

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.317/2012/6.szám

A Kúria a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Bártfai Beatrix ügyvéd és a Dr. Abay és Dr. Török Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Abayné dr. Török Mónika ügyvéd által képviselt felperesnek a Sántha & Pozsgai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Sántha Ágnes ügyvéd és a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző dr. Köves Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Megyei Bíróságon 25.P.22.597/2009. szám alatt megindított és az Ítéltábla 17.Pf.20.237/2012/10. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.000.000 (ötmillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az alperes egy befektető csoport tagjaként - kaszinó, szálloda és egyéb létesítményekből álló - turisztikai beruházás céljára keresett Magyarországon területet és 2007. május 15-én 31.800.000 forintért megvásárolta az a.-i X/2 hrsz. alatti ingatlant. 2007. augusztus 1. napján ajándékozás útján megszerezte az a.-i X/3 hrsz. alatti ingatlan 200/366846-od tulajdoni hányadát is majd annak fennmaradt részét 68.648.000 forintért megvásárolta. A tervezett beruházás ezeken az ingatlanokon nem volt megvalósítható, ezért az alperes a V.-tő északi partján - a perbeli s.-i ingatlanokon - keresett és talált megfelelő területet. A s.-i ingatlanok a felperes tulajdonában álltak, ezért az alperes jogi képviselője útján - az Önkormányzati és Területfejlesztési, valamint a Pénzügyminisztériummal folytatott tárgyalásokat követően - 2008. május 6-án levélben fordult a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-hez (MNV Zrt.) és kérte a perrel érintett s.-i ingatlanok beruházás

céljára való felhasználásának lehetővé tételét bérlet, csere vagy egyéb megoldás útján. Az alperes utóbb 2008. május 26-án már a nyilvános pályáztatás és árverés elkerülése érdekében kifejezetten csereszerződés megkötését kérte azzal, hogy az alperes a tulajdonában álló két a.-i ingatlant tudja felajánlani.

Az alperes 2008. július 7-én ajándékozás útján megszerezte a p.-i X/2 hrsz. alatti ingatlan 1/100 tulajdoni hányadát 5.000 forint értékben, majd 2008. július 15-én megszerezte annak a fennmaradó részét is 125.000.000 forint vételáron.

A felek tárgyalásai során az alperes ezt a harmadik ingatlant is felajánlotta a cserealapba azzal, hogy az ingatlanait közút beruházás érinti. Az MNV Zrt. vezérigazgatójának megkeresésére a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) úgy nyilatkozott, hogy a három felajánlott területet érinti az M4-es autópálya beruházás, ezért azok vonatkozásában a szükséges területekre - 300-400 forint/m² áron - vételi ajánlatot tettek volna a tulajdonosnak.

A felperes képviseletében eljáró MNV Zrt. az általa beszerzett értékbecslés és az állami tulajdonú ingatlanok kezelőinek a nyilatkozata után - a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 507/2008. (VII.30.) számú előzetes jóváhagyó határozatával - 2008. július 30-án megkötötte az alperessel a csereszerződést.

A csereszerződésben rögzítették, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 35. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján mellőzni lehet a versenyeztetést az ingatlanok cseréje esetén. A csereszerződés megkötése különösen azért állt a felperes érdekében, mert az annak alapján tulajdonába kerülő valamennyi ingatlant közvetlenül érinti az M4 autópálya fejlesztése, amelynek érdekében ezek az ingatlanok a felperes részéről egyébként is megszerzésre kerültek volna. A szerződéssel a felperes az alperes tulajdonába adta a S. külterület A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, és a T. hrsz. alatti ingatlanokat összesen 1.084.010.100 forint értékben, az alperes pedig a felperes tulajdonába adta az A. külterületi X/2, X/3, valamint a P. külterületi X/2 hrsz. alatti ingatlanokat összesen 784.400.000 forint értékben és kötelezettséget vállalt 269.610.100 forint értékkülönböt megfizetésére. 2008. december 11-én a felek a csereszerződést módosították annyiban, hogy az alperes a tulajdonába kerülő árok megnevezésű ingatlanok vízelvezető funkcióját - erre vonatkozó szolgalmi jog alapításával is - vállalta a továbbiakban biztosítani. Az alperes az értékkülönböt megfizette, a felperes pedig 2008. december 12-én kiadta a hozzájáruló nyilatkozatot az alperes tulajdonjoga bejegyzéséhez.

A felek tulajdonjoga nem került átvezetésre az

ingatlannyilvántartásban, az ügyben indult vizsgálat során pedig 2009. október 1. napján a Központi Nyomozó Főügyészség értébecslést küldött meg az MNV Zrt. Ellenőrző Bizottsága részére, amely szerint az alperes által elcserélt ingatlanok összértéke 193.876.823 forintban határozható meg. A felperes, erre való tekintettel, 2009. november 18-án - egyebek mellett - feltűnő értékaránytalanságra és téves feltevésre való hivatkozással megtámadta a csereszerződést, majd pert indított az alperes ellen. Az alperes a peres eljárás során 2011. december 14-én közölte, hogy a felperes szerződésszegő magatartására tekintettel a csereszerződéstől eláll. Az alperes által a felperesre átruházott három ingatlant az autópálya építés nem, a közútépítés pedig összesen 5-6 %-ban érintette.

A felperes keresetében kérte a csereszerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, amelynek körében vállalta az alperes által teljesített értékkülönbséget visszafizetését. Elsődlegesen a szerződés jogszabályba ütközése miatti semmisségére hivatkozott, mert álláspontja szerint az alperes ingatlanait érintő közút fejlesztés nem autópálya fejlesztés volt, így az MNV Zrt. nem volt jogosult az ilyen ügyben eljáró NIF Zrt. helyett ilyen tartalmú - lényegében kisajátítást helyettesítő - csereszerződés megkötésére. A szerződés során megsértették a kisajátítási törvény szabályait, továbbá az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendeletet, mivel a jogügylet jelentős vagyonvesztéssel járt a felperes részére.

Másodlagosan előadta, hogy a szerződés jogszabály megkerülésére irányult, mert azzal olyan adásvételt lepleztek, amelynek célja nem az alperes, hanem a K. C. Kft. tulajdonszerzése volt a s.-i ingatlanokon. A csereszerződéssel a nyilvános pályáztatást, továbbá a jogi személyre vonatkozó termőföld szerzési tilalmat kívánták elkerülni. Az alperes a közút beruházással érintett ingatlanokat csak azért szerezte meg, hogy cserealapot biztosítson a perbeli szerződéshez.

Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, mert egyes s.-i ingatlanok területe nem a szerződésben megjelölt nagyságú, a K hrsz. alatti ingatlan nem is létezik, a szerződésben kikötött 10 méteres parti sáv kialakítása pedig nem lehetséges.

Negyedlegesen - utalva a másodlagos keresetben foglaltakra - előadta, hogy a szerződés színlelt, a felek valódi akarata nem irányult a közérdekű beruházáshoz szükséges területeket biztosító csereszerződés megkötésére.

Ötödlegesen a szerződést feltűnő értékaránytalanság, hatodlagosan

pedig közös tévedés jogcímén megtámadta, ez utóbbi körében arra alapítva, hogy a felek a szerződés tárgyát képező ingatlanok értékében voltak közös tévedésben.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy az MNV Zrt. ne lett volna jogosult a szerződés megkötésére, álláspontja szerint a NIF Zrt. részvétele kizárt volt a jogügyletben. Vonalas infrastrukturális létesítmények, tovább közérdekű cél érdekében történő csere esetén mellőzni lehetett a versenyeztetést, és ez a lehetőség nem csupán a megvalósításhoz feltétlenül szükséges földterületekre vonatkozott. Az útberuházáson kívül maga a K. C. projekt is közérdekű célnak tekintendő, amelyet jogszabály kiemelt jelentőségű üggyé is minősített. A jogszabályban előírt egyoldalú kötelezettség elmulasztása egyébként nem vezet a szerződés érvénytelenségéhez, míg a kisajátítási törvény szabályai az ügyben nem irányadóak. Az alperes a saját üzleti céljaira kívánta megszerezni az ingatlanokat, ami nem mosható össze a tervezett beruházás megvalósításával. A szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, a megosztási terveket pedig a felperes rendelte meg, így keresete rosszhiszemű joggyakorláson alapul. Az alperest a csere szándéka vezette, részéről színlelés nem valósult meg. A szerződés megtámadására nyitva álló határidő - tekintettel arra, hogy a felperesnek a bejegyzési engedélyt már 2008. október 1-én ki kellett volna adnia - eltelt. Az aggályokról azonban a felperes már az Állami Számvevőszék jelentéséből is tudomást szerzett, de a felek a szerződésüket 2008. december 11-én még meg is erősítették. Nem állapítható meg tehát a határidő nyugvása, így a felperes a megtámadási határidőt elmulasztotta. Feltűnő értékaránytalanság egyébként nem állt fenn és a felek közös tévedésben sem voltak. Utalt arra, hogy a felperes a saját felróható magatartására hivatkozik igényérvényesítése során, hiszen saját felelősségi körében tette meg a szerződéses nyilatkozatát és az értékbecslést is maga készítette. Nem hivatkozhat ezért - kötelezettségei elkerülése érdekében - arra, hogy a szerződés megkötése során nem a megfelelő módon járt el. A feltűnő értékaránytalanság megállapítása esetére kérte annak kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította a perbeli csereszerződés érvénytelenségét és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 296.610.100 forintot és ennek a 2008. október 3. napjától járó kamatait.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a jogügylet során a felperest - vezérigazgatója útján - az MNV Zrt. képviselte, míg a vagyonkezelés körében annak ügyvezető testülete, a tanács rendelkezett döntési jogosultsággal. A vezérigazgató kötve van a tanács döntéséhez, ezért a jogügyletet érintő akarathibák a tanácsnál, illetve annak a tagjainál vizsgálhatóak. A képviselt a

szerződő partnerével szemben - annak jóhiszeműsége esetén - a képviselője körében felmerült, valamint a munkaszervezete belső viszonyaiból adódó okokra a szerződés megtámadása kapcsán nem hivatkozhat.

Színlelt, leplezett és jogszabály megkerülésére irányuló jogügylet esetén feltétel az, hogy a felek tudatosan, illetve célzatosan nyilatkozzanak más tartalommal, mint amire a valós szándékuk irányult és ezek az akarathibák mind a két fél vonatkozásában fennálljanak. A csereszerződés mindkét felet egyedileg meghatározott szolgáltatás nyújtására kötelezte, így az nem volt adásvétellé átminősíthető. A keresetre tekintettel ezért a jogügylet feltételének, azaz a vonalas infrastruktúra megvalósításának a színleltségét kellett vizsgálni.

Nem váltak a szerződés részévé, így nem bírtak jelentőséggel azok a célok és okok, amelyek miatt az alperes meg kívánta szerezni a s.-i ingatlanokat, illetve azok, amelyek miatt a felperes el akarta adni azokat. A Vtv. és a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (NFA Tv.) rendelkezései azonban a szerződés megkötésének indító okaként mintegy előfeltételhez, a perbeli esetben a vonalas infrastruktúra megvalósíthatóságához kötik a csereszerződés megkötését és érvényességét, amivel jogcímes ügyletté teszik azt. A szerződő félnek általában nincs lehetősége a partnere szerződéskötési akarata mögötti indokok vizsgálatára, de ha a kikötött feltétel, védeni kívánt érdek hiányát, a cél elérésére való alkalmatlanságát észleli, bizonyosra veszi, akkor a jogviszony minősítése már a feltétel kikötésében érdekelt másik fél tudattartamától függ.

Az alperes részéről nem volt jogszabályba ütköző a csereszerződés megkötésére irányuló ajánlat megtétele és vélhette úgy, hogy az általa megvalósítani kívánt beruházás, továbbá az ingatlanait érintő közútberuházás is közérdekű célnak minősülhet. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azonban volt rálátása a felperes képviselőjének az eljárására, a rendelkezésre álló információk pedig arra utaltak, hogy azok ténylegesen az általa megvalósítani kívánt turisztikai célt szolgálják. Fel kellett volna ismernie ezért a jogszabályi feltételben megjelölt cél, a védeni kívánt érdek hiányát. Tudomással bírt tehát arról, hogy a jogügylet - szemben az írásban kifejezett akaratnyilatkozattal - nem a vonalas infrastruktúra megvalósítását célozta, ezért fel kellett volna ismernie e tekintetben az akaratnyilatkozat hibáját és azt, hogy a felperes képviselőjének a joggyakorlása gyanús.

A felperes részéről a szerződéses akarat kinyilvánítására jogosult tanács tagjai közül, a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján, M. A. tekintetében megállapítható volt az, hogy számára a

szerződés megkötésének indoka és célja az alperes beruházásának a megvalósulása volt. Dr. E. T. tekintetében tudatos színlelés nem volt megállapítható, míg T. M. - a szükséges körültekintés elmulasztása ellenére - bízott a kikötött feltétel megvalósításának a fennállásában.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a tanács ügyleti akarata hibás volt, mert az érvényes döntéshez szükséges számú - legalább négy - hibátlan szerződési akarat nem állt rendelkezésre. Ezt a tényt az alperes is felismerte, ezért a csereszerződésben megjelölt jogszabályi feltétel mint jogcím tekintetében az akaratnyilatkozat színlelt volt.

Az NFA Tv. 13. §-ának (4) bekezdése a nyilvános pályáztatás mellőzését csak vonalas infrastruktúra, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében engedi. A perbeli esetben a cél kikötése színlelt volt, egyéb ok nem került megjelölésre, ezért a pályáztatás mellőzésének törvényes indoka hiányzott, a szerződés tehát - jogszabályba ütközése miatt - a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis.

Az elsőfokú bíróság az egyéb, semmisség megállapítására irányuló kereseti kérelmeket nem találta megalapozottnak. A feltűnő értékaránytalanság körében arra a következtetésre jutott, hogy a felperes, mivel a késedelmében megnyilvánuló jogellenes magatartására jogot nem alapíthat, nem a bejegyzési engedély kiadásának tényleges, hanem a szerződésben meghatározott időpontjától kezdődően élhetett volna a megtámadási jogával. A megtámadási okot azonban a felperes csak 2009. október 1. napján ismerte fel akkor, amikor az ügyészégi szakvélemény a birtokába jutott, ezért addig az időpontig a megtámadási határidő nyugodott. Ezért, és mert a szerződés módosítása nem minősült a szerződés megerősítésének, alaptalan volt az alperesnek a megtámadás elkészttségére alapított kifogása.

A beszerzett - aggálytalan - szakértői vélemény szerint az alperes által átruházott ingatlanok forgalmi értéke a szerződés megkötésekor 264.372.618 forint, míg a s.-i ingatlanoké 1.708.929.923 forint volt, így a 6,5-szeres aránytalanságra tekintettel megállapítható volt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség fennállása és ennek folytán a szerződés érvénytelensége.

Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel a közös tévedésre alapított keresetet már érdemben nem vizsgálta, az érvénytelenség jogkövetkezményei levonása tekintetében pedig az értékkülönbség kiegyenlítésére nem látott lehetőséget, ezért az eredeti állapot helyreállítását rendelte el.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a keresetről az elállástól függetlenül érdemben kellett döntenie, mert a szerződésszegés jogkövetkezményének levonása és e körben az elállás csak érvényes szerződés esetén lehetséges. Az érvénytelenség, függetlenül az azt megállapító ítélet jogerőre emelkedésének napjától, a szerződés megkötésére visszaható hatállyal következik be. Érvénytelen szerződés eleve nem alkalmas a célzott joghatás kiváltására, ezért ilyen esetben nem az elállás szünteti meg a kötelmet.

A kirendelt szakértői intézet jogalanyisága elkülönül a felperesétől, így az intézet, annak a vezetője, illetve az eljáró szakértő nem azonosítható a felperessel. Az intézet a felperessel együtt nem vált jogosulttá vagy kötelezetté, reá a per nem volt kihatással, ezért alaptalanok az alperesnek a szakértővel szemben megfogalmazott kifogásai.

A másodfokú bíróság eltérő jogi indokok alapján, de érdemben egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével. Álláspontja szerint a szerződés megkötését megelőző eljárásnak csak abból a szempontból volt jelentősége, hogy annak során létrejött-e a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése. A pályázat nélküli szerződéskötés törvényes lehetőségének fennállása egy objektív körülmény, nem minősül szolgáltatásnak. A megfogalmazott cél tekintetében a felek nem vállaltak kötelezettséget, nem kellett abban megállapodniuk, így azt szerződéses akaratuk sem érinthette. Erre tekintettel tehát e vonatkozásban akarathiba nem állhatott fenn, vagyis a szerződés színleltisége ez okból kizárt.

A perbeli esetben azonban a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felek által leplezni kívánt cél az volt, hogy a felperes nyilvános versenyeztetés nélkül juttassa az alperes tulajdonába a s.-i ingatlanokat annak érdekében, hogy ott a szórakoztató, turisztikai célú beruházás megvalósuljon. A cél tehát - a tanúvallomásokból is megállapíthatóan - a Vtv. 34. §-a (2) bekezdésének a) és b) pontjai alkalmazásának az elkerülése volt. Ezen kívül a jogügyletet gyorsan, a 2008. augusztus 1-én hatályba lépő - szigorítást tartalmazó - földtörvény módosítás előtt igyekeztek létrehozni.

Ahhoz, hogy a felek által elérni kívánt cél jogszerűen megvalósítható legyen, egyrészt értékarányos cserét kellett volna lebonyolítani, másrészt pedig annak a NFA tv.-ben meghatározott cél megvalósulása érdekében kellett volna történnie.

Az alperes a csereszerződésben megjelölthöz képest lényegesen

alacsonyabb, 225.448.000 forint vételáron jutott az a.-i és a p.-i ingatlanainak a tulajdonjogához. Az a.-iak értékét az MNV Zrt. Területi Irodája és a NIF Zrt. tájékoztatása is lényegesen kisebb értékűként jelölte meg (450.000 - 650.000 forint/hektár, illetve 300 - 400 forint/m² átlagárban). A csereszerződés során beszerzett értékbecslés első változatában a s.-i telkek értéke még 2.140.225.150 forintban került meghatározásra, amelyet azonban a végleges értékbecslésben 1.084.010.100 forintra csökkentettek. Az eltérés okai nem kerültek tisztázásra, de az sem, hogy miért készült - azonos végösszeggel ugyan, de eltérő értékmódosító tényezőkkel - az alperes tulajdonában álló ingatlanokról is kétféle értékbecslés. A p.-i ingatlan csak azt követően került megvásárlásra és felajánlásra, hogy a felperes képviselője közölte az alperessel azt, hogy a másik kettő nem elegendő cserealapnak. A p.-i ingatlanra ráadásul a felperesnek fennállt az elővásárlási joga is, így ha azt valóban meg kívánta volna szerezni, lényegesen alacsonyabb vételáron is megtehetette volna.

Nem volt kétséges tehát, hogy az alperes tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értéke a reálishoz képest lényegesen magasabb összegben való megállapítása tudatosan történt, de aggályos volt a s.-i ingatlanok értékbecslése is. Az MNV Zrt. alkalmazottai nem az alperes által felajánlott ingatlanok értékéhez viszonyítottan határozták meg az azokkal értékarányban elcserélhető s.-i ingatlanok körét, hanem azok „csomagban” való megszerzésére teremtettek lehetőséget és ebben a körben hívták fel az alperest a cserealap bővítésére is. Mindezekre is figyelemmel megállapítható volt az eljárás során beszerzett szakértői vélemény megalapozottsága, továbbá az, hogy a cserealapok között a szerződés megkötésekor nem állt fenn értékarányosság.

A csereügylet célja és indoka mindkét fél részéről kizárólag a turisztikai beruházás megvalósítása volt, és ennek kapcsán merült fel az, hogy az alperes útberuházással érintett ingatlanokat tudna cserealapként felajánlani. Ténylegesen tehát nem annak tulajdonítottak jelentőséget, hogy a felperes részéről milyen, az NFA tv.-nek megfelelő okból kerül sor a csereére, a közérdekű útberuházás pedig csak az önkéntes földcsere feltételei fennállásának hiányában merült fel a csere céljaként.

A felperes az MNV Zrt. útján nem az alperes ingatlanainak az útberuházás érdekében történő megszerzésére törekedett - erre egyébként a szerződés megkötésével párhuzamosan már folyt a NIF Zrt. részéről az eljárás - hanem a s.-i ingatlanokat kívánta a beruházás céljára az alperes tulajdonába adni. A cél érdekében igyekeztek a NIF Zrt. tulajdonszerzését megelőzően lebonyolítani az ügyletet, amelynek során viszont az M4 autópálya - és a ténylegesen kivitelésre váró 4-es számú főút vonal elkerülő szakasza - megvalósíthatósága lényegében már közömbös volt. Figyelmen kívül

hagyták ezért a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXCVIII. törvény 6. §-a (1) bekezdésének rendelkezéseit, amely szerint a nyomvonalat kormányrendeletnek kellett volna megállapítani, de az út tényleges nyomvonalát és így az alperes ingatlanainak az érintettségét is. A jogerős építési engedély egyébként az a.-i X/3 hrsz. alatti ingatlan tekintetében nem is tartalmazott rendelkezést. Az alperes által megvalósítani kívánt beruházás nem minősíthető közcélúnak, üzleti vállalkozások földszükséglete pedig még részben sem elégíthető ki a Nemzeti Földalapba vont termőföldekből (NFA tv. 1. § (1) bekezdés).

A felek tehát csak látszólagosan tettek eleget a Vtv. 35. §-a (2) bekezdésében és NFA tv. 13. §-ának (4) bekezdésében foglalt követelményeknek, az elcserélt ingatlanok között pedig a csere időpontjában több mint 1.000.000.000 forint értékkülönbség állt fenn. A szerződés így döntően adásvételi szerződésnek minősült volna és nem a vonalas infrastruktúra létesítmény, hanem az alperes által megvalósítani kívánt turisztikai beruházás érdekében került sor annak megkötésére. A közös cél az volt, hogy az alperes nyilvános versenyeztetés nélkül szerezzon tulajdonjogot oly módon, amely látszólag megfelel a jogszabályoknak. A szerződés azonban tartalmilag nem valós, a jogszabályi feltételek nem teljesültek, így a felek célja a Vtv. 34. §-ának (2) bekezdésének a) és b) pontjának és az NFA tv. 13. §-a (1) bekezdésében foglaltak megkerülése volt. Az említett jogszabályok megkerülésének szándéka még abban is megmutatkozott, hogy a felperes képviselője az elidegenítési tilalom alatt álló ingatlanokat megosztva - 10 méteres parti sáv leválasztásával - már mint tilalomtól menteseket értékesítette.

A felperes által elcserélt terület azonban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 4-7. §-a, 16-18. §-a és a 23. §-ának (2) bekezdése alapján „ex lege” védett természeti terület, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTT) alapján pedig az országos ökológiai hálózaton belüli ökológiai folyosó része. Erről a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, továbbá a V. Zrt. tájékoztatta is az MNV Zrt-t, amely azonban ezt nem tekintette a csere akadályának, holott a Vtv. 32. §-a (2) bekezdésének c) pontja alapján a környezetvédelmi szempontokat kötelező volt figyelembe venni.

Az, hogy ezek a jogszabályok a megsértésük esetére jogkövetkezményeket nem tartalmaznak, nem jelenti azt, hogy alkalmazásuk minden további nélkül mellőzhető. Az MNV Zrt. tudomással bírt arról, hogy az általa átruházni kívánt ingatlanok természeti területek, a felek által elérni kívánt cél érdekében mégis mellőzte a természetvédelmi szempontokat, ami szintén eredményezheti a szerződés jogszabály megkerülésére irányuló

jellegének a megállapítását.

A szerződő felek tehát túlléptek a jogszabályi korlátokon akkor, amikor a magatartásukkal megkerülték a hivatkozott jogszabályokat, megpróbálták továbbá kijátszani a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 23. §-ának (1) bekezdését és túlléptek a természetvédelemről szóló törvény általános érvényű rendelkezésein, alapelvein. Az alperes a szerződéssel versenyeztetés nélkül, az értékénél lényegesen alacsonyabb áron szerzett volna meg egy természeti területen lévő ingatlanegyüttest. A szerződés jogszabályszerűségének a színleltsége és az irányadó jogszabályok megkerülésének a szándéka bizonyítást nyert, a csereszerződés ezért a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése értelmében semmis. A semmisségre tekintettel a másodfokú bíróság a megtámadási okokkal érdemben már nem foglalkozott.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, vagy a keresetet elutasító határozat meghozatalát.

A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a jogerős ítélet nem volt tekintettel arra, hogy a csereszerződés az alperes érdekmúlás okán történt elállása folytán - a felperes általi elfogadás vagy egyéb cselekmény hiányában is - felbontásra került. Ez nem a szerződés érvényessége vagy hatálya, hanem a létezése vonatkozásában bír relevanciával és joghatással. Helytelen ezért a jogerős ítélet okfejtése, amely ahhoz vezethetne, hogy egy ilyen jellegű per esetén a fél akár évekig sem szabadulhat a szerződéstől. A kereset kiüresedett, mert a szerződés az elállás következtében a megkötésére visszaható hatállyal megszűnt, így az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozatalakor már nem is létezett, nem létező szerződés érvényessége pedig nem vizsgálható. Hivatkozott e körben a bírói gyakorlatra, így a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.300/2005/4. számú részítéletére és a BDT2012.2725 számú eseti döntésre.

Az ügyben kirendelt szakértői intézet állami szerv, azaz maga a felperes. A felperes az alapítója és tagja, költségvetési szerv, alkalmazottai a felperessel állnak szolgálati jogviszonyban. Az illetékes miniszter a szakmai irányítója, feladata pedig az, hogy az állam ellátási és szolgáltatási kötelezettsége körében gondoskodjon igazságügyi szakértői vélemények készítéséről. Az intézetet az illetékes miniszter által kinevezett főigazgató vezeti és képviseli. A kirendelt szakértői intézet ezért a Pp. 178. §-ának (1), (2) bekezdése és a 13. §-a (1) bekezdésének a), b), c) és e) pontja alapján kizárt, tőle objektív szakértői vélemény készítése nem volt várható, ezért nemzetközi szakértő kirendelésének lett volna helye az ügyben.

A jogerős ítélet hibás gondolatmenet alapján, jogszabálysértő módon és tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés célja a versenyeztetésre vonatkozó jogszabály megkerülése lett volna és arra is, hogy a feleknek eltitkolt, leplezett célja volt. Ténylegesen az történt, hogy az alperes megkereste a felperest és kinyilvánította a csere iránti szándékát, a felperes pedig megvizsgálta ennek lehetőségét és arra a következtetésre jutott, hogy ő maga is cserélni akar. Ennek a jogszabályi lehetőségei fennálltak, így szándékuk és akaratuk találkozása folytán csereszerződést kötöttek. Attól, hogy a csereszerződés megkötését az alperes kezdeményezte és a felperes támogathatónak tartotta az általa megvalósítani kívánt célt, még nem vált jogszabály megkerülésére irányulóvá a szerződésük. Ebből eredően értelemszerűen elsődlegesen az alperes - felperes számára is nyilvánvaló, tehát sosem leplezett - célja révén merült fel a csereszerződés lehetősége. Ennek tükrében vizsgálták meg azt, hogy van-e olyan közérdekű cél, amelynek révén erre lehetőség mutatkozik. A közérdekű cél fennállt és a megkötött csereszerződés azt is szolgálta. A konkurencia elkerülése - amelyről nem került bizonyításra, hogy valós ok lett volna - önmagában szintén nem jogszabályellenes, a jogszabály pedig lehetővé tette ilyen szerződés megkötését. A csereszerződést alapvetően az indokolta, hogy az alperes rendelkezett olyan ingatlanokkal, amelyekre neki nem volt szüksége, a felperesnek azonban igen. Irreleváns tehát, hogy főszabályként a s.-i ingatlanok megszerzésének a nyilvános pályáztatás lett volna a módja, mert a perbeli esetben jogszerű lehetőség nyílt a cserére.

A csereszerződés megkötésére 2008. augusztus 1. napja után is fennállt a lehetőség, de az időpont meghatározásában szerepe volt annak, hogy az MNV Zrt. három havi előkészítő munkája vesztetett volna kárba. Nincs relevanciája a jogszabály megkerülésére irányuló szándék körében az újabb ingatlan cserealapba való bevonásának sem, mert az pusztán üzleti kérdés volt a felek között.

A másodfokú bíróság annak ellenére tett megállításokat a csereszerződés értékarányosságára, hogy a feltűnő értékkülönbséget érdemben nem kívánta vizsgálni. A szerződéses értékeket a felperes által megbízott értékbecslő állapította meg, így az és nem az utóbb a perben kirendelt szakértő megállapítása az irányadó. A kettő közti eltérés a BH2008.143 számú eseti döntés szerint sem eredményezheti a szerződés semmisségét, legfeljebb a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadásra adhat alapot. Nem releváns ebben a körben az sem, hogy a felperes által felkért értékbecslőnek milyen szempontokat kellett volna figyelembe vennie, milyen előzetes tervezeteket készített, melyek voltak azok esetleges hibái, azokat kinek kellett volna észlelnie és figyelembe vették-e a vagyonyilvántartás adatait. Irreleváns az is, hogy az alperes

mennyiért jutott az általa felajánlott ingatlanok tulajdonjogához és azokat az állam milyen más módon szerezhette volna meg céljai megvalósításához.

A közérdekűség érvényesülése kapcsán nem csak a felperes oldalán jelentkező célokat kellett vizsgálni, mert a jogszabályok által megkívánt közérdekű cél magánszemély oldalán is jelen lehet. Ennek megfelelően nem csak az útépités, hanem - figyelemmel a közérdekűség fogalmának a BH1998.412, BH2000.285, EBH1999.87, BH1993.326 és a KK 2. számú állásfoglalásban megnyilvánuló értelmezésére - a turisztikai fejlesztés is közérdeket szolgálhat. A felperes a Magyar Állam oldalán fennállt közérdekűséget vizsgálta és annak fennállását meg is állapította. Erről a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács mérlegelési jogkörben hozott döntést, amelyet a bíróság nem jogosult felülbírálni. A közérdek fennállása objektív körülmény, arra a szerződésnek nincs befolyása és a jogerős ítélet indokolása szerint sem a szerződés lényeges tartalmi eleme. Ennek fényében önellentmondásos az ítélet akkor, amikor azt vizsgálta, hogy a felek valóban az abban megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében kötötték-e meg a csereszerződést.

A közérdekű cél azonban fennállt, mert az csereingatlanokra a felperesnek szüksége volt és nem feltétel, hogy ennek a célnak a legcélszerűbb módon kell megvalósulnia. Ennek a vizsgálata szintén nem tartozik bírósági hatáskörbe, kisajátítási eljárás pedig ezekre az ingatlanokra nem volt folyamatban, így az ezzel kapcsolatos hivatkozásoknak nincs jelentőségük.

A felperes az útberuházásra irányuló cél nélkül nem kötötte volna meg a szerződést, de a jogszabályok értelmében az alperes oldalán célként jelentkező projekt megvalósulása önmagában is megfelelő közcél lett volna. Az alperes beruházása az Országgyűlés által is deklarált közérdek volt, az ezzel ellentétes hivatkozás pedig logikátlan és nem áll összhangban az ország valós gazdasági helyzetével és szükségleteivel. A csereszerződés tehát megfelelt a Vtv. 35. §-ának (2) bekezdésében és az NFA tv. 13. § (4) és (7) bekezdésében írt követelményeknek. A másodfokú bíróság által hivatkozottak nem tették az ügyletet jogszabály megkerülésére irányulóvá, a jogszabály pedig nem tiltja a természetes vizek partján található ingatlanok megosztását.

Utalt az alperes arra is, hogy a szerződés megkötését megelőző eljárás formai szabályainak a megsértése akkor eredményezheti a szerződés semmisségét, ha ezt a jogkövetkezményt a jogszabály kifejezetten előírja. Ilyen jogkövetkezményt azonban az egyik perben alkalmazott jogszabály sem fűzött az állami vagyon értékesítése formai szabályainak a megsértéséhez (BH2005.254).

Az alperes álláspontja szerint a perbeli s.-i ingatlanok nem

élveztek semmiféle védelmet, nem tartoznak a védett területek közé. A másodfokú bíróság által e körben - a felek kérelme nélkül - elvégzett vizsgálat eredménye nem helytálló, mert a tervezett beruházás megvalósítását semmi sem akadályozta. Az iratokból is megállapíthatóan a felek egyébként is figyelemmel voltak a természet- és környezetvédelmi szempontokra. A másodfokú bíróság maga sem foglalt állást arról, hogy ezeket az okokat semmisségi oknak tekintette-e, de tény, hogy az 1/2005. (VI.15.) PK véleményben foglaltak megsértésével elmulasztotta az előzetes tájékoztatási és figyelmeztetési kötelezettségét, amivel súlyos eljárásjogi szabálysértést valósított meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt tényállás alapján, érdemben helyesen állapította meg a csereszerződés érvénytelenségét, jogszabálysértés nem történt.

Helyesen került megállapításra a jogerős ítéletben az, hogy az alperes elállásától függetlenül érdemben kellett döntenie a keresetről, ezért az eljárási kifogás nem volt megalapozott. Az elállás valóban nem a szerződés érvénytelenségére vagy hatályosságára, hanem a léteire hat ki, de az eredményes elállás esetén a szerződés még nem válik „nem létező” szerződéssé. „A nem létező szerződés” ugyanis egy eltérő jogi kategória olyan esetekre, amikor maga a szerződés - pl. a szerződés megkötésére irányuló egyező akaratnyilvánítás hiányában - létre sem jött. Az ilyen jellegű szerződés jogkövetkezményei az érvénytelenséggel azonosak.

Az elállás a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződést felbontja, ez esetben a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg. Ebből azonban az következik, hogy a szerződés a megkötésétől az elállásig terjedő időszakban érvényes, így ahhoz bizonyos joghatályok is fűződhetnek. Elállás esetén lehet mód annak a megállapítására, hogy ki a szerződés megghiúsulásáért felelős fél, maga az elállás is lehet a másik fél szerződésszegő magatartásának a jogkövetkezménye. Ennek megfelelően ilyenkor lehetőség van a szerződést biztosító mellékkötelezettségek (foglaló, kötbér) vagy akár kárigény érvényesítésére is (EBH2004. 1119).

A szerződés érvénytelenségének ezzel szemben a szerződés megkötésekor kell fennállnia és annak megállapítása esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A szerződéshez ilyenkor joghatások nem fűződhetnek, mert az már a

megkötésekor - külön eljárás nélkül is - érvénytelennek minősült.
(Ptk.234. § (1), 237. § (1))

Lényegi eltérések állnak fenn tehát a között, hogy a szerződés az egyik fél elállása vagy az érvénytelenségének a megállapítása folytán szűnik meg, a felperesnek ezért az elállást követően is fennállt a jogi érdeke keresete elbírálására. A másodfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra is, hogy elállni csak érvényes szerződéstől lehetséges, érvénytelenség esetén pedig nem az elállás szünteti meg a kötelmet. Elsődleges kérdés tehát annak tisztázása, hogy a szerződés érvényesen jött-e létre. Nem volt ezért akadálya a kereset érdemi elbírálásának, amely egyébként nem a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset volt, mert - miután a felperes kérte az eredeti állapot helyreállítását - teljesítésre is irányult .

A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság által kifejtett állásponttal abban a kérdésben is, hogy az ügyben kirendelt szakértői intézet az Igazságügyi Szakértő és Kutató Intézetek (ISZKI) nem azonos a felperessel. A per eredménye ugyanis sem a jogaira sem a kötelezettségeire nincs kihatással, az intézettel vagy annak vezetőjével szemben pedig nem állnak fenn a Pp. 13. §-a (1) bekezdésének a), b), c) vagy e) pontjában megjelölt kizárási okok, az alperes ezért alaptalanul hivatkozott azokra.

Az rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban az elkészült szakértői vélemény helyességéhez sem fűződött nyomatékos aggály és az alperes sem fejtette ki kérelmében azt, hogy az abban foglalt megállapításokat milyen okból nem tudja elfogadni. Az MNV Zrt. által a P. Kft.-től beszerzett szakértői vélemény az első változatában a s.-i ingatlanok forgalmi értékét 2.140.225.150 forintban határozta meg, az alperes által felajánlott csereingatlanok értékét pedig teljesen más tények alapján vélte megállapíthatónak, mint a végleges szakértői véleményben. A második, a csereszerződés megkötésekor felhasznált végleges szakértői vélemény a s.-i ingatlanok értékét minden ok nélkül már csak 1.084.010.100 forintban állapította meg és eltérő indokokat adott a csereingatlanok értékebecslésére is. Ehhez a szakértői véleményhez tehát nyomatékos kétségek fűződtek, az abban foglaltakat lényegében csak az alperes által a szerződéskötést megelőzően megbízott szakértő véleménye támasztotta - bizonyos mértékben - alá. Ezzel szemben az ügyészség által beszerzett szakértői vélemény, valamint az MNV Zrt. és a NIF Zrt. által közölt adatok és a bíróság által kirendelt - alperes által kifogásolt - szakértő véleménye egymással összhangban álltak. Kiemelkedő jelentőségű tény e tekintetben az, hogy az alperes ebben az időszakban szerezte meg piaci értéken az általa csereként felajánlott három ingatlant, összesen 225.453.000 forintért. Azokon - nem vitatottan - értéknövelő beruházást nem hajtott végre, ezért kérdéses az, hogy milyen módon emelkedett azok forgalmi értéke

ilyen rövid idő alatt, a csereszerződés megkötésének időpontjára több mint 500.000.000 forinttal.

Nem jelentett volna azonban az ügy érdemére kiható súlyos eljárási szabálysértést azt sem, ha az alperes kizárás iránti kérelme megalapozott. Ez ugyanis azt eredményezi, hogy a szakértői véleményt a bizonyítékok köréből ki kell rekeszteni, azaz nem vehető figyelembe a tényállás megállapítása során. A Kúria döntése azonban - a továbbiakban kifejtettek szerint - nem az ingatlanok forgalmi értékén alapul, azt csak nyomatékossító körülményként értékelte, a szakértői véleménynek így nincs döntő jelentősége.

A Kúria az ügy érdemében annyiban tért el a jogerős ítéletben kifejtett indokoktól, hogy álláspontja szerint a felperes elsődleges, a szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségére alapított keresete is megalapozott volt. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése magába foglal egy sorrendiséget is, mert értelemszerűen, amennyiben a szerződés jogszabályba ütközése fennáll, az azt eredményezi, hogy azzal a jogszabályt nem lehetett megkerülni. A felperes ennek megfelelően csak arra az esetre, ha a szerződés jogszabályba ütközése nem állapítható meg - másodlagosan - hivatkozott a szerződés jogszabály megkerülésére irányuló voltára. A szerződés jogszabályba ütközésének megállapítása iránti igény tehát a per tárgyát képezte, arra a felek érdemi nyilatkozatokat is tettek, álláspontjukat kifejthették. Az 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltak ezért nem jelentették akadályát ezen érvénytelenségi ok észlelésének, amelyre a bíróságnak hivatalból is fennállt a lehetősége.

A felperes elsődleges keresetének elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy mi volt a felek által megkötött szerződés tartalma és a létrejött szerződés ütközött-e a vonatkozó jogszabályokba. A felek a csereszerződésben az alperes tulajdonában álló ingatlanokat a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanokra cserélték el, ezért a jogerős ítéletben a bíróság helyesen állapította meg, hogy az állami vagyonszerzés, illetve vagyonvesztés szabályszerűségét, az állami vagyonnal való gazdálkodás szabályai alapján kellett elbírálni. Az Vtv. 35. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy az állami vagyon tulajdonjogának átruházását főszabályként versenyeztetéssel kell megkísérelni. A (2) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan cseréje esetén mellőzhető a versenyeztetés. A csereszerződéssel érintett, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok között azonban jelentős részben termőföldek is voltak, ezért - a peres eljárás során egyébként nem is vitatottan - a jogvita elbírálása során a Nemzeti Földalapról szóló törvény rendelkezései is irányadóak voltak. Tekintettel arra, hogy a felek az ingatlanokra mint dologösszességre kötötték meg a szerződést, ezeket a jogszabályi rendelkezéseket valamennyi ingatlanra, azaz a teljes csereszerződésre alkalmazni kellett. Az NFA tv. 13. §-ának

(1) bekezdése kimondja, hogy a felperes a Nemzeti Földalaphoz tartozó termőföld vagyont nyilvános pályázat vagy árverés útján történő eladással, illetve nyilvános pályázat útján haszonbérbeadással, vagy vagyonkezelésbe adással hasznosítja. E főszabály alól a (4) bekezdés fogalmaz meg kivételt, amely lehetővé teszi vonalas infrastrukturális létesítmények, továbbá közérdekű cél megvalósítása érdekében történő eladás, csere, illetőleg haszonbérbeadás esetén a nyilvános pályázat vagy árverés mellőzését. Közérdekű célnak minősül a jogszabály értelmében különösen a hulladékgazdálkodási, a közszolgáltatási, a szociális és egészségügyi létesítmény létesítése. Mindezek alapján tehát, ha a csereszerződés megkötésére - annak tartalma alapján - vonalas infrastrukturális létesítmény vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében kerül sor, akkor jogszerűen el lehetett tekinteni a nyilvános pályáztatás, árverés lefolytatásától. Amennyiben viszont a csereszerződéssel ez a feltétel nem teljesült, akkor az nem felel meg a jogszabályi előírásoknak és ezért jogszabályba ütközése folytán semmis.

A szerződés a Ptk. 205. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A felek szerződés megkötésére irányuló szándékának alakulása és a szerződési akarat létrejötte a szerződés érvényessége szempontjából általában közömbös. Nincs ezért jelentősége annak, hogy a felek a szerződést milyen célból kötik meg, azzal milyen gazdasági, vagy egyéb szándékukat akarják megvalósítani. Ez csak akkor bír jelentőséggel, ha ezt a felek a szerződés részévé teszik, közöttük e vonatkozásban is konszenzus alakul ki, illetve e tekintetben valamiféle kötelezettségvállalásra kerül sor a részükről.

A felek a csereszerződés 7. pontjában azt rögzítették, hogy a felperesnek a csereszerződés megkötése különösen azért állt érdekében, mert valamennyi tulajdonába kerülő ingatlant érinti az M4-es autópálya fejlesztése, amelynek érdekében az ingatlanok a felperes részéről egyébként is megszerzésre kerültek volna. A felek egyéb, őket a csereszerződés megkötésére indító körülményt nem foglaltak a szerződésbe, ezért az okirat alapján nem volt más olyan tényező, amely alapját jelenthette a szerződés megkötésének.

A létrejött szerződés tartalmával egybehangzóan a bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk is alátámasztották azt, hogy a felperes a szerződés megkötése során kifejezetten elzárkózott az alperes által megvalósítani kívánt beruházás felvállalásától. A felperes nyilvánvalóan tudott arról, hogy az alperes szándéka egy jelentős turisztikai beruházás megvalósítására irányul a területen, de az ügylet előkészítésekor az azt támogató kormány szintű határozatról még hivatalos, tehát jogérvénnyel bíró döntést nem kapott. Az alperes által tervezett beruházás eredményes

megvalósítása még a csere után is számos további feltétel bekövetkeztétől függött (koncesszió, telekalakítási és építési engedélyek megszerzése stb.) ezért bizonytalan kimenetelűnek tűnhetett. A felperes nem akarta azt, hogy ebből eredően vagy bármely más okból a beruházás megghiúsulása esetén az alperes kárigényt támaszthasson vele szemben. Ez volt megállapítható dr. Cs. Zs. (69. sorszámu jegyzőkönyv, 7. oldal 3. bekezdés), dr. V. A. (106. sorszámu jegyzőkönyv, 41. oldal utolsó előtti bekezdés), illetve T. M. (107. sorszámu jegyzőkönyv, 11. oldal 6-7. bekezdés) tanúvallomása alapján, de az alperes részéről az ügyletkötés során eljárta dr. V. B. (42. sorszámu jegyzőkönyv, 10. oldal 6. bekezdés) szerint is csak érintőlegesen merült fel a kaszinó beruházás, amelynek nem volt jelentősége. M. A. tanúvallomása alapján (106. sorszámu jegyzőkönyv, 12. oldal 9-10. bekezdés) az ingatlan cserével kapcsolatosan éppen az volt az elérni kívánt feltétel, hogy a csere az idegenforgalmi cél nélkül is megfeleljen a jogszabályoknak. Az alperes azzal, hogy a csereszerződést a csereingatlanokon megvalósítani kívánt beruházásának bármilyen formában történő rögzítése nélkül elfogadta és aláírta, mindezt tudomásul is vette. Az alperes beruházása tekintetében a felek között semmiféle konszenzus nem jött létre, annak tekintetében a felek részéről kötelezettségvállalásra nem került sor, az tehát nem vált a szerződés részévé. A peres felek szándéka a szerződés megkötésével tehát csak az ingatlanok tulajdonjogának az átruházásáig terjedt, az esetleges egyéb ki nem nyilvánított, rejtett vagy titkolt célok pedig az érvénytelenség elbírálása szempontjából közömbösek.

Nem értett ezért egyet a Kúria a másodfokú bíróságnak azzal a megállapításával, amely szerint a felek célja az ingatlanok tulajdonjogának az átruházásán túlmenően a szerződés megkötésével az is lett volna, hogy az alperes a s.-i ingatlanok megszerzésével a szórakoztató turisztikai beruházást megvalósítsa. Ezt a célt a felek nem fejezték ki, ez nem képezte a szerződésük részét, annak alapján az alperes az általa megszerzett ingatlanokat lényegében a saját belátása szerint, bármilyen célra hasznosíthatta volna. Mindezek alapján tehát közömbös volt az ügy megítélése szempontjából az, hogy az alperes által megvalósítani kívánt beruházás közcélúnak minősülhetett-e vagy sem, mert az alperes nem vállalta annak megvalósítását és erre vonatkozóan a felek között konszenzus sem jött létre. Ez a cél nem vált a csereszerződés tartalmává, így az érvénytelenség szempontjából közömbös.

A csereszerződés mindezek alapján tehát csak akkor felelhetett meg a vonatkozó jogszabályoknak, ha az abban rögzített közút beruházás érdekében került sor annak megkötésére. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy az alperes által csereként felajánlott ingatlanokon a felperes országos közút létesítését tervezte. Az azokhoz szükséges jogerős építési engedély a

rendelkezésre állt azzal, hogy az építtetőnek az építkezés megkezdéséig még meg kellett szereznie az érintett ingatlanok feletti rendelkezési jogot. Fennállt tehát annak a lehetősége, hogy az érintett alperesi ingatlanokat a felperes a vonalas infrastrukturális beruházás érdekében, akár csere útján is jogszerűen megszerezhesse. Mindezekre tekintettel az érvénytelenség körében azt kellett vizsgálni, hogy a ténylegesen létrejött csereszerződés megkötésének ez a feltétele valóban fennállt-e, a csereszerződés megkötésére az útberuházás megvalósítása érdekében került-e sor.

A Kúria ebben a körben már nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, amely szerint a feltétel megvalósulásához elegendő, ha a beruházás bármilyen mértékben érinti a csereingatlanokat. A felperes által a közút beruházás érdekében köthető csereszerződés esetén, a jogszabály értelmében a szükségesség és a célszerűség ugyan nem külön feltétel, de az igen, hogy a csere a beruházás érdekében történjen. Az NFA törvény 13. §-a (4) bekezdésének célja, hogy - kivételesen - bizonyos beruházások megvalósíthatósága érdekében lehetőséget biztosítson a nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével a cserére. Ez egy olyan objektív feltételhez kötődik, amely nem a felek szerződéskötési akarata, hanem a tényleges fennállása körében vizsgálandó. A feltétel megvalósulásához nem bármiféle minimális érintettség, hanem az szükséges, hogy fennálljon valamilyen racionális oka annak hogy, a felperes ilyen módon kívánja megszerezni a szükséges földterületeket, amivel a másik felet - a nyilvános pályáztatás és árverés elkerülésével - számottevően kedvezőbb helyzetbe hozza.

A törvényi feltétel fennállásának vizsgálata során tehát nem mellőzhető szempont az, hogy a létesítmény megvalósításához a megszerzett ingatlanokból milyen mértékű terület szükséges valójában, és azt a felperes milyen módon tudja megszerezni.

A perbeli esetben az alperes által felajánlott három, megközelítőleg 182,89 hektár területből az útépítés elenyésző részt, mintegy 10,31 hektárt érintett, amely a teljes terület 5-6 %-át jelenti. A beruházáshoz szükséges földek értéke a csereszerződésben rögzített - nem elfogadható - értékeken számítva is csak 45.000.000 forint körüli értéket jelentenek a szerződés teljes, 1.084.010.100 forintot kitevő szerződési értékével szemben. Az infrastrukturális beruházás érdekében szükséges területen felül tehát még a csereszerződés szerinti értékek alapján is több mint 1.000.000.000 forint értékű vagyontárgy átruházására kerül sor, amely igen súlyos és igazolhatatlan aránytalanságot jelent. Az ingatlanok szakértői vélemény alapján megállapított valós forgalmi értékét figyelembe véve ez az aránytalanság már a 1.500.000.000 forintot is lényegesen meghaladja. Indokolatlan, hogy a felperes a sokkal kisebb értékű és nem különösebben előnyös fekvésű ingatlanokért

illetve azok számára szükséges töredékéért az ország egyik kiemelt üdülő és természeti területének, a V.-tó északi partjának az 1/3 részét adja cserébe. Nem volt indoka annak sem, hogy miért lett volna az útberuházás érdekében a Magyar Államnak szüksége több hektár gyümölcsösre, valamint egy használaton kívüli Tsz. telephely tulajdonjogának a megszerzésére, kocsiszínnel és hydroglóbuszal együtt.

A NIF Zrt. - ahogy ezt az ügyletkötést megelőzően közölte is a felperes képviselőjével - a beruházáshoz szükséges földterületet egyéb módon, 300 - 400 forint/m² ár felajánlásával megszerezhetette volna, vagy akadály esetén akár kisajátíthatta volna. A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény 6. §-ának (3) és (4) bekezdése értelmében nem lett volna szükséges az ingatlanok teljes kisajátítása, de az is tény, hogy - a másodfokú bíróság helyes meglátásnak megfelelően - a termőföldek tekintetében a felperes elővásárlási jogával is élhetett volna a szerződésbelihez képest töredék vételáron. A felperesnek tehát fennállt a törvényi lehetősége a beruházáshoz valóban szükséges földterület jogszerű megszerzésére, de az állítólagosan ennek érdekében történt ilyen mértékű és ilyen tartalmú területcsere megvalósítása már túllépi az elfogadhatóság határát. Megállapítható ez alapján az, hogy az NFA tv. 13. §-a (4) bekezdésében meghatározott feltétel nem állt fenn, a csere a vonalas infrastrukturális létesítmény érdekében nem volt sem szükséges, sem célszerű, sem ésszerű, ezért a csereszerződés a jogszabályba ütközött. A csereszerződés a jogszabályba ütközése folytán a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis. A csereszerződés jogszerűségének elfogadása esetén a jogszabályi rendelkezés nem töltene be az állami tulajdon, valamint a köz- és így a más befektetők érdekeinek a védelmében is megnyilvánuló társadalmi rendeltetését, mert lehetővé tenné azt, hogy egy a szerződés teljes értéke szempontjából lényegtelen csereelem beiktatásával mellőzhető legyen a jogállami garanciákat is biztosító, nyilvános pályáztatási vagy árverési eljárás.

Önmagában az, ha az egyik fél - vagy a perbeli esetben a felperes korábbi képviselője - azt állítja, hogy a csere közérdekű cél érdekében került sor, attól ez a kérdés még nem válik vitathatatlanná. A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács nem alkot jogszabályokat, mind a testület, mind a peres felek a jogszabályok hatálya alatt állnak, így a bíróság előtt vizsgálható az általuk kötött, illetve a testületi határozattal jóváhagyott szerződés jogszerűsége.

Téves az az álláspont, amely szerint csak akkor állapítható meg jogszabályba ütközés esetén a szerződés semmissége, ha ezt a jogkövetkezményt maga a jogszabály köti a megsértéséhez. Ez a jogértelmezés azt eredményezné, hogy egy jogszabály kötelező rendelkezésének a megsértése polgári jogi jogkövetkezmények nélkül

maradna. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése általános jellegű szabály, amely alapján lehetőség áll fenn a szerződés érvénytelenségének a megállapítására akkor is, ha az olyan jogszabály polgári jogi jogviszonyt szabályozó rendelkezésébe ütközik, amely lényegi módon szabályozza jogviszony létrejöttével kapcsolatos eljárást, a képviseleti jogosultságot, a szerződés tartalmát, vagy egyéb lényeges körülményeket, de kifejezetten nem fűzte ezt a jogkövetkezményt a megsértéséhez. (BH2012.220)

Helyesen hivatkozott viszont az alperes arra, hogy magának a pályáztatás rendjének a megsértése valóban csak akkor eredményezheti a szerződés semmisségét, ha ezt a jogkövetkezményt a jogszabály kifejezetten előírja. A perbeli esetben azonban a jogszabályba ütközés abban állt, hogy nem volt pályáztatás vagy árverés, holott a jogszabályok értelmében e nélkül nem kerülhetett volna sor az ingatlanok tulajdonjogának átruházására.

A Kúria tekintettel arra, hogy a csereszerződés jogszabályba ütközése megállapítható volt, az egyéb érvénytelenségi okok fennállását érdemben nem vizsgálta, a jogerős ítéletet pedig a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján, a kifejtett indokolásbeli eltérésekkel, hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2012. november 13.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró Dr. Harter Mária s.k. bíró, Dr. Abért János s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő