



...

## **A Kúria**

### **mint felülvizsgálati bíróság**

#### **ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.20.370/2020/5.

**A tanács tagjai:** Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

**A felperes:**Felperes1

**A felperes képviselője:** Dr. Kerekes Szilvia ügyvéd

**Az alperes:** Alperes1

**Az alperes képviselője:** Dr. Domina Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Domina László Béla ügyvéd)

**A per tárgya:** ingatlan birtokba adása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:** Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.158/2019/5.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:** Székesfehérvári Járásbíróság 20.P.21.602/2017/54.

#### **Rendelkező rész**

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

#### **Indokolás**

## **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A felperes tulajdonát képezi a Sz. helyrajzi számú ingatlan. Az utóbbi két ingatlan mindösszesen 36 ha 8868 m<sup>2</sup>-nyi területen Natura 2000 védetségű besorolású.

[2] A felperes és az alperes között 2013. szeptember 21. napján ezen ingatlanokra haszonbérleti szerződés, majd 2015. április 29. napján felesbérlet szerződés jött létre. Ez utóbbi lejártát megelőzően 2015. október 7. napján újabb felesbérlet szerződést kötöttek 2015. január 1. napjától 2020. december 31. napjáig terjedő időre. A felperes a területet legeltetés, tisztán tartás, kaszálás céljából adta bérbe az alperesnek. A felesbérlet díját akként határozták meg, hogy annak részaránya 25%. Az alperes köteles volt a felperes részére minden év szeptember 21. napjáig a termés 25%-át átadni.

[3] Az alperes a szerződés alapján elsősorban juhtartást folytatott az ingatlanokon.

[4] Az alperes 2016 novemberének végén felkérte a Nemzeti Park szakembereit, hogy szóban adjanak útmutatást az ingatlanok megtisztítására olyan módon, hogy az elszórtan, csoportosan elhelyezkedő nem őshonos, invazív fa és bokor fajokat (kőkeny, akác, keskenylevelű ezüstfa, bodza stb.) milyen módon termelje ki. Az alperes a felperesi cég törvényes képviselőjének nem jelezte, hogy a szakemberekkel való bejárás milyen eredménnyel zárult, és pontosan mikor, melyik ingatlanon, milyen kitermelést kíván végezni, milyen mértékben, milyen növényzetet érintően.

[5] 2017. január 2. napján az alperes vállalkozási szerződést kötött a helyrajzi számú ingatlanokon fásszárú növények kivágása és a területről való eltakarítása érdekében. A szerződés szerint a fakitermeléssel, illetőleg bozótirtással kapcsolatos engedélyek beszerzése, a területek határainak kijelölése a megrendelő alperes feladata volt. A kivágott faanyag a kivágással a vállalkozó tulajdonába került az elvégzett munka díjazásáért, a vállalkozó a feladat teljesítéséért külön díjazásban nem részesült. A szerződés alapján a vállalkozó az alperes megbízásából az ingatlanokon elhelyezkedő fásszárú növényzet irtásába kezdett.

[6] A felperes törvényes képviselője 2016 decemberétől 2017 februárjáig Németországban tartózkodott. Az alperes sem a felperes törvényes képviselőjével, sem más, a felperes érdekében eljáró személlyel nem közölte részletesen, hogy milyen mértékű kitermelést kíván végezni. A felperes törvényes képviselője hazatérése után értesült a kitermelésről. A terület bejárásakor tapasztalta, milyen nagymértékű fakivágás történt. Ekkor szóban azonnal megtiltotta a kitermelés folytatását és a faanyag elhordását. Az irtást követően – miután már 4 kamionnyi faanyag elszállítása megtörtént – 13 db, egyenként 80-100 méter hosszú és 3,5-5 méter magasságú kitermelt faanyag maradt a helyszínen. A kivágott fák 80%-a keskenylevelű ezüstfa volt.

[7] A felperes 2017. május 23. napján kelt iratában elsősorban a jogosulatlan fakitermelésre tekintettel, és mert az alperes nem a felesbérleti szerződésben rögzített módon használta az ingatlanokat és ezzel kárt okozott, továbbá figyelemmel arra, hogy a bizalma az alperesben megrendült és a földhasználati jogot biztosító szerződés fenntartásához fűződő érdeke megszűnt, a felesbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. Tizenöt napos

határidővel felhívta az alperest az ingatlanok elhagyására, azok birtokába adására. A felmondást az alperes 2017. május 26. napján vette át, annak érvényességét 2017. június 6. napján kelt iratában vitatta.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[8] A felperes 2017. június 13. napján előterjesztett keresetében kérte a szerződés felmondása érvényességének megállapítását és azt, hogy a bíróság kötelezze az alperest a szerződéssel érintett ingatlanok felperesi birtokba adására. Ennek alapjául azt adta elő, hogy az alperes a közöttük létrejött szerződést megszegte, amikor tulajdonosi hozzájárulás nélkül, a rendes gazdálkodás szabályait megsértve termeltette ki a faállományt, és azzal sajátjaként rendelkezett. Keresetét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 58. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontjára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:333. § (1), 6:350. § (1), (2), 6:140. § (1) bekezdésére alapította.

[9] A művelési ág fenntartásához nem volt szükség a fakivágásra. A rendes gazdálkodás körét meghaladja a gyepterület legeltetésére kötött megállapodás esetén a faállomány illetéktelen kivágása és forgalomba bocsátása.

[10] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint kizárólag a jogszabályokban megkövetelt és a hatóság által előírt irtást végzett, az invazív fajokat termelte ki, ami kötelezettsége volt. Ez nem volt a tulajdonos felé kötelezően bejelentendő tevékenység. A szerződésben megjelölt tisztán tartás kötelezettségének tett eleget. A fakivágás a művelési ág megtartása érdekében történt, így az nem volt sem szerződés-, sem jogszabályellenes.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperesnek a 2017. május 30. napján kelt, az alperesnek címzett felmondása érvényes és hatályos volt. Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított tizenöt napon belül a és helyrajzi számú ingatlant a felperes részére adja birtokba, és az állatállományt szállítsa el. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 199.959 forint szakértői díjból, 17.500 forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 21.000 forint illetékből álló mindösszesen 243.184 forint perköltséget.

[12] Rögzítette, az ingatlanokon történt nagymértékű fakivágást igazolta a 2017. február 21. napján felvett jegyzőkönyv. Az elsőfokú bíróság szerint nem volt feladata annak pontos megállapítása, hogy milyen mértékű fakitermelés történt, hogy mi volt a kitermelt fák fajtája, a felperest érte-e kár és ha igen, milyen mértékben, mert a felperes kártérítési igényt nem érvényesített.

[13] A bizonyítás keretében több szakvélemény állt rendelkezésre. Az alperessel szemben indult büntetőügyben elsősorban azt vizsgálták, hogy az ingatlanokon történt-e

környezetkárosítás, illetőleg lopás kísérletének tekinthető-e, hogy az alperes által megbízott vállalkozó a kitermelt faanyagot részben elszállította. A büntetőeljárásban felhasznált szakvélemények egyöntetűen azt állapították meg, hogy a fák és cserjék kivágása a terület művelési ágának megőrzése érdekében szükséges volt (B.Cs. kiegészítő szakvéleménye). Ezzel szemben a felperes által beszerzett szakvélemény (S. I. erdészeti igazságügyi szakértői véleménye) arra a következtetésre jutott, hogy a fakitermelés szakszerűtlen beavatkozás volt, nélkülözte a hatósági engedélyeket, természetkárosítással párosult, az utómunkálatok elmaradtak, jelentős anyagi ráfordítás szükséges a kitermelést megelőző állapot helyreállításához. A perben kirendelt szakértő (Á.D. erdészeti igazságügyi szakértő) szerint bár az invazív fajok irtása kötelező, annak meghatározása, hogy kinek a kötelezettsége a fakitermelés, a haszonbérleti szerződés alapján állapítható meg.

[14] Az elsőfokú bíróság idézte a Ptk. 6:62. § (1), 6:349. § (1), 6:352. § (1) 6:354. § (2) bekezdését, 6:356. §-át, a Fétv. 50. §-át, 57. § e) pontját, 58. § (1) bekezdés a) és b) pontját, 61. § (1) bekezdését, 66. §-át. Mindezek alapján megállapította, hogy a felek között ténylegesen nem felesbérleti szerződés, hanem a haszonbérleti szerződés jött létre. Az alperes nem terményben volt köteles teljesíteni a bérlet ellenértékét, hanem pénzben. A legeltetésre az elsőfokú bíróság szerint egyébként is értelmezhetetlen a felesbérleti szerződés, aminek szükségképpen eleme a termék bizonyos hányadának átadása.

[15] A haszonbérleti szerződést az elsőfokú bíróság érvényesnek minősítette. A szerződés a megnevezésétől függetlenül a felek jogait és kötelezettségeit meghatározta. A felperes a területet legeltetés, tisztán tartás, kaszálás céljából adta bérbe az alperesnek. A felek között az volt vitás, mit kell érteni tisztán tartás alatt. A felperes szerint az nem jelenti, hogy a fásszárú növényeket a haszonbérelő a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül kitermelje. Az alperes viszont azt adta elő, hogy a szerződésből eredő kötelezettsége volt az ingatlanok megtisztítása az invazívnak nevezhető fafajtáktól.

[16] Az alperes 2013. évtől haszonbérelte az ingatlanokat, és azokat abban az állapotban vette át a felperestől, amilyenben 2017. évben is voltak. Az alperesnek tehát ismernie kellett, hogy a területen vannak fás, bokros részek, illetve ott milyen fa- és bokorfajták találhatók. Volt lehetősége, hogy fölmérje, milyen mértékű állami támogatást tud igénybe venni az adott földek után. Ez a haszonbérleti szerződés időtartama alatt nem változott. Az invazív fajok elterjedése sem növekedett ebben az időszakban jelentős mértékben. Az alperes tudatában volt, hogy ha nagyobb mennyiségű fa kitermelését végzi, erről a terület tulajdonosát, a felperest értesíteni kell. Az alperes azonban elmulasztotta a felperes engedélyét kérni a nagy mennyiségű, több tonnányi és több köbméternyi faanyag kitermelésére.

[17] Az elsőfokú bíróság a felmondást jogszerűnek minősítette. A fakitermelést megelőzően az alperesnek mindenképpen egyeztetnie kellett volna a felperessel arról, hogy az ingatlanok arculatát, művelési ágát jelentős mértékben meg kívánja változtatni. A fákkal, bozóttal borított ingatlanrészeken azért végez kitermelést, hogy magasabb értékű állami támogatást kaphasson annak érdekében, hogy ezen területen is tudjon legeltetést folytatni. A fakitermelés, irtás a tulajdonos tudta és beleegyezése nélkül történt, ami kellőképpen megalapozta, hogy a haszonbérleti szerződéseket a felperes azonnali hatállyal felmondja különös tekintettel arra, hogy a birtokba vételkori művelési ágakat az alperes meg kívánta változtatni.

[18] Az érvényes és hatályos azonnali hatályú felmondással megszűnt az alperes joga, hogy az ingatlanokon legeltetést végezzen, ezért az elsőfokú bíróság kötelezte azok felperes birtokába bocsátására és az állatállomány elszállítására.

[19] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.

[20] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 14.300 forint másodfokú perköltséget.

[21] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges körben felderítette, és bár a határozata kiegészítésre, pontosításra szorul, érdemi jogi következtetése megalapozott volt.

[22] A felperes felmondásában sérelmezte az engedély nélküli fakitermelést, a nagy mennyiségű faanyag elszállítását, de az indokok köre nem korlátozódott a januárban észlelt történésekre. A kifogásolt alperesi tevékenység bérbe adott földterületet érintő kedvezőtlen hatásait, illetve a jogsérelmes állapot által generált számos eljárás tényét a felperes alappal értékelte a felmondás gyakorlásakor.

[23] A felperes a keresetét többször módosította. Az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőző jegyzőkönyvi nyilatkozata szerint fenntartotta a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos érvelését, annak jogkövetkezményei érvényesítése iránti igényét. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség kérdését nem vizsgálta, e tekintetben a keresetet nem merítette ki. A jogerős ítélet tartalmazta ezért annak levezetését, miért nem találta kétséget kizáróan megállapíthatónak a másodfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét.

[24] Az érvényes haszonbérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásával kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, a terület az alperesi birtokba vételkor „legelő” művelési ágú volt jelentős fás részekkel, 20 évet meghaladó egyedekkel is. Az alperes ilyen jellemzővel vette haszonbérbe a területet, azt a felperes legeltetés, tisztán tartás, illetve kaszálás céljából adta birtokba. A szakvélemények szerint a terület értékét jelentősen növelte az ott lévő faállomány. A felperes által sérelmezetten kitermelt faanyag értéke szakértőileg több millió forintra tehető.

[25] A jogerős ítélet szerint a terület tisztán tartása (művelési ág megőrzése, a szakmai, illetve hatósági előírásoknak való megfelelés jegyében történő rendbetétel) tekintetében a felek között fogalmi, értelmezési vita alakult ki. Bár a felperes törvényes képviselője nem volt maradéktalanul tisztában a művelési ág megőrzéséhez szükséges tisztítási munkálatok terjedelmével, az megállapítható volt, hogy a terület arculatának alapvető megváltoztatását nem kívánta, az alperes által végrehajtott mértékű beavatkozásra nem tartott igényt. A kitermelt nagy mennyiségű faanyag felhasználásához, elszállításához, értékesítéséhez nem adott hozzájárulást. A terület tisztítása a felek között szóba került, a felperes ügyvezetője azt tudomásul vette, hogy az alperes a szükséges munkálatokról az illetékes nemzeti park szakembereivel egyeztetést folytat, de az alperes ennek eredményéről, a beavatkozás mértékéről nem adott tájékoztatást. Az elsőfokú bíróság a szerződő felek együttműködési

kötelezettségének követelményét szem előtt tartva jelentőséget tulajdonított egy 2014. évben kelt okirati bizonyítéknak. Eszerint a felperes a fakivágást jóváhagyáshoz kötötte, e célra külön nyomtatványt rendszeresített. A 2014. évi esetben a kiszáradt, kidőlt, letörött ágak kivágását, területről történő elszállítást ilyen eljáráshoz kötötten engedélyezte.

[26] Az alperes azzal, hogy a területet érintő jelentős beavatkozásról a felperest az ismert, egyértelmű elvárások ellenére nem tájékoztatta, a szerződésből eredő kötelezettségét megszegte. Az alperes nem rendelkezett jogosultsággal arra, hogy a kitermelt több tonnányi és sokmilliós értéket képviselő faanyaggal önállóan, tulajdonosi egyeztetés nélkül rendelkezzen, azt elszállíttassa, avagy a területen munkával megbízott vállalkozást ennek terhére díjazza, költségeinek ellentételezéseként azt elszámolja. Az alperes ezen eljárása a kötelemben foglaltak lényeges megsértése folytán okszerűen teremtett alapot a jogviszony azonnali hatályú felmondására.

[27] Az alperes a másodfokú eljárásban újabb bizonyítékokra hivatkozott. A felperes törvényes képviselőjének a büntetőbíróság előtt tett jegyzőkönyvi nyilatkozatát illetően az alperes maga sem állította, hogy az ügyvezető a végrehajtott volumenű fakitermeléshez hozzájárulást adott volna, hogy a kitermelt faanyaggal való rendelkezésre, annak elszállíttatására, avagy értékesítésére feljogosította volna. Így a beszerezni kért bizonyíték az alperes által hivatkozott nyilatkozási körben a tényállás érdemi korrekciójára nem vezethet. A 2018. április 24-ei keltezésű 450.000 forintról szóló számlát illetően megállapítható, hogy annak kibocsátása – figyelemmel annak keltezésére – az elsőfokú eljárás idején történt, a másodfokú eljárásban okirati bizonyítékként érvényesítése nem állt összhangban a régi Pp. 235. §-ával.

[28] Az azonnali hatályú felmondás megjelölt további indokainak valós és okszerű voltát a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, valamint a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények igazolták. Így a fakitermeléshez a hatósági engedélyért valótlannul tulajdonosi minőségét feltüntetve folyamodott az alperes, és ugyancsak valótlannul a kitermelt faanyag saját célú felhasználásáról nyilatkozott.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[29] Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az eljáró bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

[30] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Ptk. 6:349. § (1), 6:352. § (1) bekezdését, 6:335. §-át, a régi Pp. 206. § (3) bekezdését, a Fétv. 58. § (1) bekezdését jelölte meg.

[31] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen minősítette a felek szerződését haszonbérletnek, de azt logikátlanul és iratellenesen olyan tartalommal töltötte meg, ami nem tükrözi a felek tényleges szerződési szándékát. A felek között az volt vitás, mi értendő a terület tisztán tartása alatt, és a bíróságok e körben a bizonyítékokat jogszabálysértően értékelték.

[32] A haszonbérlet lényege, hogy a haszonbérbeadó valamely hasznot hajtó dolog használatára és a hasznok szedésére jogosítja fel a haszonbérletet. A haszonbérlet a rendes gazdálkodás szabályainak megtartása mellett jogosult a dolog használatára és hasznai szedésére. A rendes gazdálkodás mindenekelőtt az állag megővésében áll, továbbá rendeltetésszerű használatot és haszonszedést jelent.

[33] A termőföld használatához fontos társadalmi és gazdasági érdekek fűződnek, ezért a törvény hangsúlyozottan rendelkezik arról, hogy a földet a rendeltetésének megfelelően kell megművelni, és gondoskodni kell a termőképesség fennmaradásáról is (a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény).

[34] A föld rendeltetésszerű megművelése feltételezi mindazoknak az agrotechnikai és technológiai folyamatoknak az elvégzését, amelyek az adott művelési ág körében szükségesnek mutatkoznak. A művelés elmulasztását vagy a nem rendeltetésszerű művelést a törvény olyan súlyos szerződésszegésnek minősíti, ami a Ptk. 6:354. § (2) bekezdése szerint lehetővé teszi a haszonbérbeadó részéről a felmondást. A haszonbérbeadónak azonnali hatályú felmondási jogot biztosít a Fétv. 58. §-a is, ha a haszonbérlet írásbeli felhívás ellenére nem tesz eleget a hasznosítási kötelezettségének vagy olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét, ha a föld művelési ágát megváltoztatta, vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra használta [Fétv. 58. § (1) bekezdés a) és b) pont].

[35] A haszonbérlet tárgyát képező dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos terhek viselése a haszonbérletet, míg a rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbeadót terheli. A tulajdonos és a haszonbérlet érdekei nem választhatók el élesen, mert ugyan a haszonbérlet csak időlegesen érdekelt a dolog fenntartásában, a szerződés megszűnésekor azonban a dolgot rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadnia. A tulajdonosnak pedig az az érdeke, hogy a dolgot rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kapja vissza.

[36] A haszonbérbeadó köteles a dolgot a haszonbérlet egész ideje alatt a szerződésszerű használat és haszonszerzés lehetőségeit biztosító állapotban tartani. A perbeli esetben a haszonbérbe adott ingatlanok az eredeti „gyep, rét, legelő” művelési águknak megfelelően nem voltak hasznosíthatók teljes egészében, mivel azok jelentős területén szinte áthatolhatatlan ezüsfás, bokros, fás elegy fejlődött ki az idők folyamán. Ezek a területrészek nem használhatók kaszálásra, legeltetésre. A bérlet tárgyának rendkívüli felújítása volt szükséges és időszzerű. A haszonbérbeadó eredeti szándékát ennek megfelelően a „terület tisztán tartása” körében csak úgy lehet értelmezni, hogy a haszonbérlet megbízta a haszonbérlet területének tisztán tartásával, azaz az ott lévő nagy kiterjedésű, áthatolhatatlan bokros elegy eltávolításával. A munka volumenével valójában mindegyik fél tisztában volt, mivel ennek megbecsléséhez elég csak a területeket körbejárni. A bozótirtás mint rendkívüli felújítás költsége a felperest terhelte. A „terület tisztán tartása” mint kötelezettség átruházásával a felek implicit módon meghatározták azt is, hogy ennek költségei a haszonbérletet terhelik. A haszonbérlet tárgya tehát a rendkívüli felújítás elvégzése volt.

[37] Az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte azt a tényt, hogy a területek már 2013-ban is hasonló állapotban voltak, mint 2016. és 2017. évben. Helytelenül következtetett arra, hogy

az alperesnek tudnia kellett volna, hogy milyen mértékű állami támogatás igénybevételére lesz lehetősége. A tények helyes értelmezése és értékelése mellett a felperesnek tisztában kellett lennie az ingatlanok állapotával, vagyis azzal, hogy a keskenylevelű ezüstfa elegy miatt azok alkalmatlanok a művelési ágak megfelelő használatra. E területrészek után területalapú támogatás nem jár, a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanok jelentős részén rendkívüli felújításnak megfelelő mértékű beavatkozás végrehajtása szükséges. A területek kitisztítása nem a magasabb állami támogatás elérését célozta, hanem a további szankció és bírság elkerülését, illetve az egyes területrészek közötti átjárás biztosítását.

[38] A szerződés tartalmára tekintettel az alperes feladata volt a „terület tisztán tartása”, ezért az alperes jogosultságot szerzett az ezüstház bokros elegy kitisztítására, és az abból származó faanyag feletti rendelkezési jogot megszerezte.

[39] A felperes képviselője elismerte, hogy a fakitermeléshez hozzájárult, annak volumenével tisztában volt. Nem valósul meg ezért a kötelelem súlyos megsértése. Ha a felperes a faanyag elszállításához, értékesítéséhez nem is járult volna hozzá, úgy a felek között legfeljebb egy elszámolási igény állhatna fenn, amennyiben az alperes a darálmányt az eredeti szándékának megfelelően értékesítette volna.

[40] Az alperes a művelési ágak megfelelő állapotot állította helyre, a szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítve az előírásoknak is megfelelő állapotot teremtett. Nem tanúsított a Fétv. 58. § (1) bekezdésében megfogalmazott vagy egyéb rendkívüli felmondásra okot adó magatartást, ezért a felperes felmondása jogellenes.

[41] A felperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Továbbra is megalapozatlannak tartotta azt az alperesi állítást, hogy a fakivágás jogszerű volt. Az ipari módszerrel ipari mennyiségű fakivágás nem tekinthető takarítási-tisztítási munkálatnak. Az alperes befásodott területet vett haszonbérbe, ez a jogviszony tartama alatt nem változott. Az alperesnek a jogviszony létesítése előtt módja volt a lényeges információkat a területről begyűjteni. Ennek ismeretében állapotok meg a felek a használat feltételeiről. A szakértői vélemény szerint legelő művelési ág mellett is van lehetőség fás vegetáció jelenlétére. Amennyiben az alperes szándéka valóban arra irányult volna, hogy a fás legelőt legelővé alakítsa, úgy az szükségszerűen utómunkálatokat vont volna maga után, de ezek nem történtek meg. A fakitermelés kizárólag a felperes engedélyével, előzetes jóváhagyással lett volna elvégezhető, de az alperesnek ilyen engedélye nem volt.

[42] A keskenylevelű ezüstház nemcsak mint fafajtát kell vizsgálni, hanem annak megtelepedését, ökológiai jelenlétét is. A felperes felkérésére eljáró szakértő ezt a fafajtát nem tekintette az adott területen invazívnak. De az alperes emellett számos más fafajtát is kivágott. Az irtás helyén méteres tüskés bozót nőtt, ami mutatja, az alperes szándéka nem a gyepgazdálkodásba vonás, hanem az anyagi haszonszerzés volt. Az alperes nem a faállomány ritkítását vagy a terület tisztán tartását végezte el, hanem tarvágást.

## **A Kúria döntése és jogi indokai**

[43] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[44] Az alperes a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy a bíróságok tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy az általa végeztetett fakitermelés szerződésszegésnek minősült, mert valójában szerződéses kötelezettségét teljesítette, és joga volt a kitermelt fa értékesítésére. E körben a Fétv. 58. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti feltétel hiányát állította.

[45] Az elsőfokú bíróság először helyesen azt értelmezte, mit jelent a szerződésben írt „tisztán tartás” fogalma. A jogerős ítélet szerint ez alatt a művelési ág megőrzését kell érteni. A szerződés értelmezése útján lehetséges a szerződés helyes tartalmának megállapítása. A felülvizsgálati kérelem azonban a szerződéses jognyilatkozatokkal kapcsolatos értelmezési szabályok jogszabálysértő alkalmazására nem hivatkozott, erre vonatkozó érvelést sem tartalmazott, továbbá megsértett jogszabályi rendelkezésként sem a Ptk. 6:8. § [*A jognyilatkozat értelmezése*] (1) bekezdését, sem a 6:86. § [*A szerződés értelmezése*] (1) bekezdését nem jelölte meg. A szerződés tartalmának megállapításával összefüggő jogszabálysértés megjelölése hiányában [rég. Pp. 272. § (2) bekezdése] a jogerős ítélet e körben nem volt érinthető (EBH 2006. 1527., BH 2020.80.).

[46] A bizonyítási eljárás eredményeként a bírói mérlegelésen alapuló ténymegállapítást sem lehetett felülvizsgálat alá vonni, mert az alperes megsértett jogszabályi rendelkezésként nem hívta fel a régi Pp. 206. § (1) bekezdését sem, csak e törvényhely (3) bekezdését, ami azonban összegszerű követelés érvényesítése hiányában e perben nem volt alkalmazható. Ezt elírásnak sem lehetett tekinteni, mert a régi Pp. 206. § (1) bekezdésére utaló érvelést a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazott, vagyis nem jelölte meg az alperes, hogy az eljáró bíróságok mely bizonyítékokból, milyen téves következtetést vontak le. Így a bizonyítás eredményének mérlegelése útján megállapított tényállás sem volt felülmérlegelhető.

[47] Az alperes megsértett jogszabályként jelölte meg a Ptk. 6:349. § (1) bekezdését, a haszonbérleti szerződés definícióját. Ezzel összefüggésben érvelése az volt, hogy őt mint haszonbérletet megillette a hasznok szedésének a joga, és ebbe beletartozott az állítása szerint felperesi felhatalmazással elvégzett, rendkívüli felújításként értékelhető fakivágás is. Az alperes ennek alátámasztására a dologbérlet szabályát hívta fel {Ptk. 6:335. § [*Költségviselés*]}, jöllehet a haszonbérlet e tárgyban speciális előírásokat tartalmaz {6:351. § [*Költségviselési szabályok*]}.

[48] A Ptk. 6:351. § (2) bekezdése értelmében a rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbeadót terheli. Az alperes állította, hogy a szerződés értelmében a felperes megbízta őt a rendkívüli felújítással. Ez az álláspont azonban a szerződés szövegéből, de a felhívott jogszabályi rendelkezésekből sem következik. A Ptk. 6:350. § (1) bekezdés szerint ugyanis a haszonbérlet a dolog hasznainak szedésére a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően

jogosult. Ez az elvárás pedig a rendeltetésszerű használat, hasznosítás követelményének felel meg. A dolog fenntartása a haszonbérlo kötelezettsége, és ehhez mérten a dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás terheli [Ptk. 351. § (1) bekezdés]. E körbe nem tartozik bele a haszonbérlet – fás legelő – terület jelentős részén lévő faállomány kitermelése. Az irányadó tényállás szerint az invazívnak tartott fa- és cserjefajták területi kiterjedése a szerződés megkötésétől kezdődően nem nőtt, vagyis az alperes az adott állapotban, annak ismeretében vette haszonbérbe a felperes ingatlanait. A haszonbérlo által gyakorolható jogokat és az őt terhelő kötelezettségeket a rendeltetésszerű, illetve szerződésszerű teljesítés – így a művelési ág megőrzése, fenntartása – szempontjából pedig a haszonbérbeadó által szolgáltatott, átadott földterülethez képest kell megítélni. Ahhoz tehát, hogy az alperes a rendeltetésszerű hasznosításon túlmenő munkálatokat végezhesen, vagyis akár az invazívnak minősített növényzet irtását elvégezhesse, az lett volna szükséges, hogy erről a felperessel külön megállapodást kössön. Az alperes nem tudott hivatkozni sem ilyen tárgyú megállapodásra, sem olyan szakhatósági kötelezésre, ami az általa végrehajtott fakitermelés indokoltságát alátámasztotta volna. A felülvizsgálati kérelem utalt szankciók, bírságok elkerülésének céljából végzett tevékenységre, de az ilyen jogkövetkezményekkel való fenyegetettségét az alperes nem bizonyította.

[49] A felperessel megkötött megállapodás hiányában – amire maga sem hivatkozott – az alperes olyan magatartást tanúsított, ami megalapozta a Fétv. 58. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti azonnali hatályú felmondást, mert a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül a földet a haszonbérbe vetthez képest más célra hasznosította, a rendeltetésszerű hasznosítási jog gyakorlásán túlmenő munkálatokat végzett. Mindezek alapján a felperes jogszerűen gyakorolta az azonnali hatályú felmondást.

## **Záró rész**

[50] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria hatályában fenntartotta [régi Pp. 275. § (3) bekezdés].

[51] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén, 4/A. §-án alapult.

[52] A pertárgyérték szerint leróvando illeték az illetékekről szóló törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdésére figyelemmel 50.000 forint. Az alperes az ezt meghaladóan lerótt 4.000 forint visszatérítését kérheti [Itv. 80. § (1) bekezdés *f)* pont].

[53] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. július 1.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró

