

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Posta Attila ügyvéd által képviselt I.r. és dr. Sopow Tamás ügyvéd által képviselt II.r. felpereseknek dr. Panker Szilárd ügyvéd és dr. Berczi Norbert ügyvéd által képviselt alperessel szemben szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2008. május hó 15.napján meghozott 22.P.21.134/2006/55. számú ítélete ellen a felperesek részéről 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I.r. és II.r. felperes 15 nap alatt egyetemlegesen megfizetni az alperes részére 300.000,- (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság az ítéletében az I-II.r. felperesek keresetét elutasítva egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az alperesnek 600.000,- forint perköltséget, továbbá rendelkezett a letett tolmácsdíj visszautalásáról.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az általa lefolytatott bizonyítási eljárás során megállapítható volt, miszerint az I. és II.r. felperesek a perbeli ingatlanok tulajdonosai, a tulajdonukban álló **Helység 1, Helység 2, Helység 3, Helység 4** ingatlanokat adásvétel útján kívánták értékesíteni, ezért a ...országi ... napilapban hirdetést adtak fel. A hirdetésre az alperes tulajdonosa, a perbeli szerződések

megkötése idején ügyvezetője "A" jelentkezett, majd a kapcsolatot felvette a felperesekkel, az ingatlanokat meg is tekintette. Ekkor mindkét fél szándéka az volt, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést kössenek.

Ezt követően az adásvételi szerződések megkötése érdekében a felperesek felvették a kapcsolatot ... ügyvéddel, akivel közölték, hogy külföldi, osztrák illetőségű magánszemély részére kívánják az ingatlanokat értékesíteni. Ekkor közölte velük ... ügyvéd, hogy az ingatlanokat adásvétel útján értékesíteni nem lehet, ugyanis ezt a termőföldről szóló 1994.évi LV. törvényben foglalt rendelkezések kizárják. Erről a tényről ... ügyvéd "A"-t is tájékoztatta, aki ezt követően tájékozódott a haszonélvezeti jog mibenlétéről, majd annak tudatában, hogy Európa több országában sem lehetséges az ingatlanok vonatkozásában magának a tulajdonjognak a megszerzése, ennek ellenére a haszonélvezeti jog alapítása a tulajdonoséhoz hasonló helyzetet teremt részére, hajlandó volt arra, hogy az adásvételi szerződések helyett haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket kössenek meg a felperesekkel. Ehhez is szükség volt azonban létrehozni egy belföldi gazdasági társaságot, az "B" Kft-t.

A perbeli haszonélvezeti jogot alapító szerződések megkötésekor hatályos 1994.évi LV.törvény (Ftv.) 7.§.(1) bekezdése külföldi magánszemély és jogi személy részére nem tette lehetővé a termőföld tulajdonjogának megszerzését. Az Ftv.11.§-a alapján azonban nem volt kizárt a termőföld szerzési tilalommal érintett személyek részére sem az, hogy a termőföldek vonatkozásában használati jogot, jelen esetben az alperes haszonélvezeti jogot szerezzen.

Az 1999. május 4. napján létrejött ügyvédi megbízás is kifejezetten rögzíti ezt a körülményt.

A peres felek az ügyvédi megbízásban rögzítették azt is, hogy a tényleges végső szándékuk valóban a termőföldek tulajdonjogának átruházására irányult, ezért is foglalták az ügyvédi megbízásba azt a megállapodásukat, hogy amennyiben a hatályos jogszabályok megváltoznak és lehetővé teszik akár külföldi természetes személyek részére, akár belföldi gazdasági társaság részére termőföld megvásárlását, a haszonélvezeti jogot alapító szerződés helyett a perbeli ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést fognak kötni.

A megyei bíróság álláspontja szerint tehát a felek szándéka 1999. május 4. napján, majd ezt követően 2000. áprilisában is a termőföld tulajdonjogának megszerzése jogi akadályai miatt arra irányult, hogy a jogi akadályok miatt a termőföldek

vonatkozásában haszonélvezeti jogot alapítsanak, illetve azon ingatlanok vonatkozásában, amelyek nem esnek az alperest illetően tulajdonszerzési korlátozás alá, az alperes megszerezhesse a tulajdonjogot. Így került sor arra, hogy a **Helység 1** ... hrsz-ú major megjelölésű ingatlan vonatkozásában a peres felek adásvételi szerződést kötöttek.

A megyei bíróság a Ptk.207. §-ában foglaltakra tekintettel a fenti körülmények miatt nem látta megállapíthatónak azt, hogy a felek haszonélvezeti jogot alapító szerződéseik színltek lettek volna és adásvételi szerződéseket lepleznének.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy e körben a felperes hivatkozott arra, hogy az ügyvédi megbízás szerint a haszonélvezeti jog alapítása fejében megfizetett 700.000 DEM forint ellenértéke magában az ügyvédi megbízásban is szerepel, és az, hogy az adásvételi szerződés megkötése esetén további 100.000 DEM forint ellenértékét az alperes a felperesek részére megfizet. Mindemellett maguk a felperesek is a perbeli ingatlanok értékét jóval magasabb összegben állapították meg saját maguk, valamint a peres eljárás során az is kiderült, hogy mind az ügyvédi megbízásban szereplő ellenértékektől, mind pedig a haszonélvezeti jogot alapító szerződésekben szereplő ellenértékektől eltérően jelentősen nagyobb összeget fizetett meg az alperes, illetve "A" a perbeli ingatlanok haszonélvezeti jogának ellenértékeként, így azt sem lehet megállapítani, hogy az adásvételi szerződés létrejötte esetén mennyi lett volna a perbeli ingatlanok vételára.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy a felperesek hivatkoztak arra is, hogy az alperes a perbeli ingatlanok vonatkozásában tulajdonosi magatartást tanúsított azzal, hogy a perbeli ingatlanok haszonbérbe adását megelőzően a felperesek részére nem ajánlotta fel haszonbérbevétel lehetőségét, hanem az ingatlanokat a "C" Mezőgazdasági Szövetkezetnek adta haszonbérbe. Ezzel kapcsolatban kiemelte a megyei bíróság, miszerint elfogadta azt az alperesi hivatkozást, hogy e vonatkozásban a felperesek kifogást soha nem tettek, egyebekben pedig a "C" Mezőgazdasági Szövetkezet az I.r. felperes előadása szerint is a felperesek családi érdekkörébe tartozó vállalkozás.

A haszonélvezeti jog alapításának körülményeivel a haszonélvezeti jogot alapító szerződések megkötésének időpontjával kapcsolatban a bíróság álláspontja az volt, hogy a szerződések megkötésének időpontjában - egyéb jogi lehetőség hiányában - a felek szerződéses szándéka valóban haszonélvezeti jog alapítására vonatkozott, ez nem zárta ki, illetve nem zárja ki azt a lehetőséget, hogy az alperes azon ingatlanok

vonatkozásában, amelyek nem esnek tulajdonszerzési korlátozás alá, tulajdonjogot szerezzen, illetve a jogi akadályok elhárulása esetén a haszonélvezeti joggal érintett ingatlanok vonatkozásában adásvételi szerződést kössenek, mivel a felek szándéka valóban az volt, hogy a jogi akadályok elhárultát követően megszerezzék az ingatlanok tulajdonjogát. Ez a körülmény indokolja azt is, hogy 2000.áprilisában az 1999.május 4.napján megkötött szerződéssel tartalmilag azonos haszonélvezeti jogot alapító szerződés megkötésére került sor, illetve a **Helység 1** majorság tekintetében a felek közt adásvételi szerződés jött létre.

Az a perbeli körülmény sem támasztja alá a felperesek álláspontját, hogy a szerződések megkötését követően mintegy öt év és hat év elteltével hivatkoztak arra, hogy az általuk is megkötött szerződések leplezett szerződések, amellet, hogy tudomásuk volt arról, hogy az alperesnek a "C" Termelőszövetkezettel megkötött határozott idejű haszonbérleti szerződése 2008. évben lejárt és volt arra vonatkozó adat is a peres eljárás során, hogy az alperes 2004-ben már jelezte azt, hogy a perbeli ingatlanokat a fiával saját maga kívánja használni.

Az ítélet ellen az I-II.r. felperesek fellebbeztek, elsődlegesen az ítélet megváltoztatása és keresetüknek való helyt adás, másodlagosan a szerződések semmisségének közbenső ítélettel történő megállapítása mellett az elszámolás körében az ítélet hatályon kívül helyezése és a megyei bíróságnak új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára történő utasítása iránt.

Fenntartva és megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataikat előadták, hogy a felek szándéka adásvételi szerződés megkötésére irányult, csupán jogszabályi tilalom miatt nem tudták a tulajdon átruházást megvalósítani. Az alperes a támadott szerződés megkötését követően azonnal tulajdonosként viselkedett, úgy adta haszonbérletbe a termőföldet, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett felpereseknek ezt a jogot nem ajánlotta fel, pedig a haszonbérbe adás egy idő után ellenérték fejében történt. A haszonélvezeti jogot keletkeztető szerződés színlelt volta megítélése szempontjából annak is jelentősége van, hogy a felperesek lényegében vételárként 1.116.036 DEM-et vettek át az alperestől, írásban rögzítették, hogy az adásvételi szerződés tényleges megkötésekor további 100.000 DEM teljesítendő. A haszonélvezeti jog ellenértékeként tehát olyan jelentős összeget kaptak, amely megközelítette a teljes vételárat. Az ún. ügyvédi megbízási megállapodásban maguk jelentették ki a felek, hogy a haszonélvezeti jog ellenértéke a vételárral azonos.

Nem vizsgálta a megyei bíróság, hogy az alperes a felperesek részére kifizetett ellenérték átutalásakor a megjegyzés rovatba vételárat és nem haszonbérleti díjat írt. Az átutalás nem az alperesi társaság bankszámlájáról, hanem "A" számlájáról Ausztriából érkezett közvetlenül. A haszonélvezeti jogra vonatkozó szerződés érvényességének az ellenkezőjét támasztja alá a felek 1999. május 4-i és 2000. április 19-i megállapodásuknak az a kitétele is, mely szerint „a jelen ügyvédi megbízásban mint írásbeli okiratba foglaljuk azon akaratunkat mi szerződő felek, mely értelmében tényleges szándékunk a fent megjelölt valamennyi ingatlan eladására illetve vételére, tehát a tulajdonjog megszerzésére vonatkozik”. Ezt támasztja alá az is, hogy az ügyvédi megbízásban a felek az előszerződés vonatkozásában titoktartási kötelezettséget vállaltak.

Kiemelték, hogy a haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket és az ún. „ügyvédi megbízási szerződéseket” egyetlen szerződésként, egyetlen akarategységben létrejött megállapodásként kell kezelni, értelmezni.

Mindkét szerződés mindkét esetben ugyanazon időpontban jött létre. Nem történt más, minthogy a felek az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését halasztották el „jobb időre”. Ebből az adódik, hogy a felek az adásvételi szándékukat használati jogot alapító színlelt szándékkal leplezték.

Helytelenül utal az elsőfokú bíróság a felperesek felróható magatartásaként arra, hogy a szerződések semmisségét a felek maguk is csupán 2006-ban vitatták. A LB.32.sz.PK. mutat rá arra, hogy a semmis, azaz érvénytelen szerződés megkötésekor a felek jó- vagy rosszhiszeműsége közömbös.

Kiemelték, hogy a felek szerződése nem csak színlelt voltak és jogszabályba ütközésük miatt semmisek, hanem a Ptk.200. §. (2) bekezdésének II.fordulata értelmében is, mert azokat jogszabály megkerülésével hozták a felek létre.

Fellebbezés kiegészítésükben arra is hivatkoztak, hogy a felek továbbra is adásvételben gondolkodtak és csak átmenetileg az akadály megszűnéséig alapítottak haszonélvezeti jogot.

Maga a tényvázlat is rögzíti, hogy előszerződésnek is tekintik ezt a megoldást a felek mely szintén az adásvételi szándékra utal. A tényvázlat bizonyítja a felek szerződéskötéskori akaratát.

A XXV.sz. PED-re hivatkozással kifejtették azt az álláspontjukat is - és ennyiben a korábban előterjesztett fellebbezés indokolását módosították - hogy az ügyvédi

tényvázlatban is dokumentált és tanúvallomásokkal alátámasztott tényleges szerződési akarat a haszonélvezeti szerződések semmisségét okozta. A szerződések egy adásvételi szándékot lepleztek. Miután a leplezett szerződések is érvénytelenek, részben tartalmi okból - nem tartalmazza a tulajdon - átruházási szándékot - részben a törvényi tilalom folytán - termőföld vásárlás korlátai - a leplezett szerződés is érvénytelen, az eredeti állapotot helyre kell állítani.

Kérték figyelembe venni a BH.2003.évi 119.sz. eseti döntés II. pontjában leírtakat is. Indítványozták közbenső ítélet meghozatalát és a felek közötti elszámolás tekintetében új eljárás lefolytatását.

A II.r. felperes a fellebbviteli tárgyaláson hivatkozott arra az elsőfokú ítéleti indokolásbeli hiányosságra, miszerint az eljáró bíróság a tanúvallomással részletesen foglalkozott, az indokolása nem tartalmazza az okirati bizonyítékokkal kapcsolatos álláspontot, és annak sem adta indokát, hogy az okirati bizonyítékokat miért nem értékelte, mérlegelte.

Kérték figyelembe venni azt is, hogy a szerződéseket részben „Wien”-ben, azaz Bécsben írták alá a szerződő felek, amit az ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása is megerősített. Ez pedig az 1997.évi CXLI.tv.35.§. (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki hibát jelent, az okiraton ugyanis a külképviseleti hatóság hitelesítése vagy apostille nem szerepel.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

Kiemelte, miszerint azt a kérdést, hogy a haszonélvezeti jogokat alapító szerződések és az előszerződés megállapodás egységes, vagy két külön szerződés-e, a szerződő felek akarata alapján kell megítélni, nem pedig az alapján, hogy azokat ugyanazon felek ugyanazon a napon, esetleg ugyanabban az okiratban kötötték-e meg.

Kiemelte, hogy "A" vallomása alapján az alperes az előszerződés nélkül is megkötötte volna a haszonélvezeti jogokat alapító szerződéseket, számára ugyanis az volt csupán a fontos, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogot szerezzen.

... ügyvéd pedig tanúvallomásában előadta, hogy a tulajdonszerzés tilalmára vonatkozó felvilágosítást követően kezdetben úgy döntöttek, hogy csak haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket kötnek és csupán ezt követően, egyfajta

kiegészítő „biztosítékként” vették fontolóra az előszerződési megállapodás megkötését is.

A felperesek egyszer sem állították, hogy az előszerződéses megállapodás vagy az egész szerződéses konstrukció színlelt szerződésként semmis lenne, hanem mindig csupán a haszonélvezeti jogokat alapító szerződések semmisségére hivatkoztak. Ebből nyilvánvaló, hogy a felperesek is különálló szerződésként értékelték a haszonélvezeti jogot alapító, valamint az előszerződéses megállapodást.

A felek ugyan kezdetben adásvételi szerződést kívántak kötni, azonban a jogszabályi tilalomról történő tájékoztatást követően ezen akaratuktól elálltak, helyette haszonélvezeti megállapodást kötöttek azzal, hogy amennyiben később a jogszabályi tilalom elhárul, az ingatlanokra adásvételi szerződést fognak kötni.

Az I-II.r. felperes fellebbezése nem alapos.

Az ítéletábra álláspontja szerint a megyei bíróság a perben a szükséges és egyben elégséges - a felajánlott - körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp. 206.§-ának megfelelően helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetésével és annak indokolásával is az ítéletábra teljes körűen egyetért.

A fellebbezési tárgyaláson tett indokolásbeli hiányosságra vonatkozó felperesi hivatkozással kapcsolatban megjegyzi az ítéletábra, hogy a megyei bíróság ítéletének tényállását épp az okiratok tartalmára alapította, az egyéb bizonyítást az okiratok tartalmával szembeni szándék felderítése céljából folytatta le és állapította így meg azt, hogy a felek tényleges akaratát az okiratok tartalmazzák. Ezen alapult az elutasító döntése. Nincs tehát az indokolásának olyan hiányossága, hogy ne értékelte volna az okiratokat.

A peradatokból teljesen egyértelműen - a megyei bíróság álláspontjával egyezően - megállapítható, hogy a felek szándéka a kezdetekben tulajdonszerzésre irányult. Ezt követte a jogi képviselői tájékoztatás, miszerint tulajdonjogot nem szerezhettek a felek, ezért jött létre a haszonélvezeti jogot alapító megállapodás. Ilyen megállapodás megkötésének jogi akadálya nincs. A felek ugyanakkor a tulajdon-átruházási szándékukról véglegesen nem mondtak le és - bár tudomásul véve a szerződés megkötésekor meglévő jogi akadályt és éppen ezért - az ügyvédi megbízásban egy adásvételi előszerződést kötöttek a későbbi tulajdon-átruházás

megvalósítása céljából, ám azzal a feltétellel, ha ezt a későbbi jogszabályok lehetővé teszik.

Az ítéltábla álláspontja szerint épp ez az előszerződés az, ami a felek tényleges akaratát mutatja, a tényleges akarat ott és akkor, azaz a szerződések megkötésének időpontjában haszonélvezeti jog alapítására irányult. Maga az előszerződés léte az, ami igazolja a haszonélvezeti akaratot.

Ami pedig a Ptk.200.§.(2) bekezdésének II. fordulatóban foglalt azon fellebbezési érvelést illeti, hogy a felek adásvételi szerződést kívántak kötni, az akaratuk ott és akkor arra irányult, azonban a haszonélvezeti joggal az adásvételi tilalmat kívánták megkerülni, az ítéltábla álláspontja az, hogy az a semmisségi ok, miszerint a felek a szerződést jogszabály megkerülésével kötik, arra az esetre vonatkozik, hogy a tilalom ellenére, azt megkerülve olyan jogi megoldás alkalmazása mellett döntenek, amivel a szerződés megkötésekor eléri a tiltott célt, azaz a tulajdonjog megszerzését. Jelen esetben erről nincs szó, a felek akarata éppen a jogi tilalom miatt haszonélvezeti jog alapítására irányult, ami ugyan részjogosítványában nagyban hasonlít a tulajdonjoghoz, de semmiképpen nem azonosítható azzal a rendelkezési jog nagyfokú korlátozottsága miatt.

A BH.2003.évi 119.szám alatt közzétett eseti döntés olyan tényállású ügyre vonatkozik, ahol a szerződések - egyebek mellett - ingatlanok tulajdonjogának cseréjét célozták, azaz tulajdonjog átruházására köttettek. Ezért ez a perbeli jogvitában nem lehet irányadó.

A feleknek a szerződés megkötése utáni joggyakorlása sem mutat tulajdonosi joggyakorlásra, alperesi oldalról a haszonélvezeti jog gyakorlása teljességbe ment, a "C" Mezőgazdasági Szövetkezet a felperesek családi vállalkozása (Ptk.159.§.(2) bekezdés). Erre utal az is, hogy a tulajdonosok az alperes és a "C" Mezőgazdasági Szövetkezet közti haszonbérleti szerződést nem támadták, mint ahogy nem támadták az adásvételi előszerződést sem a jelen per keretei között.

Nincs jelentősége annak sem, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékének átutalásakor a megjegyzés rovatba az átutaló vételárat tüntetett fel, hiszen ténylegesen erről van szó:

a haszonélvezeti jog alapításának ellenértékét, azaz annak - bár nem szabatos jogi kifejezéssel - de „vételárát” utalta át az alperesi oldal. Nem hagyható figyelmen

kívül ezen felül az sem, hogy az előszerződések nyomán létrejövő adásvételi szerződések következtében további fizetési kötelezettsége lett volna az alperesnek.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a megyei bíróság mindenben helyes ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése értelmében helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp.78.§. (1) bekezdése értelmében kötelesek a fellebbezési eljárásban pernyertes alperes jogi képviseleti díjból álló itt felmerült perköltsége megfizetésére.

Győr, 2009. évi március hó 26. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

. Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró