

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.653/2012/4.szám

A Kúria a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Nagy Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szentjóni Ügyvédi iroda, ügyintéző: dr. Szentjóni Zoltán ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítása iránt a Debreceni Városi Bíróságon 9.G.40.147/2011. szám alatt megindított és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Gf.41.062/2011/4. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 158.400 (százötvennyolcezer-négyszáz) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2007. január 1. napján megkötött 330-22/2007. és 330-173/2007. számú szerződésekkel külterületi, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokat vett meghatározott időszakra - 2009. augusztus 31. napjáig - haszonbérbe az alperestől. A szerződések 5.1. pontja szerint a felek jogosultak voltak a szerződést indokolási kötelezettség nélkül, legkevesebb 60 napos felmondási határidővel a tárgyév végére felmondani. A felek a szerződést 2009. június 26. napján módosították és a haszonbérlet időtartamát 2014. augusztus 31. napjáig hosszabbították meg. 2010. október 28-án az alperes a haszonbérleti szerződéseket 60 napos felmondási idővel - 2010. december 31. napjára - felmondta. A felek egyeztetése során az alperes a 330-173/2007. számú szerződés tekintetében a felmondását visszavonta.

A felperes keresetében kérte a felmondás érvénytelenségének a

megállapítását, mert a szerződés erre alapot adó 5.1. pontja - tekintettel arra, hogy a Ptk. 457. §-ában foglaltakba ütközik - érvénytelen.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint jogszabályi tiltás hiányában a felek szabadon köthették ki a szerződésükben a rendes felmondás lehetőségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek által megkötött és módosított haszonbérleti szerződés 5.1. pontja és az alperes erre alapított felmondása érvénytelen.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felek a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerint a polgári jogviszonyok körében szabadon határozhatják meg a szerződésük tartalmát. A szerződési szabadság korlátját képezi azonban az, hogy a jogszabályok az adott szerződéstípusokra kötelezően alkalmazandó szabályokat írhatnak elő. A földhaszonbérleti szerződést a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 13. §-ának (1) bekezdése szerint kizárólag határozott időre lehet kötni, ezért a határozatlan időre kötött földhaszonbérleti szerződés érvénytelen. A peres felek szerződése az időtartamára vonatkozóan meghatározott ugyan egy időszakot, de az 5.1. pont 60 napos felmondási határidővel a tárgyév végére mindkét fél részére biztosította a rendes felmondás lehetőségét. Amennyiben a feleknek lehetőségük van a szerződés rendes felmondás útján való megszüntetésére, akkor ezáltal az lényegében határozatlan időre kötött szerződésnek minősül, függetlenül attól, hogy tartalmaz egy olyan végső határidőt is, amikor az a felmondási jog gyakorlása nélkül is megszűnik.

A Tft. 13. - 14. §-ához fűzött miniszteri indokolás is azt támasztja alá, hogy termőföldre haszonbérleti szerződés csak határozott időre köthető, amivel a haszonbérlő érdekeinek a védelme került kifejezésre.

Általában valóban lehetséges ilyen tartalmú szerződés megkötése, de a perbeli típusú szerződéseknel ezt a lehetőséget a Tft. rendelkezése kizárta. A jogszabály kogens rendelkezésétől a felek egyező akarattal sem térhetnek el, ezért a szerződésnek ez a kikötése érvénytelen.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokai szerint, sem a Tft, sem a Ptk. nem tartalmaz olyan konkrét rendelkezést, amely tiltaná az ilyen jellegű szerződések esetén a rendes felmondás kikötését. A felek szerződése ezért olyan határozott időre létrejött haszonbérleti szerződés, amelyben a felek a rendes felmondás jogának gyakorlását is lehetővé tették. A szerződés tartalma alapján a felek ez irányú akarata kétséget kizáró módon megállapítható volt és fogalmilag kizárt az, hogy egy határozatlan időre létrejött szerződésnek fix lejáratra legyen.

Utalt a Debreceni Ítéltábla Gf.I.30.596/2011/8. számú jogerős ítéletében kifejtettekre és az abban hivatkozott, Pfv.VIII.20.275/2011/4. számú felülvizsgálati ügyben hozott határozatra. A Tft. nem tartalmaz olyan konkrét rendelkezést, amely tiltaná azt, hogy a haszonbérleti szerződést - arra irányuló megállapodás esetén - a felek rendes felmondással is megszüntethessék, ezért az erről való rendelkezés nem ütközött jogszabályba. A felek szerződése egyébként sem minősülhet határozatlan időre létrejöttnek.

Amennyiben a szerződés 5.1. pontjának az érvénytelensége nem állapítható meg, akkor a jogerős ítélet logikája szerint a szerződés határozatlan időre létrejöttnek minősül. Ez azt eredményezné, hogy kérdésessé válna a felperes bejegyzett földhasználati jogának a törvényessége és az AKG támogatás felvételére való jogosultsága. A tartós jogviszonnal kapcsolatos ítéleti okfejtés tehát akkor helytálló, illetve abban az esetben nem ütközik a szerződéses szabadság elvébe, ha az adott tartós szerződésre vonatkozó általános vagy speciális törvényi rendelkezések a felek, közös megegyezésen alapuló, felmondási jogát konkrétan és közvetlenül tiltanak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Helyesen hivatkozott az alperes arra, hogy a szerződéskötési szabadság elvéből eredően a felek általában szabadon dönthetnek a szerződésük tartalma felől. (Ptk. 200. § (1) bekezdés) A Ptk. kötelmi jogviszonyra vonatkozó rendelkezései is általában diszpozitív, szerződést pótló jellegűek. A szerződéskötési szabadság azonban csak addig terjed, amíg jogszabály kifejezetten

nem tiltja az eltérést valamely meghatározott rendelkezéstől. Általában nem kizárt ezért a perbelivel megegyező, olyan tartalmú szerződés megkötése sem, amikor a felek meghatározzák a szerződésük biztos megszűnésének a végső határidejét, de lehetőséget biztosítanak arra is, hogy ezen időszak alatt bármelyikük élhessen, egyoldalúan tett nyilatkozatával - a szerződésben rögzített módon - a rendes felmondás jogával.

A Tft. 13. §-ának (1) bekezdése azonban előírja, hogy a hasznóbérbeadó a termőföldre vonatkozó hasznóbérleti szerződést legfeljebb a (2) - (4) bekezdések szerinti határozott időre kötheti meg. A termőföldekre vonatkozó hasznóbérleti szerződés tehát csak meghatározott időre köthető, annak időtartamát pedig a szintén kötelező érvényű Tft. 13. § -ának (2) - (4) bekezdésében foglalt szabályozás szerint kell meghatározni.

A jogszabály miniszteri indokolása nem jogszabály ugyan, de a jogalkotói szándék elsődleges kinyilatkoztatásának tekinthető. A Tft. vonatkozó rendelkezéseinek miniszteri indokolása szerint a rendelkezés célja a termelés és a hasznóbérelő érdekeinek a védelme volt azzal, hogy az ilyen jellegű szerződés csak határozott időre legyen megköthető. A jogalkotói szándék elérésének ez valóban eszköze lehet, hiszen lehetővé teszi a tervezhetőséget és a folyamatos termelést az adott területen, továbbá védi a mezőgazdasági termeléssel foglalkozó hasznóbérelő érdekeit.

A felek között létrejött szerződés termőföldre vonatkozó mezőgazdasági hasznóbérleti szerződés volt, ezért arra a kifejtett speciális jogi szabályozás az irányadó. Az 5.1. pont azáltal, hogy a véghatáridőn belül bármelyik fél részére lehetővé tette a rendes felmondást, határozatlan idejűvé tette a szerződést, hiszen e miatt nem állapítható meg előre a szerződés megszűnésének a pontos ideje. A kifejtettek értelmében tehát az ilyen típusú szerződésekre vonatkozó speciális jogi szabályozás a rendes felmondás lehetőségének a biztosítását kizárja, a szerződés 5.1. pontja ezért a jogszabály kógens rendelkezésébe ütközik és így a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis.

Utal a Kúria arra is, hogy a Tft. 12. §-a szerint a termőföld hasznóbérletére a törvény eltérő rendelkezéseinek a hiányában a Ptk. szabályai az irányadóak. A Ptk. 457. §-ának (1) bekezdése pedig szintén kógens szabályként fogalmazza meg az ilyen szerződésekre vonatkozóan azt, hogy mezőgazdasági hasznóbérleti szerződés rendes felmondással hat hónapos felmondási idő mellett, a gazdasági év végére szüntethető meg. A rendes felmondás ilyen tartalommal történt kikötése tehát egyébként is sértene a Ptk. ezen rendelkezésében foglaltakat, azaz ugyancsak a felmondás érvénytelenségéhez vezetne.

A felperes által sérelmezett szerződés ex tunc hatályú érvénytelensége folytán a szerződés határozott idejűnek tekintendő, ezért ez okból nem merülhet fel a felperes javára bejegyzett földhasználati jog törvénytelenége, vagy a felvett támogatás jogszerűtlensége.

A Kúria ezt az álláspontját már kifejtette a Pfv.VI.22.387/2011/7. számú (BH2012. 241) eseti döntésében, amellyel hatályon kívül helyezte a Debreceni Ítéltábla - alperes által hivatkozott - jogerős ítéletét.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az alperes illetékmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. február 5.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő