

A Kúria a dr. Rodek Margit ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.rendű felperes (I.rendű felperes címe), II.rendű felperes (II.rendű felperes címe), III.rendű felperes (III.rendű felperes címe) és IV.rendű felpereseknek (IV.rendű felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Fóris Kálmán ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt a Szigetvári Városi Bíróság előtt 1.P.20.313/2009. számon megindított, és a Baranya Megyei Bíróság 2011. március 22-én 2.Pf.20.251/2011/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 31. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az alperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A jogvita alapjául szolgáló tényállás szerint az alperes jogelődje az 1993. február 22-én kelt szerződéssel megvásárolta a ... szarvasmarha telepet, a hozzátartozó ... ingatlanokkal. Az eladó, a ... a szerződésben vállalta, hogy a telep üzemeltetéséhez a környezetében található termőföldekből területet biztosít haszonbérlet útján a szarvasmarha telep takarmányellátásához. A haszonbérleti szerződés megkötésére 1994. február 22-én került sor. A ... területéből a kárpótlási földalapba kijelöltek földterületeket. Az alperes jogelődje kérte, hogy az általa bérelt földterületeket kárpótlási árverésre ne írják ki. Az alperesnek a kárpótlási földalapból történő kivonási kérelmét a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium elutasította, amit az alperes keresettel megtámadott. A Fővárosi Bíróság jelen per alperesének keresetét elutasító ítéletét a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.II.37.111/2008/9. számú ítéletével hatályában fenntartotta. Az eljárás tartama alatt, 2005. júliusában a haszonbérbeadó személyében bekövetkező jogutódlás folytán a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet és az alperes között 2014. február 22. napjáig terjedő időre újabb haszonbérleti szerződés jött létre. A haszonbérlettel érintett, ... helyrajzi számú, ... helyrajzi számú, ... helyrajzi számú ingatlanok meghatározott tulajdoni illetőségét a felperesek a 2009. május 25-én megtartott kárpótlási árverésen megszerezték.

A felperesek - jogi képviselőjük útján - a tulajdonukban álló ingatlanokra fennálló haszonbérleti szerződést 2009. június 15. napján kelt levelükben 2009. december 31. napjával rendes felmondással felmondták. Az alperes az őszi kukorica betakarítását követően, 2009. októberében-novemberében átengedte a felpereseknek az ingatlanokat. Az I. és a III. rendű felperes által a 2009. évre járó földhaszonbérleti díj első részletéről kibocsátott számlát az alperes visszaküldte.

A felperesek a 2009. június 15. napján kelt rendes felmondás érvényességének megállapítása iránt terjesztettek elő keresetet az alperessel szemben, amit az elsőfokú bíróság a 2010. április 9. napján kelt jogerős részítéletével elutasított. Időközben a felperesek a 2010. május 11. napján kelt levelükben - a haszonbérleti díj fizetésére történő felhívásokban írt határidő elmulasztása miatt - azonnali hatállyal felmondták a szerződést [Ptk. 457.§ (2) bekezdés]. Az alperes nyilatkozatot nem tett, a haszonbérleti díjat nem fizette meg. Ezért a felperesek az azonnali hatályú felmondás érvényességének megállapítása iránt keresetet indítottak az alperessel szemben, amit az elsőfokú bíróság a korábban indult jelen perhez egyesített.

Az azonnali hatályú felmondás érvényességének megállapítása mellett az I. és II. rendű felperes 399.027 forint, a III. rendű felperes 465.691 forint és járulékai haszonbérleti díj megfizetésére kérték az alperes kötelezését.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesekkel nem áll jogviszonyban.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet között 2005. júliusában létrejött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés felperesek által 2010. május 11. napján közölt azonnali hatályú felmondása érvényes. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül egyetemlegesen az I. és II. rendű felpereseknek 399.027 forintot és kamatait, a III. rendű felperesnek ugyanezen határidőn belül 465.691 forintot és kamatait.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Tényként rögzítette, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a felperesek a 2009. május 25-én megtartott kárpótlási árverésen megszerezték. Ezért 2009. május 25-től kezdődően őket mint tulajdonosokat megilleti a Ptk. 98.§, 99.§ és 112.§-ai (1) bekezdése alapján a perbeli ingatlanok birtoklásának, használatának a joga, továbbá az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát, vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedjék. 2009. május 25-ét követően a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet rendelkezési joga a perbeli ingatlanok felett a Ptk. 112.§ (1) bekezdése alapján megszűnt. A felperesek mint tulajdonosok arról is rendelkezhetek, hogy a tulajdonszerzésüket megelőzően megkötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést fenntartják-e vagy azt a haszonbérleti díj megfizetésének elmulasztása miatt a Ptk. 457.§ (2) bekezdés c) pontja szerint azonnali hatállyal felmondják. Az alperes nem vitásan 2009. évre földhaszonbérleti díjat nem fizetett a tulajdonosoknak [Ptk. 452.§ (2) bekezdés]. Ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az alperes részéről összegszerűen nem vitatott földhaszonbérleti díj megfizetésére kötelezte az alperest.

Az alperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben előadta, hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró vagyonkezelő szervezettel 1993-ban kötött adásvételi szerződés szerint a perbeli ingatlannal szomszédos állattartó telepet megvásárolta. Az Állami Vagyonügynökség, majd a haszonbérleti szerződést megkötő vagyonkezelő szervezet kifejezésre juttatta, hogy a megvásárolt állattartó telep működéséhez elengedhetetlenül szükséges a perbeli ingatlanok haszonbérbe adása.

Ennek megfelelően jártak el az állami szervek egészen 2009. tavaszáig. A felperesek a haszonbérleti szerződés ismeretében szerezték meg a kárpótlási árverésen ezeknek a földeknek a tulajdonjogát, 2009. évre a felpereseknek érvényes felmondásuk nem volt. Ezért a 2009. évre elmaradt díj megfizetésére kötelező ítéleti döntésnek sem ténybeli, sem jogi alapja nem volt. Az alperes a felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló jogszabálysértést - a felülvizsgálati bíróság felhívására - a Ptk. 452.§ (2) és a 455.§ (1) bekezdései megsértésében jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy az azonnali hatályú felmondás csak a jogszabályban megjelölt okok bizonyítása esetén lehetséges, továbbá a teljes időszakra megállapított haszonbérleti díj nem jár a felpereseknek.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott, a jogerős ítélet a megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalmilag - alapvetően a jelen perben is azt sérelmezte az általa bérelt földterületekkel kapcsolatban, hogy a kárpótlási földalapról való kivonás iránti kérelmét elutasították. Tény, hogy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt benyújtott keresete nem vezetett eredményre. Így az alperesnek a kárpótlási ügyben felhozott indokai a jelen jogvitában nem bírnak relevanciával.

Nem volt vitás a perben, hogy a felperesek kárpótlási árverésen, 2009. május 25-én a perbeli ingatlanok tulajdonjogát megszerezték. Az alperes a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel határozott ideig, 2014. február 22-ig tartó haszonbérleti szerződést kötött. A haszonbérlet forgalmi jellegű, azaz az egyik szerződő fél oldalán sem személyhez kötött a szerződés. Ebből az következik, hogy önmagában a tulajdonosváltás automatikusan nem szünteti meg a haszonbérletet. A haszonbérelt földterület tulajdonosa a szerződés megszüntetését csak a törvényben meghatározott módon kezdeményezheti ugyanúgy, ahogy azt az eredeti haszonbérbeadó tehette volna. Helytállóan állapította meg a jogerős ítélet, hogy a felperesek 2009. május 25-i tulajdonszerzésére figyelemmel a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet rendelkezési joga [Ptk. 112.§ (1) bekezdés] megszűnt. A tulajdonos felperesek ugyanakkor alappal igényelhetnék a haszonbérleti szerződésben kikötött díj megfizetését az alperestől.

Az alperes nem vitatta, hogy 2009. évben a felperesek által érvényesíteni kívánt haszonbérleti díjat nem fizette meg. A Ptk. 457.§ (2) bekezdés c) pontja alapján ez okból a haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatta a haszonbérletet. A törvény értelmében, ha az azonnali hatályú felmondást a haszonbérlet három

napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbeadó további 8 napon belül a bírósághoz fordulhat. Adott esetben a felperesek a 2010. május 11-én a haszonbérleti díj fizetésére történő felhívásban írt fizetési határidő elmulasztása miatt éltek a Ptk. 457.§ (2) bekezdés c) pontjára alapított azonnali hatályú felmondással. Az azonnali hatályú felmondást az iratoknál fellelhető postai tudakozvány szerint a posta 2010. május 18-án kézbesítette az alperesnek. A felperesek az azonnali hatályú felmondás megállapítása iránt 2010. május 21-én - határidőn belül - benyújtották keresetlevelüket a bírósághoz. Az alperes felülvizsgálati kérelmében előadottakkal szemben bizonyította tehát a Ptk. 452.§ (2) bekezdés c) pontjában írt feltételek fennállását, mely lehetővé tette a perbeli haszonbérlet azonnali hatályú felmondását.

Az I., II., valamint a III. rendű felperes haszonbérleti díj iránti igénye összecszerúségét az alperes nem tette vitássá a perben. A fellebbezésében sem támadta az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában rögzített megállapítást, amely szerint a felperesek részéről kimunkált haszonbérleti díj megfelelt az alperes által a felperesi jogelőd Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által megkötött haszonbérleti szerződésben foglaltakkal. Mivel a felperesek a 2010. május 11-i azonnali hatályú felmondásukat az előző évre járó haszonbérleti díj elmaradására alapították, a jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 455.§ (1) bekezdésében foglaltakat sem.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati perköltségét maga köteles viselni.

A felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban költségük nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2012. január 19.

dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Lőrincz Györgyné bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző