

A ... Törvényszék dr. ... ügyvéd (...) által képviselt ... (...) felperesnek - dr. ... (...) ügyvéd által képviselt ... Község Önkormányzata (...) I. rendű és ... (...) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a ... Járásbíróság 2019. január 22. napján ... szám alatt meghozott ítéletével szemben a felperes részéről 31. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg 35.000.- (harmincötezer) forint fellebbezési perköltséget az I. rendű alperes részére.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 70.000.- Ft ügyvédi munkadíjban jelentkező perköltséget. Ezzel egyidejűleg a felperes perfeljegyzés iránti kérelmét is elutasította.

Az általa megállapított tényállás szerint ... Község Önkormányzata I. rendű alperes, mint eladó, valamint ... felperes, mint vevő között ...ban 2010. szeptember 30. napján adásvételi szerződés jött létre, melynek értelmében az eladó eladta a ... külterület 2302. hrsz.-ú kert megjelölésű ingatlant a vevőnek a kölcsönösen megállapított 20.000.- Ft vételárért. A szerződés 2. pontja szerint a vevő a vételárat a szerződés aláírásáig megfizette az eladónak, melynek megtörténtét a szerződés aláírása igazolja és nyugtázza. A szerződést az I. rendű alperes részéről ... polgármester írta alá, dr.i ügyvéd ellenjegyezte, majd kifüggesztették az önkormányzat hirdetőtáblájára 2010. október 1. napjától 18. napjáig. Ezt megelőzően hozta meg az I. rendű alperes a 9/2010. (02.15.) számú határozatát, mely szerint ... Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert ... földvásárlási ügyének intézésére azzal a kikötéssel, hogy az ott elhelyezkedő kút maradjon az önkormányzat tulajdonában. ... polgármester a 2010. július 22-ei levelében ezen határozat alapján a következő feltételekről értesítette a felperest: a vevő a területet kiméreti, a kiméretés költsége a vevőt terheli, a területen lévő ásott kút megközelíthetőségét a vevő biztosítja, arra az önkormányzat javára szolgálmi jogot jegyeztet be. Ez a levél megküldésre került a felperes részére 2010. július 23-án. A szerződéskötéskor eljáró ügyvédi iroda részéről többször felhívták a felperest, hogy a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges igazgatási, szolgáltatási díjat fizesse be, melynek a felperes nem tett eleget, ezért az ügyvédi iroda az adásvételi szerződést bejegyzés végett az illetékes földhivatalnak nem továbbította. A 2010. október 3-án zajlott önkormányzati választáson ...t választották meg polgármesternek, a korábbi polgármester, ... pedig rövid időn belül elhunyt. Az új polgármester vezetésével felálló képviselő testület a 2010. november 9-ei ülésén a 68/2010. (11.08.) számú határozatában úgy döntött, hogy a 2302. hrsz. alatt nyilvántartott zártkerti ingatlant nem értékesíti, egyidejűleg visszavonja a korábbi ezzel kapcsolatos határozatot. A

választásokat követően hivatalba lépett jegyző az iratok átvizsgálását követően megállapította, hogy az ingatlan továbbra is az önkormányzat tulajdonaként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a vételár kifizetéséről bizonylatot nem talált, a vagyonmérleg önkormányzati tulajdonként tüntette fel az ingatlant, amely a vagyonrendeletben is szerepelt. A jegyző, miután tudomást szerzett az adásvételi szerződés létezéséről, felkereste a szerződéssel kapcsolatban eljáró ügyvédi irodát, az ott tartott egyeztetésen a polgármester is jelen volt. Ekkor szóban tájékoztatták a jelenlevőket arról, hogy az önkormányzat a hozzájáruló nyilatkozatát határozatban visszavonta és a továbbiakban már nem áll fenn az adásvételi szándéka, mivel a szerződéskötéshez megszabott feltételek a szerződésben nem szerepeltek, azokat a vevő nem kívánta teljesíteni. A szerződéskötést követően a felperes a perbeli ingatlant több másik területtel együtt használta, azt 2014-ig rendben tartotta.

Az I. és a II. rendű alperes között ...ban 2017. május 12. napján csereszerződés jött létre, melynek értelmében az I. rendű alperes a nyilvántartás szerinti 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező ... zártkert, 2302 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát átruházta a II. rendű alperesre. A II. rendű alperes a 2010. októberétől felálló képviselő testület tagja lett, részt vett a 2010. november 9-én megtartott képviselő testületi ülésen is, ahol az önkormányzat döntött arról, hogy az adásvételi szerződéshez való hozzájárulást visszavonja. Ekkor a jegyző a felperessel kötött adásvételi szerződésről a II. rendű alperest úgy tájékoztatta, hogy a tulajdonjog nem került átjegyzésre a felperes javára, az ingatlant az önkormányzati vagyonrendelet tartalmazza, az önkormányzatnál a vételár kifizetéséről bizonylat nincs. Arról is informálta a II. rendű alperest, hogy a szerződéssel kapcsolatban eljáró ügyvédi irodának jelezték, hogy a szerződés az önkormányzat feltételeit nem tartalmazta, tájékoztatást adtak az eladási szándék és a hozzájárulás visszavonásáról, így a szerződés nem jött létre, nincs érvényben.

A csereszerződés megkötését követően a II. rendű alperes birtokba lépett, kerítést próbált felállítani az ingatlanon, a felperes pedig birtokvédelmet kért a jegyzőtől. A jegyző elutasította a kérelmet, ezért a felperes keresetlevelet nyújtott be a bírósághoz. Keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2010. szeptember 30. napján kelt adásvételi szerződéssel a ... 2302 hrsz. alatti ingatlan kizárólagos tulajdonjogát megszerezte, kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, a perindítás tényének a feljegyzését. Egyidejűleg annak megállapítását is kérte, hogy az I. és II. rendű alperes között 2017. május 12-én létrejött csereszerződés érvénytelen a régi Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében, hiszen csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Ekkor hivatkozott a régi Ptk. 117. § (4) bekezdésére is. A későbbiekben a keresetét azzal egészítette ki, hogy a csereszerződés jogszabály megkerülésére irányult. Az alperesek a földforgalmi törvény előírásainak kijátszása érdekében kötöttek csereszerződést azért, hogy az ne kerüljön kifüggesztésre, a felperes arról ne értesüljön. Álláspontja szerint az új Ptk. 5:71. § (1) bekezdése szerint az ilyen szerződés semmisnek tekintendő.

Az I. és a II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Az I. rendű alperes azzal érvelt, hogy az adásvételi szerződés ténylegesen nem jött létre, később pedig az adásvételi szándékukat, a hozzájárulásukat a 68/2010.(11.09.) számú határozattal visszavonták, erről a szerződést ellenjegyző ügyvédet is értesítették. Enélkül a hozzájárulás nélkül pedig a felperes tulajdonjoga már nem jegyezhető be. Ezen túlmenően arra is hivatkozott, hogy a szerződésben nincs benne az 1994. évi LV. törvény 5. §-ában előírt nyilatkozat, így a szerződés jogszabályba ütközik, ezért semmis. Az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban régi Ptk.) 116.§ (1) bekezdésére, az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésére és a 2/2005. PK vélemény 3.) pontjára utalással hangsúlyozta, hogy nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, az azon kívüli tulajdonos, ha a tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, márpedig a II. rendű alperes jóhiszeműnek minősül. A továbbiakban előadta, hogy a 2010-es adásvételi szerződés azért is semmis, mert jó erkölcsbe ütközik amiatt, hogy a korábbi polgármester által megjelölt feltételeket nem tartalmazza. Majd érvelését azzal egészítette ki, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyeztetésével az ingatlan-

nyilvántartáson kívüli tulajdonos késlekedik, csak kötelmi igénye marad és számolnia kell azzal, hogy tulajdonjoga elenyészik. Emiatt a felperes kötelmi joga elévült, hiszen a 2010. szeptember 30-ai szerződéskötéshez képest csak 2015. szeptember 30-áig tudta volna jogát érvényesíteni. Végül előadta azt is, hogy az adásvételi szándék visszavonásáról szóló önkormányzati határozat az önkormányzat elállásának is tekinthető, amelyről külön értesítették az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédet.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte azzal, hogy a csereszerződéssel jóhiszeműen szerezte meg a perbeli ingatlant.

Az elsőfokú bíróság hivatkozott a régi Ptk. 117. § (1), 116. § (1), 200. § (2), 215. § (3), 324. § (1), 325. § (1), 326. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra, valamint az új Ptk. 6:95. §-ára.

Ezt követően elsődlegesen abban a kérdésben foglalt állást, hogy a 2010. évi adásvételi szerződés érvényesen létrejött-e. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés tartalma a jogszabályoknak és a XXV. számú PED-nek megfelel. Abból egyértelműen kiderül a felek személye, adásvételi szándéka, az adásvétel tárgya, a vételár összege, sőt a vételár kifizetése is. Ezen felül tartalmazza az I. rendű alperes részéről a tulajdonjog átjegyzéshez való hozzájárulást is. Az I. rendű alperest képviselő polgármester a szerződést úgy írta alá, hogy ahhoz rendelkezésére állt az önkormányzat hozzájáruló határozata is. Kitért arra is az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes által postai úton megküldött feltételeket a felperes is elfogadta annak ellenére, hogy ezek a szerződésben később nem szerepeltek. A szerződés azonban ezen feltételek írásba foglalása nélkül a társadalom erkölcsi normáit nem sértheti, hiszen a feltételek szóbeli elfogadása megtörtént, a felek megállapodása erre nézve létrejött. Utalt arra is, hogy a felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükség lett volna az önkormányzat hozzájárulására is, amit a szerződés eredetileg tartalmazott, azt azonban később az önkormányzat határozattal visszavonta. Ezt úgy értékelte, hogy ha a per során kiderült volna, hogy kizárólag csak a hozzájárulás hiánya az egyedüli akadály a felperes tulajdonjoga bejegyzésének, úgy a felperes kérhette volna az I. rendű alperest ennek megadására kötelezni, de erre nem volt szükség. Ugyanígy ítélandó meg álláspontja szerint a bejegyzéshez a felperes részéről szükséges törvényes nyilatkozat is. Ennek hiánya miatt a szerződés nem ütközik jogszabályba, ez nem érinti az érvényességét, mivel a bejegyzés során ezt még pótolni lehet. Kifejtette továbbá, hogy a jegyző, illetve a polgármester részéről az ügyvédi irodában megtett nyilatkozat a szerződéstől való indokolt elállásnak nem tekinthető.

A továbbiakban a 2017. évi csereszerződést értékelte az elsőfokú bíróság. Mindenekelőtt kiemelte, hogy a korábbiakban ismertetett kötelező tartalmi elemeket ez a szerződés is tartalmazza szabályszerű ügyvédi ellenjegyzés mellett. A felperes pedig azzal kapcsolatban, hogy a szerződés miért ütközik jogszabályba, kizárólag arra hivatkozott, hogy a kifüggesztés elkerülése végett, a jogszabály megkerülése céljából kötöttek a felek csereszerződést adásvételi szerződés helyett. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes ezen állítását semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá, de azt sem fejtette ki, hogy pontosan milyen jogszabályi kötelezettség elkerülése lehetett a felek célja. Ezért e téren a felperes keresetét további vizsgálódás nélkül alaptalannak találta.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a felperes kötelmi igényét vizsgálta, és az I. rendű alperes arra való hivatkozását, hogy az elévült. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elévülést a 2011-től 2014-ig tartó használat megszakította, ezért az elévülés kezdő időpontja 2014-től számítható, ehhez képest pedig az elévüléshez szükséges 5 év még nem telt el.

Végül abban a kérdésben foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes jóhiszemű szerzőnek minősül-e, mert, ha igen, a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos vele szemben nem igényelheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetését. E körben vizsgálta azt, hogy a II. rendű alperes milyen ismeretekkel rendelkezett a csereszerződés megkötésekor a 2010. évi adásvételi szerződésről. Megállapította, hogy bár a II. rendű alperes a saját nyilatkozata

szerint tudott a szerződésről, a jegyző arra vonatkozó tájékoztatása után, hogy a szerződés nem jött létre, nincs érvényben, a laikusnak tekinthető II. rendű alperesnek további információt, igazolást nem kellett kérnie, az tőle nem volt elvárható, főleg azért sem, mert 2014-től a felperes elhanyagolta a perbeli területet, nem volt egyértelmű, hogy azt valaki birtokban tartja. Ezért a II. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül, vele szemben a felperes nem kérheti tulajdonjoga bejegyzését, így elutasította a kereseti kérelmet és a perfeljegyzés iránti kérelmet is.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, valamint az I. és II. rendű alperes egyetemleges kötelezését kérte költségeinek megfizetésére. Fellebbezésének indokolásában kitért az álláspontja szerint az ügyben nem vitás tényekre, a bíróság ítéletének a megállapításaira, végül arra, hogy az elsőfokú ítélet azon rendelkezéseit, amelyek arra vonatkoznak, hogy a közte és az I. rendű alperes között 2010. szeptember 30-án kötött szerződés érvényes, az érvényes szerződést az I. rendű alperes nem támadta meg, azt nem módosította és hogy a keresete nem évült el, elfogadja, fellebbezéssel nem támadja. A fellebbezéssel támadott rendelkezések a csereszerződés érvénytelenségével, illetve az alperesek jóhiszeműségével kapcsolatos megállapítások. A bíróság ítélete 8. oldalának első bekezdésében foglaltakat cáfolva előadta, hogy már a keresetlevelében kérte az alperesek között létrejött csereszerződés érvénytelenségének megállapítását, a 2018. március 5-én kelt előkészítő iratában pedig részletesen megjelölte az ezzel kapcsolatos álláspontját, hivatkozott a Ptk. 5:71. § (1) bekezdésében foglaltakra és ugyanerre nyilatkozott a 2018. november 21. napján kelt beadványában is. A csereszerződés érvénytelenségével kapcsolatban a fellebbezésében hivatkozott még arra, hogy a csereszerződésből kiderül az, hogy a II. rendű alperes tulajdonában álló terület több mint 64-szer nagyobb, mint az I. rendű alperes területe. Az I. rendű alperes területének értéke 0,22 AK, az ezzel elcserélendő föld értéke 4,94 AK értékű, az I. rendű alperes tulajdonában levő ingatlan értéke 8.280.- Ft, míg a II. rendű alperes tulajdonának értéke 1.850.440.- Ft. A szerződés pedig azt tartalmazta, hogy a csere értékarányosan történik, pénzmozgás a felek között nem megy végbe. Álláspontja szerint külön bizonyításra nem szoruló tény, hogy amennyiben ez a szerződés kifüggesztésre, majd pedig hatósági jóváhagyásra került volna, a szerződést a földhivatal, mint szakhatóság, nem hagyta volna jóvá. Az alperesek jó-, illetve rosszhiszeműségének a megítélése hivatkozása szerint az eljárás sarkalatos pontja. Utalt arra, hogy az elsőfokú ítélet szerint a II. rendű alperes jóhiszemű jogszerzőnek minősül, azonban az I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségével kapcsolatban az elsőfokú bíróság nem foglalt állást. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete e vonatkozásban megalapozatlan, következtetése a tényekkel, a meghallgatott tanúk vallomásával, de magával az alperesek nyilatkozatával is ellentmondásban van. Kifejtette továbbá, hogy az I. rendű alperes rosszhiszeműségéhez kétség nem fér, e körben hivatkozott az általa a perben már többször előadottakra, hangsúlyozta, hogy mindkét alperes rosszhiszeműen járt el, ezért kérte, hogy a törvényszék a fellebbezésének adjon helyt.

A fellebbezésre az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezési ellenkérelmet, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Előadta, hogy továbbra is fenntartja az érdemi ellenkérelmében foglaltakat és az elsőfokú eljárásban kifejtett indokait, majd összefoglalta az ügy szempontjából általa jelentősnek tartott tényeket. Kitért arra is, hogy az önkormányzat 60 darab - köztük a per tárgyát képező 2302. hrsz.-ú - kis területű zártkerti ingatlant cserélt 1 darab nagy területű, a 079. hrsz.-ú legelő ingatlanra, állattartás, takarmányozás érdekében. Az önkormányzat értékarányosan ajánlott fel területeket a II. rendű alperesnek, a csereszerződést pedig nem kellett kifüggeszteni. Visszautasította a felperes okfejtését, amely szerint mind az I., mind a II. rendű alperes rosszhiszemű volt, egyetértve azzal az elsőfokú bírói megállapítással, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen járt el az ingatlan tulajdoni lapja és a jegyző tájékoztatása alapján, továbbá az I. rendű alperes is jóhiszemű volt, hiszen a csereszerződés aláírásakor mind a vagyonleltárban, mind a

tulajdoni lapon az önkormányzat szerepelt tulajdonosként. Utalt a kötelmi igénnyel kapcsolatban az elsőfokú eljárásban általa előadottakra, megjegyezve, hogy ilyen igényt a felperes nem terjesztett elő. Álláspontja szerint a becsatolt okirati bizonyítékok alapján a felperesnek tudomása volt arról, hogy a perbeli ingatlant milyen feltételekkel vásárolhatta volna meg az önkormányzat határozatában foglaltaknak megfelelően. Ismerte a szerződés létrejöttéhez szükséges feltételeket, az azokat tartalmazó iratot az ügyvéd részére azonban szándékosan nem adta át és nem tájékoztatta a feltételek teljesítéséről, illetve azok elmaradásáról, így készülhetett el a feltételek nélküli adásvételi szerződés, amely így a jó erkölcsbe ütközik. Amennyiben pedig ezek a feltételek a szerződésben szerepeltek volna és nem teljesülnek, úgy a szerződés hatálytalannak minősül, amelyre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Hivatkozott még arra is, hogy az adásvételi szerződésben nincs benne az 1994. évi LV. törvény 5. §-ában előírt jognyilatkozat. Megjegyezte, hogy amennyiben az eljáró ügyvéd benyújtotta volna a képviselő testületi határozat nélkül az adásvételi szerződést a földhivatalhoz bejegyzésre, a földhivatal hiánypótlásra szólította volna fel a feleket, ez esetben pedig lehetősége lett volna a felperesnek az igazgatási, szolgáltatási díj befizetésére, az önkormányzat pedig értesülhetett volna arról, hogy a szerződés aláírásra került az előző polgármester által és úgy nem az adásvételi szándékot vonta volna vissza, hanem a szerződést támadta volna meg jogi úton. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, ennek ellenkezőjét a felperes nem bizonyította.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló döntést hozott, melynek indokaival is egyetértett a törvényszék, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján, utalással az rPp. 254. § (3) bekezdésében foglaltakra is, helyes indokainál fogva hagyta helyben.

A törvényszék a felperes fellebbezésében nem vitatott elsőfokú bírói megállapításokat a felülvizsgálat körében nem érintette.

A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel kiemeli a törvényszék, hogy helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek közötti csereszerződés a felperes által az elsőfokú eljárásban megjelölt okból nem érvénytelen, értékaránytalanságra pedig csupán a fellebbezésében hivatkozott a felperes, így azt az elsőfokú bíróság nem is vizsgálhatta, a másodfokú eljárásban pedig erre az rPp. 235. § (1) bekezdése alapján nincs lehetőség. A II. rendű alperes a csereszerződés megkötésekor jóhiszemű szerződő félnek minősült, mivel az, hogy ő is és nyilvánvalóan az I. rendű alperes is tudott a felperessel kötött korábbi adásvételi szerződésről, még nem minősíti a szerződő felet rosszhiszeműnek, hiszen a II. rendű alperes éppen a jegyzőtől kapott olyan tájékoztatást, hogy nem került ez az ingatlan értékesítésre. Egyébként a fellebbezésben hivatkozottakkal ellentétben a jóhiszeműséget csak a II. rendű alperessel szemben kellett vizsgálni. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes keresetét.

Miután a felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a törvényszék az rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperes fellebbezési perkölségének a megfizetésére a rendelkező részben írtak szerint, míg a fellebbezési illetéket a felperes lerőta, az az ő terhén marad.

..., 2019. május 23. napján

Dr. ... sk. a tanács elnöke

Dr. ... sk. előadó bíró

Dr. ... sk. bíró