

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.704/2015/5.szám

A Kúria a dr. Szilágyi Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Baranya György ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt Járásbíróságnál 3.P.20.191/2014. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 2.Pf.21.265/2014/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes regisztrált egyéni mezőgazdasági vállalkozó és nyilvántartott családi gazdálkodó. A p.-i 8 helyrajzi számú szántó és legelő művelési ágú ingatlant 2007 gazdasági évtől kezdődően haszonbérelte, amely a földhasználati nyilvántartásba is bevezetésre került. Az ingatlan 2612/18789 illetősége a II. rendű alperes tulajdonában állt. A 8 helyrajzi számú ingatlanból 8/1, 08/3 helyrajzi szám alatt két legelő, illetve szántó földrészlet kialakítására került sor, a 8/2 helyrajzi számú ingatlan kivett útként hasznosul.

2013. január 25-én az I. és II.r. alperesek csereszerződést kötöttek egymással. A csereszerződés következtében a perbeli 8 helyrajzi számú ingatlanban 100/18789 részben az I.r. alperes is tulajdonostársrá vált. 2013. április 22-én az I.r. alperes ebből a pozícióból adásvételi szerződést kötött a II.r. alperessel és Cs. E. tulajdonostársakkal nevezettek tulajdoni hányadának

megvásárlására. 2014. január 7-én a csereszerződéssel érintett területet az I.r. alperes visszavásárolta a II.r. alperestől.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az alperesek között létrejött csereszerződés és adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítsa meg. Előadta, hogy a szerződés jogszabályba ütközött, illetve a jogszabály kijátszására irányult. A cél az volt, hogy az I.r. alperes a perbeli ingatlan vonatkozásában tulajdonostárssá váljon és így köthesse meg az adásvételi szerződést az elővásárlási jogosultak kizárásával. A felperes előadta, hogy e csereszerződés hiányában a később megkötött adásvételi szerződést illetően közvetlenül a Magyar Állam után őt illette volna meg az elővásárlási jog, amellyel a csereszerződés következtében létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában nem élhetett, így ez is érvénytelen. Kérte a szerződéskötés előtt fennállott állapot helyreállítását.

Az I. és II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták, hogy a csereszerződés jogszabály megkerülése céljával kötötték volna meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II.r. alperesek között 2013. január 25-én létrejött csereszerződés semmis és felhívta az illetékes földhivatalt, hogy ebben a körben az eredeti állapotot állítsa helyre és az ennek alapján 2014. január 7-én kötött adásvételi szerződés, majd a 2014. február 26-án a helyrajzi számokat illetően módosított csereszerződésre vonatkozó bejegyzéseket is törölje. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a perbeli szerződésre a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Ftv.) 10. § (1) bekezdésének a 2013. január 25-én hatályos rendelkezései irányadók. Ebben az időszakban a felperest, mint helyben lakó haszonbérlet a Magyar Államot követően illette meg az elővásárlási jog. A felperes megfelelt a 10. § (5) bekezdésében foglalt feltételnek is, így az elővásárlási rangsorban megelőzte az I.r. alperest. Megállapította, hogy a csereszerződés megkötésére az alperesek részéről e sorrend megváltoztatása érdekében került sor, erre tekintettel a felperes kereseti kérelmét a csereszerződés semmissége vonatkozásában megalapozottnak találta. Miután pedig az I.r. alperes tulajdonostárs lett, már csak a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek kellett megküldenie az adásvételi szerződés vonatkozásában kifüggesztett vételi ajánlatot. Az elsőfokú bíróság szerint tehát a csereszerződés színlelt. A II.r. alperes nem is vette birtokba a földterületet, majd az I.r. alperes az így elcserélt területet később visszavásárolta. Az elsőfokú bíróság szerint a szerződés a jóerkölcsbe ütköző szerződés kritériumainak is megfelelt.

Az elsőfokú bíróság szerint a csereszerződés, mint kvázi adásvételi szerződés vonatkozásában is sor kellett volna kerülni az Ftv. 4. § (1) bekezdése alapján a kifüggesztésre, ez azonban nem történt meg, így a csereszerződés jogszabályba is ütközött. A bíróság szerint az I., II.r. alperesek és Cs. E. által kötött adásvételi szerződéssel nem kellett foglalkoznia, mert ez nem tárgya a jelen pernek, e körben külön igényérvényesítésre van lehetőség. A bíróság ezért a felperes e körben előadott kereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes kereseti követelése nem megállapításra irányult, hiszen az eredeti állapot helyreállítását kérte az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 237. § (1) bekezdése keretében. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 10.b. pontja értelmében a harmadik személy jogi érdekének tartalma határozza azt meg, hogy milyen keresetet terjeszthet elő a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása körében, milyen jogkövetkezmények érvényesítését kérheti. Elvileg a felperes jogi érdeke az eredeti állapot helyreállítására is kiterjedhetett. A felperesnek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az ingatlan értékesítése esetén az elővásárlási jogát gyakorolhassa, az alperesek által kötött csereszerződés azonban e jogát megghiúsította azáltal, hogy a II.r. alperest kedvezőbb ranghelyre helyezte.

A felperes jogi érdeke a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása körében azonban azon alapszik, hogy a felperes az elővásárlási jogát gyakorolta-e. A felperes az elővásárlási joga konkrét sérelmére való hivatkozás alapján rendelkezett volna olyan jogi érdekekkel, amely megalapozta volna az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete előterjesztését. A felperesnek bár tudomása volt arról, hogy az ingatlant a tulajdonosai el kívánják adni, úgy nyilatkozott: majd megfontolja kíván-e az elővásárlási jogával élni. Ez a jelen perben a felperes aktív perbeli legitimációját nem alapozza meg. A felperesnek az elővásárlási joga sérelmére való hivatkozás esetén a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja értelmében a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is meg kellett volna tennie. A másodfokú bíróság szerint a keresethatósági jog hiányában a szerződés semmisségére vonatkozóan felhozott okok vizsgálatára már nem volt szükség.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati

kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérte. Változatlanul hivatkozott arra, hogy az alperesek között létrejött csere szerződés és az azt módosító szerződés érvénytelen, így kérte, rendelkezzen a bíróság a tulajdoni lapra felvezetett széljegyek törléséről, amennyiben pedig az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjog bejegyzésére került sor, annak törléséről.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 200. § (1), (2) bekezdését a 378. §-át, illetve az Ftv. 10. §-át és a 16/2002. (II.11.) Korm. rendelet előírásait, végül pedig a Pp. 123. §-ába is ütközik. A felperes ugyanis kizárólag a semmisség megállapítását és értelemszerűen az eredeti állapot helyreállítását kérte, ez a felperes álláspontja szerint kizárja, hogy a törvényszék e kérelmet marasztalásra irányuló kereseti kérelemnek minősítse.

Nem volt megalapozott a másodfokú bíróság azon következtetése sem, hogy a felperes sem a per előtt, sem a peres eljárásban nem tett olyan nyilatkozatot, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja. A felperes éppen azért indította meg a pert, hogy a csere szerződés miatt pozícióba került II.r. alperes őt megelőzően ne élhessen az adásvételi szerződés megkötésére való jogosultsággal. Azt a tényt, hogy a felperes jogait az alperesek kijátszották igazolja az a körülmény, hogy az elcserélt ingatlanhányadot az I.r. alperes a II.r. alperestől időközben már vissza is vásárolta. Az érvénytelen csereügylet megállapítása és annak jogkövetkezményeinek levonása nyitotta volna meg a felperes számára az elővásárlási jog gyakorlását az adásvételi szerződéssel szemben. A felperes a másodfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben nem tehetett elfogadó nyilatkozatot, mert hiányzott annak tárgya, a szabályos vételi ajánlat.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet nem jogszabálysértő, a Kúria az abban kifejtett jogi állásponttal egyetért. A perbeli ügyben a felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmet terjesztett elő, ugyanis abban az esetben, ha a fél az érvénytelenség megállapítása mellett annak jogkövetkezményei levonását is kéri, az a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 1-2. pontja értelmében marasztalási keresetnek minősül.

A Kúria álláspontja szerint, ha egy elővásárlásra jogosult személy az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását kéri, mint harmadik személynek a jogi érdekét az a tény alapozza meg, hogy az elővásárlási joga sérelmet szenvedett. Abban az esetben ugyanis ha az alperesek az általa érvénytelennek tekintett szerződést nem kötik meg, úgy az elővásárlási jogát gyakorolhatta volna. Ha a félnek nincs jogi érdeke, a jogszabályok, illetve a kialakult bírói gyakorlat (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. pont) alapján a forgalmi élet biztonsága miatt a mások által kötött szerződéses jogviszonyokba nem avatkozhat be, az eredeti állapot helyreállítását a saját jövőbeni elképzeléseire tekintettel nem kérheti.

A Kúria tehát egyetért azzal a jogerős ítéletben foglalt megállapítással, hogy a jelen ügyben annak van jelentősége, miszerint a felperes elővásárlási joga valóban sérelmet szenvedett-e, a felperesnek komoly szándéka állt-e fenn az elővásárlási joga gyakorlására, amelyet az a körülmény akadályozott meg, hogy az alperesek jogszabályba ütköző módon csereszerződést kötöttek egymással.

A 12. sorszám alatti jegyzőkönyvben foglaltak szerint a felperes maga adta azt elő, hogy évek óta tárgyalt a perbeli terület megvételéről, de azért az összegért nem akarta megvásárolni, amelyért az eladók el kívánták a területet adni. A peradatok szerint a felperessel az eladók előzetesen ugyanazt a vételárat közölték, mint amennyiért végül is az ingatlant az I.r. alperes megvásárolta. Az adásvételi szerződés másik szerződéskötő alanya, a perben nem álló Cs. E. 17. sorszám alatti tanúvallomásában ugyancsak előadta, hogy már 2010-ben felajánlotta vételre a felperesnek ezt a területet, majd amikor vevő jelentkezett az I.r. alperes személyében, ismételten tárgyaltak, a felperes azonban az 500.000 forint hektáronkénti árral szemben csak 300.000 forint hektáronkénti árat lett volna hajlandó megfizetni. A tanú szerint, ha meg akarta volna venni, akkor a felperesnek adta volna el a területet. A felperes elővásárlási jogának sérelme tehát nem állapítható meg, hiszen a felperesnek nem állt szándékában a vételi ajánlatban szereplő vételár elfogadása. Az nem minősül védendő jogi érdeknek, hogy a felperes az alperesek között létrejött szerződést azért hiúsítsa meg, hogy ily módon egy későbbi ingatlanértékesítés esetén ismét tárgyalás tárgyává tehesse a vételárat. Ehhez a felperes a bíróság segítségét nem veheti igénybe.

A kifejtettek alapján tehát az a tény, amelyre a felperes a jogi érdekét alapította, miszerint az elővásárlási joga megsértése történt meg az alperesek közötti csereszerződések létrejöttével, nem állapítható meg. Így a felperesnek nincs keresetőségi joga

arra, hogy a harmadik személyek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérje, annak ellenére, hogy a felperes alappal hivatkozik arra, hogy a felek közötti csereszerződés a II.r. alperes rangsorbeli pozíciójának megerősítése érdekében, nagy valószínűséggel jogszabály megkerülésére irányult. A Kúria szerint azonban ez a körülmény a peradatok alapján nem volt oly mértékben tisztázott és egyértelmű, hogy a bíróságok a semmisséget hivatalból észleljék (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4/a pont). Erre alapítottnak a csereszerződés érvénytelenségére csak olyan elővásárlásra jogosultak hivatkozhattak volna a megkötött színleltétele folytán adásvételi szerződésnek minősülő csereszerződés és az adásvételi szerződés ismeretében, akik a vételi ajánlatot maguk is elfogadták volna és a perben kérték volna az adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságának és annak megállapítását, hogy az köztük és a II.r. alperes között jött létre.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségüket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2016. január 26.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző