

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.334/2021/8.

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

A felperes: felperes neve
cím1

A felperes képviselője: dr. Kiss Szilárd ügyvéd
cím2

Az alperesek: I. rendű
cím3
II. rendű
cím4

Az I. rendű alperes képviselője: Németh Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Németh Péter ügyvéd
cím

A II. rendű alperes képviselője: Havasi Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Havasi Bence ügyvéd
cím5

A per tárgya: előhaszonbérleti jog érvényesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Győri Ítéltábla
Pf.III.20.053/2021/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Tatabányai Törvényszék
16.P.20.040/2019/82.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 120.000 (százhuszezer) forint, a II. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A 380.000 (háromszáznyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A V. Zrt. (a továbbiakban: V. Zrt.) részben földtulajdonosként, részben az állami földek vagyongazdálkodójaként, a Nemzeti Földalap Kezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) meghatalmazása alapján a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 14. § (1) bekezdése alapján kezdeményezte az I. rendű alperes gyűlésének összehívását 2016. augusztus 26. napjára. A vadászati joggal kapcsolatos bármely eljárásban az állam képviselőjére jogosította az NFA 2016. május 10-én keltezett okirata is. A gyűlésen a 3500 ha vadászterületből 3177,01 hektár (90,8%) tulajdonosa vett részt. Az egyhangúan meghozott 7. és 10/2016. (VIII. 26.) számú határozattal a haszonbérelő felperes előhaszonbérleti jogát kizárták és felhatalmazták a közös képviselőt, hogy a szerződést a II. rendű alperessel kösse meg. A vadászati jog haszonbérletére 2016. szeptember 1-én megkötött szerződés alapján a vadászati hatóság a II. rendű alperest vadászatra jogosultként a 2017. március 1-től kezdődő vadgazdálkodási üzemtervi ciklusra nyilvántartásba vette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A felperes módosított keresetében kérte elsődlegesen és másodlagosan annak a megállapítását, hogy a haszonbérleti szerződés vele szemben hatálytalan, illetve érvénytelen, a szerződés közte és az I. rendű alperes között jött létre. A harmad-, negyed- és ötödleges kereseteiben a szerződés, és a 7. és a 10/2016. (VIII. 26.) számú határozatok érvénytelensége folytán kérte a szerződés létrehozását közte és az I. rendű alperes között, illetve az előhaszonbérleti joga figyelembevételével az I. rendű alperes kötelezését a társult vadászati jog Vtv. 13. § (2) bekezdés szerint haszonbérlet útján, illetve a Vtv. 12. § (1) bekezdés c) pont, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Ávtv.) 24. § (1) bekezdése, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján versenyeztetés útján történő hasznosítására. A hatodlagos kereset a haszonbérleti és a vagyongazdálkodási szerződés semmisségének a megállapítására irányult. A felperes kérte azt is megállapítani, hogy az I. rendű alperes az előhaszonbérleti joga kizárásával megsértette a jóhírnevét és ezért elégtétel adására és 1.000.000 forint sérelemdíj megfizetésére köteles.

[3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az indokolásában a Vtv. 12.-14. §, 108. § (1) bekezdés, a 79/2004. (V. 4.) FVM rendelet 2. § (4)-(6), 2/A. § (3) bekezdés, 12. § felhívásával rögzítette, hogy a földtulajdonosi gyűlés összehívása közigazgatási eljárásban, a földtulajdonosi közösség határozata a Vtv. 14. § (3) bekezdés alapján indított perben vizsgálható. A Vtv. 12. § (1) bekezdésre figyelemmel a V. Zrt., mint vagyongazdálkodó képviselői jogának az előhasznábérleti jogot kizáró döntésnél volt jelentősége. E határozat megtámadására azonban a nem földtulajdonos felperes a Vtv. 14. § (3) bekezdés alapján nem jogosult. A vadászati jogra nem terjed ki sem az Ávtv., sem a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálya, a Vtv. 11. § (1) bekezdése pedig a versenyztetést az önálló vadászati jog hasznosítására írja elő. A szerződés érvénytelenségének a megállapítását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (1) bekezdése alapján csak a szerződő felek kérhetik. Az előhasznábérleti jog kizárása a személyiségi jogot nem sért.

[5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét – az elsőfokú eljárási illeték pontosításával – helybenhagyta. Az indokolásában az érdemben helyes elsőfokú ítélet indokait a tényállást is érintően részben módosította és kiegészítette. Az elsődleges, az előhasznábérleti jog megsértésére alapított hatálytalansági kereset kapcsán kifejtette, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 229. § (1) bekezdése szerint a felek jogviszonyában anyagi jogerő fűződik a felperes előhasznábérleti jogát a Vtv. 108. § (1) bekezdés alapján kizáró 7/2016. (VIII. 26.) számú határozatot a Vtv. 14. § (2)-(3) bekezdése alapján támadó keresetet elutasító jogerős ítélethez [Tatabányai Járásbíróság 13.P.20.583/2017/17., Tatabányai Törvényszék 2.Pf. 20.015/2018/6. számú ítélete]. A felperes, miután nem tagja a földtulajdonosok közösségének, perindítására sem Ptk. 3:35. §, sem a Vtv. 14. § (3) bekezdése alapján nem jogosult. A határozatok érvénytelensége alátámasztására a gyűlés összehívása, lefolytatása, a meghatalmazások, a vagyongazdálkodási szerződés kapcsán felhozott érvei ezért nem relevánsak, érdemben nem vizsgálándók.

[6] A másodlagos-hatodlagos kereseti kérelmek egyaránt a hasznábérleti szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányultak. Az előhasznábérleti jogot állító felperes azonban nem indíthat pert közvetlen jogi érdek hiányában a mások (alperesek) által kötött szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt (PJD2019. 6.). Aktív perbeli legitimáció hiányában a bíróság nem vizsgálhatta érdemben az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségét. A hasznábérleti szerződés tekintetében nincs helye versenyztetésnek, pályázati eljárásnak; a társult vadászati jogot, mint a Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében vagyoni értékű jogot nem az állam, hanem a vadászterület földtulajdonosi közösség hasznosítja a Vtv. ezzel kapcsolatos speciális rendelkezései szerint.

[7] Az I. rendű alperes a felperes személyhez fűződő jogait sem sértette meg akkor, amikor a jogszabályból fakadó jogosultságát gyakorolva kizárta a felperes előhasznábérleti jogát.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[8] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Vtv. 14. § (2) bekezdését jelölte meg. Az indokolásában rögzítette a jogerős ítéletnek a V. Zrt. vagyongazdálkodói jogával, a földtulajdonosi közösség gyűlésének összehívásával, a felperes keresetösségi jogával kapcsolatos megállapításait, a keresete elutasításának az indokait. A felperes érvei szerint az ítéleti tényállás iratellenesen állapította meg azt, hogy a V. Zrt. vagyongazdálkodói jogosultsága melyik szerződésen és meghatalmazáson alapul, és mint vagyongazdálkodó kezdeményezte az I. rendű alperes összehívását. A felülvizsgálati kérelem érdemi alapjaként azt jelölte meg, hogy

a jogerős ítélet által megállapított tényállás iratellenes, önellentmondástól terhelt, így megalapozatlan. Vitatta a Vtv. 14. § (3) bekezdése alapján korábban indított perében hozott jogerős ítélet anyagi jogerő hatását és azt is, hogy csak hatálytalansági per indítására jogosult. Közvetlen jogi érdekét az előhaszonbérleti joga igazolja.

[9] A Vtv. 14. § (2) bekezdése alapján érvényes határozat csak akkor hozható, ha a tulajdonosi közösség gyűlését szabályszerűen hívták össze. Az összehívás szabálytalanságára hivatkozva a földtulajdonosi gyűlés határozatait nem csak a Vtv. 14. § (3) bekezdése szerinti földtulajdonos, hanem más is támadhatja: a tag a Ptk. 3:35-36. § alapján, az, akinek ehhez jogi érdeke fűződik a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján. Az összehívás jogszerűsége a Vtv. 14. § (2) bekezdés utolsó fordulata alapján vizsgálat tárgya lehet jelen perben is. Az összehívás, a meghatalmazások, a határozatok érvényessége polgári perben vizsgálható [BH2010. 302., BH2011. 254, EBH2011. 2319.]. A földtulajdonosi gyűlés összehívása nem volt szabályszerű: az összehívó V. Zrt. vagyonkezelői joga hiányában a tulajdonosi joggyakorló meghatalmazása érvénytelen. A Vtv. 14. § (2) bekezdésre tekintettel a földtulajdonosi gyűlés összes határozata ipso iure érvénytelen. A versenyeztetési kötelezettség is fennállt az Ávtv. 24. § (1) bekezdése alapján.

[10] Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítéletet helyes indokai alapján hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[12] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy a felülvizsgálat, mint rendkívüli jogorvoslat, a jogerő áttörésének kivételes eszköze, amelyre csak a törvényben meghatározott esetekben és feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A Kúria a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja, érdemben pedig csak azon hivatkozásait, amelyek esetében teljesülnek a felülvizsgálati kérelem tartalmi követelményei: a felülvizsgálati kérelem megjelöli a jogszabálysértést, a megsértett jogszabályhelyet és tartalmilag is körülírja a megjelölt jogszabályhely megsértését [Pp. 272. § (2) bekezdés, Pp. 275. § (2) bekezdés 1/2016. (II. 15.) PK vélemény a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről 3. pont].

[13] A felperes a vadászterület haszonbérelője volt, egyetlen joga állt, állhatott fenn az alperesekkel szemben, az ehhez fűződő előhaszonbérleti jog. A vadászterület tulajdonosi közössége és haszonbérelője ellen indított perben előterjesztett valamennyi kereseti kérelem ennek megfelelően a felperes haszonbérleti jogosultsága megőrzését, előhaszonbérleti joga érvényesítését célozta. Miután a felperes az előhaszonbérleti jogát kizáró 7/2016. (VIII. 26.) számú határozat érvénytelenségére mindegyik kereseti kérelme vonatkozásában hivatkozott (71. számú irat), valamennyi kereseti kérelem eredményességének feltétele e határozat eredményes megtámadása. Az előzményi perben – a jogerős ítéletben is rögzítettek szerint – a felperes kereseti kérelme a 7/2016. (VIII. 26.) számú határozat érvénytelenségének megállapítására a Vtv. 14. § (2)-(3) bekezdésén alapult, ahhoz a másodfokú bíróság jogi indokolása szerint a felek jogviszonyában a Pp. 229. § (1) bekezdése szerint anyagi jogerő fűződik: a Vtv. 14. § (3) bekezdésén alapuló per megindítására a felperes nem jogosult. A felperes a jogerős ítélettel megsértett jogszabályhelyként a Pp. 229. § (1) bekezdését nem jelölte meg, így a jogerős ítélet ebben a kérdésben nem volt felülvizsgálható. Helytálló ugyanakkor a jogerős ítélet: anyagi jogerő fűződik a felperes előhaszonbérleti jogát a Vtv. 108. § (1) bekezdés alapján kizáró 7/2016. (VIII. 26.) számú határozatot a Vtv. 14. § (2)-(3) bekezdése alapján támadó keresetet elutasító jogerős ítélethez.

[14] A Kúria a Pfv.V.21.003/2021/6. számú határozatában már rámutatott arra, hogy a Vtv. 108. § (1)-(5) bekezdése a szavazattöbbséggel e kérdésben hozott határozat ellen sem a kisebbségben maradt földtulajdonos, sem az előhaszonbérleti jog gyakorlására jogosult számára nem biztosítja a határozat megtámadásának a lehetőségét. A Vtv. 14. § (3) bekezdése a közös vagyonértékű jogot érintő kérdésekben a földtulajdonosi közösség kisebbségének a jogvédelmét szolgáló szabály.

[15] A Vtv. 16. § (4) bekezdésén alapuló előhaszonbérleti jog jogosultja, a haszonbérelő az, akinek jogát, a jog gyakorlásához fűződő jogos érdekét sérti, sértheti a földtulajdonosi közösség Vtv. 108. § (1) bekezdése alapján az előhaszonbérleti jog gyakorlásának kizárásáról hozott határozata. A Vtv. 16. § (4) bekezdése szerint a vadászterület ismételt haszonbérbe adása esetén az előhaszonbérleti jog gyakorlására megfelelően alkalmazandó a Ptk. 6:222. § rendelkezése. Ebből is következően a felperes az elővásárlási joga megsértéséből, az alperesek által megkötött haszonbérleti szerződés hatálytalanságából eredő igényét az elsődleges keresetével a Ptk. 6:223. § alapján érvényesíthette. Az igényérvényesítés az előhaszonbérleti joggyakorlás Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerinti jogkövetkezményének – a jog jogosultja és a jog kötelezettje között a szerződés létrejöttének – bírósági úton történő kikényszerítését jelenti az előhaszonbérletre jogosult számára (Kúria Pfv.VI.20.533/2020/5.). A felperes részére a Vtv. által biztosított jogorvoslati lehetőség hiányában a Ptk. 6:223. § alapján indított perben az elsőfokú bíróság vizsgálhatta azt, hogy a tulajdonosi közösség gyűlésén a földtulajdonos képviselőjében részt vett VTE Zrt. a képviselői jogosultságát igazolta-e.

[16] A Kúria azonban az elsődleges hatálytalansági keresetet elutasító jogerős ítéleti rendelkezést a felülvizsgálati kérelem tartalmi hiánya miatt nem vizsgálhatta felül: a felperes nem állította a keresettel érvényesített alanyi jogát keletkeztető anyagi jog megsértését, megsértett jogszabályként nem jelölte meg a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, amely a keresettel érvényesített igény támasztására feljogosította. A felperes a felülvizsgálati kérelmében eljárásjogi jogszabálysértésre sem hivatkozott, noha az érvei szerint a jogerős ítélet által megállapított tényállás iratellenes, és önellentmondástól terhelt, így megalapozatlan. A felperes ezzel a tényállás megállapítására, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó bírói tevékenységet sérelmezte anélkül, hogy az erre vonatkozó adekvát jogszabályi rendelkezést, a Pp. 206. § (1) bekezdését megjelölte volna. A felülvizsgálati kérelem a megsértett jogszabályhely megjelölése hiányában e részekben nem felelt meg a törvényi előírásnak, a felülvizsgálati kérelem Pp. 272. § (2) bekezdésében előírt tartalmi követelményének, és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 6. pontjában kifejtetteknek. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvényi tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek; az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja, amely körülményre határozata indokolásában utal [1/2016. (II. 15.) PK vélemény 4. pont indokolás]. A jogerős ítéletben megállapított tényállás, az eljárás bíróságoknak a tényállás megállapítására, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó tevékenysége, az elsődlegese hatálytalansági keresetet elutasító rendelkezése ezért nem volt érinthető, azt a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak kellett tekinteni (Kúria Pfv.V.20.162/2021/8., Pfv.VI.21.130/2020/4., Pfv.VI.20.461/2020/5.).

[17] A felperes előhaszonbérleti joga megsértésére hivatkozással kizárólag a Ptk. 6:223. § alapján indított perben, az elsődleges keresettel érthette volna el, hogy a bíróság megállapítsa a haszonbérleti szerződés vele történt létrejöttét. Az anyagi jogi keresetösségi joga kizárólag erre terjed ki. A Kúria Pfv.20.293/2018 - BH2019. 169. szám alatt közzétett, a bírói joggyakorlatot tükröző határozata szerint a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárás indításához fűződő jogi érdek túlmutat az ügyhöz kapcsolódó érdekeltségen, jog által szabályozott érdekeltséget: jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt, azaz

jogszabályra hivatkozással bemutatható érdekeltséget jelent. A jogi érdek akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételével nem biztosítható [BH2004. 503., BH2009. 206.]. Ahogyan arra a Kúria Pfv.VI.20.024/2019/8. számú határozatában is rámutatott, az elővásárlási jog a szerződés érvényességét nem érintő jog, az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés relatív – az elővásárlásra jogosulttal szembeni – hatálytalanságát eredményezheti. Ebből következően a felperes jogi érdekeltsége az elővásárlási joga gyakorlására korlátozott. Elővásárlási jog jogosultjának jogsérelmét a szerződés releváns hatálytalanságának megállapítása, annak a jogkövetkezményeinek a levonása teljes mértékben orvosolja, az elővásárlási joggal kapcsolatos jogsértésre hivatkozással a szerződés érvénytelenségének a megállapítása nem kérhető (Kúria Pfv.VI.20.963/2019/9.).

[18] A kifejtettekre tekintettel helyesen jutott a másodfokú bíróság arra a jogkövetkeztetésre, hogy a felperes anyagi jogi aktív keresetőségi jog hiányában érvénytelenségi keresete(ke)t nem indíthatott, versenyeztetésre kötelezést sem kérhetett, a vagyonkezelési szerződést semmisségi keresettel a szerződő felek perben állása nélkül sem támadhatta. A 7/2016. (VIII. 26.) számú határozat érvényességére figyelemmel a személyiségi jogsérelemre alapított kereset is nyilvánvalóan alaptalan.

[19] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma:

Az előhaszonbérleti jog gyakorlására jogosult nem támadhatja keresettel a földtulajdonosi közösség kisebbségének a jogvédelmét szolgáló szabály alapján a földtulajdonosi közösség gyűlésének határozatait. Az elővásárlási joga megsértéséből, a mások által megkötött haszonbérleti szerződés hatálytalanságából eredő igényét hatálytalansági keresettel a Ptk. alapján érvényesítheti. A jogi érdekeltsége, az anyagi jogi keresetőségi joga kizárólag erre terjed ki, az elővásárlási joggal kapcsolatos jogsértésre hivatkozással a szerződés érvénytelenségének a megállapítását nem kérheti.

Az alkalmazott jogszabályok:

a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadásatról szóló 1996. évi LV. törvény 14. § (2) bekezdés, 14. § (3) bekezdés, 108. § (1) bekezdés

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:223. §

a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 272. § (2) bekezdés, 275. § (2) bekezdés

Záró rész

[20] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6), 4/A. § (1) bekezdése alapján a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.

[21] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés d) pont alapján illetékmentes felperestől a 4. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárási illetéket nem lehet követelni, azt a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. § alapján az állam viseli.

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[23] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pont zárja ki.

Budapest, 2022. szeptember 27.

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

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző