



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.III.20.933/2023/2. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Bajnok István bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Gáspár Mónika bíró

A felperesek: Felperes1

(Cím2.) I. rendű

Felperes2

(Cím3) II. rendű

A felperesek képviselője:

Tekler Ügyvédi Iroda

(Cím4,

ügyintéző: dr. Tekler Norbert ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

Dr. Jobbágy Ügyvédi Iroda

(Cím5,

ügyintéző: dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd)

A per tárgya: haszonbérleti szerződés megszűnéséből eredő igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 72.Pf.631.891/2023/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 20.P.86.467/2022/12.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat engedélyezése szempontjából lényeges tényállás

[1] Az alperes mint haszonbérelő, valamint egy gazdasági társaság és egy költségvetési szerv mint haszonbérbeadók között 2001. augusztus 31. napján 10 éves időtartamra földhaszonbérleti szerződés jött létre négy perbeli ingatlan tekintetében. A felek a 2001. évre az éves haszonbérleti díjat 300 forint/aranykorona mértékben határozták meg azzal, hogy a 2001. évet követően a tárgyévi haszonbér az előző évi haszonbér és a tárgyévet megelőző KSH által közzétett fogyasztói árindexének a szorzata. A felek a szerződésben kikötötték, hogy amennyiben a haszonbérletre vonatkozó jogszabályok alapján a szerződésben rögzített 10 évet meghaladó időtartamra való szerződéskötés lehetősége nyílna

meg, abban az esetben a szerződés a jogszabályok alapján megengedhető maximum időtartamra, további intézkedés nélkül meghosszabbítható. A szerződés időtartama 50 évre módosult a felek megállapodása és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény alapján.

[2] A négy perbeli ingatlan közül két ingatlan az I. rendű felperes, a másik két ingatlan pedig a II. rendű felperes tulajdonába került adásvétel jogcímén. Az I. rendű felperes 2017. szeptember 18-án, míg a II. rendű felperes 2017. április 24-én felszólították az alperest az általuk megbízott ingatlanforgalmi szakértő által megállapított haszonbérleti díj megfizetésére. Az alperes a felszólítóleveleket átvette, azonban az abban foglaltakat nem fogadta el.

[3] Az adott eljárásban az alperes által a Pápai Járásbíróságon haszonbérleti díj megállapítása iránt indított pereket az alperes elállása folytán megszüntették.

[4] Mivel az alperes továbbra sem teljesített, a felperesek 2022 áprilisában ismételt felszólították őt a haszonbérleti díj megfizetésére. Figyelemmel arra, hogy az alperes a felszólításnak továbbra sem tett eleget, a felperesek a haszonbérleti szerződést 2022. április 29-én azonnali hatállyal felmondták. Az alperes részére a felmondás 2022. május 2-án került kézbesítésre.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperesek az elsődleges keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a felmondásuk az alperessel szemben érvényes és hatályos, továbbá kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli ingatlanok birtokának részükre történő átruházására és birtokbaadására, valamint arra is, hogy fizesse meg az elmaradt haszonbérleti díjakat és azok késedelmi kamatát.

[6] A felperesek a vagylagosan előterjesztett, másodlagos keresetükben kérték megállapítani a 2001. augusztus 31-én létrejött haszonbérleti szerződés érvénytelenségét, az alperes kötelezését a perbeli ingatlanok birtokának a részükre történő átruházására és birtokbaadására, valamint az alaptalan gazdagodás pénzbeli megtérítésére.

[7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges keresetét túlnyomórészt megalapozottnak találta. Rámutatott arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépése előtt kötött haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-át követően jogszabály rendelkezése alapján szállt át másra, a szerződésre a 7/2021. Polgári jogegységi határozat értelmében a Ptk. szabályait kell alkalmazni. Mindezek alapján a haszonbérleti szerződést új szerződésnek tekintette azzal, hogy a szerződés tartalma, azaz a feleket a jogviszony alapján megillető jogok és kötelezettségek változatlanok maradtak. Rögzítette, hogy az alperes nemteljesítése

okán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 58. § (1) bekezdés d) pontja alapján helye volt a szerződés azonnali hatállyal történő felmondásának. Az összecszerűség körében rámutatott arra, hogy a haszonbérleti díj módosítása iránti kezdeményezést az alperes a jogvesztő határidőn belül nem vitatta, így e körben további vitatásnak a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján nem volt helye. Annyiban osztotta az alperes álláspontját, hogy a felpereseket a megemelt összegű haszonbérleti díj az igénylés napjától illette meg.

[9] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 386. § (4) bekezdése alapján helybenhagyta. A fellebbezésre tekintettel kiemelte, hogy az alperes a fellebbezésében az ellenkérelmét részben új jogi alapokra helyezte, ugyanis arra hivatkozott, hogy a felek jogvitájára a Ptk. szabályai az annak hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló a 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. § szerint nem alkalmazhatóak, és a Fétv. szabályai sem alkalmazhatóak. A másodfokú bíróság ezt a Pp. 7. § (1) bekezdés 4. pontja alapján ellenkérelem-változtatásnak minősítette, és rögzítette, hogy a másodfokú eljárásban az nem volt figyelembe vehető. Az alperes ugyanis új tényállításként hivatkozott a Fétv. 45/A. § 2023. január 1-jei hatálybalépésére, amely alapján a szerződésátruházás polgári jogi jogintézménye a földhasználati szerződések vonatkozásában nem alkalmazható, ennél fogva pedig a felperesek tulajdonszerzésével új szerződés nem jött létre a felek között. Rámutatott arra is, hogy a Fétv. 50/A. §-ának alkalmazhatósága nem áll fenn, továbbá, hogy ezen utóbbi alperesi érvelés a Pp. 373. § (2) bekezdésébe ütközik.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[10] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet és azzal együtt felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet. A felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte akként, hogy a Kúria a felperesek keresetét utasítsa el. Megsértett jogszabályhelyként a Pp. 373. § (2) bekezdését, a Ptké. 50. § (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. § (1) bekezdését, a Fétv. 45/A. § (1) és (2) bekezdését, a Földforgalmi törvény 70. § (2) bekezdését, valamint a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (2) bekezdését jelölte meg.

[11] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 409. § (2) bekezdés a) és b) pontjára alapította. A joggyakorlat továbbfejlesztése körében [Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont második fordulata] kifejtette, hogy az általa megjelölt Fétv. 45/A. §-a az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően lépett hatályba, így arra a perben nem tudott hivatkozni. Álláspontja szerint azonban az új rendelkezés a korábbi joggyakorlattal és jogértelmezéssel ellentétes, így relevanciája van a tárgyi ügy elbírálása szempontjából. Előadta, hogy a jogszabályi változás következtében (Fétv. 45/A. §) a korábbi gyakorlat nem támogatható, és az új rendelkezés kétségesse teszi a korábbi jogértelmezést. Állította, hogy a 7/2021. Polgári jogegységi határozat megállapításai a jogszabálymódosítás következtében nem alkalmazhatóak.

[12] Álláspontja szerint a felvetett elvi jelentőségű jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége is megalapozza a felülvizsgálat engedélyezését, mivel Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) P) cikke deklarálja a termőföld kiemelt védelmét, és ez a tény önmagában igazolja a termőföldekkel kapcsolatos kérdések különleges súlyát, illetve a társadalmi jelentőségüket. Utalt arra is, hogy a földtulajdonosok és a hasznóbérlők jövőbeli együttműködésének, jogaiknak és kötelezettségeiknek a pontos meghatározása érdekében szükséges a jogszabályi környezet tisztázása.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálat az alperes által megjelölt okokból nem engedélyezhető.

[14] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem előterjesztésére a Pp. 408. § (2) bekezdésében meghatározott, a felülvizsgálatot kizáró ok fennállása miatt volt szükség.

[15] A Kúria előrebocsátja, hogy a kérelemhez kötöttség perjogi szabályából [Pp. 2. § (2) bekezdés] következően – miként azt a felülvizsgálat engedélyezésével összefüggésben a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 6. pontjához fűzött indokolás is tartalmazza – a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból engedélyezheti. Erre figyelemmel az alperes által előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kizárólag abból a szempontból vizsgálta, hogy az abban előadottakra figyelemmel a jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása, vagy a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége miatt indokolt-e.

[16] A Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja szerint a Kúria a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása miatt indokolt.

[17] A PK vélemény 2. pontja értelmében a Kúria a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható. A külföldi – elsősorban az osztrák és a svájci – gyakorlat tanulságai alapján a felek a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére akkor hivatkozhatnak, ha egy elvi kérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, de e gyakorlat követése a továbbiakban változatlan formában nem támogatható, figyelemmel például a társadalmi vagy gazdasági viszonyok megváltozására, avagy arra, hogy a jogszabályokban változás következett be, amely kétséggé teszi, hogy a meglévő iránymutatások továbbra is irányadók lehetnek.

[18] A Pp. 409. § (2) bekezdés b) pontja abban az esetben teszi lehetővé a felülvizsgálat engedélyezését, ha a fél által állított jogszabálysértés vizsgálata a felvetett jogkérdés különleges súlya vagy társadalmi jelentősége miatt indokolt.

[19] A PK vélemény 3. pontja szerint a felvetett jogkérdés különleges súlyára figyelemmel a felülvizsgálatot abban az esetben engedélyezi, ha a jogkérdés nagy számban előforduló új

típusú ügyben merült fel. A Kúria a felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére figyelemmel a felülvizsgálatot különösen akkor engedélyezi, ha a jogkérdés a jogalanyok széles körét érinti. Társadalmi jelentősége van az olyan jogkérdéseknek, amelyek a társadalom széles körét közvetlenül vagy közvetett módon érintik.

[20] Általánosság szintjén mozgó hivatkozás alapján nem állapítható meg, hogy az elvi jelentőségű jogkérdés nagy számban előforduló, új típusú ügyben merült volna fel, illetve, hogy az a jogalanyok széles körét érintené, ezáltal a felvetettek az adott ügyön túlmutató jelentőségűek volnának (Kúria Pfv.V.20.495/2023/2.).

[21] Az alperes a 7/2021. Polgári jogegységi határozatnak megfelelő és a perben eljáró bíróságok által is követett joggyakorlat továbbfejlesztését azért tartotta indokoltnak, mert az álláspontja szerint a jogszabályi változásra, a Fétv. 2023. január 1-jétől hatályos 45/A. §-ára figyelemmel már nem támogatható. Ezt, az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala után hatályba lépett és az alperes fellebbezésében hivatkozott jogszabályhelyet a másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítéletében nem alkalmazta. Ennek indoka az volt, hogy az alperes nyilatkozatát a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdésére tekintettel meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak minősítette. Ezzel összefüggésben azonban megállapította azt is, hogy a Jat. 2. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdés a) pontja szerint a felhívott jogszabályi rendelkezés visszaható hatállyal nem bírt, és a felek között fennállt haszonbérleti jogviszonyban nem volt alkalmazható. Az alperes az időbeli hatály kérdésében ettől eltérő jogi álláspontot fejtett ki, de anélkül, hogy a felülvizsgálati kérelmében a Jat. említett rendelkezéseinek téves alkalmazását állította volna. A Jat. 15. § (2) bekezdés megsértésére sem emiatt, hanem abból az okból hivatkozott, hogy a szerződéskötéskor hatályban volt jogszabályok (a régi Ptk. szabályai) a hatályvesztésüket követően is a jogviszony egészére alkalmazandóak. Ebből következően viszont – a Pp. 373. § (2) bekezdésének sérelmére alapított felülvizsgálati támadás megalapozottságától függetlenül – a felülvizsgálat nem terjedhet ki annak értékelésére, hogy a másodfokú jogszabálysértően mellőzte-e a Fétv. 45/A. §-ának alkalmazását. Mivel pedig nem engedélyezhető a felülvizsgálat olyan hivatkozás alapján, amely az érdemi felülvizsgálat körében nem vizsgálható (Kúria Pfv.V.21.305/2020/2.), ezért az adott esetben sem lehetett helye a felülvizsgálat engedélyezésének olyan jogkérdésben, amely nem képezhette a felülvizsgálat tárgyát.

[22] Mindezek miatt a Kúria csupán utal arra, hogy az alperes a kérelmében nem igazolta, hogy az általa megjelölt jogértelmezési kérdésnek az adott ügyön túlmutató társadalmi jelentősége lenne, illetve, hogy a jogkérdés nagy számban előforduló új típusú ügyben merült volna fel. Önmagában az Alaptörvényre és a termőföldre vonatkozó szabályozás jelentőségére történt hivatkozás nem indokolhatta a felülvizsgálatnak az említett okokból való engedélyezését.

[23] A Kúria a kifejtettekre tekintettel, a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálatot megtagadta.

[24] Az alperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (2a) bekezdése szerinti mértékű illetéket megfizette, és azt a felülvizsgálat megtagadására tekintettel viselni tartozik.

[25] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. október 17.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Bajnok István s.k. bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző