

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Posta Attila ügyvéd és a Sopow-Stolmár Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Sopow Tamás ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Panker Szilárd ügyvéd és a Dezső és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Berczi Norbert ügyvéd, valamint dr. Muskovszky Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróságnál 22.P.21 134/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Győri Ítéltábla Pf.I.20 225/2008/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. évi január hó 26. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15 nap alatt 300 000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az I.-II.r. felperesek kizárólagos tulajdonában állnak az elsőfokú ítélet indokolásában felsorolt túlnyomórészt szántó, néhány esetben árok, agyaggödör és út megjelölésű mezőgazdasági ingatlanok, amelyek B., A., M. és K. területén fekszenek. A felsorolt ingatlanokat az I.-II.r. felperesek 1994. és 1996. évben vásárolták meg azzal, hogy a későbbiekben együtt fognak gazdálkodni. Az I.r. felperes N.-ba ment tanulni, ezt követően a felperesek úgy döntöttek, hogy az ingatlanokat értékesíteni fogják.

1998 vége és 1999 eleje közötti időszakban az I.r. felperes **N.**-ban hirdetést adott fel a perbeli ingatlanok értékesítése tárgyában. A hirdetésre dr. **A. K.** osztrák állampolgár jelentkezett. Az adásvételi szerződés megkötése előtt az I.-II.r. felperesek megkeresték dr. **N. M. T.** ügyvédet, aki tájékoztatta őket arról,

hogy külföldi állampolgár részére termőföldet eladni 1994. júliusától már nem lehet. Az ügyvéd javasolta, hogy a termőföldek vonatkozásában alapítsanak haszonélvezeti jogot és ehhez kapcsolódóan készítsenek az ingatlanok későbbi megvásárlására adásvételi előszerződést is.

Dr. **A. K.** létrehozta az **A-P.** Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot, a jelen per alperesét, amelyet 1999. április 27. napján bejegyeztek a cégjegyzékbe. A peres felek 1999. május 4-én ügyvédi megbízási megállapodást kötöttek német és magyar nyelven. Ebben rögzítették, hogy az ügyvéd tájékoztatására tudomásul vették, miszerint a hatályos magyar jogszabályok alapján sem az alperest alapító külföldi természetes személyek, sem az alperes, mint Magyarországon bejegyzett jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Ezért az eljáró ügyvéd részére arra adtak megbízást, hogy az alperes javára haszonélvezeti jogot alapító szerződést készítsen a perbeli ingatlanok vonatkozásában. A haszonélvezeti jog ellenértékét 700 000 DEM forint ellenértékében határozták meg és rendelkeztek ennek az ellenértéknek a felperesek közötti megosztásáról is.

Az ügyvédi megbízás tartalmazza, hogy a felpereseknek szándékukban áll az ingatlanok eladása, illetve az alperes részéről azok megvásárlása, ezért abban is megállapodnak, hogy amennyiben a magyar jogszabályok lehetővé teszik akár külföldi természetes személy, akár belföldi gazdasági társaság részére a termőföld megvásárlását, úgy a megjelölt valamennyi ingatlanra vonatkozóan a jogszabály megváltozása napjától számított kilencven napon belül egymással adásvételi szerződést fognak kötni. A haszonélvezeti jogot szerző alperes vállalta, hogy a 700 000 DEM forint ellenértéke felett további 100 000 DEM forint ellenértékét fogja még vételárként megfizetni. A felek tudomásul vették az ügyvédnek azt a tájékoztatását, hogy az ügyvédi megbízásba foglalt írásbeli megállapodásuk a Ptk. 208. §-a alapján előszerződésnek minősül, azonban ez az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. A felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a mezőgazdasági termőföld adásvételére vonatkozó szándékukat bizalmasan, üzleti titokként kezelik.

A felek 2000 áprilisában újabb földterületek vonatkozásában ismét haszonélvezeti jogot alapító szerződést kötöttek, hasonló tartalommal, mint 1999. május 4-én. Az ellenértéket 120 000 DEM forint ellenértékében határozták meg.

Az alperes haszonélvezeti joga mindkét szerződést illetően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A haszonélvezeti jogot alapító szerződések megkötését követően az alperes a perbeli ingatlanokra vonatkozóan a **B.** Mezőgazdasági Szövetkezettel haszonbérleti szerződést kötött, mely a felperesek családi vállalkozása. A haszonbérleti szerződés időtartama 2008. évig tartott, ezt 2009. évig meghosszabbították, majd azt az alperes felmondta. Az alperes ugyanis már 2004. évben jelezte, hogy a későbbiekben a termőföldeket a képviselője fiával együtt maga kívánja megművelni. Az alperes a haszonélvezeti jogot alapító szerződések alapján állítása szerint összesen 1 116 036 DEM forint ellenértékét fizette ki a felperesek részére. A haszonbérleti díjként az alperes részére 29 922 836 forint kifizetésére került sor.

A felperesek az alperessel szemben előterjesztett keresetükben kérték, hogy a bíróság a peres felek között 1999. május 4-én létrejött, és a 2000. áprilisában hasonló tartalommal létrejött, haszonélvezeti jogot alapító szerződések semmisségét állapítsa meg a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján, azok színleltsége miatt. Előadták, hogy e szerződések valójában adásvételi szerződést lepleztek, a leplezett adásvételi szerződések azonban jogszabályba ütköztek figyelemmel arra, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) nem tette lehetővé az alperesnek termőföld tulajdonjogának a megszerzését. A szerződések azért is semmisek, mert jogszabály kijátszására irányultak. Erre tekintettel a felperesek kérték az alperes haszonélvezeti jogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból, az eredeti állapot helyreállítását és vállalták a haszonélvezeti jog ellenértékének visszafizetését.

Az alperes ellenkérelmében a felperesek keresetének elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a per tárgyát képező szerződések az aláírásuk időpontjában megfeleltek a hatályos jogszabályi előírásoknak, más szerződést nem színleltek. Az alperes tudomásul vette, hogy tulajdonjogot nem szerezhetsz, ezért a földhasználat jogának megszerzése érdekében kifejezetten haszonélvezeti jogot alapító szerződés megkötése volt a szándéka. Ezt az is alátámasztja, hogy a tulajdonjog megszerzése esetére további 100 000 DEM-nek megfelelő forintot kellett volna fizetnie a felperesek részére.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította és a felpereseket kötelezte a perköltség megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződések megkötése időpontjában a felek kölcsönös akarata ténylegesen haszonélvezeti jog alapítását jelentő szerződés megkötésére irányult. E szerződések nem voltak leplezettek, ezt a bíróság álláspontja szerint a szerződéseket készítő dr. **N. M. T.** ügyvéd tanúvallomása is alátámasztotta. Eszerint az alperes képviselője tájékozódott az európai

földhasználati lehetőségekről, illetve a magyar jogi helyzetről és tudomásul vette, hogy csak haszonélvezeti jog alapítására van jogi lehetőség. Az elsőfokú bíróság a felperesek álláspontjával szemben utalt arra, hogy bár az alperes a perbeli ingatlanokat valóban haszonbérbe adta, a Ptk. 159. § (2) bekezdésének megsértése azonban a felperesek hivatkozása ellenére nem állapítható meg. A haszonbérbe adás ugyanis a felperesek családi vállalkozása részére történt meg, és a felperesek, mint földtulajdonosok a használati jog átengedése miatt az eltelt hosszabb idő alatt semmiféle kifogással nem éltek, vagyis a dolog használatára nem tartottak igényt. A felperesek a perbeli szerződések megkötését követően mintegy öt, illetve hat év elteltével hivatkoztak csak arra, hogy a szerződések adásvételi szerződéseket lepleznek.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ának megfelelően okszerűen és összességükben értékelte, így helyes tényállást állapított meg és az abból levont jogi következtetései is helytállóak.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek által a fellebbezésben megjelölt okiratokat a megyei bíróság megfelelően értékelte, ezekre alapította ítéletének tényállását. Nincs tehát indokolási hiányosság a perbeli okiratok mint bizonyítékok mérlegelése körében. A másodfokú bíróság megerősítette az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy éppen az ügyvédi megbízásban foglalt előszerződés jelzi azt, hogy a felek tényleges akarata a perbeli szerződések megkötésekor nem tulajdonjog átruházására irányult, hanem csak haszonélvezeti jog alapítására.

A másodfokú bíróság szerint e szerződések nem minősülnek jogszabály kijátszására irányuló, a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütköző szerződéseknek, mert abban az esetben, ha a felek a szerződést jogszabály megkerülésével kötik meg, akkor a tilalom ellenére, azt megkerülve olyan jogi megoldást alkalmaznak, amellyel elérik a tiltott célt. Vagyis a jelen ügyben a szerződéskötéssel a tulajdonjog alperes által való megszerzését kellett volna elérniük.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és helyette a tárgybeli szerződések semmisségének megállapításával új határozat meghozatalát kérték, illetve másodlagosan a kérelmük arra irányult, hogy a Legfelsőbb Bíróság közbenső ítélettel állapítsa meg a szerződések semmisségét színleltetés miatt, ugyanakkor a felek között történt pénzmozgás elszámolása tekintetében utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem szerint mindkét fokú ítélet sérti a Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglaltakat, a Ptk. 207. § (6) bekezdésében és (1) bekezdésében írt rendelkezéseket, valamint az Tft. 7. §-ában írt rendelkezéseket, sérti továbbá a Pp. 163. § (2) bekezdésében és a 206. §-ban meghatározott szabályokat is.

A felperesek megismételték a peres eljárás során, illetve a fellebbezési eljárásban előadott azon jogi álláspontjukat, hogy a felek között létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződések a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján színlelték, ennél fogva semmis szerződések, mivel a felek szándéka adásvétel volt, az adásvétel ugyanakkor a Tft. szabályaiba ütközött. Ennek alapján a Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében helyre kell állítani az eredeti állapotot. Ebben a kérdésben a PK. 32. számú állásfoglalás értelmében nincs jelentősége a felek jó- vagy rosszhiszeműségének.

A felperesek szerint az eljáró bíróságok tévesen értelmezték a szerződésekben megnyilvánuló akaratot. Úgy értékelték, hogy a haszonélvezeti jogot alapító szerződések megkötése mellett a feleknek volt egy elkülönült akarata adásvételi szerződés megkötésére is. Ezzel szemben a felperesek szerint az ügyvédi megbízásban rögzítettek arra mutatnak, hogy a feleknek ténylegesen a termőföldtulajdon átruházására irányult a szándéka. A haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket, az ügyvédi megbízási szerződést és a benne foglalt előszerződést egyetlen szerződési akarategységben lévő szerződésnek kell kezelni és értelmezni. A felek között valójában "zsebszerződés" jött létre, vagyis színlelt megállapodás, amelynek az volt a célja, hogy függetlenül attól, hogy az alperes bejegyzett tulajdonjogot nem szerzett, az ingatlanokkal való végleges rendelkezési joghoz jusson. Ez így is történt hiszen jogi személy esetében, - szemben a természetes személlyel, ahol a halál a haszonélvezeti jogot szükségszerűen megszünteti - akár végtelen időig fennállhat a haszonélvezeti jog. Ez alkalmas arra, hogy a tulajdonost végleges jelleggel elzárja attól, hogy az ingatlanát valaha is visszaszerezze.

A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben utaltak arra is, hogy a haszonélvezeti jogot alapító szerződésben az I.r. felperes tehermentesítést vállalt, haszonélvezeti jog alapítása esetében erre nem lett volna szükség. Ez is arra mutat, hogy a felek valódi szándéka a tehermentes tulajdonjog átruházása volt. Emellett a felek a 2000. április 19-én kelt ügyvédi megbízási szerződésben abban is megállapodtak, hogy a felperesek újabb földterületeket vásárolnak, ezek haszonélvezeti jogát is átengedik az alperesnek és a földek megszerzésének költségeit az alperes viseli. Ha az alperes nem tulajdonjogot, hanem csak haszonélvezeti jogot kívánt volna szerezni, akkor a termőföld megszerzésével járó költségek a felpereseket terheltek volna.

Az alperes tulajdonosi viselkedését igazolja az is, hogy a szerződések megkötését követően mindig vételárként utalta át a szerződésben kikötött összegeket. A felperesek szerint az általuk átvett, a haszonélvezeti jog ellenértékét jelentő összeg olyan nagyságrendű volt, amelyet az alperes ténylegesen vételár jogcímén fizetett ki. Az átvett összeghez képest az alperes vételárként a későbbiekben csak egy jelentéktelenebb összeget lett volna köteles fizetni. A haszonélvezeti jog ellenértékének lényegesen kisebbnek kellett volna lennie, mint egyébként a termőföldek vételárának összege.

A felperesek álláspontja szerint az alperes tulajdonosként való viselkedésére utal az is, hogy a haszonélvezetbe kapott földterületeket egy percig sem vette birtokba, hanem azt a legrövidebb időn belül haszonbérbe adta anélkül, hogy a felpereseknek a használat jogát felajánlotta volna. Ez a Ptk. 159. § (2) bekezdése szerint az alperesnek kötelessége lett volna, de ez fel sem merült, mert mindkét fél tudta, hogy az alperes ténylegesen nem haszonélvezetet vásárolt. A felperesek terhére nem értékelhető, hogy nem kívánták a haszonbérleti szerződést megtámadni, mert az ő akaratuk azonos volt az alperes akaratával, vagyis az alperest tekintették az ingatlan tulajdonosának. A felperesek szerint a felek tényleges szándékát bizonyítja az is, hogy üzleti okokból a megállapodásaikat titkosan kezelték.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Megismételte, hogy a felek által kötött szerződések a felek ügyleti akaratát tükrözték. Az alperes az esetleges későbbi jogszabályváltozásra tekintet nélkül is megkötötte volna a haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket, mert célja a földhasználati jog megszerzése volt. A felek által kötött szerződések a jogszabályoknak megfeleltek.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesek fenntartották azon jogi álláspontjukat, hogy az általuk kötött szerződések színleltek, ennélfogva semmis szerződések voltak, mert a felek szándéka adásvétel megkötésére irányult.

A Legfelsőbb Bíróság osztotta az eljárt bíróságok ítéletében kifejtetteket, miszerint a felek között haszonélvezeti jog alapítására irányuló szerződések jöttek létre. Ezt alátámasztotta a szerződéstköti ügyvéd tanúvallomása, valamint az I.r. felperesnek a 2007. október 3. napján megtartott tárgyaláson (25. sorszámu jegyzőkönyv) tett személyes előadása is, amelyben a később megkötendő adásvételi szerződésről tett említést.

A peradatok alátámasztották az alperes képviselőjének azon védekezését, hogy a magyarországi jogi helyzetről kapott felvilágosítást követően tudomásul vette, hogy csak haszonélvezeti jog megszerzésére van jogi lehetősége. Erről a felperesek is tudtak, ezért kötötték meg a haszonélvezeti jogot alapító perbeli szerződéseket. Kétségtelen, hogy hosszútávon a felek a perbeli ingatlanok tulajdonjogának átruházásában gondolkodtak, az ügyvéd által készített tényvázlat is tartalmazza azonban, hogy ehhez a magyarországi jogi környezet megváltozására lett volna szükség, amiről a felek tudtak.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok azon álláspontjával is, hogy a perbeli ügyben a szerződések nem irányultak jogszabály kijátszására, éppen a jogszabályoknak való megfelelés volt a cél.

Kétségtelen, hogy jogi személy részére biztosított haszonélvezeti jog esetében a jogi személy fennmaradása hosszabb időre biztosítható, mintha a haszonélvező természetes személy lenne. Ugyanakkor a felperesek a használati jogot abban az esetben, ha a haszonélvező a használat jogát visszterhesen másnak átengedi, a Ptk. 159. § (2) bekezdése szerint haszonélvezeti jog alapítása esetében is megszerezhetik.

Az eljáró bíróságok helyesen értékelték azokat a tényeket is, amelyek a felperesek szerint az alperes tulajdonosi viselkedését igazolták volna. A Legfelsőbb Bíróság ezt azzal egészíti ki, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékének a perbeli nagyságrendben történő meghatározására éppen azért került sor, mert az alperesnek mint jogi személynek a haszonélvezeti jog rendkívül hosszú ideig biztosíthatja a használati jogot, abban az esetben, ha az ingatlant maga hasznosítja. Erre tekintettel indokolt volt az ellenértéknek a vételárhoz képest is jelentékeny összegben való meghatározása. Ugyanakkor az adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékot igazolja, hogy a felek megállapodtak abban, hogy ilyen szerződéskötés esetén az alperesnek további vételárat kell fizetnie.

A kifejtettek alapján a felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperesek kötelesek megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit, amely az alperest képviselő jogi képviselő munkadíjából áll. Ennek összegét a

Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2010. január 26.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok