



**A Kaposvári Törvényszék
í t é l e t e**

Az ügy száma:	12.G.40.057/2024/24/II. szám
A tanács tagjai:	dr. Szabó Károly bíró
Felperes:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)
A felperes jogi képviselője:	Kummer Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kummer Ákos ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Várkör út 52. II/5.)
I. r. alperes:	Golden Coast Kft. (8600 Siófok, Petőfi sétány 13.)
I.r. alperes jogi képviselője:	dr. Sipos András ügyvéd (8600 Siófok, Budai Nagy Antal u. 1.)
II. r. alperes:	„ÁNZA” Bt. (2316 Tököl, Gárdonyi G. u. 14.)
II. r. alperes jogi képviselője:	dr. Pongrác & Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pongrác Tibor ügyvéd (1052 Budapest, Szervita tér 4.)
III. r. alperes:	CSIKÓ-CENTER 97 Kft (8600 Siófok, Batthyány u. 7.)
III. r. alperes jogi képviselője:	dr. Pongrác & Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pongrác Tibor ügyvéd (1052 Budapest, Szervita tér 4.)
IV. r. alperes:	E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A.)
IV. r. alperes jogi képviselője:	dr. Bárdi-Forgó Brigitta – kamarai jogtanácsos (1134 Budapest, Váci út 17.)
V. r. alperes:	E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. (8800 Nagykanizsa, Zrínyi M. u. 12.)
V. r. alperes jogi képviselője:	dr. Bárdi-Forgó Brigitta – kamarai jogtanácsos (1134 Budapest, Váci út 17.)
A per tárgya:	ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

Rendelkező rész

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperes részére 3.000.000,- (hárommillió) Ft, a II. r. alperes részére 4.500.000,- (négy millió-ötszáz ezer) Ft + ÁFA, összesen 5.715.000,- (ötmillió-hátszáz tizenöt ezer) Ft; a III. r. alperes részére

4.000.000,- (négymillió) Ft + ÁFA, összesen 5.080.000,- (ötmillió-nyolcvanezer) Ft perköltséget.

Megállapítja a bíróság, hogy a feljegyzett eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Kaposvári Törvényszéknél elektronikus úton írásban benyújtható, a Pécsi Ítéltáblához címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezést az OBH kézbesítési rendszerén az OBH által rendszeresített űrlapon kell benyújtani. A fellebbezést jogi képviselő útján kell benyújtani, a jogi képviselő nélkül benyújtott fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasítja.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy kötelező jogi képviselő esetében a jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan, kivéve, ha a fél pártfogó ügyvédi képviselő engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő vagy a bíróság egyéb okból köteles elutasítani a kérelmet.

Az elektronikus kapcsolatot tartó amennyiben a beadványát nem elektronikus úton vagy elektronikus úton, de nem a 2023. évi CIII. törvény és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon terjeszti elő – ha a Pp. másként nem rendelkezik – a bíróság a fellebbezést visszautasítja, az egyéb beadványban foglalt nyilatkozat pedig hatálytalan (Pp.618. § (1) bekezdés).

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri vagy a bíróság azt indokoltnak tartja, illetve a tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjeszteni. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 15 napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A másodfokú bíróság a felek kérelmétől függetlenül a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költségek megfizetésére vonatkozik, csak az előzetes végrehajthatósággal, teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k o l á s

- [1] A siófoki 4270. hrsz. alatt felvett, kivett közpark művelési ágú, 5.573 m² területű ingatlan tulajdonosa Siófok Város Önkormányzata felperes.
- [2] Az alperesi jogelőd Pannonia Hotels Szállodák Rt. és a felperes között - Siófokon, 2005. április hó 29. napján a felperes képviselője által, Budapesten, 2005. április 18-án az alperesi jogelőd képviselője által aláírt - ingatlanok cseréjéről szóló szerződés jött létre.
- [3] A szerződés 3/A. pontjának második bekezdése szerint, a szerződő felek megállapodtak abban, hogy Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Siófok, belterület 4270. hrsz.-ú, 5585 m² térmértékű ingatlanra a Pannonia Hotels Rt. tulajdonában álló 4271., 4273. hrsz. alatti, továbbá a tulajdonába kerülő 4272. és 4274. hrsz. alatti ingatlanok

mindenkori tulajdonosa, birtokosa javára területhasználatra vonatkozó szolgalmi jogot alapítanak, amely a 4270. hrsz. alatti ingatlan terjes területére vonatkozik, s amely az uralkodó telek – nevezetesen a Siófok, belterület 4271. és 4273. hrsz.-ú, továbbá a 4272. és 4274. hrsz.-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosát, birtokosát feljogosítja arra, hogy ezen területet, mint a Balatonnal közvetlenül határos partszakaszt strandolásra és a vízbe való bejutásra stb. szabadon használhassák.

A szerződés 3/A. pontjának harmadik bekezdése szerint, a Siófok, 4270. hrsz.-ú parti sétány és partvédő mű, valamint az előtte fekvő vízfelület kereskedelmi hasznosítására, úgy mint sportszer-kölcsönzés, vízibicikli-kölcsönzés, öltöző paraván felállítása, stb. – Siófok Város Önkormányzata képviselői eljárt Balaton-Parti Fenntartó és Hasznosító Kft. jogosult.

A szerződés 3/A. pontjának ötödik bekezdése szerint a fenti ingatlant érintő kereskedelmi hasznosításra irányuló szerződések megkötéséhez a Siófok, 4270. hrsz.-ú ingatlan szolgalmi jog jogosultjának hozzájárulása szükséges.

A Szerződés 3/A. pontjának hetedik bekezdése szerint ezen területhasználati szolgalmi jog ellenértéke 149.760.000,- Ft + ÁFA.

[4] A felperes és az alperesi jogelőd között létrejött csereszerződés alapján a siófoki 4270. hrsz. alatt felvett felperesi tulajdonban lévő ingatlan terhére, az alperesi jogelőd tulajdonában lévő, a szerződésben megjelölt ingatlanok javára, 38.268/2005.05.18. szám alatti bejegyző határozattal „egyéb szolgalmi jog területhasználati” megjelöléssel az ingatlan-nyilvántartásba a szerződésen alapuló szolgalmi jogok bejegyzésre kerültek.

[5] A siófoki 4271. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni lapja III. részének 3. pontja bejegyzése szerint, a 39198/2006.06.14. szám alatti bejegyző határozattal a siófoki 4272. hrsz. alatti ingatlan megszűnt, területe összevonásra került a siófoki 4271. hrsz. alatti ingatlan területével.

[6] A siófoki 4271. hrsz. alatt felvett, 4273/2. hrsz. alatt felvett, 4273/1. hrsz. alatt felvett, és 4274. hrsz. alatt felvett ingatlanokat terheli a IV. r. alperes javára bejegyzett vezetékJog és az V. r. alperes javára bejegyzett bányaszolgalmi jog.

[7] A Pannonia Hotels Szállodák Rt. jogutódától, a For-One Ingatlanforgalmazó Kft.-től az I. r. alperes a Budapesten, 2008. február hó 27. napján keletkezett adásvételi szerződéssel vásárolta meg a siófoki 4271. hrsz. alatti, 4273. hrsz. alatti, 4274. hrsz. alatti és 6680/4. hrsz. alatti ingatlanokat. A Szerződés I/5. pontja a Siófok, belterület 4271., 4273. és 4274. hrsz. alatti ingatlanokat megillető és a 4270. hrsz. alatti ingatlant terhelő vagyoni értékű jog (szolgalmi) vételárát 600.000 Euro + 20% ÁFA összegben határozza meg. Az adásvételi szerződés alapján az abban szereplő - jelen peres eljárás tárgyát képező - ingatlanokra az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre került.

[8] A Budapesten, 2009. október hó 12. napján kelt adásvételi szerződésben az I. r. alperes a siófoki 4274. hrsz. alatti ingatlant a III. rendű alperes részére eladta. Az adásvételi szerződés 3. pontja rögzíti a vételárát, azzal, hogy a vételár kialakításánál a felek figyelembe vették az ingatlan állagát és felszereltségét, az ingatlan telekértékét, az ingóságok értékét, valamint a szolgalmi jog értékét.

A siófoki 4274. hrsz. alatti ingatlanra a földhivatal az ingatlannyilvántartásba 43437/2009.10.14. szám alatti határozatával a III. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte.

[9] A siófoki 4273. hrsz. alatti ingatlan a 4273/1. és a 4273/2. hrsz. alatti ingatlanokra megosztásra került, amely az ingatlannyilvántartásba 32089/2010.02.12. szám alatti határozattal került bejegyzésre, és amely határozat a 4270. hrsz. alatti ingatlant terhelő

területhasználati szolgalmi jogot, mint az uralkodó telkek jogosultságát, mindkét újonnan létrejött ingatlan vonatkozásában változatlan tartalommal jegyezte be.

- [10] A 4273/1. hrsz. alatti ingatlant az I. r. alperes a Budapesten, 2010. november hó 30. napján létrejött adásvételi szerződéssel az „ÁNZA” Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. részére eladta. A Szerződés 1.4. pontja tartalmazza a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlant terhelő, a siófoki 4273/1. hrsz. alatti ingatlant megillető egyéb szolgalmi jog területhasználattal ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésének tényét. Részletezi továbbá a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan használati módját, a 4273/2. hrsz. alatti uralkodó teleket és a 4273/1. hrsz. alatti uralkodó teleket – mint az adásvétel tárgyát képező ingatlant – megillető területhasználati jog természetbeni megosztását, az erre vonatkozó külön használati megállapodásra utalást, valamint a vagyoni értékű jog értékesítéséről szóló külön szerződés tényét.
- [11] A felperes kizárólagos tulajdonában lévő Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. valamint az I. r. alperes között 2012. július hó 4. napján Siófokon ingatlanhasznosítás jogát megszüntető szerződés jött létre. A szerződés 2. pontja rögzíti a felperes és az I. r. alperesi jogelőd között 2005. április 29. napján létrejött csereszerződésnek a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan használatára vonatkozó rendelkezéseit. A szerződés 3. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a siófoki 4271. hrsz. alatti és a 4273/2. hrsz. alatti ingatlanokkal határos siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan ezen határvonalától - a teljes határvonalon - a Balaton-parti Kft. véglegesen megszünteti a hasznosítási jogát, és a Balaton-parti Kft. ezen a partszakaszon kereskedelmi jellegű hasznosításra a jövőben nem jogosult. A Szerződés 4/A. pontja a Balaton-parti Kft. kereskedelmi jogának megszüntetéséért 15.000.000,- Ft + ÁFA ellenértéket állapít meg.
- [12] A felperes és az I., II. és III. r. alperesek között a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlant terhelő, az alperesek tulajdonában lévő ingatlanokat illető jogok törlésére vonatkozóan egyeztetések folytak, azonban megállapodás nem jött létre.
- [13] A felperes 2024. április hó 2. napján a Siófoki Járásbíróságnál terjesztett elő kereseti kérelmet a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlanra az alperesi ingatlanok javára bejegyzett szolgalmi jog ingatlannyilvántartási törlésére.
A Siófoki Járásbíróság 1.G.20.173/2024/5. szám alatti – Siófokon, 2024. április hó 30. napján kelt – 2024. május hó 23. napján jogerőre emelkedett végzésében a felperes által előterjesztett kereseti kérelem kapcsán indult per tárgyának értékét, a keresetlevélben megjelölttől eltérően 149.760.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg, amelyre tekintettel megállapította hatáskörének hiányát és rendelkezett a keresetlevél áttételéről a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Kaposvári Törvényszékhez.
- [14] A perbeli ingatlanok a természetben oly módon helyezkednek el, hogy a felperesi tulajdonban lévő siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan közvetlenül a Balaton partján fekszik, az alperesi ingatlanok a Balatontól távolabbi ingatlanhatár mellett helyezkednek el, a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlannal határosan sorban egymás után. Az alperesek valamennyi ingatlanon szállodát üzemeltetnek.
- [15] A felperes kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan terhére, a siófoki 4271. hrsz. alatti, a siófoki 4273/1. hrsz. alatti, a siófoki 4273/2. hrsz. alatti és a siófoki 4274. hrsz. alatti ingatlanok javára bejegyzett szolgalmi jogok törlését rendelje el, akként, hogy a IV. és V. r. alperesek javára bejegyzett terhek változatlanok maradnak. Kérte, hogy a bíróság az I-V. r. alpereseket a kereseti kérelem tűrésére kötelezze.

- [16] Kérte továbbá a felperes, hogy a bíróság keresse meg a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. Siófokot annak érdekében, hogy a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett, azt terhelő és a siófoki 4271., 4273/1., 4273/2. és 4274. hrsz.-ú ingatlanokat illető területhasználati szolgalmi jogot törölje, mind a szolgáló telek, mind az uralkodó telkek vonatkozásában.
Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I-III. r. alpereseket egyetemlegesen a perköltség megfizetésére, a IV., V. r. alperesekkel szemben perköltség igényt nem terjesztett elő.
- [17] A felperes előadta, hogy a Pannonia Hotels Szállodák Rt. és a felperes között 2005 áprilisban létrejött csereszerződés megkötésekor – és azóta is – a felperes tulajdonában lévő siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan közpark művelési ágú, ezért az önkormányzat törzsvagyónába tartozik. A szerződés megkötésének időpontjában hatályban lévő 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 79. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati törzsvagyónba tartozó parkok forgalomképtelenek. A szerződés megkötésének időpontjában hatályos 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 173. § (1) bekezdésének b/ pontja szerint a törvényben meghatározott más dolgok forgalomképtelenek. A forgalomképtelen dolgok elidegenítésére és megterhelésére irányuló szerződés, mint jogszabályba ütköző szerződés, az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A felperes tulajdonában lévő siófoki 4270. hrsz. alatti közpark művelési ágú ingatlanra ezért szolgalmi jogot alapítani jogszerűen nem lehet, az erre irányuló szerződés érvénytelen.
- [18] Az ingatlan-nyilvántartási hatóságként eljáró földhivatalnak, a nyilvánvalóan érvénytelen szerződés alapján – miután az érvénytelenség ténye magából az okiratból megállapítható – az 1997. évi CXLI. törvény (rInyvtv.) 51. § (1) bekezdése szerint a szolgalmi jog bejegyzésére irányuló kérelmet el kellett volna utasítani. A földhivatal azonban ennek ellenére a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlanra, mint szolgáló telekre, illetve az alperesi tulajdonban lévő ingatlanokra, mint uralkodó telkekre a szolgalmi jogot bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés annak ellenére megtörtént, hogy az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó közpark forgalomképtelen, amely okból azon szerződéses rendelkezés, amelynek alapján a szolgalmi jog bejegyzésre került az rPtk. 173. § (2) bekezdése és az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis.
- [19] A jogszabályba ütköző szerződés következménye az rPtk. 237. §-a alapján a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása, amelyre a szolgáló teleket terhelő, illetve az uralkodó telkeket illető, bejegyzett szolgalmi jog törlésével kerülhet sor.
- [20] A felperes kereseti kérelmének jogalapját az rInyvtv. 51. § (1) bekezdésében és 62. § (1) bekezdés aa/ pontjában jelölte meg, majd az időközben bekövetkezett jogszabályváltozásra tekintettel a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 70. § (1) bekezdés aa/ pontjában jelölte meg, azzal, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nyilvánvalóan érvénytelen volt.
- [21] Hivatkozott arra a felperes, hogy tulajdoni igényt érvényesít, amely nem évül el. Az alperesekkel szemben kizárólag dologi jogi igényt kívánt érvényesíteni, ennek kapcsán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet kívánta csupán előterjeszteni. A felperes megítélése szerint a szolgalmi jog alapításának jogszabályba ütköző ténye az a jogi relevanciával bíró tény, amelyre a dologi jogi igényét alapíthatja.
- [22] Előadta továbbá a felperes, hogy az rInyvtv. korábban hatályos 63. § (2) bekezdése szerint a törlési kereset megindítására három év állt rendelkezésre, az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen jogszerzővel szemben. Azonban az alperesek jóhiszemű jogszerzőnek nem tekinthetők. Az alperesek ügyvédi segítség igénybevételével kötötték meg a tulajdonjog bejegyzéséül szolgáló szerződéseket, ezért szükségképpen beszerezték, illetve megtekintették

a szolgáló telekre vonatkozó bejegyzett adatokat is, ennek során észlelniük kellett volna a szolgáló telek forgalomképtelen voltát, azt a tényt, hogy jogszerűen a szolgalmi jog bejegyzésére nem kerülhetett volna sor. Nyilvánvalóan tudomásuk volt arról, hogy az általuk üzemeltetett szálloda napi használata során a Balatonhoz történő akadálytalan lejutás elengedhetetlen, ezért fel kellett ismerniük, hogy milyen jelentősége van a bejegyzett szolgalmi jognak. Ezen körülményekből nyilvánvalóan megállapítható, hogy az alperesek nem voltak jóhiszeműek, ezért a három évre korlátozott perindítási határidő jelen esetben nem érvényesül.

- [23] A perfelvételi tárgyaláson a felperes vitatta a per tárgyának értékét. A Siófoki Járásbíróság által megállapított pertárgy értéket eltúlzottnak tartotta, azzal, hogy álláspontja szerint a pertárgy érték nem állapítható meg, miután azt szakértői eszközök igénybevételevel sem tudta a felperes megállapítani, ezért a meg nem határozható pertárgy értékre vonatkozó illetéktörvényi rendelkezés alapján 600.000,- Ft-ban kérte a pertárgy értékének megállapítását.
- [24] Vitatta a felperes az I-III. r. alperesek perköltségigényét. Álláspontja szerint az előterjesztett perköltségigény sem a pertárgy értékével, sem az I., II. és III. r. alperesi képviselő által kifejtett munkával nem áll arányban. Kiemelte, hogy a II., III. r. alperesek közös képviseletében eljáró ügyvéd nem érvényesíthet külön ügyvédi munkadíjat a II. r. alperes, és külön ügyvédi munkadíjat a III. r. alperes képviseletében.
- [25] Az I-III. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. IV-V. r. alperesek a kereset teljesítését – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaik érintetlenül hagyása mellett – nem elleneztek.
- [26] Az I.r. alperes kérte, hogy a bíróság a felperesi keresetet utasítsa el és kötelezze a felperest az I. r. alperes költségeinek megfizetésére.
- [27] Vitatta az I. r. alperes, hogy a 2005 áprilisában létrejött csereszerződés a felperes által megjelölt okból semmis lenne. Előadta, hogy a felperes a keresetlevélhez nem csatolt olyan bizonyítékot, nyilvántartást, ami azt igazolná, hogy a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan 2005 áprilisában a felperes törzsvagyonának részét képezte volna, és mint ilyen, forgalomképtelen volt, figyelemmel arra, hogy az Ötv. 78. § (2) bekezdése alapján a törzsvagyonról vagyonkimutatást kell készíteni. Utalt rá, hogy a csereszerződés megkötését megelőzően a siófoki 4272. hrsz. alatti, és 4274. hrsz. alatti ingatlanokat a felperes 28/2004. (XI. 30.) számú rendeletével a törzsvagyonból kivonta, hogy a szerződés megköthető legyen. Amennyiben a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan valóban a törzsvagyonba tartozott, úgy éppen a felperes mulasztására visszavezethető az, hogy ez a törzsvagyonból nem került kivonásra a többi ingatlannal együtt.
- [28] Rámutatott, hogy amennyiben az érvénytelenség felperes által megjelölt oka fenn is állt, ez nem volt nyilvánvaló, miután önmagából az okiratból nem volt megállapítható és felismerhető tény.
- [29] Előadta az I. r. alperes, hogy a 2005 áprilisában megkötött csereszerződés során a területhasználati szolgalmi jog értékét – szakvélemény alapján – beárzták, azt a szerződésben 149.760.000,- Ft + ÁFA összegben jelölték meg. A csereszerződésben meghatározott pénzügyi konstrukcióval az ellenérték a felperes részére megfizetésre került. A felperes ehhez képest az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelmében hallgat a csereszerződésben foglalt ellenérték sorsáról.
- [30] Hivatkozott arra is az I. r. alperes, hogy az I. r. alperes valamint - a felperes egyedüli tagságával egyszemélyes gazdasági társaságként működő - Balaton-parti Kft. között 2012.

július 4-én szerződést jött létre, amelyben 15.000.000,- Ft + ÁFA megváltási ár megfizetése ellenében a siófoki 4271. és a siófoki 4273. hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan, a siófoki 4270. hrsz. alatti ingatlanra biztosított kereskedelmi hasznosítási jogot I. r. alperes megváltotta. A szerződéssel – lényegében - a 2005. áprilisi csereszerződés érvényessége hét évvel később a felperes részéről közvetetten megerősítést nyert.

[31] Kiemelte az I. r. alperes, hogy a felperes a keresetindításra nyitva álló jogvesztő határidőt elmulasztotta. Vitatta a felperes állítását az I. r. alperesi jóhiszeműség hiányára vonatkozóan. Véleménye szerint a felperes nem fejtette ki, hogy milyen okból volt rosszhiszemű a 2008. február 27-én létrejött adásvételi szerződés megkötése során az I. r. alperes. Az I. r. alperes a 2008. február 27-én kötött szerződés megkötésekor alappal bízott abban, hogy a közhiteles ingatlannyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jog érvényesen és hatályosan fennáll, azt a tulajdoni lap ekként tanúsítja. A felperesi érveléssel szemben nem merülhetett fel az I. r. alperesben annak a kérdése - a bejegyzett jog ismeretében -, hogy a bejegyzés bármilyen érvénytelenségi okban szenved, melyből kifolyólag a jóhiszemű jogszerzése nem kérdőjelezhető meg.

Rámutatott, hogy a 2012. július 4-én létrejött szerződés az I. r. alperest, mint jóhiszemű jogszerzőt, a jogszerzés jogszerű voltának tudatában megerősítette.

[32] Az I. r. alperes álláspontja szerint a felperes nem jelölt meg olyan jogot, amelynek sérelme az rInyvtv. 62. § (1) bekezdés aa/ pontja, illetve az Inyvtv. 70. § (1) bekezdés aa/ pontja alapján megállapítható lenne.

[33] Az I. r. alperes perköltségének megállapítását a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet szabályai szerint kérte, mint ügyvédi munkadíjat, azzal, hogy készkiadás iránti igénye nem volt.

[34] A II., III. r. alperesek a felperesi kereset elutasítását, felperes költségekben történő marasztalását kérték.

[35] A II-III. r. alperesek - az I. r. alperesi érvelésen túl - hivatkoztak arra is, hogy a siófoki 4270. hrsz. alatti, felperesi tulajdonban lévő ingatlanon az I., II. r. alperesek közötti határvonalon kerítést szerettek volna létesíteni az I. és II. r. alperesek, amelyhez kérték a felperes hozzájárulását. 2010. évben a használati határvonalon létesített kerítés építéséhez a felperes kifejezetten hozzájárult, kifogást nem emelt, amely tényből levonható az a következtetés, hogy a felperes maga is jogszerűnek tekintette a szolgalmi jog létét és annak gyakorlását is.

[36] Rámutattak a II-III. r. alperesek, hogy a felperes lényegében a 2005 áprilisában megkötött szolgalmi jogot alapító csereszerződés érvénytelenségére hivatkozik, mint a törlési kereseti kérelem alapjára. A kialakult jogirodalmi álláspont és bírói gyakorlat alapján egyértelmű, hogy az érvénytelen szerződés jogkövetkezményei csak az elévülés és elbirtoklás korlátai között érvényesíthetők. Kizárólag az a jogkövetkezmény vonható le határidő nélkül, hogy a semmis szerződés alapján teljesítést nem lehet követelni. A 2005 áprilisában megkötött szerződés elévülése 2010 áprilisában bekövetkezett, ezért a felperes által érvényesített igény elévült.

[37] Kifejtették a II-III. r. alperesek, hogy az rInyvtv. 63. § (2) bekezdésében megállapított 3 éves objektív határidőt a közvetlen jogszerző jogának bejegyzéséről szóló határozat keltétől kell számítani, amely határidőt a felperes többszörösen elmulasztott. Tény, hogy a 2005. áprilisi szerződés megkötése során nemcsak a felperes képviselőjében eljáró ügyvéd ismereteire, hanem mögötte - a háttérben - az önkormányzati apparátus, a polgármesteri hivatal, a törvényesség felügyeletére hivatott jegyző ismereteire is támaszkodott a felperes, valamint a csereszerződés testületi jóváhagyása is megtörtént, és a csereszerződés ingatlannyilvántartási

bejegyzésére is sor került. Mindezekre tekintettel nem merülhetett fel alappal kétség a II. és III. r. alperesek szerződéskötés során eljáró törvényes képviselőinek abban a meggyőződésében, hogy a szolgalmi jog alapítása és léte aggálytalan és jogszerű.

A II-III. r. alperesi álláspont szerint éppen a felperes eljárása és a jelen peres eljárás megindítása az, amely a rosszhiszeműséget a felperes vonatkozásában felveti; különösen úgy, hogy a felperes a szolgalmi jog törlésére irányuló kérelmet akként terjeszti elő, hogy hallgat az ennek ellenértékéként kapott jelentős pénzösszeg elszámolásáról.

[38] A II-III. r. alperesi álláspont szerint a pertárgy értékét a Siófoki Járásbíróság helyesen állapította meg, amelyet a felperes sem vitatott, miután a végzéssel szemben fellebbezést nem terjesztett elő. Rámutattak a II-III. r. alperesek, hogy a 2005 áprilisában megkötött csereszerződés létrejöttét követően bekövetkezett ingatlan áremelkedés kapcsán a 149.760.000,- Ft + ÁFA összegben megállapított pertárgyérték nem lehet eltúlzott.

[39] A II-III. r. alperesek kérték, hogy a bíróság a II. r. alperes, illetve a III. r. alperes és jogi képviselője között létrejött megállapodás alapján állapítsa meg az ügyvédi munkadíjat, külön-külön a II. és a III. r. alperes részére.

[40] A kereset az alábbiak szerint nem alapos.

[41] A felperes módosított, pontosított kereseti kérelmében az igényérvényesítés jogalapjaként az Inytv. 70. § (1) bekezdés aa/ pontját jelölte meg.

[42] Az Inytv. 70. § (1) bekezdés aa/ 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 Inytv. 70. § (1) bekezdés aa/ pontja lényegében megegyezik a 2005 áprilisában megkötött szerződés megkötésekor hatályban volt rInytv. 62. § (1) bekezdés a/ pontjával.

[43] A 2005 áprilisában megkötött csereszerződés időpontjában az rInytv. 63. § (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. Az rInytv. 63. §-át a 2013. évi CCIV. törvény 12. § k/ pontja hatályon kívül helyezte.

[44] A 2014. március 15-től hatályos Ptk.5:187. §-a szerint, az anyagi jog szerinti jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jogsértő vagy utólag helytelenné vált bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel szemben a törlési keresetet az anyagi jog szerinti jogosult esetén az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt, a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy esetén pedig az utólag helytelenné vált bejegyzés alapján történt jogszerzés bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, ha a határozatot a részére kézbesítették. Ha kézbesítés nem történt, a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától számított hároméves határidő alatt lehet megindítani. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

[45] A 2005 áprilisában hatályos Ötv. 79. § (2) bekezdésének a/ pontja az önkormányzati tulajdonban álló tereket és parkokat is a törzsvagyon körébe tartozó, forgalomképtelen vagyonként határozta meg. Az rPtk. 173. § (1) bekezdés b/ pontja alapján a törvényben meghatározott dolgok forgalomképtelenek, míg az rPtk. 173. § (2) bekezdése szerint a forgalomképtelen dolgok elidegenítése semmis. Az rPtk. 200. § (2) bekezdése úgy

rendelkezik, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

[46] A bíróság álláspontja szerint a felperes által előterjesztett kereseti kérelem és a felperes által előadott tényállásbeli adatok és jogi érvelés között koherens kapcsolat nem állapítható meg. A felperes – kifejezett bírói felhívást követően is – kizárólag dologi jogi igényre kívánta alapítani a kereseti kérelmét, azonban az igényérvényesítés alapját kötelmi jogi alapon – a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségére hivatkozva – jelölte meg, úgy, hogy más érdemi hivatkozása nem volt. A felperes a 2005 áprilisában létrejött csereszerződésben rejlő semmisségi okon túl olyan dologi jogi relevanciával rendelkező tény vagy körülményt nem jelölt meg, amely a bejegyzett jogok törlését eredményezhette volna. A bíróság azonban a felperes által előterjesztett kereseti kérelemhez kötött (Pp. 2. § (2) bekezdés). Miután a felperes bírói felhívást követően sem kívánta módosítani kereseti kérelmét, a bíróságnak a felperes által előterjesztett kereseti kérelmet kellett elbírálnia annak korlátai között.

[47] Tény, hogy az rPtk. 234. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére – ha törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

[48] Az rPtk. 234. § (1) bekezdésének alkalmazása során kialakult bírói gyakorlat azonban megszorítóan értelmezte ezt a törvényi rendelkezést több vonatkozásban is. Nemcsak a bárki fogalmát szűkítette a jogi érdekeltséggel vagy kifejezett jogszabályi felhatalmazással rendelkező személyre, hanem a határidő nélküliség fogalmát is megszorítóan értelmezte. A határidő nélküliség fogalma körében az EBH2010.2222. szám alatt közzétett döntés kifejezetten úgy rendelkezett, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződő felek jogviszonyának a bíróság által történő rendezésére csak az elévülés, illetve az elbirtoklás időbeli korlátai között kerülhet sor. A semmisségre való határidő nélküli hivatkozás tehát csak az érvénytelenség általános jogkövetkezményének az érvényesülését eredményezheti, nem terjed ki azonban a restitúciós, illetve elszámolási igények érvényesíthetőségére. Megállapítható tehát, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint az, hogy a semmis szerződés alapján teljesítést nem lehet követelni, mint határidő nélkül alkalmazható jogkövetkezmény érvényesül, azonban ezt meghaladóan további jogkövetkezmények, így az eredeti állapot helyreállítására irányuló igény sem érvényesíthető határidő nélkül.

[49] Az ingatlanokra vonatkozó szerződések semmissége körében a BDT2010.2174. szám alatt közzétett eseti döntés kifejtette azt is, hogy az ingatlan-adásvételi szerződés semmissége esetén a tulajdonosnak a dolog kiadására irányuló igényét önmagában az időmúlás nem szünteti meg. Amennyiben azonban az ingatlant ellenérték fejében jóhiszeműen eljáró harmadik személy részére tovább értékesítik, e személy tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség védi. Ilyen esetben a volt tulajdonos követelése kötelmi követeléssé fordul át, és az általános elévülési idő leteltével elévül.

[50] A fenti érvelésből egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a szerződéses kikötés semmisségére történő hivatkozással az alperesekkel szemben érvényesített igényét az általános elévülési határidőn belül érvényesítheti csupán, amely az rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján öt év. Egyértelműen megállapítható az is, hogy az öt éves elévülési határidő a felperes vonatkozásában 2010 április 30.-án letelt. Az elévülés tényére az I-III. r. alperesek hivatkoztak, amely okból a 2005. áprilisi csereszerződés semmis rendelkezésének érvénytelenségére, mint a bejegyzett jog törlésének okára, a felperes alappal nem hivatkozhat.

- [51] A semmisség körében ugyan nem vizsgálható az, hogy a semmisségi ok bekövetkezése bármelyik félnek felróható-e (BH1994.362.), azonban a törlési keresetnél a jogszerző jóhiszeműségének jelentősége van, miután az ellenérték fejében jóhiszeműen jogot szerző harmadik személyt védi a jogalkotó, mind az rInytv. 63. § (2) bekezdése, mind a Ptk. 5:187. §-a szerinti a három éves perindítási határidő megállapításával.
- [52] A 2005 áprilisában megkötött csereszerződés időpontjában hatályban volt rPtk. 4. § (4) bekezdésében megfogalmazott általános elvárhatósági zsinórmérték alapján a felperesnek a saját vagyonára vonatkozó szabályokkal tisztában kellett lennie. A felperestől ezért elvárható volt, hogy ismerje az önkormányzat törzsvagyonára vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, és tisztában legyen azzal is, hogy a szerződéssel érintett síófoki 4270. hrsz. alatti ingatlan az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik-e. Amennyiben ezzel a felperes – mint önkormányzati tulajdonos – nem volt tisztában, a másik szerződő féltől sem várható el alappal, hogy a síófoki 4270. hrsz. alatti ingatlannak, mint az önkormányzati törzsvagyonba tartozó ingatlannak, a forgalomképtelenségét felismerje, azzal tisztában legyen. A bíróság megítélése szerint ezért már a Pannonia Hotels Szállodák Rt. alperesi jogelőd szerződéskötő féltől sem várható el a felperesi eljárásban és magatartásban bízva történő szerződéskötés során – figyelemmel az rPtk. 4. § (1) bekezdésében foglalt jóhiszemű, tisztességes és kölcsönösen együttműködő eljárási követelményre –, hogy a felperes által állított semmisségi okot felismerje, melyből következően rosszhiszeműsége nem állapítható meg. A Pannonia Hotels Szállodák Rt. alperesi jogelőd jóhiszeműségének egyenes következménye, hogy az I-III. r. alperesek jóhiszeműségének hiánya nem állapítható meg.
- [53] Az alperesek jóhiszeműségét alátámasztja az a tény is, hogy a földhivatal a 2005. áprilisi csereszerződés ingatlannyilvántartási átvezetését elvégezte, a síófoki 4270. hrsz. alatti ingatlant terhelő, illetve az alperesi ingatlanokat megillető jogokat az ingatlannyilvántartásba bejegyezte, mindez – a fentiekén túl – alappal eredményezte azt, hogy ezen bejegyzés jogszerűségét és érvényességét az I-III. r. alperesek a szerződéskötés során elfogadták, ami szintén kizárja a jóhiszeműségük hiányának megállapítását.
- [54] A felperesi igényérvényesítés ellentmondásosságára utal továbbá, hogy az I. r. alperes és a felperes kizárólagos tulajdonában lévő Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. között 2012. július 4-én a 2005 áprilisában megkötött csereszerződésben meghatározott jogosultságok átalakítására – a Balaton-parti Kft. ellenérték fejében jogról történő lemondására – sor került. Nyilvánvaló, hogy még ezen időpontban is a felperes kizárólagos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet – szükségképpen a felperes is – nem támasztott semmilyen kétséget a 2005 áprilisában létrejött csereszerződés perbeli ingatlanokra vonatkozó rendelkezéseinek érvényessége tekintetében.
- [55] Megjegyzi e körben a bíróság, hogy amennyiben a felperes maga sem ismerte fel az általa a peres eljárásban hivatkozott semmisségi okot 2012. év előtt, semmilyen alapja nincs annak a következtetésnek, hogy ezt az I-III. r. alpereseknek fel kellett volna ismerni, amely önmagában cáfolja az alperesek rosszhiszeműsége vonatkozásában a felperes által előadottakat.
- [56] A bíróság álláspontja szerint, az I-III. r. alperesek jóhiszeműségének megállapíthatósága vonatkozásában a fentiekben kifejtettek szükségtelenné teszik e körben további bizonyítás lefolytatását, ezért a bíróság mellőzte az erre irányuló bizonyítási indítványok teljesítését.

- [57] Az rInyvtv. 63. § (2) bekezdésének alkalmazása során a bírói gyakorlat a törlési per megindítására nyitva álló három éves jogvesztő határidőt a közvetlen jogszerző jogának a bejegyzéséről szóló határozat keltétől számította. (3/2010. (XII.6.) Pk vélemény 5) pont).
- [58] Tény, hogy a felperessel a 2005. áprilisi csereszerződést a Pannónia Hotels Szállodák Rt. kötötte meg, melyhez képest az I. r. alperes a perbeli alperesi ingatlanok tulajdonjogát már a Pannónia Hotels Szállodák Rt. jogutódától szerezte meg jóhiszeműen, ellenérték fejében a peresített jogokkal együtt. A II-III. r. alperesek az I. r. alperestől szereztek a perbeli ingatlanokat jóhiszeműen, ellenérték fejében a peresített jogokkal együtt.
- [59] A fentiekből következően - szükségképpen - 2005. évben a törlési per megindításának határideje megkezdődött, melyhez képest a jóhiszemű és ellenérték fejében jogszerzőnek minősülő I., II. és III. r. alperesek vonatkozásában az rInyvtv. 63. § (2) bekezdésében meghatározott három éves határidő – illetve annak többszöröse – a felperesi perindítás időpontjában letelt. Miután a törlési per megindítására biztosított határidő eltelt, a felperes a keresetben megjelölt igényét az alperesekkel szemben megalapozottan nem érvényesítheti.
- [60] Mindezeket alátámasztja a 3/2010. (XII.6.) Pk vélemény 4) pontja, amely szerint, az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a jogszerző jóhiszeműsége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja.
- [61] A kifejtettek alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperesi kereset nem megalapozott, ezért azt teljeskörűen elutasította.
- [62] A bíróság a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján a pereszes felperest kötelezte a perköltség viselésére.
- [63] Megállapította a bíróság, hogy a felperes az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés b/ pontja alapján teljes személyes illetékmentes, ezért a feljegyzett eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.
- [64] A bíróság a pertárgy értékét, egyrészt a 2005 áprilisában megkötött szerződés értékmegállapítására tekintettel, másrészt a Siófoki Járásbíróság – felperes által sem támadott – 1.G.20.173/2024/5. szám alatti végzésében foglaltak szerint, 149.760.000,- Ft + ÁFA összegben határozta meg, a Pp. 22. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.
- [65] A bíróság a megállapított pertárgyértékhez képest a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg az I. r. alperesi képviselő ügyvédi munkadíját, azzal, hogy azt a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 3.000.000,- Ft-ra mérsékelte, figyelembe véve a kifejtett munka mennyiségét, továbbá, hogy összesen két tárgyalás megtartására került sor.
- [66] A bíróság álláspontja szerint nincs annak akadályja, hogy a bíróság a II. és III. r. alperesek részére járó perköltséget alperesekként elkülönítve állapítsa meg abban az esetben is, ha a II. és III. r. alperesi képviseletet ugyanaz a jogi képviselő látja el. A perköltség szükségképpen mind a II. r., mind a III. r. alperesnél – mint nem azonos gazdálkodó szervezeteknél – külön-külön merül fel. A bíróság azonban a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján megállapított munkadíjat, a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján mérsékelte, éppen arra tekintettel, hogy a jogi képviselő mind a II. r. alperes, mind a III. r. alperes vonatkozásában a képviseletet ellátta, ezért a kifejtett munka - szükségképpen - kevesebb volt, mint ha külön-külön jogi képviselő járt volna el.

- [67] A bíróság - a pertárgy értékét, a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységet és a megtartott tárgyalások számát is figyelembevéve - a fél és az ügyvéd közt létrejött megbízási szerződésben kikötött munkadíjat a fentiek szerint mérsékelve, a II. r. alperes részére ÁFA-val növelten 5.715.000,- Ft, a III. r. alperes részére ÁFA-val növelten 5.080.000,- Ft perköltséget állapított meg.

Kaposvár, 2025. április 23.

dr. Szabó Károly s.k.
bíró