

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.V.21.304/2021/2.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: felperes neve
felperes címe

A felperes képviselője: Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd
cím1

Az alperes: alperes neve
alperes címe

Az alperes képviselője: Dr. Jobbágy Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd
(cím2)

A per tárgya: haszonbérlet felmondása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék
5.Pf.20.120/2021/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Dabasi Járásbíróság
9.P.20.756/2018/37.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes, mint haszonbérelő és a Magyar Állam, mint haszonbérbe adó, 2013. szeptember 25-én, 20 évre, mezőgazdasági haszonbérleti szerződést kötött a b. 0600 hrsz.-ú ingatlan f) jelű kivett út, g) jelű rét és h) jelű kivett csatorna alrészleteire, a kikötött haszonbérleti díj 1.250 Ft/AK/év. A szerződés 3.6. pontja alapján a haszonbérbeadó jogosult a haszonbérleti díjat két évente felülvizsgálni és a szerződés módosítását kezdeményezni, a 3.9. pont kikötése szerint a haszonbérleti díj módosításáról közös megegyezéssel megállapodnak.

[2] A felperes, miután a Magyar Állammal 2016. december 7-én kötött adásvételi szerződéssel megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, díjemelést kezdeményezett 2017. november 8-án a szerződés szerint, majd egyezség hiányában 2017. december 5-én igazságügyi szakvéleményre alapítva 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.) 50/A. § (1), (6) bekezdése és a szerződés 3.6 pontja alapján. A felperes a felemelt díjra vonatkozó eredménytelen fizetési felszólítást követően, 2018. október 25-én a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes a Fétv._50/A. § (4) bekezdésére alapított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az alpereshez intézett érvényes és hatályos felmondása folytán a haszonbérleti jogviszony megszűnt, az alperest az ingatlan birtokba bocsátására kérte kötelezni [Fétv. 58. § (1) bekezdés *a)*, *d)* pont].

[4] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében rögzített határidő előtt kezdeményezte a szerződésmódosítást, ezért az azonnali hatályú felmondásra sem volt lehetőség.

Az első- és másodfokú ítélet

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában a Fétv. 58. § (1) bekezdés *a)* és *d)* pontjában szabályozott azonnali hatályú felmondásra okot adó körülmény hiányát állapította meg. Egyrészt a szakértői bizonyítás nem igazolta a haszonbérelő földhasználói kötelezettséget megszegő gyakorlatát; másrészt a felperes a bérleti díjat nem a Fétv. 50/A. § szabályai szerint változtatta meg: a haszonbérleti szerződés fennállása óta nem telt el az (1) bekezdésben rögzített határidő.

[6] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolásában rögzítette, hogy fellebbezés nem támadta az elsőfokú bíróságnak az Fétv. 58. § (1) bekezdés *a)* pontján alapuló felmondással kapcsolatos megállapításait, érveit. Kiemelte, hogy a Fétv. 50/A. § (6) bekezdése szerint a rendelkezésektől a felek csak annyiban térhetnek el, hogy a szerződésmódosítási kezdeményezés feltételeként 5 évnél rövidebb határidőben is megállapodhatnak, egyebekben a rendelkezésektől érvényesen eltérni nem lehet. A jogerős ítélet jogkövetkeztetése szerint – egyetértve az alperes érdemi védekezésének indokaival – a felperes 2017. november 8-án,

majd 2017. december 5-én kezdeményezett díjmódosítása az Fétv. 50/A. § szerinti eljárási rendnek nem felelt meg, a díjmódosítás kezdeményezésekor a törvény által előírt, a szerződéskötéstől számított 5 év ugyanis még nem telt el. Az alperes a jogszabályi feltételnek meg nem felelő, így joghatás kiváltására nem alkalmas felperesi nyilatkozatokkal szemben csak az ellene indított perben védekezhetett eredményesen. A jogszabályba ütköző díjmódosítási kezdeményezés ellen megállapítási kereset előterjesztésének sem lehet helye, az Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerinti perindítási kötelezettség csak az eljárási rendnek megfelelő kezdeményezés esetén terheli a kezdeményezéssel egyet nem értő felet. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen foglalt állást arról is, hogy nem volt jogszerű a felperes Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pontjára, a felemelt díj fizetésének az elmulasztására alapított azonnali hatályú felmondása.

A felülvizsgálati kérelem

[7] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helytadó határozat hozatalát, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. A jogerős ítélettel megsértettként megjelölt jogszabályok: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1), 346. § (5) bekezdése, a Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pont, 50/A. § (1)-(6) bekezdés, 110/A. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:21. §, 6:58. §, 6:63. §, 6:211. §, 6:208. §, 6:340. § (2) bekezdés, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. § (1)-(2) bekezdés. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogszabálysértést azzal indokolta, hogy az alperes a felmondás érvényességének megállapítása iránti perben nem vitathatta a díjmegállapítás kezdeményezésének jogszerűségét, e jogát korlátozza a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésben foglalt jogvesztő határidő.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[8] A felperes a felülvizsgálat engedélyezését a Pp. 409. § (1) bekezdése, a (2) bekezdés a), b) és d) pontjai alapján kérte. Az indokai szerint az ügyben felmerülő jogértelmezési kérdés eldöntése a joggyakorlat egységét biztosítaná; az elvi jellegű jogkérdés súlya, ill. társadalmi jelentősége a felülvizsgálat engedélyezését indokolja, továbbá a jogerős ítélet eltér a Kúria 7/2021. PJE határozatától és ítélezési gyakorlatától. A kérelemben megsértettként megjelölt jogszabályok: a Fétv. 50/A. § (4), (6) bekezdés, a Ptk. 6:21. §. A kérelem „IV. [a] felülvizsgálat engedélyezése a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében” cím alatti (13) pontja szerint az ügy érdemére kiható jogszabálysértés a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolt. Az ezt követően kifejtett indokolás szerint a bírói joggyakorlat eltérően értelmezi a Fétv. 50/A. § (4) bekezdését. Az egyik – a Győri Ítéltábla Pf.I.20.150/2020/8/I. számú jogerős ítélete által képviselt – álláspont az ott előírt jogvesztő perindítási határidőn belül nem érvényesített jogosultságot úgy értékeli, hogy az arra jogosult nem élt e jogával, ergo „egyetértett” a haszonbérleti díj módosításával, ennek a jogkövetkezményeként a díj a kezdeményezésben közölt haszonbérleti díjra módosult. Az e rendelkezéshez fűzött jogalkotói indokolás szerint is „...ha a haszonbérlet, illetve a haszonbérbe adó nem fordul bírósághoz, pedig azt megtehetette volna, és így a mulasztása folytán áll be a törvény erejénél fogva az emelt, illetve csökkentett díj mértéke...”. Mivel a kezdeményezést az alperes a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében meghatározott határidőben megindított perben nem kifogásolta, és nem kérte a bíróságtól a piaci haszonbérleti díj megállapítását úgy e kifogását többé már a bíróság előtt nem érvényesítheti annak érdekében, hogy a kezdeményezés a kívánt joghatást ne érje el. A másik – a jelen perben hozott jogerős

ítélet által képviselt – álláspont a jogvesztő határidővel előírt igényérvényesítés követelményét, a jogalkotói szándékot teljes mértékben lerontja. A kérelem szerint az ellentétes gyakorlat folytatása Kúriai iránymutatás hiányában továbbra is fennáll, így a Pp. 409. § (2) bekezdésének *a)* pontja szerinti ok megvalósul.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem alapos.

[10] A Pp. szabályozásában a felülvizsgálat engedélyezése a polgári eljárás elkülönülő, önálló kérelemre induló és a kérelem elbírálásával befejeződő szakasza, amelyet csak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló szakasza [BH2020. 366.]. A Kúria ebben az esetben is kötve van a fél kérelméhez [Pp. 2. § (2), 405. § (1), 370. § (1) bekezdése, 364. §], a felülvizsgálat engedélyezése körében csak a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben foglaltakat vizsgálja. A felülvizsgálat engedélyezése minden esetben a fél kérelmén alapul, azon a Kúria akkor sem terjeszkedhet túl, ha az engedélyezés vizsgálata körében az ügy érdemére kiható jogszabálysértést észlel [a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény 6. és 7. pont].

[11] A Pp. 408. § alapján kizárt felülvizsgálat esetén a Kúria a felülvizsgálatot a Pp. 409. § (2) bekezdés szerinti esetekben engedélyezheti, a (3) bekezdés szerinti esetben engedélyezi. A Pp. 409. § (2) bekezdés *a)*, *b)*, *c)* pontja és a (3) bekezdés alapján a felülvizsgálat kivételes engedélyezésének hat esete van:

ha az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

- a joggyakorlat egységének biztosítása, vagy
- a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása,
- a felvetett jogkérdés különleges súlya, vagy
- a felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége
- az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége miatt indokolt,
- valamint, ha a jogerős ítélet a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben eltér.

Az engedélyezés iránti kérelem kötelező tartalmi kellékeit a Pp. 410. § (2) bekezdése határozza meg, az engedélyezés iránti kérelemnek és a felülvizsgálati kérelemnek egyaránt kötelező tartalma a jogerős ítélet és az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, a megsértett jogszabály pontos megjelölése [Pp. 410. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pont, 413. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pont]. Ezt meghaladóan az engedélyezés iránti kérelem tartalma attól függ, hogy a fél az engedélyezést milyen okból kéri [Pp. 410. § (2) bekezdés *c) ca)-cd)* pont].

[12] A felperes a kérelmében a felülvizsgálat engedélyezését – tartalma szerint – a Pp. 409. § (2) bekezdésének *a)* pontja alapján, a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében kérte. Arra, hogy kizárt felülvizsgálat esetén a kivételes engedélyezés ezen oka mikor teljesül, a Kúria az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás, a felek és jogi képviselőik eljárásának megkönnyítése érdekében meghozott, a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2017. (XI. 13.) PK véleményben adott iránymutatást, amelyet e tekintetben megtartott az 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény 1. pontja is. Aszerint [a] Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban, az általa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A fél az

engedélyezés alapjául szolgáló határozatokat a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében köteles pontosan megjelölni azzal, hogy első fokon jogerőre emelkedett határozatra nem hivatkozhat.

[13] A felperes a felülvizsgálat engedélyezés iránti kérelmében azt állította, hogy a jogvita érdemi elbírálásakor alkalmazandó Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének a rendelkezései alkalmazásakor a bíróságok között eltérés van a tekintetben, hogy azt miként kell értelmezni, azaz hogyan kell alkalmazni. E jogkérdés valóban elvi jelentőségű, mert jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó jogkövetkezményekkel összefügg. A felülvizsgálat joggyakorlat egységének biztosítása érdekében történő engedélyezésének azonban további, konjunktív feltétele az is, hogy a jogerős ítélet által felvetett, jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű, jogszabályi rendelkezés értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó anyagi jogi és/vagy eljárásjogi jogkövetkezményekkel összefüggő jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes.

[14] A perbeli esetben az engedélyezés alapjául nem szolgálhat a Győri Ítéltábla Pf.I.20.150/2020/8/I. számú, másodfokon jogerőre emelkedett határozata, mert más jellegű és tartalmú igényt érvényesítő, más jogalapon és e jog alapjául szolgáló eltérő tényeken nyugvó kereseti kérelemről döntött, ezért nem támasztja alá a széttartó bírói joggyakorlatra való hivatkozást. Abban az esetben a felpereseket megillette a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerinti kezdeményezés joga és a kezdeményezésük megfelelt a Fétv. 50/A. § (2) bekezdésének. A jogvita tárgya a haszonbérleti díj mértéke volt: a haszonbérbeadó felperes a keresetében annak megállapításával, hogy a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítotttnak kell tekinteni, az alperest haszonbérleti díjkülönbözet megfizetésér kérte kötelezni. Az alperes marasztalásával befejezett perben a jogerős ítélet is rögzítette, hogy a felperesek a Fétv. 50/A. §-ának megfelelően kezdeményezték a haszonbérleti díj felemelését, ezért kellett a haszonbérleti díjat a kezdeményezésnek megfelelő mértékben módosítotttnak tekinteni. Ezzel szemben a jelen esetben a felperes kereseti kérelmében, a felmondás jogszerűségét alátámasztani hivatott tényállás jogilag jelentős, a kereset elutasításához vezető eleme nem a fizetendő, megegyezés hiányában bíróság által megállapítható haszonbérleti díj volt, hanem a kezdeményezés törvényi, a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében meghatározott előfeltételének, a szerződéskötést követő 5 év elteltének a hiánya.

[15] A kifejtettekre tekintettel a felülvizsgálat engedélyezését a Kúria a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján megtagadta.

[16] A Kúria a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemről a Pp. 411. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül határozott.

A határozat elvi tartalma:

A joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálat engedélyezésének egyik feltétele, hogy a bírói gyakorlat nem egységes a jogerős ítélet által felvetett, jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű, jogszabályi rendelkezés értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó anyagi jogi és/vagy eljárásjogi jogkövetkezményekkel összefüggő jogkérdésben.

Az engedélyezés alapjául, mint jogerős ítélettől eltérő bírói döntés nem szolgálhat az a másodfokon jogerőre emelkedett határozat, amely más jellegű és tartalmú igényt érvényesítő, más jogalapon, és e jog alapjául szolgáló eltérő tényeken nyugvó kereseti kérelemről döntött.

Az alkalmazott jogszabályok

a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 409. § (2) bekezdés *a)* pont
Budapest, 2021. november 16.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző