

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.653/2007/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Csécsy Andrea ügyvéd (Debrecen, Bem tér 10. I/3.) által képviselt felperes neve ... lakos felperesnek, a Dr. Bánkné dr. Szabó Márta ügyvéd (Debrecen, Iparkamara u. 6.) által képviselt II.rendű alperes neve ... lakos II. rendű és a Dr. Bánk Attila ügyvéd (Debrecen, Iparkamara u. 6.) által képviselt I.rendű alperes nevének ... lakos V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10. P. 20 993/2006/61. számú ítélete ellen a felperes által 64., a II. rendű alperes által 65. és az V. rendű alperes által 63. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 154 000 (Egyszázötvennégyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 924 000 (Kilencszázhuszonnégyezer) forint, az V. rendű alperesnek 105 000 (Egyszázötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 630 000 (Hatszázharmincezer) forint együttes első-és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 8 nap alatt leletezés terhével rójon le az iratoknál 315 000 (Háromszáztizenötezer) forint fellebbezési illetéket, és külön felhívásra térítsen meg az államnak 24 000 (Huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A ... helyrajzi számú szántó, gyepterület (legelő) művelési ágú 11 ha, 1317 m² alapterületű ingatlan az V. rendű alperes tulajdonában volt. 2004. április 2-án kelt ajándékozási szerződéssel ezt az ingatlant a II. rendű alperesnek ajándékozta. A szerződésben az ajándék tárgyának értékét 3 500 000 Ft-ban határozták meg.

2004. április 1-én az V. rendű alperes házastársa - e per korábbi I. rendű alperese - a tulajdonában lévő ... helyrajzi számú gyepterület (legelő) és saját használatú út, gazdasági épület és udvar megjelölésű, összesen 26 ha 8381 m² alapterületű ingatlanából 6 000 m²-t a II. rendű alperesnek ajándékozott. Az okirat szerint az ajándék tárgyának értéke 400 000 Ft. A szerződésben rögzítették, hogy „a megajándékozott az ajándék tárgyat képező ingatlanrészt a későbbiekben meg kívánja osztani a közös tulajdon megszüntetése érdekében, ennek megfelelően az ingatlanrészt külön önálló ingatlanként kívánja használni, s ezzel egyidejűleg a művelés alól ki kívánja vonatni, és út művelési ágba átvezettetni.”

A szerződések alapján a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A megállapodások háttérében az állt, hogy 2003-ban ... községben népszavazást tartottak, melynek eredményeként a község lakossága úgy foglalt állást, hogy hozzájárul ahhoz, hogy ... külterületén egy zártrendszerű akkumulátor-feldolgozó üzemet létesítsenek.

A II. rendű alperes mögött álló ... Kft. az akkumulátor-feldolgozót a ...helyrajzi számú ingatlanon kívánja megvalósítani oly módon, hogy az ingatlant a II. rendű alperestől bérbe veszi. A Kft. a ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában környezeti hatástanulmányt szerzett be, s megindította az akkumulátor-feldolgozó üzem létesítéséhez szükséges hatósági engedélyezési eljárásokat. Az V. rendű alperes és házastársa a szomszédos földterületen állattartással foglalkozik. A megajándékozott vállalta, hogy a feldolgozó üzem létesítésekor az üzem és a közút között az állattartás helyszínét is érintő kövesutat létesít. A kövesút létesítésének költsége meghaladja az ajándékozott ingatlanok értékét.

Az akkumulátor-feldolgozó üzemet a K. J. ügyvezetése alatt álló E. Kft. is szeretné megvalósítani a ... helyrajzi számú major megjelölésű, un. „...” elnevezésű ingatlanon, amelynek a felperes tulajdonában lévő kft. a tulajdonosa. A felperes 1984. óta ... lakos. ... és ... közigazgatási határa egymástól 12,7 km távolságra helyezkedik el, így a felperes a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.) szerint helyben lakó személynek tekintendő.

2006. nyarán a felperes, K. J. és Dr. J. L. ügyvéd - aki K. J.-nek gyermekkori jó ismerőse, bizalmasa, más ügyekben cégeinek jogi képviselője, - felkeresték az I. rendű alperest, vele tárgyalást folytattak, s erről Dr. J. L. titokban hangfelvételt készített.

A felperes módosított keresetében előadta, hogy az alperesek a ... helyrajzi számú ingatlanra valójában adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az V. rendű alperes 7 millió Ft vételárért idegenítette el a tulajdonában lévő ingatlant a II. rendű alperesnek. E szerződés leplezése céljából azért készítettek színlelt ajándékozási szerződést, mert az ajándékozó nem kívánt jövedelemadót fizetni, míg a II. rendű alperes azt a jogszabály által előírt

kötelezettséget kívánta kikerülni, hogy a termőföld eladásáról szóló szerződést a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára kifüggeszék, s ennek következtében ő, mint helyben lakó, ne élhessen elővásárlási jogával. Elsődlegesen a szerződés semmisségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, másodlagosan a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását, és elővásárlási joga gyakorlása miatt tulajdonjoga bejegyzését kérte.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy az alperesekkel ténylegesen ajándékozási szerződést kötött, s vitatta, hogy a felperesnek elővásárlási joga lenne.

Az V. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy teljes bizonyító erejű magánokirat igazolja, hogy a II. rendű alperessel ajándékozási szerződést kötött, s a II. rendű alperes nem fizetett az ingatlanért. Állította, hogy a felperesnek nincs jogi érdekeltsége a perindításra, s előadta, hogy azért ajándékozták meg a II. rendű alperest, mert azt ígérte, hogy műutat létesít, amin az általa állattartásra használt ingatlan jobban megközelíthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperesek között 2004. április 2-án létrejött ajándékozási szerződés adásvételi szerződést leplez, melyben az V. rendű alperes a ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát 7 millió Ft vételár ellenében átruházta a II. rendű alperesre. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem tekintetében akként foglalt állást, hogy a felperes erre jogi érdekeltsége igazolásának hiányában nem hivatkozhat. A szerződés hatálytalansága körében megállapította, hogy az alperesek ténylegesen adásvételi szerződést kötöttek. E felperesi állítás bizonyítékeként elfogadta a felek 2006. nyarán folytatott megbeszéléséről titokban készített hangfelvétel anyagát, mellyel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy azon ugyan az I. rendű alperes nem mondta ki, hogy a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek, ám a szöveggörnyezetből ez egyértelműen kiderül. Értékelte az I. rendű alperes azon „elszólását”, hogy „ha egyszer eladok valamit, akkor azt többet soha már másnak nem adom el”. Figyelembe vette Dr. J. L. és **K. J.** tanúvallomását. Életszerűtlennek találta, hogy a mezőgazdasági tevékenységgel élethivatásszerűen foglalkozó V. rendű alperes idegen személynek ingyenesen ruházna át termőföldet. Nem találta kellően igazoltnak azt az alperesi hivatkozást, hogy az ajándékozásra a megajándékozott által megépítendő betonút miatt került sor. Az alperesi előadást alátámasztó okiratszerkesztő ügyvéd vallomását akként értékelte, hogy őt a felek valós ügyleti akaratukról nem tájékoztatták. Megállapította, hogy a termőföldre kötött adásvételi szerződés kapcsán a felperest, mint a Tftv. szerint helyben lakót elővásárlási jog illette. Ez azonban a megyei bíróság indokolása szerint csak feltételes, s gyakorlására az esetben kerülhet sor, ha a szerződés kifüggesztése után a törvény szerinti rangsorban előrébb álló elővásárlási jogosult e jogát nem gyakorolja. Ilyen eljárás lefolytatására irányuló kereseti kérelmet azonban a felperes nem terjesztett elő, ezért ennek hiányában a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását sem kérheti.

A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását és azt kérte, hogy a

bíróság hozza létre a szerződést közte és az V. rendű alperes között 7 millió Ft vételár figyelembe vételével. Másodlagosan indítványozta az elsőfokú bíróság határozatának hatályon kívül helyezését. Kifejtette, hogy sem a jogszabály, sem a bírói gyakorlat nem kívánja meg, hogy a szerződés vele szembeni hatálytalanságára hivatkozzanak igazolnia kellene, hogy más elővásárlásra jogosult személy e jogát nem kívánja gyakorolni. Véleménye szerint eljárási szabályt is sértett a megyei bíróság, amikor nem oktatta ki arról, hogy e kereseti kérelme csak akkor foghat helyt, ha bizonyítja, hogy más nem kíván élni ezzel a jogával. Megfelelő kioktatás figyelembe vételével lehetősége lett volna a kívánt tartalmú kereseti kérelem előterjesztésére.

Az V. rendű alperes az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a felek tárgyalásáról készült hangfelvételt manipuláltnak tekinthető, a felvétel nem az igazság kiderítését célozza, s egyébként a tárgyalás nem a perbeli ingatlanról szól. Álláspontja szerint **K. J.** és Dr. J. L. tanúk elfogultak, vallomásukat nem lehet figyelembe venni. Az ajándékozás indoka a megajándékozott által vállalt betonút létesítés volt, amit az okirat szerkesztő ügyvéd is megerősített vallomásával. Kifogásolta az elsőfokú bíróság perköltséggel kapcsolatos döntését.

A II. rendű alperes az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az ajándékozás indoka az út létesítése volt, s annak költsége meghaladja az ajándékba kapott ingatlan értékét. Megítélése szerint a budapesti tanúk célja az ő kft-je beruházásának megakadályozása a saját érdekeik érvényesíthetősége végett, ezért tanúvallomásuk figyelembe nem vehető.

Az ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek közötti szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasító rendelkezését ezt vitató fellebbezés hiányában nem érintette a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

Osztja a felperes fellebbezésben kifejtett azon álláspontot, hogy ha a konkuráló elővásárlási jogok találkoznak, az e joggal rendelkező személy saját érdekét kell érvényesítse, nem szükséges, hogy igazolja, hogy más ilyen joggal bíró nem kívánja jogát gyakorolni. Az elővásárlási jogok ütközése esetére a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése kimondja, hogy a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz, - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. Amennyiben azonos sorban több személyt illet elővásárlási jog, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 9. sz. állásfoglalása határozza meg a jog gyakorolhatóságának sorrendjét. Abban az esetben, ha a jogosult él elővásárlási jogával, s ennek eredményeként a szerződés közte és az eladó közt jön létre, az elővásárlási joggal élő személynél „erősebb” elővásárlási joggal rendelkező az újonnan létrejött szerződés kapcsán az elévülési időn belül jogosult jogának érvényesítésére.

Az ügy érdemét tekintve az ítéletábrla az alperesek fellebbezését alaposnak találta.

A felek 2006. nyarán tartott megbeszéléséről készített hangfelvétel az alperesi fellebbezés megítélésével ellentétben nem manipuláltnak, hanem provokáltnak minősül, ám az - ahogyan arra a megyei bíróság helytállóan rámutatott, - személyiségi jogot nem sértett,

perbeli felhasználásának akadálya nem volt. Az ítélet tábla megítélése szerint azonban tartalmából a kereseti kérelmet egyértelműen alátámasztó következtetés nem volt levonható. Határozott nyilatkozat hiányában nem volt megállapítható, hogy a megbeszélést folytató személyek a ... helyrajzi számú - valamint a ... helyrajzi számú - ingatlanról tárgyalnak. Említést tesznek legelőről, szántóról, „naturás földről”, ám hogy mely ingatlanról folyt a megbeszélés, nem azonosítható be pontosan. A nem vitásan titokban készített hangfelvétel egyes helyeken érthetetlen, máshol nehezen érthető, a felek által elfogadott írásos változata (47/A/1 alatti irat) kerek egész mondatokat szinte egyáltalán nem tartalmaz, az írott szöveg szavakból, félmondatokból, mondattöredékekből áll. A magyar nyelv általános értelme szerint nem tartalmaz olyan elemeket, melyek meggyőznék a bíróságot, hogy a beszélgetés tárgya az volt, hogy az V. rendű alperes a II. rendű alperessel a ... helyrajzi számú ingatlanra adásvételi szerződést kötött, s a per korábbi I. rendű alperesét tárgyalópartnerei arról kívánták meggyőzni, hogy e szerződéstől álljon el, azt bontsa fel.

A per során a felek a hangfelvétel tartalmát igyekeztek megvilágítani, ám nyilatkozataik jobbára belemagyarázásnak minősülnek, s nem is voltak egyértelműek. A felperes akként nyilatkozott, hogy „a hangkazettán arról folyik tárgyalás, hogy a ... helyrajzi számú és a helyrajzi számú ingatlant 11 millió Ft-ért megveszi a K. úr az I. rendű alperestől. Ekkor mondta az I. rendű alperes azt, hogy ő 11 millió Ft-ot kapott a II. rendű alperestől ezért a két területért, ennyit ajánlottunk hát mi is neki azzal, hogy 4 millió Ft az egyéb költségekre vonatkozik.” (33. sorszámu jegyzőkönyv, 7. oldal, negyedik bekezdés.)

Az I. rendű alperes ugyanezen a tárgyaláson előadta, hogy „engem 2006-ban K. úr átcsalt magához, és felajánlott nekem 11 millió Ft-ot. Ezt a 26/A/3 alatt elem tárt vázrajzon a ... helyrajzi számú legelőért ajánlotta fel. Azt is mondták, hogy azért kapok külön pénzt, ha felbontom a T. úrral kötött szerződést, de én mondtam ekkor a K. úrnak, meg a felperesnek, hogy én ilyen kenyéren nem élek, én, ha egyszer eladok valamit, akkor azt többet soha már másnak nem adom el.” (33. sorszámu jegyzőkönyv, 5. oldal, negyedik bekezdés.)

Az I. rendű alperes a 2007. február 14-i tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy „ennél a beszélgetésnél az hangzott el, hogy meg akarták tőlem venni a II. rendű alperesnek elajándékozott földemet 11 millió Ft-ért. Olyan nem hangzott el az én számból, és ha ez rajta van a szalagon, akkor nem valós, hogy én a II. rendű alperesnek 11 millió Ft-ért eladtam volna a két termőföld területet”. (39. jegyzőkönyv, 7. oldal, tizedik bekezdés.)

Noha az elsőfokú bíróság maga is megállapította, hogy Dr. J. L. és **K. J.** tanúk érdekeltek, vallomásukat mégis a kereseti kérelmet igazolóként értékelte. Ez azonban nem foghat helyt. Mindketten úgy nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes elismerte előttük, hogy házastársa 7 millió Ft vételár ellenében adta el ingatlanát a II. rendű alperesnek. A hangfelvétel azonban ilyen kijelentés elhangzását nem igazolja. Nem hagyható figyelmen kívül **K. J.** azon nyilatkozata sem, mely szerint „egy erős versenyhelyzet alakult ki, és éppen ezért a felperes pozícióit azzal kívántuk biztosítani, hogy őt társként bevesszük a vállalkozásba.” E vállalkozás pedig nem vitásan az akkumulátor-feldolgozó üzem létesítése, a tanú cégének kivitelezésében. A nyilvánvaló érdekeltségük miatt e két tanú vallomására tényállást alapítani nem lehet.

Az elsőfokú bíróság a felperesi álláspontot alátámasztónak, életszerűtlennek ítélte azt, hogy az V. rendű alperes a megélhetésének alapjául szolgáló termőföldet idegen személynek ingyenesen ruházott át, s nem találta kellően igazoltnak azt az indokot, hogy az ajándék fejében a II. rendű alperes a D. házaspár más földjét is érintő kövesút megépítését vállalta. Az ajándékozók számára azonban a kövesút létesítése kardinális kérdés volt. Ezt a hangfelvétel is igazolja. (14. perc: „nekem kell egy betonút”, 19. perc: „hát mert kiviszik a kövesutat”) A hangfelvétel azt is tanúsítja, hogy az I. rendű alperesnek (s rajta keresztül házastársának) nem volt szüksége a földért pénzre, nem kívánt adót fizetni, s nem akart az elidegenített föld helyett másik földterületet sem. Célja az volt - ahogyan azt perbeli nyilatkozatában is megerősítette, - hogy az elajándékozott földért a II. rendű alperes ígéretének megfelelően műutat létesít, amin az állattartásra használt ingatlanuk jobban megközelíthetővé válik. Megerősíti ezt az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása is: „az ajándékozásnak az volt az oka, hogy a II. rendű alperes egy utat épített az I-V. rendű alperesek ingatlana felé. Még arról is volt szó, hogy a későbbiek során én fogok erre az útra szolgalmi jogot alapító szerződést készíteni.” Az ajándékozási szerződés elkészítésére felvett ügyvédi tényvázlat (47/A/3) is tartalmazza, hogy „bejárást enged betonútról - később - külön okirat”. Mindezek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesek ténylegesen nem ingyenes, hanem visszatérő szerződést kötöttek, mely szerint az V. rendű alperes ingatlan átruházásának ellenszolgáltatása a II. rendű alperes által megépítendő út. Az ilyen szerződés megkötése a Ptk. 200. § (1) bekezdésére tekintettel nem tilos, ugyanakkor nem fűződik hozzá elővásárlási jog.

Az elsőfokú bíróság - ítéletének indokolásában kitűnően - úgy határozott, hogy a pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembe vételével mindegyik fél maga viseli a saját költségét. E döntést azonban a Pp. 81. § (1) bekezdése szövegéből következően a határozat rendelkező részének kell tartalmaznia.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, s a keresetet elutasította. A teljes egészében pervesztessé vált felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek javára együttes első-és másodfokú perköltség megfizetésére. E címen a II. és V. rendű alperes jogi képviselőjének díját számolta el, melynek összegét a II. rendű alperes esetében a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet (R.) 2. §-a alapján az ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díj, míg az V. rendű alperes esetében az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése figyelembe vételével határozta meg.

Észlelte az ítélet tábla, hogy a felperes a fellebbezésére 105 000 Ft illetéket rótt le. Fellebbezésében azonban a 7 millió Ft értékű adásvételi szerződés létrehozását kérte a bíróságtól, ekként a lerovandó fellebbezési illeték az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése alapján 420 000 Ft. A hiányzó 315 000 Ft illetéket 8 nap alatt leletezés terhével kell lerónia.

A II. és V. rendű alperesek a Pp. 51. § a) pontja alapján egységes pertársaságot alkotnak, fellebbezésük tárgyának értéke nem volt meghatározható, mivel az elsőfokú ítélet megállapítást tartalmazó rendelkezésének megváltoztatását kérték. A II. rendű alperes illeték-feljegyzési joga, illetve az V. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt

fellebbezési illeték ekként 24 000 Ft (Itv. 39. § (3) bekezdés c) és 46. § (1) bekezdés), ezt a fellebbezési eljárás során is pervesztes felperesnek kell megtérítenie az állam részére a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2008. február hó 8.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő