 3000/23657 tulajdoni illetőségén vételi

jogot alapító szerződése; a III. rendű alperes javára 2009. július 24-én 100 000 000 forintba bejegyzett jelzálogszerződés, valamint a VI-VII. rendű alperes és IV. rendű alperes 2009. július 24-én a szántó ingatlan 20657/23657 tulajdoni illetőségére kötött adásvételi szerződése.

Megállapította, hogy a felperes és a VI-VII. rendű alperes között 2011. július 8-án a szántóra adásvételi szerződés jött létre. A felperes tulajdonjogának közbenső megállapítása mellett a közös tulajdont megszüntette, az I-II. rendű alperes 1500-1500/20657 tulajdoni illetőségét, haszonélvezeti-, vételi- és jelzálogjogtól mentesen, személyenként 2 400 000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte az alpereseket a tulajdonjog bejegyzésének tűrésére.

Rendelkezett a földhivatal megkereséséről a vételár kiegyenlítésének igazolása után az erdő 93-93/8456 tulajdoni hányadaira a tulajdonváltás felperes javára ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése, az I-II. rendű alperes tulajdon- és haszonélvezeti jogának, a III. rendű alperes jelzálogjogának törlése érdekében.

Rendelkezett a földhivatal megkereséséről a szántó 1/1 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogának bejegyzése, az I-II. rendű alperes 1500/23657, illetve 1490/23657, a IV. rendű alperes 10/23657 és 20657/23657 tulajdoni illetősége, az I-II. rendű alperes haszonélvezeti-, a III. rendű alperes egyetemleges jel-zálog-, a III. rendű alperes vételi jogának a törlése érdekében.

Az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest a VI-VII. rendű alperesnek személyenként 22 564 964 forint vételár megfizetésére, a VI-VII. rendű alperest személyenként 22 564 964 forint vételár IV. rendű alperesnek történő vissza-fizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az I-II. rendű alperest személyenként kötelezte a felperesnek 800 000 forint perköltség, az államnak 450 000 forint illeték megfizetésére. Megállapította, hogy a felperes 900 000 forint kereseti illeték visszatérítésére jogosult és ezt meghaladóan a felek perköltségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének jogi indokolása során megállapította, hogy a felperes a vételi jogát gyakorló nyilatkozatával elkésett, vételi joga elenyészett. Utalt arra, hogy a határidő anyagi jogi, a nyilatkozatnak a határidő utolsó napján meg kell érkeznie, melyet a felperes nem bizonyított.

Rögzítette, hogy a felperes, mint helyben lakó szomszéd, és nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő a Tft. 10. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében első helyen álló elővásárlásra jogosult. Közte és a VI-VII. rendű alperes között erre figyelemmel 2009. július 8-án adásvételi szerződés jött létre a vételi jogot alapító szerződéssel, a felperes vételi jogot gyakorló, és a VI-VII. rendű alperes azt elfogadó nyilatkozatával. A IV. rendű alperes 2009. július 14-i nyilatkozata az elővásárlási jogosult felperessel szemben hatálytalan.

Az elsőfokú bíróság hivatalból állapította meg a III. rendű alperes javára vételi- és jelzálogjogot alapító, a IV. rendű alperes javára kötött ajándékozási, a IV. és a VI-VII. rendű alperes adásvételi szerződések semmisségét jó erkölcsbe, így jogszabályba, az utóbbit a Tft. 10. §-ának (1) és (2) és a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésébe ütközőként is. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése felhívásával megállapította, hogy az alperesek által a jogügyletekkel közösen elérni kívánt cél tiltott, mert a felperes földtörvényen alapuló elővásárlási jogának kijátszására, jogszabály megkerülésére irányult arra az esetre, ha a

vételi jogát a felperes nem gyakorolná határidőben. A VI-VII. rendű alperes és a IV. rendű alperes adásvételi szerződésének a semmisségét azzal is indokolta, hogy jó erkölcsbe ütközik az ingatlan kétszeres eladása, a vételárnak mindkét vevőtől felkezelése. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdése alapján semmisség hiányában is a felperes kérheti tulajdonjogának a bejegyzését, mert ő lépett elsőnek, jóhiszeműen birtokba. A II. és IV. rendű alperesek ajándékozási szerződését azért ítélte jó erkölcsbe ütközőnek, mert a szerződéses láncolat elemeként szintén a felperes elővásárlási joga gyakorlásának, a tulajdon-szerzésének a megghiúsítását célozta, ahogyan a III. rendű alperes javára vételi- és jelzálogjogot biztosító szerződések is. Jelentőséget tulajdonított a semmis szerződésekben az alperesek részéről a tulajdoni illetőségek eltérő értékelésének is. Az elsőfokú bíróság szerint a felperest a vételi jogának lejárta után ésszerű határidő illette meg elővásárlási joga gyakorlása érdekében, amelyet a IV. rendű alperes nem biztosított a részére, ezért eljárása nem volt jóhiszemű.

A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése felhívásával az érvénytelen szerződések előtt fennállott helyzet visszaállításaként rendelkezett a III. rendű alperes javára bejegyzett jogok, a IV. rendű alperes tulajdonjoga törléséről, a VI-VII. rendű alperes tulajdonjogának a helyreállításáról.

Az elsőfokú bíróság a csereszerződés színlelt, és leplezett adásvétel voltát arra alapította, hogy azt a felek a felperes tulajdonszerzésének megakadályozására, elővásárlási joga megghiúsítására kötötték adásvételi szerződés helyett. Indokai szerint a vételár a felperes javára vételi jogot alapító szerződésben kikötöttel egyező volt. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felek egyike sem lépett birtokba, a VI-VII. rendű alperes meg sem tekintette az **e-i** erdőt.

Elutasította azt a kereseti kérelmet, hogy az I-II. rendű alperestől a felperes a tulajdoni illetőségüket megvásárolta. Az elsőfokú bíróság szerint ezért a szántó a felperes és az I-II. rendű alperes közös tulajdona, amelyet a felperes tulajdon-jogának közbenső megállapításával, természetbeni megoszthatóság hiányában megváltás útján, ... szakértő által meghatározott áron szüntetett meg. Indokai szerint az I-II. rendű alperes szerződéssel alapított haszonélvezeti joga megszüntetésének az 1/2008. PK vélemény alapján nem volt akadálya, annak értéke a megváltási áron belül jelenik meg.

Az elsőfokú bíróság szerint a felperes 2008. július 8-án megvásárolta a VI-VII. rendű alperes tulajdoni illetőségét, ezért rendelkezett a IV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törléséről, a felperes javára a bejegyzéséről, és kötelezte a felperest a VI-VII. rendű alperes részére szerződéses vételár megfizetésére, a VI-VII. rendű alperest a IV. rendű alperestől felkezelt vételár visszafizetésére.

A további ingatlanforgalmi szakértő bizonyításra előterjesztett indítvány elutasításának indoka, hogy a többször kiegészített szakértői véleményt az elsőfokú bíróság következetesnek, aggálytalannak minősítette.

A felperes az ítélet kijavítása iránt kérelmet terjesztett elő, kérte a rendelkező részben annak kimondását, hogy az erdő ingatlanban az I-II. rendű alperes illetőségét a terhektől mentesen szerzi meg és a földhivatal megkeresése terjedjen ki a III. rendű alperes javára bejegyzett vételi jog törlésére is.

Az I-IV. rendű alperes a kérelem elutasítását kérte a Pp. 224. §-ában foglalt feltételek hiányában.

Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmét tartalma szerint az ítélet kiegészítésre irányuló kérelemként bírálta el, annak kiegészítő ítéletében tett eleget.

Az I-IV. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítélete és kiegészítő ítélete ellen fellebbezést terjesztett elő, utóbbinak a hatályon kívül helyezését és a felperes kijavítás iránti kérelmének elutasítását kérte. Az ítélet elleni fellebbezési kérelem elsődlegesen hatályon kívül helyezésre, másodlagosan megváltoztatásra, a kereset elutasítására irányult. Kifogásolták, hogy az elsőfokú eljárásban nem történt meg az I. rendű alperes személyes meghallgatása, az ítéletben rögzített adatok több helyen pontatlanok, nem felelnek meg az ingatlan-nyilvántartási állapotnak. Indokaik szerint a felperes elkésetten gyakorolta a vételi jogát. Hangsúlyozták, hogy a szántót az I-II. és IV. rendű alperes használja, hivatkoztak az építési engedélyes eljárásra és a földhivatal által nyilvántartott használati jogra. Megalapotatlannak tartották a csereszerződés színleltségének, és annak okaként a felperes tulajdonszerzése megakadályozásának a megállapítását. Hivatkoztak arra, hogy a felperes 21 n-i ingatlanban maga is csereszerződéssel szerzett részilletőséget, majd adásvétellel további hányadokat. Álláspontjuk szerint **Cs.T.** szakértő aggályos, hiányos véleményére ítéletet alapítani nem lehetett, ennek ellenére az új szakértő kirendelése elmaradt. Kifogásolták, hogy nem ismerhették meg a felperes által kötött, a forgalmi érték szempontjából releváns szerződéseket. Az elsőfokú bíróság terhére rótták, hogy az ítéletének indokolásából nem derül ki, hogy a felperes mely kereseti kérelmének adott helyt. Az elsőfokú bíróság jogkövetkeztetéseit tévesnek és jogellenesnek tartották, terhére rótták, hogy nem adta okszerű magyarázatát a jó erkölcsbe ütközésnek, a csereszerződés kapcsán nem vizsgálta a felperes jogi érdekeltiségét, azt a felperes sem bizonyította. Kifogásolták a jogosultak hozzájárulása nélkül a haszonélvezeti jog megszüntetését.

A felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatására irányult. A felülvizsgálat során a 2011. április 5-i módosított keresetének a figyelembevételét kérte.

Az elsőfokú bíróság megállapította a vételi- és jelzálogjogot alapító szerződések semmisségét, ezért az erdő ingatlanra vonatkozó rendelkezést úgy kérte megváltoztatni, hogy a bíróság az I-II. rendű alperes tulajdoni hányadát a III. rendű alperes jelzálogjogától mentesen adja a tulajdonába és a földhivatalt keresse meg a vételi jog törlése érdekében. Kiemelte a III. rendű alperesnek a javára bejegyzett jogokról lemondó perbeli nyilatkozatát a követelése arányos kiegyenlítésével. A felperes szerint ezzel hozzájárult jogai törléséhez, azok a közös tulajdon megszüntetésével megszűnnek, és a megváltási áron túl fizetésre nem köteles. Fenntartotta a haszonélvezeti jognak a jogosult hozzájárulása nélkül történő megszüntetése kérdésében a módosított keresetében általa kifejtetteket.

A rendelkező részben kérte kimondani: a csereszerződés tárgyát képező szántó illetőségre első helyi elővásárlási joggal rendelkezik, ezért az azzal leplezett adásvétel vele szemben hatálytalan; a szántó e hányadát az elővásárlási joga perbeli gyakorolásával visszaható hatállyal megszerezte; vele szemben hatálytalan a IV. rendű alperes 10/23657 tulajdoni hányadra ajándékozás címen bejegyzett tulajdonjoga, az I-II. rendű alperes 1500-1500/23657 tulajdoni hányadra bejegyzett haszonélvezeti joga, a III. rendű alperes 3000/23657 tulajdoni hányadra bejegyzett jelzálog- és vételi joga. Kérte az ítélet megváltoztatását akként, hogy az elővásárlási joga gyakorlásával a szántó VI-VII. rendű alperesektől szerzett 3000/23657 tulajdoni hányada után nem az I-II., hanem a VI-VII.

rendű alperessel szemben áll fenn vételár fizetési kötelezettsége személyenként 2 400 000 forint összegben.

A felperes csatlakozó fellebbezési érvei szerint a csereszerződés színleltségét támasztja alá a szántónak a csereértéket több, mint százszorosán meghaladó tényleges értéke is. Indokai szerint az elsőfokú bíróság megállapította ugyan az elővásárlási jogának kijátszására irányuló csereszerződés adásvételi szerződést leplező színleltségét, azonban elmulasztotta vizsgálni módosított kereseti kérelme alapján azt, hogy az vele szemben hatálytalan, és a keresetmódosítással határidőben gyakorolt elővásárlási joga miatt az adásvétel közte és a VI-VII. rendű alperes között jött létre, a csereszerződés napjára visszaható hatállyal megszerezte a szántó 3000/23657 tulajdoni hányadát. Ennek következményeként az I-II. rendű alperes szerzésén alapuló jogok és további szerzés is megdőlt, vele szemben hatálytalan.

Indokai szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az általa a VI-VII. rendű alperesekkel kötött vételi jogi szerződéssel, annak alapján a vételi joga 2009. június 30-án történt gyakorlásával, és a VI-VII. rendű alperes 2009. július 8-i elfogadó nyilatkozatával, figyelemmel az első helyi elővásárlási jogára is, a szántó 20657/23657 tulajdoni hányadára az adásvétel közte és a VI-VII. rendű alperes között létrejött. Azon adásvétel címen tulajdonjogot szerzett. Mindezek következtében a szántón közös tulajdon nem áll fenn.

Hivatkozott a leplezett adásvétellel szemben gyakorolt elővásárlási joga folytán az őt tulajdonostársként is illető elővásárlási jogra. Indokolásában kitért arra is, hogy a IV. rendű alperes részéről elővásárlási jogának 2009. július 14-i gyakorlása korai volt, mert tulajdonjoga még nem nyert bejegyzést. A VI-VII. rendű alperessel 2009. július 24-én kötött adásvételi szerződés pedig a többszöri eladás tilalmába ütközik. A perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását teljes pernyertességére figyelemmel kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelme szerint jogi érdekelttségét az elővásárlási joga alapozza meg.

Az I-IV. rendű alperes csatlakozó fellebbezési ellenkérelme szerint az elsőfokú bíróság a csereszerződés érvénytelenségét a felperes jogi érdekelttségének a hiányában mondta ki. A felperes vételi joga alapításakor már tudott a csere-szerződésről, a 2011-ben benyújtott keresetmódosításig nem hivatkozott sem elővásárlás jogra, sem jogi érdekeltségre, sem jogviszonyra. További érveik szerint a felperes a leplezett adásvételt nem bizonyította. Az elcserélt ingatlanok értékkülönbözete pedig megtámadási ok, amelynek érvényesítésére, azon túl, hogy azzal elkészt, a felperes nem is jogosult. Elfogadhatatlannak tartották azt a kettős mércét, amelyet a felperes alkalmaz a perbeli csereszerződés megítélése és saját e címen történt számtalan szerzése során.

A felperes csatlakozó fellebbezése alaptalan, az I-IV. rendű alperes fellebbezése alapos.

A felperes az elsőfokú eljárásban teljes egészében pernyertes lett, ezért a keresetet részben elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés ellenére az elsőfokú ítéletnek nem volt nem fellebbezett része. A fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelmek irányára tekintettel az ítéltáblának az elsőfokú bíróság ítéletét először a fellebbezés tükrében kellett felülvizsgálnia.

A fellebbezési kérelem elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének az érdemi felülbírálatot kizáró hatályon kívül helyezésére irányult. Az ítéltábla e kérelmet nem találta alaposnak

abszolút hatályon kívül helyezési okok, eljárási szabály-sértés, illetve a bizonyítás kiegészítésének szükségessége hiányában, amelyek alapjául szolgálhattak volna a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése alapján az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

Az elsőfokú bíróság által az eljárási és anyagi jogi szabályok megsértése a másodfokú eljárásban orvosolható volt, az ítéletábra rendelkezésére álltak az első fokú ítélet érdemi felülbírálatához szükséges releváns adatok. Az ítéletábra ezek alapján, figyelemmel a fellebbező feleknek az elsőfokú ítélet pontatlanságait és hiányosságait érintő indokaira is, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a fentiek szerint pontosítva és kiegészítve fogadta el ítéletének alapjául.

Az ítéletábra nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogkövetkeztetéseivel, az azokon alapuló érdemi döntésével, a következő jogi indokok mentén az ítéletének a megalapozatlanságát állapította meg.

Az elsőfokú bíróságnak a keresetről annak 99. sorszám alatt módosított tartalma alapján kellett érdemben határoznia. Az eshetőlegesen előterjesztett, egymást követő sorrendben vizsgálendő kereseti kérelmek közül a szerződés érvénytelenségén csak a szántót érintő elsődleges, másodlagos, harmadlagos kereseti kérelem alapult. Mindhárom teljesítésének előfeltétele annak megállapítása, hogy az I-II., valamint a VI-VII. rendű alperes 2009. január 14-i csereszerződése adásvételi szerződést leplező színlelt szerződés. Az elsőfokú bíróság e szerződés érvénytelenségén túl hivatalból anélkül állapította meg az alperesek által kötött további négy szerződés érvénytelenségét, hogy vizsgálta volna a felperes, mint kívülálló harmadik személy anyagi jogi keresetőségi jogát, a jogi érdekelttségének fennállását. Nem volt ennek során arra sem figyelemmel, hogy a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie, és hogy a jelen esetben a jogkövetkezmények levonása során az azonos perbeli oldalon álló szerződést kötő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okokból nem volt lehetősége (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4.a/ és a 11. pontja).

A színleltég, a jó erkölcsbe illetve jogszabályba ütközés miatt az elsőfokú bíróság által megállapított érvénytelenség ténybeli alapja valamennyi szerződés esetében a felperes Tft. 10. §-ának (1) és (2) bekezdésére alapított elővásárlási jogának a kijátszása. Ha erre tekintettel a szerződést kötő feleken kívülálló felperes anyagi jogi érdekelttsége nem állapítható meg, nincs helye az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásának sem hivatalból, sem az elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem alapján. A felperes keresetőségi joga esetén is az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazására csak a jogi érdekéhez igazodóan tarthat igényt és a csereszerződés kötéskor a szántón nyilvántartott jog, azaz ingatlan-nyilvántartási érdekelttség hiánya miatt a szerződésben nem részes felperes törlési keresetet sem terjeszthetett elő. (2/2010. (VI.28.), 2/2005. (VI.15.), 3/2010. (XII.6.) PK vélemények)

A felperes a jogi érdekelttségét a csereszerződés megkötésekor fennálló elővásárlási jogára alapította, amit a leplezett adásvételi szerződés tekintetében a perben 2011. április 6-án benyújtott keresetmódosítással gyakorolt. Ezért a jogi érdekelttségét az elővásárlási jog szempontjából kellett az ítéletábrának megítélnie.

E tekintetben lényeges körülmény, hogy a felperes a perben tulajdonjogot a szántón - bármilyen jogcímen - nem a Tft. szerinti célból, a megszerzett földterület mezőgazdasági célú művelése érdekében kívánta megszerezni. A felperes már 2009. március 4-én előzetes vizsgálati eljárást kért az általa kialakítandó ipari-logisztikai terület megvalósíthatóságára a perbeli szántó ingatlant is érintően. A javára vételi jogot alapító szerződésben VI-VII. rendű alperesek hozzájárultak, hogy a felperes saját költségén eljárjon az ingatlan mezőgazdasági művelés alól történő kivonása és ipari ingatlanná történő átminősítése ügyében. A keresetében a tárgyalásról a nyilvánosság kizárását is azért kérte, mert a területen ipari nagyberuházás valósulhatna meg, amely jelentős üzleti titkot képez. Érvei szerint az ingatlanok tulajdonjogát az ipari beruházás megkezdése előtt meg kell szereznie, mert anélkül a beruházás ellehetetlenül. Az eljárás során úgy nyilatkozott (65., 84. sorszám), hogy az **I.P.** Kft. megbízásából vásárol fel ingatlanokat. **Cs.L., N.** város előző polgármestere tanúvallomása szerint is az **I.P.** Kft. bízta meg a felperest ipari nagyberuházás céljából területek felvásárlásával. E tény tükrében vizsgálandó, hogy a szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személyként a felperes indíthatott-e a csereszerződés semmissége iránt pert, illetve az elsőfokú bíróság jogszerűen észlelte-e hivatalból a további szerződések semmisségét. A felperes perbeli legitimációja jelen esetben csak akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja. (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. a/ pontja).

A Tft. preambuluma szerint a rendelkezései a mezőgazdaságban a magán-tulajdonon alapuló piaci viszonyok meghatározóvá válását, a versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas földbirtokok létrejöttét, a zavartalan mezőgazdasági termelés folytatását célozzák. A Tft. 6. §-ának (1) bekezdése a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet, a 7. §-ának (1) bekezdése a külföldi magánszemély és jogi személy számára tiltja meg a termő-föld tulajdonjogának a megszerzését, és a 9. §-ának (1) bekezdése a tulajdon-szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmisségét mondja ki.

A bíróságnak észlelnie kell, hogy a perbeli joggyakorlás nem sért-e olyan jogszabályi, vagy a bírói gyakorlatban kialakult elvet, amelyet a bíróságnak hivatalból figyelembe kell vennie. Így hivatalból vizsgálja a bíróság, hogy a fél joggyakorlása megfelel-e a Ptk. alapvető rendelkezéseinek, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek, mint általános, valamennyi magánjogi jogviszonyra kiterjedő, objektív tartalmú zsinórmértéknek. A Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése szerint nyilvánvalóan nem állapítható meg jelen esetben a felperes jóhiszemű joggyakorlása, mert a tulajdonszerzési szándéka, ennek érdekében a Tft. szerinti elővásárlási jog gyakorlása jogszabály, a Tft. kijátszására, az abban biztosított elővásárlási joggal való visszaélésre irányult. A felperes által a perindítással elérni kívánt cél bármilyen szóba jöhető jogcímen a szántó ingatlan tulajdonjogának a megszerzése. A felperes eljárásának hátterében célzatos és illetéktelen előny-szerzés áll, magatartása a Ptk. 5. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint a joggal való visszaélés tényállását is kimeríti.

A jelen esetben a felperes részéről az elővásárlási jog perbeli gyakorlása nemcsak visszaélésszerű, hanem elkésett is. A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet 3. §-ának (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog a kifüggesztés kezdő napját követő 15 napon belül gyakorolható. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről nyilvánított 2/2009. (VI.24.) PK véleményben kifejtettek szerint az elővásárlásra jogosulttal szemben általános követelmény, hogy a joga megsértéséről

való tudomásszerzéstől számítottan megközelítőleg olyan időn belül kérje sérelme orvoslását, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén állt volna a rendelkezésére az elfogadó nyilatkozat megtételére (7. pont). Az elővásárlásra jogosult ugyanis nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe azáltal, hogy vele a vételi ajánlatot nem közölték, mint amelyben akkor lenne, ha azt vele szabályszerűen közlik. A felperes pedig legkésőbb akkor tudomást szerzett az I-II. rendű alperes csere jogcímen történt tulajdonszerzéséről, amikor a fennmaradó tulajdoni hányadokra 2009. március 17-én a VI-VII. rendű alperessel vételi jogot alapító szerződést kötött. Ehhez képest jogának érvényesítése érdekében elvárható határidőben nem lépett fel, a 2011. áprilisi keresetmódosítással e joga gyakorlásával elkésett.

A fenti indokok mentén megalapozatlan az elsőfokú bíróság ítéletének a szerződések érvénytelenségét a felperest illető elővásárlási jogra hivatkozással megállapító és annak jogkövetkezményeit levonó rendelkezése, valamint az elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem is. Ezért csak megjegyzi az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta tisztázni a leplezett adásvételi szerződés tartalmát, az ismételten megnyitott tárgyaláson előterjesztett keresetmódosítást az érvénytelenség következményeinek - tisztázatlan - levonása iránt pedig elmulasztotta közölni az alperesekkel.

A negyedleges kereseti kérelem teljesítésének feltétele felperes részéről a VI-VII. rendű alperessel kötött szerződésben alapított vételi joga határidőben történt gyakorlása. A vételi jog a vétel lehetőségének meghatározott időre történő biztosítása, az a kikötött határidőben gyakorolható, a határidő számítása során pedig az anyagi jogi határidőkre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. A felperes vételi jogának az eladók felé írásbeli közléssel történő gyakorlásának határideje 2009. június 30. volt. Ebben a kérdésben az elsőfokú bíróság által elfoglalt álláspont helyes, a jogi indokait az ítéletábra is osztotta. A felperes a vételi jog gyakorlásával elkésett, ezért a negyedleges kereseti kérelem sem foghat helyt.

Az elsőfokú bíróság és a felperes „kétszeres eladás”-sal kapcsolatos jogi álláspontja ellenében mutat rá az ítéletábra arra, hogy a felperes részére biztosított vételi jog nem zárta ki, hogy a VI-VII. rendű alperes a tulajdonjogát a IV. rendű alperesre ruházza. A felperes vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés folytán a Ptk. 375. §-ának (4) és a 374. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazandó 373. §-ának (3) bekezdéséből következően dologi hatályúvá, így az ingatlan átruházása esetén kellő időben megtett nyilatkozattal, az új tulajdonossal szemben is érvényesíthetővé vált. A felperes birtoklására vonatkozó állítása ellenében pedig az ítéletábra kiemeli, hogy a VI-VII. rendű alperest a vételi joga gyakorlása során hívta fel birtokba adásra.

Az ötödleges kereseti kérelem teljesítésének a feltétele, hogy a felperes által elkéssetten gyakorolt vételi jog és a VI-VII. rendű alperes nyilatkozata 2009. július 8-án adásvételi szerződést hozott létre, megszerezte a VI-VII. rendű alperes 20657/23657 tulajdoni illetőségét.

A Ptk. 205. §-ának (1) bekezdése által a szerződés létrejöttéhez megkívánt kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatot a Ptk. 211. §-ának (1) és a 213. §-ának (1) bekezdésében foglalt általános szabály értelmében az ajánlat és annak az elfogadása jelenti. Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amelyből

egyértelműen kitűnik, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, és legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza.

A szerződési nyilatkozat értelmezésére a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése - korrekciókkal - a nyilatkozási elvet fogadja el. A vitás, bizonytalan, nem egyértelmű tartalmú nyilatkozat értelmezése során a szavak általánosan elfogadott jelentésének, az eset összes körülményének, és a nyilatkozó feltehető akaratának van jelentősége. Mindezt a nyilatkozat tételének az időpontjára vonatkoztatva kell vizsgálni. Ezért a felperes az elenyészett vételi joga helyett az azt gyakorló jognyilatkozatát utólag a perben nem minősíthette át vételi ajánlattá, a június 30-i nyilatkozatának a tartalma - „vételi jogomat gyakorolni kívánom” - releváns. Ebből a címzetek által felismerhető nyilatkozási akarat nem irányult adásvételi szerződés létrehozására, nem tükröz új ügyletkötési akaratot, nem új megállapodást kezdeményező nyilatkozat. Rámutat arra is az ítéletábra, hogy a címzetek e felperesi nyilatkozatról július 8-án szereztek tudomást, a IV. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési iránti kérelme azt megelőzően, július 2-án ranghelyet kapott, tulajdonostársként pedig elővásárlási jog illette.

A fent kifejtett indokok mentén a felperes szántóval kapcsolatos valamennyi kereseti kérelme alaptalan.

Az erdőn fennálló közös tulajdon megszüntetése iránt az I-II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem teljesítésének a feltétele a tulajdoni illetőségeiken fennálló jogok megszüntethetősége figyelemmel arra, hogy a már kifejtettek szerint azok érvényes szerződéseken alapulnak. Az I-II. rendű alperes, mint tulajdonos a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdésében biztosított rendelkezési jogánál fogva jogosult volt a birtok és a használat átengedésére haszonélvezet engedésével; jogosult volt tulajdonát biztosítékul adni, megterhelni zálogjog alapításával, vételi jog engedésével; jogosult volt a tulajdonjogát ingyenesen átengedni, elajándékozni. Az I-II. rendű alperes részéről a rendelkezési jog gyakorlásának a jóerkölcsbe és jogszabályba ütközése a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján nem állapítható meg.

E jogok, mint az Inyvtv. 16. §-ának d), g), és i) pontjai, valamint a Ptk. 158. §-ának (1), 262. §-ának (1), és a 373. §-ának (3) bekezdései szerint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok, dologi hatályú jogok, a tulajdonjog dologi jogi korlátai. Mindenkiel szemben hatályosak, a mindenkori tulajdonossal szemben érvényesíthetőek, a tulajdonosváltozás, így a közös tulajdon megszüntetése útján történő változás sem érinti. A Ptk. 616. §-ának a haszonélvezet megváltására, korlátozására vonatkozó rendelkezései is csak a törvényen alapuló haszonélvezeti jogként az özvegyi jogra alkalmazhatók. A szerződés alapján létesített haszonélvezet egyoldalú kérelemre történő megváltására, bírói megszüntetésére nincs jogszabályi lehetőség. Az egyezséggel - miként a Ptk. 240. §-ához fűzött miniszteri indoklás is kiemeli - azonban a felek nemcsak szerződésből eredő vitát, hanem egyéb, dologi, családi, öröklési jogviszonyukat is rendezhetik, ha az adott jogviszonnyal kapcsolatban rendelkezési joguk van. A közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről nyilvánított 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VI. pontjához fűzött indoklás során a Legfelsőbb Bíróság is kifejtette, hogy ha valamennyi tulajdoni hányad tulajdonosa és haszonélvezője, illetve egyéb, az ingatlant terhelő jog jogosultja közös megegyezéssel hozzájárul a közös tulajdon megszüntetéséhez, ez esetben van a bíróságnak vita esetén döntési kötelezettsége a vételár, illetőleg a megváltási ár felosztása, az ingatlant terhelő

megszűnt jog értékének meghatározása kérdésében. A VII. ponthoz fűzött indoklás a haszonélvezeti jog értéket befolyásoló hatása miatt a tulajdonostárs méltányos érdekeinek sérelmére tekintettel a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására is lehetőséget lát. Kivételesen a kereset elutasítását eredményezheti a tulajdonosok körén kívül eső - az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett - más jogosult olyan védekezése, amellyel kimutatja, hogy a közösség megszüntetése az ő jogait kirívóan sérti. Az érdeksérelmet ugyanis az ilyen jogosult sem köteles tűrni. A VIII. ponthoz fűzött indoklás is érdekeltségükre, jogos érdekük esetleges sérelmére tekintettel kívánja meg a peres ingatlanon vagy annak hányadán bejegyzett jogok jogosultjainak a perbevonását.

Ezen indokok miatt a jogok jogosultjainak hozzájárulása hiányában alaptalan az erdő ingatlanon a közös tulajdon oly módon történő megszüntetése iránti kereset, amely az I-II. rendű alperes tulajdonjogának tehermentes megszerzését célozta.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §-ának (2) bekezdése és a 225. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezhetett az ítélet kiegészítéséről. A fent kifejtett indokok mentén azonban az I-IV. rendű alperes fellebbezése érdemben eredményre vezetett, ezért az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította.

A peresztes felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró I-IV. rendű alperesnek első- és másodfokú perköltséget fizetni. Annak összecszerűségét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 4/A. §-ának (1) bekezdésére is figyelemmel, az elsőfokú eljárásban a 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján, a másodfokú eljárásban az (5) bekezdés alkalmazásával és a lerótt fellebbezési illeték beszámításával határozta meg.

Az ítélet tábla felhívja az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy az elsőfokú eljárásban pernyertes felperes a keresetlevelén lerótt eljárási illeték visszatérítésére az Itv. 80. §-ának (1) bekezdésében foglalt feltétel hiányában nem volt jogosult. A Pp. 75. §-ának (1) bekezdése értelmében az eljárási illeték, mint a fél pervitelével kapcsolatban a bíróság előtt felmerült költség, a perköltség része, amihez a (2) bekezdés szerint hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd készkiadásait és munkadíját is. A Pp. 77. §-a szerint a bíróság a perköltség viselése felől az ítéletben vagy az eljárást befejező egyéb határozatban dönt. A perköltség viselésének Pp. 78. §-ának (1) bekezdésében foglalt általános szabálya szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a peresztes felet kell kötelezni.

D e b r e c e n, 2012. április 19.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró,
Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -