

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Kaestner József ügyvéd által képviselt **I.r., Felperesi beavatkozó 1 II.r., Felperesi beavatkozó 8 III.r., Felperesi beavatkozó 5 IV.r., Felperesi beavatkozó 3 V.r., Felperesi beavatkozó 9 VI.r., Felperesi beavatkozó 6 VII.r., Felperesi beavatkozó 7 VIII.r., Felperesi beavatkozó 2 IX.r., Felperesi beavatkozó 10** (fél címe 11) **X.r. felperesi beavatkozó** által támogatott és dr. Keresztes István jogtanácsos által képviselt **I.r.**, és a **II.rendű felperes neve II.r. felperesnek** a felszámoló megbízásából eljáró Bitá-Petrik és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kozma György ügyvéd) által képviselt **I.r.**, a Vitári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balogh István ügyvéd) által képviselt **II.r.**, az RMR Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ruttkai Tamás ügyvéd) által képviselt **III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r. alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2008. július 7. napján meghozott 4.P.20.913/2006/73. számú ítélete ellen a II.r. felperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett - és Pf.3. sorszám alatt módosított - fellebbezés és a III-VII.r. alperesek részéről 75. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

Az I.r. felperes keresetét és a VII. r. alperes haszonbérleti jogának külön nyilvántartásból való törlése iránt előterjesztett II.r. felperesi keresetet elutasítja, az erre irányuló földhivatali megkeresést mellőzi.

A VI.r. alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a ... ingatlan 456116/477031 tulajdoni hányadára és a 094/1., 0102/16., 0102/17., 0102/18., 0102/19., 0102/20., 0102/21., 03/6., 03/7., 03/8., 03/9., 017/2., 017/3., 017/4., 017/5. hsz-ú ingatlanok tekintetében bejegyzett végrehajtási jogát érvénytelenség miatti eredeti állapot helyreállítása jogcímén töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

Az ezt meghaladóan megfellebbezett ítéleti rendelkezéseket a per főtárgya tekintetében azzal hagyja helyben, hogy I.r., IV.r. és V.r. alpereseket annak tűrésére kötelezi, hogy az elsőfokú ítéletben meghatározott ingatlanoknak az ott megjelölt tulajdoni hányadára - IV.r. és V.r.

alperesek tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - az I.r. alperes tsz. földhasználati jogát érvénytelenség miatti eredeti állapot helyreállítása címén jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ítélet tábla - az ítéletnek az első fokú bíróság általi megküldése útján - megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt VI.r. alperes végrehajtási jogának törlése és az I.r. alperes tsz. földhasználati jogának visszajegyzése iránt, az elsőfokú ítélet földhivatali megkeresésében foglaltakat pedig annyiban pontosítja, hogy az ingatlanok egyike a ... hrsz-ú helyett a ... hrsz-ú ingatlan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit megváltoztatja:

kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

I.r. alperesnek 220.000,- (Kettőszázhuszezer)

III.r. alperesnek 1.000.000,- (Egymillió)

IV.r. és V.r. alpereseknek fejenként 750.000,- (Hétszázötvenezer)

VI.r. alperesnek 750.000,- (Hétszázötvenezer)

VII.r. alperesnek 50.000,- (Ötvenezer) Ft elsőfokú perköltséget.

900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket az Állam visel.

Kötelesek megfizetni az Államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illetékfőosztálya felhívására

az I.r, IV.r. és V.r. alperesek egyetemlegesen 90.000,- (Kilencvenezer)

a III.r., IV.r. és V.r. alperesek egyetemlegesen 580.000,- (Ötszáznyolcvanezer)

a VI.r. alperes 220.000,- (Kettőszázhuszezer)

a VII.r. alperes pedig 10.000,- (Tízezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Köteles az I.r. felperes 15 napon belül megfizetni

III.r. alperesnek 700.000,- (Hétszázezer)

IV.r. és V.r. alpereseknek fejenként 425.000,- (Négyszázhuszonötezer)

VI.r. alperesnek 425.000,- (Négyszázhuszonötezer)

VII.r. alperesnek 50.000,- (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelesek a III.r.-VII.r. alperesek egyetemlegesen megfizetni 15 napon belül I.r.-X.r. felperesi beavatkozóknak, mint egyetemleges jogosultaknak 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

VI.r. alperes köteles megfizetni az Államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illetékfőosztálya felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

A III-VII.r. alperesek ezt meghaladóan kötelesek viselni a fellebbezésükkel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben az I.r. alperes, mint eladó és a IV-V.r. alperesek, mint vevők között a perbeli ingatlanok tárgyában kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, a vevők tulajdonjogának, a III.r. alperes haszonélvezeti jogának, a VI.r. alperes jelzálogjogának és végrehajtási jogának továbbá a VII.r. alperes földhasználati jogának törlését, az I.r. alperes Tsz földhasználati jogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését, az I.r. alperes vételár visszafizetésére kötelezését kérték.

Keresetük szerint az I.r. alperes által kötött adásvételi szerződés semmis, mert jogszabályba és jóerkölcsbe ütközik. A szerződés tárgyát képező ingatlanokat annak ellenére értékesítette a II.r. alperes, mint az I.r. alperes felszámolója, hogy azok nem tartoztak a felszámolási vagyongba. Az adásvételi szerződés érvénytelensége miatt ugyancsak érvénytelen a haszonélvezetet alapító szerződés, a haszonbérleti szerződés, továbbá a jelzálogszerződés, valamint az ennek alapján bejegyzett végrehajtási jog.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

II.r. alperes arra hivatkozott, hogy nincs passzív perbeli legitimációja.

Az I., valamint a III-VII.r. alperesek vitatták a felperesek keresetőségi jogát, hivatkoztak arra, hogy ítélt dologra figyelemmel permegszüntetésnek van helye, az ingatlanok álláspontjuk szerint a felszámolási vagyongba tartoztak, III. továbbá VI. és VII.r. alperesek pedig jóhiszemű jogszerzők.

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a ... ingatlan 456116/477031 tulajdoni hányadára és a 094/1., 0102/16., 0102/17., 0102/18., 0102/19., 0102/20., 0102/21., 03/6., 03/7., 03/8., 03/9., 017/2., 017/3., 017/4., 017/5. hsz-ú ingatlanok tekintetében az I.r. alperes, mint eladó, valamint III., IV., V.r. alperes, mint vevő között 1996. november 26-án kötött, majd 1997. november 5-én és 2000. augusztus 25-én módosított adásvételi szerződés a borászati üzemre vonatkozó rész kivételével érvénytelen, semmis.

Felhívta a megyei bíróság a Komáromi Körzeti Földhivatalt, hogy az I.r. alperesnek a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 4.K.20.607/2007/12. számú ítélete alapján visszaállított Tsz földhasználati jogát változatlanul hagyja, illetve eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség miatt jogcímen is visszajegyzettként kezelje.

Megállapította a bíróság, hogy az ingatlanokra III.r. alperes valamint IV. és V.r. alperes között 2000. október 17-én kötött haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelen, semmis. Felhívta a földhivatalt, hogy eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség jogcímen a haszonélvezeti jogot törölje.

Megállapította, hogy VI.r. alperes, mint kölcsönadó valamint IV. és V.r. alperes, mint kölcsönvevők között 2000. október 16-án kötött kölcsönszerződés 4.1. pontja és 5.1.2.3. pontja - melyben az ingatlanokra VI.r. alperes javára jelzálogjogot biztosítottak -

érvénytelen. Felhívta a földhivatalt, hogy az ingatlanok tekintetében bejegyzett jelzálogjogot eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség jogcímén törölje.

A bíróság megállapította, hogy a III.r. alperes és az VII.r. alperes között az ingatlanok tekintetében 2002. január 16-án létrejött haszonbérleti szerződés semmis, felhívta a földhivatalt, hogy eredeti állapot helyreállítása érvénytelenség jogcímén a földhivatali külön nyilvántartásba bevezetett haszonbérleti szerződésen alapuló haszonbérleti jogot törölje.

Kötelezte a bíróság a II.r. alperest, hogy tűrje az ingatlan-nyilvántartásban a fenti változások átvezetését.

Felhívta a földhivatalt a perfeljegyzés törlésére, ezt meghaladóan elutasította a felperesek keresetét.

Kötelezte az I., III., IV., V., VI., VII.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 720.000,- Ft le nem rótt eljárási illetéket. Kimondta, hogy 180.000,-Ft további eljárási illeték az állam terhén marad.

Kötelezte az I., IV. és V.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I.r. felperesnek 675.000,- Ft perköltséget. A III., IV. és V.r. alpereseket kötelezte, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessenek meg az I.r. felperesnek 393.900,- Ft perköltséget. IV., V. és VI.r. alperest kötelezte, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg I.r. felperesnek 920.000,- Ft perköltséget. Kötelezte a III., IV. és VII.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I.r. felperesnek 100.000,- Ft perköltséget. Kötelezte az I., III., IV., V., VI., VII.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a II.r. felperesnek 50.000,- Ft, a felperesi beavatkozóknak 15 napon belül 150.000,- Ft perköltséget.

Kimondta, hogy ezt meghaladóan a felmerült költségeit mindegyik fél maga köteles viselni.

A bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy az I.r. alperes felszámolását 1995. március 24-i kezdő időponttal rendelték el, felszámolóként a II.r. alperest jelölték ki. 1996. november 20-án az I.r. alperes a felszámoló nyilvános pályázata keretében a perrel érintett ingatlanok tekintetében adásvételi szerződést kötött a III., IV. és V.r. alperessel, mely szerint az ingatlanon lévő ültetvények tulajdonjogát a III.r. alperes, míg az ingatlanok földhasználati jogát egymás közt egyenlő arányban IV. és V.r. alperes szerezte meg.

A bíróság megállapítása szerint időközben a császári földkiadó bizottság 1996. december 2-i, illetve december 10-i határozatával ugyanezen termőföld ingatlanokra vonatkozóan rendelkezett a földkiadásról, a Tatabányai Városi Bíróság 9.P.21.107/1997/7. számú ítéletével azonban a határozatokat hatályon kívül helyezte, álláspontja szerint a földalapi besorolástól függetlenül a perbeli ingatlanok a felszámolói vagyon körébe tartoztak. Erre figyelemmel 1997. november 5-én az adásvételi szerződést az érintett alperesek akként módosították, hogy IV. és V.r. alperes már nem földhasználati jogot, hanem tulajdonjogot szerez, egyben IV. és V.r. alperes haszonbérleti jogot engedett a III.r. alperes javára.

A felszámoló pert indított annak megállapítására, hogy a perbeli ingatlanok a felszámolói vagyonba tartoznak. A KEM Bíróság 3.G.40.027/1997/24. számú ítéletével a keresetet elutasította, megállapítva, hogy nem tartoznak a felszámolói vagyonba az ingatlanok, a

Legfelsőbb Bíróság Gf.VI.33.725/1998/6. számú határozatával az ítéletet helybenhagyta, de kimondta, hogy a felszámoló ilyen tartalmú megállapítási keresetet nem terjeszthet elő, a Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.32.294/1999/5. számú határozatával pedig a másodfokú határozatot hatályában fenntartotta.

Az ítéleti tényállás szerint az időközbeni földterület megosztására, új hrsz-ok kialakítására tekintettel 2000. augusztus 25-én a felek pontosították az adásvételi szerződést. Ezt követően 2000. október 16-án VI.r. alperes kölcsönadott a IV., V.r. alperesnek 23.000.000,- Ft-ot és a szerződésben a perbeli ingatlanokra jelzálogot alapítottak a kölcsön biztosítékaul. 2000. október 17-én hasznélvezeti jogot alapító szerződés jött létre IV. és V.r. alperes, mint tulajdonosok, valamint a III.r. alperes, mint jogosult között 734.000,- Ft/ha ellenérték fejében.

2002. január 16-án a III.r. alperes, mint hasznélvező és VII.r. alperes között hasznóbérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlanokra 2012. december 31-ig terjedő időszakra. A hasznóbérő külön nyilvántartásba vétele megtörtént.

A jogerős földhivatali határozat elrendelte a tulajdonjog bejegyzését, ugyanakkor a KEM Bíróság 19.K.21.199/2003/14. számú ítéletével a határozat felülvizsgálata során a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasította. Az ítéletet a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárás során (Kfv.IV.37.186/2004/5.) hatályában fentartotta, utalva arra, hogy a bírói gyakorlat szerint a földalapba kijelölt föld nem tartozik a felszámolói vagyonga. Megállapította a bíróság, hogy a megyei földhivatal jogerős határozata folytán bejegyzésre került a III.r. alperes hasznélvezeti joga, valamint a VI.r. alperes jelzálogjoga, ezekre a közigazgatási ítélet hatálya nem terjedt ki.

A KEM Bíróság 2002. január 23-án kelt Fpk.11-93-070254/51-XVIII. számú végzésével kimondta, hogy a perbeli ingatlanok nem tartoznak a felszámolói vagyonga.

A megyei bíróság megállapítása szerint 210 részarány tulajdonos tulajdona megállapítása iránt indított pert az I., III., IV., V. és VI.r. alperessel szemben, a KEM Bíróság P.20.615/2003/26. számú ítéletével a keresetet elutasította, az ítéletet a Győri Ítéltábla Pf.I.20.065/2005/6. számú ítéletével helybenhagyta, a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás során hozott Gfv.XI.30.274/2005/13. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A határozatok megállapították, hogy a perbeli ingatlanok a felszámolói vagyonga tartoznak.

Később a IV. és V.r. alperesek keresetet nyújtottak be az I. és III.r. alperes ellen adásvételi szerződés érvényességének megállapítása iránt, a Fővárosi Bíróság 2006. október 6-án jogerőre emelkedett 3.G.41.120/2006/3. számú ítéletével megállapította, hogy a perbeli adásvételi szerződés érvényes, az I. és II.r. felperesek adásvétel jogcímén tulajdonjogot szereztek, elrendelte a tulajdonjog bejegyzését. Az ítélet indokolása szerint a szerződés érvényes, mert a perbeli ingatlanok felszámolói vagyonga tartoznak. Az ítélet alapján a földhivatal a tulajdonosváltást átvezette, a földhivatali határozattal szemben azonban I.r. felperes keresetet nyújtott be, a KEM Bíróság 4.K.20.607/2007/12. számú ítéletével eredeti felvétel jogcímén az eredeti állapotot helyreállította, az I.r. alperes földhasználati jogát visszajegyeztette az ingatlan-nyilvántartásba.

Megállapította a bíróság, hogy az egymásnak ellentmondó bírósági határozatok miatt a Legfelsőbb Bíróság 1/2007. KPJE jogegységi határozatában kimondta, hogy a Csődtörvény 4. §. (3) bekezdés c.) pont 1993. szeptember 2-től 1996. május 11-ig hatályos rendelkezéseinek helyes értelmezése szerint a kárpótlás céljára elkülönített és a külön törvényben meghatározott földalapba kijelölt földterület a megjelölt időszakban sem tartozott a gazdálkodó szervezet felszámolás alá vonható vagyonába.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában elsődlegesen a felperesek kereshetőségi jogát vizsgálta. Álláspontja szerint az I.r. felperes kereshetőségi jogát az alapítja meg, hogy a szerződések semmisségének megállapítása esetén az I.r. felperes fog a perbeli ingatlanok kapcsán a földkiadásról rendelkezni. A II.r. felperes tekintetében a Ptké. 36/A §. és az 1994. évi LV. törvény 9. §. (2) bekezdése alapján látta megalapozva a kereshetőségi jogot, utalva arra is, hogy a szövetkezet részarány tulajdonosai részére a földkiadás lehetőségének a biztosítása közérdeknek minősül.

Az alperesek által hivatkozott jóhiszemű jogszerzés kapcsán a bíróság kifejtette, hogy az alperesek tisztában voltak a vitatott jogi helyzettel, ennek ismeretében kötötték az adásvételi szerződést. A vitatott helyzetet ismerte a kölcsönszerződést kötő VI.r. alperes, továbbá a VII.r. alperes is, mert valamennyien a III.r. alpereshez kötődnek: VI.r. alperes felügyelő bizottsági tag, VII.r. alperes tagjai részben azonosak a III.r. alperes igazgatóságának tagjaival, a IV. és V.r. alperessel. Erre tekintettel VI. és VII.r. alperes sem a jelzálogjog, sem a haszonbérleti szerződés kapcsán nem hivatkozhat jóhiszeműsége.

A Cstv. 4. §. (3) bekezdés c.) pontja szerint nem tartozik a felszámolói vagyonba a kárpótlás céljára elkülönített termőföld és a külön törvényben meghatározott földalap. Az 1/2007. KPJE jogegységi határozat minden bíróságra kötelezően foglal állást ilyen tartalommal. Erre figyelemmel az adásvételi szerződés és annak módosításai jogszabályba ütközőek, az I.r. alperes olyan ingatlanokat adott el, amelyekre vonatkozóan a felszámolónak nem volt rendelkezési joga. Ennek következtében a haszonélvezet, a jelzálogjog és a haszonbérlet tárgyában létrejött megállapodások lehetetlen szolgáltatásra irányulnak és semmisnek minősülnek. A bíróság osztotta azt a felperesi hivatkozást, hogy a szerződések jóerkölcsbe is ütköznek, ezekkel a felszámoló jelentős időre megghiúsította a részarány tulajdonosok tulajdoni igényeinek rendezését.

A bíróság megítélése szerint az alperesek tévesen hivatkoznak az Inyvtv. 5. §. (5) bekezdésére és 63. §-ára is. Előbbi az Alkotmánybíróság már hatályon kívül helyezte, utóbbi tekintetében pedig kiemelte a bíróság, hogy a III., VI. és VII.r. alperesek közvetlen bejegyzés folytán szereztek jogot. Sem a haszonélvezeti jog jogosultja, sem a jelzálogjog jogosultja nem úgy szerezte jogát, hogy előtte másnak már haszonélvezeti joga, illetve jelzálogjoga volt. Ezen túlmenően a jóhiszeműség sem állapítható meg a III.r., továbbá a VI., VII.r. alperes esetében sem. A Inyvtv. 63. §. (2) bekezdésében írt 3 éves határidő tehát egyik alperesre sem irányadó.

A bíróság tévesnek minősítette az alperesek ítélt dologra való hivatkozását. Kifejtette, hogy a Fővárosi Bíróság 3.G.41.120/2006/3. számú ítéletével lezárt perben érdekellentétben nem álló személyek voltak a peres felek. A Pp. 229.§-ában írt feltételek nem állnak fenn, a két perben nem azonosak a felek.

A megyei bíróság nem látott lehetőséget arra, hogy az alperesek közötti jogviszonyt rendezze, köztük megfelelően elszámoljon. Megítélése szerint ez külön peres eljárás tárgya lehet. Nem tisztázott, hogy a IV., V.r. alperes, illetőleg a III.r. alperes részéről milyen összeg megfizetésére került sor az I.r. alperes javára.

Alaptalannak ítélte a végrehajtási jog törlésére irányuló kereseti kérelmet is, kifejtve, hogy maga a végrehajtási jog bejegyzés érvénytelennek nyilvánvalóan nem minősülhet. A jelzálogjog törlése után a végrehajtás megszüntetésének és ennek keretében a végrehajtási jog végrehajtó általi törlésének lehet helye.

A III-VII.r. alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták, támadva az eljáró tanács kizárására irányuló kérelmük megtagadásáról rendelkező bírósági határozatot.

Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérték.

Megítélésük szerint a felpereseknek nincs keresetindítási joga.

A Fővárosi Bíróság 3.G.41.120/2006. számú ítélete alapján a per tárgya már ítélt dolognak tekintendő, így a per megszüntetésének van helye.

A III.r. alperes haszonélvezeti jogának és a VI.r. alperes jelzálogjogának törlését a törlési per speciális rendelkezései nem engedik meg. Az 1996. november 20-án megkötött szerződés előtti ingatlan-nyilvántartási állapot nem állítható vissza.

A III-VII.r. alperesek a fellebbezési eljárás során hangsúlyozták, hogy a perrel érintett ingatlanok egy részét nem lehetett volna földalapba helyezni, ugyanis azokat jelzálogjog terhelte.

1997. november 5-én került sor a szerződés azon módosítására, amely alapján a IV. és V.r. alperesek tulajdonjogot szereztek, ekkorra már megszületett a Tatabányai Városi Bíróság azon ítélete, mely megállapította, hogy az ingatlanok a felszámolói vagyona tartoznak. Ennek megalapozottságába kételkedni nem volt okuk.

A III.r. alperes haszonélvezeti jogát, továbbá VI.r. alperes jelzálogjogát alapító szerződések megkötésekor - 2000. október 16-án és 17-én - már be volt jegyezve a IV. és V.r. alperesek tulajdonjoga, egyetlen folyamatban lévő eljárás nem volt, mely kétségbe vonta volna a bejegyzett tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróságnak a kizárást megtagadó végzésével kapcsolatosan a fellebbező alperesek kifogásolták, hogy a határozat az elfogultsági kérelmük alapjául megjelölt körülmények jóréséről nem foglalt állást, indokolása formális. Fenntartották, hogy az elsőfokú bíróság nem gondoskodott arról, hogy a felperesi oldalon betartsák a bíróság által meghatározott határidőket, hogy a beadványokat az alpereseknek megfelelő időben kézbesítsék, hogy a tárgyalási határidő megfelelő kitűzésével biztosítsa a peres iratok megfelelő időben való megismerését. 2005. november 28-án nem tette lehetővé, hogy a

kezelőirodán fellelhető felperesi beadványokról az alperesek másolatot készítsenek, indokolatlanul halasztotta el hosszú időre a tárgyalást, támogatta a felperesek perelhúzó magatartását, késlekedésével megteremtette annak lehetőségét, hogy a II.r. felperes az álláspontját megváltoztatva keresetet nyújtson be az alperesekkel szemben.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet az eljáró bíró elfogultságát csak megerősíti, ugyanis az indokolás tényállási része az alperesek számára kedvező, az álláspontjuk alátámasztására szolgáló tények tekintetében hiányos, pontatlan.

A fellebbező alperesek arra az esetre, ha a másodfokú bíróság az elsőfokon eljáró bíró elfogultságát nem látnák kellően megalapozva, kérték, hogy a másodfokú eljárást függessze fel és kezdeményezze az 1/2007. számú KPJE jogegységi határozat alkotmányellenességének utólagos vizsgálatát, annak visszamenőleges hatályú megsemmisítését, ugyanis a határozat túllép a jogi értelmezésen, normatív elemeket hordoz, a Cstv. módosított rendelkezéseinek visszamenőleges hatályú alkalmazását írja elő.

A fellebbező alperesek harmadlagos - a felperesek keresetének elutasítására irányuló - fellebbezési kérelmük tekintetében hivatkoztak arra, hogy a Ptk. 36/A §-ában és a 7/1996. LÜ utasítás 9. §-ában foglalt feltételek a jelen perben nem állnak fenn, így a II.r. felperes keresetindítási joggal nem rendelkezik. A perbeli szerződés nem sérti a közérdeket, érvénytelenségi ok önmagában nem alapozza meg az ügyész keresetindítási jogát, a társadalom egészének vagy valamely közösségének érdekei ténylegesen nem sérülnek. A perrel érintett részarány-tulajdonosok a perbeli ingatlanokra nem jogosultak, ennek megfelelően a nem létező jogosultságuk védelme sem lehet közérdek.

Hivatkozásuk szerint a Fővárosi Bíróság 2006. szeptember 6-án kelt 3.G.1.120/2006. számú jogerős ítélete a szerződés érvényessége tekintetében annak ellenére ítélt dolognak minősül, hogy a két perben nem ugyanazok a peres felek vettek részt. A 9/1992. (I.30.) Alkotmánybírósági határozat szerint a jogbiztonság megköveteli, hogy a jogerős határozat - az eldöntött kérdés személyi és tárgyi keretei között - irányadóvá váljék mind az eljárásban résztvevőkre, mind a később eljáró bíróságra, illetőleg más hatóságra. A fentiek miatt a pert meg kellett volna szüntetni.

Ezen túlmenően a fellebbező alperesek kifejtették, hogy a III.r. alperes haszonélvezeti jogát, továbbá a VI.r. alperes jelzálogjogát és VII.r. haszonbérleti jogát még abban az esetben sem lehetne az ingatlan-nyilvántartásból törölni, ha a bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítaná meg. A III., VI. és VII.r. alperesek származékos jogszerzőnek minősülnek, az ezzel ellentétes elsőfokú bírósági jogfejtés megalapozatlan, esetükben a IV. és V.r. alperesek tulajdonjoga minősül az előző bejegyzésnek, melynek érvényességében bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek jogot. Utaltak arra is, hogy Inytv. 5. §. (3) bekezdése szerint törvényi vélelem szól a származékos jogszerzők jóhiszeműsége mellett, ezzel szemben helye van ellenbizonyításnak, de ilyen bizonyítás a perben nem zajlott, így nem állapíthatta volna meg az elsőfokú bíróság a jóhiszeműség hiányát.

Az Inytv. 63. §. (2) bekezdése jogvesztő határidőt tartalmaz, melyet a felperesek elmulasztottak, a fentiek miatt a törlési per feltételei nem állnak fenn.

Vitatták azt az elsőfokú ítéleti álláspontot is, hogy a szerződések jóerkölesbe ütköznek.

Jogi vélemény csatolása mellett hangsúlyozták, hogy a bírói gyakorlat értelmében nem minősíthető egy adásvételi szerződés pusztán azért érvénytelennek, mert az eladó nem tulajdonosa az adásvétel tárgyát képező dolognak. Amennyiben a perrel érintett ingatlanok nem tartoztak az I.r. alperes felszámolás alá vonható vagyonába, akkor is vizsgálni kell, hogy nem szerzett-e tulajdonjogot a vevő. E körben a Ptk. 118. §. (2) bekezdésében foglaltak is alkalmazandóak, vagyis jóhiszeműen, ellenszolgáltatás fejében meg lehet szerezni a dolog tulajdonjogát olyantól is, akire azt a tulajdonos rábízta. A szövetkezetbe a közös gazdálkodás érdekében bevitt vagyontárgyak esetében a rábízás megállapítható. Az ellenérték fejében szerzés nem lehet vitás, míg a jóhiszeműség fennáll, mert a szerző nem tudott és a körülményekre tekintettel nem is kellett tudnia arról, hogy az átruházó nem tulajdonos.

A II.r. felperes módosított fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, ennek keretében a perbeli ingatlanokra bejegyzett végrehajtási jognak az érvénytelenség miatti eredeti állapot helyreállítása jogcímen való törlését kérte. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 237. §. (1) bekezdése értelmében az eredeti állapot helyreállítása során olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen ügyletet meg sem kötik. A PK. 32. számú állásfoglalás szerint az eredeti állapot visszaállítása során nincs jelentősége az ügyletkötő felek jó vagy rosszhiszemű magatartásának. Az adásvételi szerződés semmissége szorosan kapcsolódik az egyéb szerződések érvénytelenségének megállapításához és a bejegyzett jogok törléséhez. A jelzálogot létesítő szerződés semmis, az alapjául szolgáló kölcsöntartozás behajtására hivatott végrehajtási jog is törlendő. A semmisnek nyilvánított jelzálogszerződéshez további jogok sem kötődhetnek. Nincs akadálya, hogy a bíróság eredeti állapot helyreállítása jogcímen a végrehajtási jog törlését elrendelje, erre nemcsak végrehajtás megszüntetési perben kerülhetne sor.

Az I.r. felperes az alperesi fellebbezéssel kapcsolatosan előterjesztett ellenkérelmében az elsőfokú eljárásban előadott jogi álláspontját fenntartotta. Az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy közvetlen jogi érdekeltiségét az 1993. évi II. törvény, továbbá a 274/2006. (XII.23.) Kormányrendelet és a 3/2005. (FVÉ. 14.) FM utasítás egyértelműen megalapozza. A perbeli szerződések tilos szerződések, hisz a Cstv. 4. §. (3) bekezdés c.) pontjába, a Ptk. 117. §. (1) bekezdésébe és 227. §. (2) bekezdésébe ütköznek, de megállapítható a szerződések jóerkölcsbe ütközése is.

A II.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperesi fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte. Utalt arra, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény a Ptk. 36/A §-ának rendelkezésével szemben már a közérdeket sem követeli meg a II.r. felperes perbeli legitimációjához. Kifejtette, hogy az I.r. alperes az ingatlanoknak soha nem volt tulajdonosa, azokról csak egyféleképpen rendelkezhetett, mégpedig úgy, hogy a földalapokba helyezi. A tulajdonosok nem rábízták az I.r. alperesre az ingatlanokat, hanem a szövetkezet közös használatába adták, így a Ptk. 118. §. (2) bekezdésének alkalmazására nem kerülhet sor.

A II.r. felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos, a III-VII.r. alperesek kizárás megtagadásával kapcsolatos panasza nem, míg az elsőfokú ítélettel szemben benyújtott fellebbezése csak részben - az I.r. felperessel szemben - alapos.

Az ítéletábrának elsődlegesen az elsőfokú bíró kizárását megtagadó határozattal szemben benyújtott panasz tekintetében kellett állást foglalnia, ugyanis ennek megalapozottsága a Pp. 252. §. (1) bekezdése értelmében önmagában is az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény 11. §. (1) és (2) bekezdése szerint senki sem vonható el törvényes bírójától, aki az eljárási szabályok szerint a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságon működő, előre megállapított ügyelosztási rend szerint kijelölt bíró.

A hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az ügy tehát csak különösen indokolt esetben vonható el.

Az elfogultságot csak olyan tények, körülmények alapozzák meg, amelyekből objektíve okszerűen következik, hogy a pártatlan elbírálás nem biztosított.

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság Pkk.20.441/2008/2. számú végzésével lényegében a fentiekre történő rövid utalással tagadta meg az eljáró bíró kizárását, hivatkozva arra, hogy az eljáró bíró elfogultlanságát rögzítő nyilatkozattal szemben az alperesek által felhozott indokok az elfogultság megállapítására nem alkalmasak. Abból, hogy a jelen eljáráshoz kapcsolódó perekben az alperesek pervesztesek lettek, illetve, hogy a tárgyalási időközök a munkateher miatt jelen perben hosszabbak voltak, nem lehet az eljáró bíró elfogultságára következtetni.

Bár a támadott határozat - ahogy arra a fellebbező alperesek is rámutattak - egyenként nem sorolja fel és nem veszi számba az alpereseknek a kizárás iránti kérelem alapjául felhozott állításait, ez a határozat érdemét nem érinti, ugyanis a felhozottak részletes vizsgálata útján megállapítható, hogy a megyei bíróság a kizárás megtagadása tekintetében helyesen foglalt állást.

Nem kizáró ok, ha a bíró az egyik fél álláspontjától eltérően ítéli meg az elbírálendő jogvita alapjául szolgáló tényeket, eltérően értelmezi az alkalmazandó jogszabályi rendelkezéseket, s ezt egy másik - de tárgyát tekintve kapcsolódó - peres eljárásban meghozott ítéletében kifejti, még akkor sem, ha a felülvizsgálati eljárásban meghozott ítéletében a Legfelsőbb Bíróság ezen álláspontját tévesnek minősíti.

Nem alapozza meg a bíró kizárását az sem, hogy az alperesek állítása szerint az ítélet tényállásában egyoldalúan, csak a rájuk nézve kedvezőtlenebb megítéléssel járó tényeket rögzítette, ugyanis ha a tényállás iratellenes, vagy hiányos, ennek egyéb eljárásjogi következményei vannak, melyeket az elsőfokú határozat felülbírálata során a másodfokú bíróság jogosult levonni: ez az ítélet hatályon kívül helyezését vagy a tényállás kiegészítése melletti érdemi felülbírálatát alapozhatja meg.

Nem teszi a bírót elfogulttá az a tény, hogy eljárásjogi, vagy anyagi jogi kérdésben tévedett.

Nem jelent elfogultságot a késedelmes ügyintézés sem. Még akkor sem, ha ez utóbbi a Pp. 2. §. (3) bekezdésében foglaltak szerint - amennyiben a félnek a per ésszerű időn belül történő befejezéséhez való jogát sérti - kártérítési igény érvényesítésére, vagy a Pp. 114/A és Pp.

114/B §-ában szabályozott eljárás - kifogás az eljárás elhúzódása miatt - lefolytatására adhatnak alapot

A Pp. 3. §. (6) bekezdésének az iratok megismerésére, a BÜSZ (14/2002. (VIII.1.) IM rendelet) iratbetekintésre, illetve másolat kiadásra irányuló szabályainak sérelmére a Pp. 114. §-ában foglaltak, az eljárás szabálytalansága elleni kifogás nyújthat megfelelő orvoslást, az alperesek ezirányú kifogását az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a Pp. 114. §-ában foglaltak szerint indokolta, az e körben kifejtetteket ugyan az alperesek vitatják, azonban ez szintén nem alkalmas önmagában az elfogultság megállapítására.

Téves az az alperesi álláspont, hogy a II.r. felperes önálló keresetindítását az elsőfokú bíróság késlekedése tette lehetővé. A Pp. 9. §. (1) és (2) bekezdése arra az esetre jogosítja fel az ügyészt keresetindításra, illetve perben való fellépésre, ha a jogosult jogainak védelmére bármely okból nem képes. Ez tehát az úgynevezett általános perindítási lehetőség feltétele. A főügyészség 42. számú bejelentése csupán annyit tartalmaz, hogy a Pp. 9. §. (2) bekezdésében foglalt - tehát az általános perindítási - feltételek hiányában nem lát lehetőséget a fellépésre. Ezzel a nyilatkozattal tartalmilag sem áll ellentétbe az, hogy később az ügyészség a külön per megindítását látta indokoltnak, erre ugyanis már nem az általános - a jogainak védelmére nem képes jogosult érdekében való -, hanem a Pp. 9. §. (4) bekezdése szerinti speciális, külön jogszabályon - a Ptk. 36/A §-ában biztosított - keresetindítási jog alapján került sor. A II.r. felperes perindítása tehát nem a korábbi jogi álláspontjának megváltoztatásán, hanem nyilvánvalóan azon az állásponton alapult, hogy az igényérvényesítést nem a jogosult jogainak védelme, hanem a közérdek védelme indokolja.

Az elsőfokú bíróság részéről nem észlelhető egyoldalú pervezetés sem, a bizonyítási eljárást az indítványoknak eleget téve folytatta le.

A fentebb érintett - a fellebbező alperesek által felhozott - körülmények az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokon eljáró bíró nyilatkozatával szemben sem egyenként, sem összességükben nem alkalmasak az elfogultságának alátámasztására, ezért a másodfokú bíróság a hivatkozott okok miatt nem találta érdemi felülbírálatra alkalmatlannak az elsőfokú ítéletet.

A másodfokú bíróság a Pf. 14. számú végzésével a fellebbező alpereseknek az eljárás felfüggesztésére és az Alkotmánybíróság megkeresésére vonatkozó indítványát elutasította. Az 1/2007. számú KPJE jogegységi határozattal kapcsolatosan az alperesek által kifejtett alkotmányossági aggályokat az ítéletábra nem osztotta, e tekintetben rámutat arra, hogy a jogegységi határozatnak normatív tartalma nincs és nem kölcsönöz visszaható hatályt jogszabályi rendelkezésnek, csupán értelmezi a Cstv. 4. §. (3) bekezdésének 1996. május 10-ig hatályban lévő, s az ezt követően hatályba lépő rendelkezéseit. A vizsgált kérdéskörben az ítéletábra álláspontja szerint a jogszabály módosítása a rendelkezés lényegét nem érintette: a Cstv. 4. §. (3) bekezdés c.) pontjának mind a módosítás előtti, mind pedig a módosítás után hatályos rendelkezése három csoportba határozza meg a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezetek vagyona körébe nem tartozó vagyont:

- 1.) a kárpótlás céljára elkülönített termőföld
- 2.) a külön törvényben meghatározott földalap

3.) a kárpótlási árverésre kijelöléssel nem érintett, illetve a kárpótlási árverésből visszamaradt földterületek.

A módosítást megelőző jogszabályi rendelkezés csupán az utóbbi -3. pontban hivatkozott - körben tartalmazott további feltételt. A jogszabályi rendelkezés ezen helyes értelme nyilvánvaló, hiszen az ott feltételként szabott jogcselekmények (a szövetkezeti közgyűlés tulajdonba adásról szóló határozata és a tulajdonjog bejegyzésre alkalmas okirat elkészítése) a szövetkezeti közgyűlés részéről az 1. és 2. csoportban meghatározott vagyon tekintetében nem értelmezhetőek, a közgyűlés e tekintetben semmiféle döntési jogkörrel nem rendelkezett.

Az ítéletábra nem osztotta a fellebbező alpereseknek az ítélt dologra irányuló kifogását sem. Az anyagi jogerő Pp. 229. §. (1) bekezdésében foglalt szabályai csupán az azonos felek, vagy azok jogutódai közötti ismételt igényérvényesítést zárják ki. Ez alól kivételt az úgynevezett contra omnes hatályú határozatok (pl.: személyi állapoti perek) jelentenek. A szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben az ítélt dolog megállapítására a Pp-nek az általános, nem pedig a személyi állapotról vonatkozó perekre előírt speciális rendelkezéseit kell alkalmazni. Ennek értelmében pedig a felperesekre a Fővárosi Bíróság 3.G.41.120/2006/3. számú ítélet jogereje csak akkor hatna ki, ha abban a perben félként maguk is részt vettek volna. Ennek hiányában a hivatkozott ítélet a vonatkozásukban ítélt dolgot nem eredményezett, megalapozatlan tehát a fellebbező alpereseknek a permegszüntetés iránti kérelme.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítéletet érdemben bírálta felül, ennek során megállapította, hogy a megyei bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a peradatok mérlegelése útján döntően helyes és teljes tényállást állapított meg, melynek kiegészítését két tekintetben látta szükségesnek:

Az I.r. alperes, mint eladó és a IV., V.r. alperesek, mint vevők között létrejött adásvételi szerződés 2000. augusztus 25-i pontosítása után, 2000. szeptember 18-án a megyei földhivatal jogerős határozata rendelkezett a IV., V.r. alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, ezt követően - 2000. október 16-án és 17-én - alapítottak az ingatlanokra a III.r. alperes javára haszonélvezetet, a VI.r. alperes javára pedig jelzálogjogot. A másodfokú eljárás során az alperesek csatolták a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.184/2008/10. számú ítéletét, továbbá a Komáromi Körzeti Földhivatal 31.247/2009.02.09. számú végzését (Pf.5/A/2. és A/3. számú irat), az I.r. felperes pedig csatolta a perrel érintett ingatlanok tulajdoni lapjának teljes másolatát. Ezen periratokból megállapítható, hogy a Legfelsőbb Bíróság a 2008. december 2-án kelt ítéletével a KEM Bíróság 4.K.20.607/2007/12. számú ítéletét hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította. Az ítélet folytán az ingatlan-nyilvántartásból I.r. alperes földhasználati joga ismételten törlésre, míg IV. és V.r. alperes tulajdonjoga ismételten bejegyzésre került.

Az ítéletábra a megyei bíróságnak az I.r. felperes keresetösségi jogával kapcsolatos jogi álláspontját nem osztotta, a fentiek szerint kiegészített tényállás alapulvételével a II.r. felperes keresetének helyt adó ítéleti rendelkezéseket azonban érdemüket tekintve - a VII.r. alperes földhaszonbérleti jogának ingatlan-nyilvántartási törlése kivételével - megalapozottnak, ugyanakkor a II.r. felperesnek a VI.r. alperes végrehajtási joga törlése iránt

előterjesztett kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést megalapozatlannak ítélte az alábbiakra is figyelemmel.

A Ptk. 234. §.(1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Egységes ugyanakkor a bírói gyakorlat abban, hogy a fenti jogszabályi rendelkezés nem teremt mindenki számára korlátlan keresetindítási lehetőséget. A szerződés semmisségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére az jogosult, akit erre jogszabályi rendelkezés kifejezetten felruház, avagy akinek e tekintetben közvetlen jogi érdeke áll fenn, azaz eredményes perlés esetén jogot szerez, vagy kötelezettségtől szabadul. A Ptk. 234. §. (1) bekezdésében biztosított lehetőség tehát nem jelent egyben korlátlan keresetindítási jogosultságot is.

Az I.r. felperes a keresetőségi jogának alátámasztására az Inyvtv. 25. §. (2) bekezdésére, az 1993. évi II. törvény, továbbá a 274/2006. (XII.23.) Kormányrendelet rendelkezéseire, valamint a Pp. 123. §-ában foglaltakra hivatkozott. Ezen jogszabályi rendelkezések azonban nem tartalmazzak perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazást, ugyanakkor az I.r. felperes közvetlen anyagi jogi érintettségét sem teremti meg. A semmisség megállapításának jogkövetkezményei az I.r. felperes közigazgatási feladataival ugyan összefüggésbe hozhatóak, de közvetlen anyagi jogi érdeket nem teremtenek és a polgári jogi jogviszonyban a keresetőségi jogot - ellentétben a közigazgatási perekkel - az esetleges ügyféli minőség sem alapozza meg. Nyilvánvalóan alaptalan e tekintetben a Pp. 123. §-ában foglaltakra való I.r. felperesi hivatkozás is, a kért megállapítás a felperes jogának alperessel szemben való megóvása végett nem szükséges. (EBH 1999. évi 14. számú eseti döntés).

Kiváltképp nem rendelkezik az I.r. felperes keresetindítási joggal az Inyvtv. 62. §. (1) bekezdésében szabályozott ingatlan-nyilvántartási törlési perek tekintetében, tehát a perbeli esetben. Az ingatlan tulajdonjogát érintő szerződések semmisségének megállapítása alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet Ptk. 237. §. (1) bekezdése szerinti visszaállítása szükségképpen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésével és az eredeti állapot érvénytelenség címén való visszaállításával jár, ezzel kapcsolatosan a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései koherens egységet alkotnak. Ilyen per indítására az Inyvtv. 62. §. (1) bekezdés a.) pontja az ügyészen kívül csupán az ingatlan-nyilvántartási érdekeltet jogosítja fel (azt, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, tehát akinek jogát a nyilvántartásból törölték, vagy akinek jogát később jegyezték be). Ilyennek az I.r. felperes nyilvánvalóan nem minősül.

A kifejtettakra figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú ítéletnek az I.r. felperes keresetének helyt adó rendelkezéseit megváltoztatta, a keresetet elutasította.

Az ítéletábra nem osztotta a fellebbező alpereseknek a II.r. felperes keresetőségi jogának hiányára irányuló érvelését.

Az Inyvtv. 62. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. Az ingatlan-nyilvántartási törlési per megindítására tehát a II.r. felperest jogszabályi rendelkezés hatalmazza fel. Az ügyész az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti keresetét csak olyan érvénytelenség megállapítására irányuló keresettel kapcsolhatja össze, amelynek megindítására a Ptké. 36/A

§-ában foglalt jogszabályi rendelkezés feljogosítja. (EBH 2008.1777. számú eseti döntés) A II.r. felperes keresetösségi joga tekintetében tehát vizsgálni kell a Ptké. 36/A §-ában meghatározott feltételeket. E tekintetben az ítéltábla osztotta a megyei bíróság ítéletében kifejtetteket, rámutat arra, hogy az ügyész általi keresetindítás alapjául az szolgálhat, ha a semmis szerződéssel a társadalom egészének, vagy valamely közösségének érdekei ténylegesen megsérülnek. A közérdek sérelme nem feltétlenül esik egybe a közösség vagyoni érdekének sérelmével (EBH 2004.1043. számú eseti döntés). A termelőszövetkezeti részarány tulajdon kiadására képzett földalapok létrehozásának célja, a földkiadás lehetőségének biztosítása közérdeknek minősül. A perrel érintett ingatlanok átruházása a részarány tulajdonosok széles személyi körét érintette. A földkiadási igények érvényesítésére kiható szerződések a közérdeket sértik.

A II.r. felperes hivatkozásával szemben az ítéltábla álláspontja szerint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 9. §. (1) és (2) bekezdése jelen perben nem alapozza meg önállóan a II.r. felperes aktív perbeli legitimációját, hisz azon rendelkezések arra az esetre biztosítanak korlátlan perindítási jogot, amennyiben a szerződés a termőföld törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozásba ütközik.

Az ítéltábla a IV., V.r. alperesek és I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés semmisége tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, annak indokait azonban az alábbiak szerint pontosítja.

Az adásvételi szerződések érvénytelensége tekintetében az ítéltábla mindenekelőtt szükségesnek tartja kiemelni, hogy annak vizsgálata, hogy a perrel érintett ingatlanok földalapokba való kijelölésére jogszerűen került-e sor, nem képezte az eljárás tárgyát.

A földalapba való kijelölésük megtörtént, a Cstv. 4. §. (3) bekezdés c.) pontja értelmében nem tartoztak az I.r. alperes felszámolási eljárás körébe tartozó vagyonába, ekként azokról a felszámoló nem rendelkezhetett.

Nem semmis az adásvételi szerződés önmagában abból az okból, hogy az eladó olyan ingatlanok tulajdonjogának átruházására vállal kötelezettséget, melyek a szerződés megkötésekor nem képezik a tulajdonát. Az eladónak ahhoz, hogy az adásvételi szerződésben vállalt átruházási kötelezettségének eleget tudjon tenni, meg kell szereznie a tulajdonjogot. Amennyiben azonban a szerződés megkötésekor ennek eleve objektív akadályai vannak, azaz a tulajdonjog átruházásának lehetősége, így a szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése eleve kizárt - a perbeli esetben az I.r. alperes rendelkezési jogát az ingatlanok tekintetében az imént megjelölt jogszabály végérvényesen kizárta -, úgy a szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, s mint ilyen, a Ptk. 227. §. (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel semmis.

A IV., V.r. alperesek tulajdonszerzésével kapcsolatosan nem tartotta megalapozottnak az ítéltábla a fellebbező alpereseknek a Ptk. 118. §. (2) bekezdésében foglaltakra való hivatkozását. A másodfokú bíróság megítélése szerint a fent megjelölt jogszabályi rendelkezés csupán ingó dolog jóhiszemű, ellenszolgáltatás fejében történő megszerzését teszi lehetővé attól, akire azt a tulajdonos bízta. A Ptk. 117. §. (1) bekezdése főszabályként csupán a dolog tulajdonosától teszi lehetővé a tulajdonjog átruházással való megszerzését. A Ptk. 118. §. (1) és (2) bekezdése ez alól a szabály alól a forgalom biztonságának védelme, a vásárlók biztonsága érdekében az ingóságok esetében tesz kivételt, mert e körben - szemben

az ingatlanok teljességét felölelő ingatlan-nyilvántartással - nincs olyan közhiteles nyilvántartás, melynek alapján az átruházásról rendelkező birtokos tulajdonjogát a vevő ellenőrizhetné.

A fentiekben túl azonban a Ptk. 118. §. (2) bekezdésében foglalt tulajdonszerzésnek is feltétele a jóhiszeműség, ez azonban - ahogy az elsőfokú bíróság azt helyesen kifejtette - a IV., V.r. alperesek esetében nem állapítható meg, hiszen a tulajdonjog átruházása tárgyában 1997-ben kötött adásvételi szerződésben a felszámoló tájékoztatta a vevőket a vitás jogi helyzetről, erre figyelemmel a szerződésben a tulajdonjog átruházása tekintetében az eladó szavatosságot nem vállalt, s a szerződés későbbi módosításaiban e rendelkezést a felek továbbra is fenntartották. A IV., V.r. alperesek tehát tudták, hogy az ingatlanok jogi helyzete nem rendezett, tisztában voltak harmadik személyeknek az ingatlanokkal kapcsolatos igényeivel, a körülmények számukra is kétségesse tették a tulajdonjog megszerzését, így jóhiszeműsége nem hivatkozhatnak.

A közvetlen jogszerzőnek minősülő IV. és V.r. alperesek tulajdonjogának - mely időközben ismételten bejegyzést nyert - ingatlan-nyilvántartási törlésére tehát a Ptk. 227. §. (2) bekezdése és az Inyvtv. 62. §. (2) bekezdés a.) pontja, valamint 63. §. (1) bekezdése teremt alapot. Az ingatlan-nyilvántartási állapotnak a tulajdonjog tekintetében való - a fellebbezési eljárás során történő - megváltozása miatt az ítéletábra a IV., V.r. alperesek tulajdonjogának törléséről és I.r. alperes TSZ földhasználati jogának visszajegyzéséről rendelkező ítéletében.

Az ítéletábra a fentiekben kifejtettekkel összhangban nem ítélte helytállónak az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződéseket jogszabályba, illetve jóerkölcsbe ütközés miatt semmisnek minősítő jogi álláspontját.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában tévesen jutott arra a jogi álláspontra, hogy a III.r. alperes a haszonélvezeti jog, a VI.r. alperes pedig a jelzálogjog tekintetében közvetlen bejegyzés folytán szerzett jogot, ezért a jogok ingatlan-nyilvántartási törlésére az Inyvtv. 63. §. (1) bekezdésének a rendelkezése az irányadó. A III. és VI.r. alperesek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaikat ugyanis a IV. és V.r. alperesek érvénytelennek tekintendő tulajdonjogi bejegyzéséből származtatva szerezték. A haszonélvezetet és jelzálogjogot alapító szerződések érvénytelenségét megállapító és az ingatlan-nyilvántartási törlésről rendelkező ítéleti rendelkezések azonban a fentiek ellenére is érdemben, az alábbiakra figyelemmel alaposak.

Az Inyvtv. irányadó 63. §. (2) bekezdése a további bejegyzés folytán jogot szerző személyekkel szemben azzal a feltétellel állít időbeli korlátot a törlési kereset megindítására, ha a jogszerzés az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen történt. Ennek értelmében tehát a törlési perek szabályai szerint vizsgálni kell a III. és VI.r. alperesek jó- vagy rosszhiszeműségét.

A fenti jogszabályi rendelkezés alkalmazása körében nem minősíthető az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszemű jogszerzőnek az, aki nem lehetett biztos abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot végleges. Objektív és szubjektív feltételeknek együttesen kell fennállnia ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási szempontból a jogszerzés az előző bejegyzés érvényességében bízó, jóhiszemű szerzésnek minősüljön. Objektív feltétel az, hogy az ingatlan-nyilvántartásba olyan jog, illetve tény legyen bejegyezve, melyre a jogszerzés

alapítható (pl.: az eladó bejegyzett - vagy bejegyzés alatt álló, illetve a bejegyzés lehetőségét megteremtő jogcímmel igazolt - tulajdonjoga). Szubjektív feltétel, hogy a jogszerző nem tudott arról, hogy az átruházó nem tulajdonos és erről a körülményekből nem is kellett tudnia.

Arra ugyan helytállóan hivatkoznak a fellebbező alperesek, hogy a IV. és V.r. alperesek tulajdonjoga 2000. szeptember 18-án a másodfokú ingatlan-nyilvántartási hatóság - a bejegyzést elutasító elsőfokú határozatot megváltoztató - határozatával bejegyzést nyert. Ez az ingatlan-nyilvántartási helyzet azonban a perrel érintett ingatlanok jogi sorsa tekintetében csupán egy pillanatnyi állapotnak volt minősíthető: Az ingatlan tulajdonjogának IV., V.r. alperesek általi megszerzésével kapcsolatosan korábban is számos eljárás volt folyamatban. A tulajdonjog átruházására az eladó sem vállalt szavatosságot. Nyilvánvalóan ismert volt az is, hogy az ingatlanok I.r. alperes általi értékesítése sokak számára sérelmes jogkövetkezményekkel járt, az érintettek részéről az ingatlanokkal kapcsolatos igények továbbra is fennállnak, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével szemben eljárásokat fognak kezdeményezni. (A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt kezdeményezett per a KEM Bíróságnak - a Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.186/2004/5. számú ítéletével hatályában fenntartott - 9.K.21.199/2003/14. számú ítéletével, a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező másodfokú határozat megváltoztatásával, a IV. és V.r. alperesek tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elutasításával végződött.)

Az elsőfokú bíróság e tekintetben helyesen mutatott rá azon körülmények jelentőségére, hogy IV. és V.r. alperes III.r. alperesnek az igazgatósági tagja, VI.r. alperes pedig a III.r. alperes felügyelő bizottságának tagja.

Az előzmények ismeretében a III. és VI.r. alperesek nem bízhattak alappal abban, hogy a IV., V.r. alperesek tulajdonjoga tekintetében mindennemű jogvita végleges nyugvópontra jutott, senki nem teszi és teheti a későbbiek során vitássá a bejegyzett tulajdonjogot. Esetükben pusztán az ingatlan-nyilvántartás megtekintése nem teremt alapot a szerzésük jóhiszeműnek minősítéséhez. Ezek a körülmények további bizonyítás lefolytatása nélkül kétséget kizáróan alátámasztják, hogy a III. és VI.r. alperesek szerzése jóhiszeműnek nem minősíthető, így az érvénytelen bejegyzés folytán szerzett joguk törlése iránt - ugyanúgy, mint a közvetlen jogszerzővel szemben - addig lehet keresetet indítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van: a Ptk. 234. §. (1) bekezdése értelmében tehát határidő nélkül.

Nem megalapozott tehát a fellebbező alperesek azon álláspontja, hogy III. és VI.r. alperesek bejegyzett jogának ingatlan-nyilvántartási törlésére a törlési perek szabályai nem adnak jogszabályi lehetőséget, helytállóan rendelkezett tehát az elsőfokú bíróság a haszonélvezet és a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törléséről.

Ezzel egyidejűleg utal az ítélet arra, hogy a VI.r. alperes végrehajtási joga a jelzálogjogi bejegyzésen alapszik, utóbbinak érvénytelensége és ingatlan-nyilvántartási törlése a fentebb már kifejtettek alapján a végrehajtási jog törlésének jogszabályi feltételeit is megteremti, II.r. felperesnek tehát alapos a VI.r. alperes végrehajtási jogának törlése iránt előterjesztett fellebbezési kérelme. Erről az ítélet arra az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával rendelkezett.

Az ítélet tábla tévesnek ítélte a földhivatali külön nyilvántartásba a VII.r. alperes javára bevezetett haszonbérleti jog törlése iránti elsőfokú ítéleti rendelkezést. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 25/A §-a 2000. január 1-től teremtette meg a földhasználati nyilvántartás, mint önálló nyilvántartás intézményét, melynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás. Részletes szabályait a 184/1999. (XII.13.) Kormányrendelet és a 356/2007. (XII.23.) Kormányrendelet tartalmazzák. Az önálló nyilvántartás adatai azonban nem részei az ingatlan-nyilvántartásnak, a haszonbérlet nyilvántartásba vétele nem törlési per tárgya, hiszen nem ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. A korábban kifejtettekre figyelemmel a III.r. alperes, mint haszonélvező - a szerződés érvénytelensége okán - az ingatlanok használatának átengedése iránti jogkörrel nem rendelkezett, ekként a VII.r. alperessel kötött haszonbérleti szerződés a Ptk. 227. §. (2) bekezdésében foglaltak szerint lehetetlen szolgáltatásra irányul. A szerződéssel kapcsolatosan kizárólag az érvénytelenség megállapítására kerülhet sor. Az erre irányuló ítéleti rendelkezést az ítélet tábla tehát helyben hagyta, ugyanakkor a törlésről rendelkező ítéleti rendelkezést az ítélet részbeni megváltoztatása útján mellőzte.

A fentebb kifejtettek szerint az ítélet tábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit az érdemi rendelkezések tekintetében a Pp. 253. §. (2) bekezdés második fordulata alapján részben megváltoztatta.

Az ítélet megváltoztatása a perköltségviselésre irányuló rendelkezések megváltoztatását is maga után vonta.

Az I.r. felperes a keresetének elutasítása folytán a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján köteles az alpereseknek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjnak a (6) bekezdés alapján hozzávetőleg 50 %-ára mérsékelte - az ÁFA-t is tartalmazó - összegéből álló elsőfokú perköltség megfizetésére. Az I.r. felperes által indított perben felmerült kereseti illetéket az I.r. felperes személyes illetékmentességére figyelemmel az illetéktörvény 4. §. (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A II.r. felperes által indított, majd egyesített perben 900.000,- Ft kereseti illeték merült fel, ennek viselésére az ítélet tábla a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszes alpereseket, a marasztalási összegeket az őket érintő kereseti kérelmek pertárgyértékének a II.r. felperes teljes keresetének pertárgyértékéhez viszonyított arányában határozva meg.

A II.r. felperes fellebbezése megalapozott volt, a Pp. 78. §. (1) bekezdésére figyelemmel tehát a VI.r. alperes köteles az államnak megfizetni a feljegyzett 900.000,- Ft fellebbezési illetéket.

A III-VII.r. alperesek fellebbezése az I.r. felperessel szemben vezetett eredményre, így az I.r. felperes köteles a fellebbező alpereseknek megfizetni a fellebbezési illeték felét, 450.000,- Ft-ot, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés, valamint (5) és (6) bekezdése szerint megállapított és mérsékelte - az ÁFA-t is tartalmazó - ügyvédi munkadíjat (III.r. alperesnek 500.000,- Ft másodfokú ügyvédi munkadíj és 200.000,- Ft illeték, IV. és V.r. alpereseknek személyenként 350.000,- Ft másodfokú ügyvédi munkadíj és 75.000,- Ft fellebbezési illeték, VI.r. alperesnek 350.000,- Ft másodfokú ügyvédi munkadíj és 75.000,- Ft fellebbezési illeték, VII.r. alperesnek pedig 25.000,- Ft másodfokú ügyvédi munkadíj és 25.000,- Ft fellebbezési illeték).

A II.r. felperes kereseti kérelmének helyt adó ítéleti rendelkezések tekintetében a III-VII.r. alperesek fellebbezése érdemben alaptalannak minősült, így e tekintetben kötelesek viselni a fellebbezéssel felmerült költségeiket, valamint kötelesek megfizetni - a Pp. 83. §. (1) bekezdése értelmében - a beavatkozók javára megállapított - az ÁFA-t is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Győr, 2009. július 9. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: