

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Horváth Mária Margit pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Bardócz Kálmán ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kötbér megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság (2012. január 1. napjától Fővárosi Törvényszék) 2010. január 20. napján kelt 31.P.24.636/2007/18. sorszámú ítélet ellen, az alperes által 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az alperesnek együttes első- és másodfokú perköltség fejében 1.000.000.- (azaz egymillió) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat, valamint 780.000.- (azaz hétszáznyolcvanezer) Ft további perköltséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját, valamint a felperes által le nem rótt 777.600.- (azaz hétszázhetvenhétezer-hatszáz) Ft kereseti és ugyanennyi felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az alperest - a felperes keresetével egyezően - ítéletében 12.960.000.-Ft megfizetésére, valamint a felperes költségmentessége folytán le nem rótt 777.600.-Ft illetéknek az állam külön felhívására történő viselésére kötelezte.

Az alperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.563/2010/3. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította, megállapítva, hogy a felek között 2004. április 7-én létrejött haszonbérleti szerződés - amelyben a felek tereprendezés ürügyén, valójában homokréteg kitermelésére szerződtek - érvénytelen, mivel a felek szerződése jogszabályba ütközik. [1994. évi LV. Törvény 70.§ (2) bek., 1993. évi XLVIII. Törvény 1.§ (1) bek. a.) pontja, 5.§ (1) bekezdés b.) pontja, 20.§ (1) bekezdése, 21.§, 26.§ (1) és (3) bekezdés)]. A homok kitermeléséhez ugyanis hatósági engedély szükséges, valamint a perbeli ingatlant előzetesen bányatelekké kellett volna nyilvánítani [Ptk. 452.§ (3) bek., Ptk. 200.§ (2) bek.]. Semmis szerződés esetén a

szerződést biztosító mellékkötelezettség is érvénytelen. Ezért a felperes kötbérre igényt nem tarthat, ha az alperesi késedelem miatt kára származott, úgy azt legfeljebb a Ptk. 339.§ alapján érvényesíthette volna, ilyen igényt azonban a felperes nem terjesztett elő.

Utalt a másodfokú bíróság ítéletében arra, hogy a bíróságnak a semmisséget hivatalból kell észlelnie, s ez a másodfokú eljárásban is irányadó, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható. Ugyanakkor az érvénytelenség jogkövetkezményeit a bíróság semmisség esetén sem alkalmazhatja hivatalból, csak a fél erre irányuló kérelme (keresete, viszontkeresete) alapján kerülhet erre sor [2/2010. VI.28. PK vélemény, 1/2010. VI. 28.) PK. Vélemény].

Mivel a Ptk. 237.§-ában szabályozott jogkövetkezmények alkalmazását egyik fél sem kérte, ezért a másodfokú bíróság erről hivatalból nem rendelkezhetett.

A felperes felülvizsgálati kérelme folytán a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága (jelenleg: Kúria), mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VII.20.401/2011/4. sorszámú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Hatályon kívül helyező végzésében a Kúria, mind az alapeljárás során, mind a fellebbezési eljárás során irányadó tényállás alapján - amely tényállást a Kúria hatályon kívül helyezése sem érintett -, megállapította, hogy a felek között 2004. április 7-én haszonbérleti szerződés jött létre, amely szerint a felperes évi 460.000.- Ft haszonbérleti díj ellenében határozott ideig, 2006. április 30-ig az alperes használatába adta a tulajdonában lévő, ... helységnév helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú ingatlant. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az alperes a földterületet más célra kívánja használni, és pedig az ingatlanon található homokréteg kitermelésére irányult a szándéka. Rögzítették a felek azt is, hogy az alperes kezdeményezte az ehhez szükséges engedélyek beszerzését. A homok kitermelését azonban az alperes ténylegesen engedély nélkül végezte.

Nem vitás a felek között az, hogy az alperes a szerződés határidejének lejártakor, 2006. április 30-án az ingatlant nem bocsátotta a felperes birtokába vissza, arra csak ténylegesen 2006. október 10-én került sor.

Az alperes a késedelem esetére a szerződésben napi 80.000.- Ft kötbér fizetését vállalta. A felperes erre alapítva 2006. május 1. és 2006. október 10. közötti időszakra 12.960.000.-Ft kötbér megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A Kúria hatályon kívül helyező végzésében rámutatott arra, hogy a másodfokú bíróság a felek közötti szerződést tévesen értelmezte. Az alperes a szerződést valóban annak érdekében kötötte meg, hogy a perbeli ingatlanon található homokréteget kitermelhesse. Magának a szerződésnek a tárgya azonban nem a

homok kitermelése, hanem az ingatlan használatának és hasznai szedésének időleges átengedése volt.

Ahhoz, hogy az alperes az ingatlant más, az általa kívánt célra hasznosíthassa, kétség kívül a jogerős ítéletben megjelölt hatósági eljárások lefolytatására és engedélyek beszerzésére volt szükség. Az alperes a szerződésben vállalta is a szükséges engedélyek beszerzésére. Az a körülmény azonban, hogy az alperes a tevékenységéhez szükséges engedélyeket előzetesen nem szerezte be, az ingatlan használatának és hasznai szedésének időleges átengedésére vonatkozó szerződés létrejöttét és érvényességét nem érintheti. A szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége annak sem, hogy az alperes az engedélyeket utóbb sem szerezte be, és a homok kitermelését jogszerűtlenül végezte.

Ugyanakkor a Kúria határozatában utalt arra is, hogy a Ptk. 452.§ (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy jogszabály a mezőgazdasági földterületre vonatkozó haszonbérleti szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti. Ennek megfelelően a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvénynek a perbeli szerződés megkötésekor hatályban volt 25/A.§ (2) bekezdése előírta, hogy az, aki szerződés alapján egy hektárt meghaladó területű termőföldet használ, a szerződést annak megkötésétől számított 30 napon belül köteles a földhivatalhoz benyújtani. A bejelentés elmulasztása a törvény 25/A.§ (6) bekezdése értelmében a szerződés érvénytelenségét vonta maga után.

Az, hogy ez a bejelentés a perbeli esetben elmaradt volna, a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehet megállapítani, s erre maga az alperes sem hivatkozott.

Erre tekintettel állapította meg határozatában, hogy a másodfokú bíróság a felek közötti szerződés érvénytelenségét megalapozatlanul állapította meg, emiatt rendelkezett a jogerős ítélet hatályon kívül helyezéséről, és a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalra történő utasításáról.

Előírta határozatában, hogy a megismételt eljárásban a Kúria határozatában foglaltak figyelembe vételével kell az elsőfokú ítélet elleni fellebbezést elbírálni.

A másodfokú bíróság a megismételt eljárás során felhívta a felperest, hogy a Kúria határozatában foglalt iránymutatásnak megfelelően igazolja, hogy a perbeli, haszonbérleti szerződést a földhivatalhoz, nyilvántartásba vétel végett bejelentette, és földhasználati jog az akkor hatályos Inyvtv. 16.§ c.) pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperes 3. sorszámú beadványában csatolta a Budakörnyéki Földhivatal 2012. február 10-én kelt hatósági igazolását, amely igazolás utolsó oldalán szereplő iratjegyzék egyértelműen tanúsítja, hogy a felperes tulajdonában álló helyrajzi szám alatti ingatlanra benyújtották a haszonbérleti szerződést.

Mindezek csatolása mellett beadványában a felperes kifejtette, hogy a Kúria felülvizsgálati eljárása során hozott végzésében megállapította, hogy a mezőgazdasági földterületre vonatkozó haszonbérleti szerződés földhivatalhoz történő benyújtása vagy annak elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti, erre a per során alperes sem hivatkozott.

A felperes által csatolt okiratokból azonban nem állapítható meg, hogy a perbeli szerződést - nyilvántartásba vétel végett - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték volna, de még csak annak ténye sem, hogy a szerződést egyáltalán a földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtották.

Tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy a Földhivatal által kiállított hatósági igazolás utolsó oldalán lévő iratjegyzék egyértelműen tanúsítja azt, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó haszonbérleti szerződést a Földhivatalhoz benyújtották.

Az F/2. alatt csatolt 2004. április 7-i tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a haszonbérleti szerződés az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem került, a tulajdoni lapon kizárólag az alperes által 2002. május 29-i, a perbeli ingatlan időleges más célú hasznosítás iránti kérelme szerepel széljegyként bejegyezve.

A csatolt - s a perbeli ingatlant is érintő - Budakörnyéki Földhivatal .../.... számú, 2002. október 8-án kelt határozatból pedig kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes ugyan kérelmezte - többek között - a perbeli ingatlan más célú felhasználásának engedélyezését, azonban a földhivatal érdemi döntés nélkül az eljárást felfüggesztette, figyelemmel arra, hogy a helyrajzi számú ingatlan 6.015 m² területű részét érintően az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, és ezen kötelezettség teljesítéséig, illetve a kötelezettség alól adott felmentés megszerzéséig az ügyben érdemi döntés nem hozható.

E csatolt tulajdoni lap másolat adataiból, valamint a most idézett földhivatali határozatból kétséget kizáróan megállapítható, hogy mindezek nem a perbeli, a felperes és az alperes által 2004. április 7-én megkötött haszonbérleti szerződés nyilvántartásba vételéről, avagy annak földhivatali nyilvántartásba vétele végett, a földhivatalhoz történő benyújtására vonatkoznak, mivel a tulajdoni lapon szereplő széljegy, valamint a földhivatal határozata mintegy két évvel korábbi, mint a perbeli haszonbérleti szerződés.

Így tehát a rendelkezésre álló adatokból csak az állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan földhivatali nyilvántartásba vétele nem történt meg, a felperes ennek tényét nem bizonyította.

Téves a felperesnek a fentebb hivatkozott, 3. számú beadványában kifejtett álláspontja. A Kúria - a hatályon kívül helyező végzésében - ugyanis nem azt állapította meg, hogy a mezőgazdasági földterületre vonatkozó haszonbérleti szerződés földhivatalhoz történő benyújtása vagy annak elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti, s hogy erre a per során alperes sem hivatkozott.

A Kúria hatályon kívül helyező határozata 4. oldalának első bekezdésében ugyanis arra mutatott rá, hogy az a körülmény, hogy az alperes által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyeket előzetesen nem szerezték be, az ingatlan használatának és hasznai szedésének időleges átengedésére vonatkozó szerződés létrejöttét és érvényességét nem érinti.

Vagyis nem a haszonbérleti szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása vagy annak elmaradása, hanem az alperesnek a homok kitermelési tevékenységéhez szükséges engedélyek beszerzése, vagy annak hiánya nem érinti a felek között létrejött haszonbérleti szerződés érvényességét a Kúria kifejtett álláspontja szerint.

Ugyanakkor - a fentebb már idézettek szerint - a Kúria a hatályon kívül helyező végzésének 4. oldalának második bekezdésében éppen arra mutatott rá, hogy a Ptk. 452.§ (3) bekezdése alapján, valamint a termőföldről szóló, akkor hatályos 1994. évi LV. törvény (Ftv.) hivatkozott rendeletei értelmében a perbeli haszonbérleti szerződés földhivatalhoz történő bejelentésének elmulasztása a szerződés érvénytelenségét vonja maga után.

Minthogy a fentebb már írtak szerint a perbeli haszonbérleti szerződést a Ftv. 25/A.§ (2) bekezdése alapján annak megkötésétől számított 30 napon belül a Földhivatalhoz nyilvántartásba vétel végett be kellett volna jelenteni, ez azonban a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem történt meg, ezért a Ftv. 25/A.§ (6) bekezdése alapján a szerződés érvénytelen.

A fentiekén túl azonban a másodfokú bíróság még utal arra is, hogy bár a felek között a perbeli 2004. április 7-én létrejött haszonbérleti szerződésnek közvetlenül nem a homokkitermelés volt a tárgya, de a felek a szerződésükben azt rögzítették, hogy az alperes a szerződéskötés napján az ingatlant birtokba vette humuszgazdálkodás és tereprendezési tevékenység használatával. Ez a szerződéses rendelkezés pedig nyilvánvalóan színlelt, nem a valóságnak megfelelő, mivel a szerződés valóságos célja nem humuszgazdálkodás és nem tereprendezés, és ez mindkét fél által ismert volt, hisz maga a szerződés is rendelkezik erről. A haszonbérlet alapvető célja a humuszréteg alatti homokréteg kitermelése volt. Márpedig a Ptk. 207.§ (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Érvénytelen szerződés esetén pedig a szerződést biztosító mellékkötelezettség is érvénytelen. Ezért a felperes kötbérigénye sem lehetett megalapozott.

Az érvénytelenség hivatalból történő figyelembe vételére, valamint az érvénytelenség további jogkövetkezményei alkalmazására vonatkozóan a másodfokú bíróság csupán utal a hatályon kívül helyező végzésében kifejtettekre [2/2010. VI.28. PK. Vélemény, és 1/2010. VI.28.) PK. Vélemény].

Mivel a Ptk. 237.§-ában szabályozott jogkövetkezmények további alkalmazását egyik fél sem kérte, ezért erről a másodfokú bíróság hivatalból nem rendelkezhetett, ezért a másodfokú bíróság csupán az érvénytelenség megállapítására, illetőleg az érvénytelen szerződésre alapított felperesi igény elutasítására szorítkozhatott.

Mindezekre tekintettel rendelkezett a már fentebb írtak szerint a másodfokú bíróság. Mivel a felperes keresete alaptalan volt, ezért a felperes köteles, mind az alperes fellebbezési, és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján megfizetni. Az ezt meghaladó költségeket a felperes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM. Rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. február 22.

. Kovács László sk.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka sk.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő