

A Kúria dr. Rébéli-Szabó Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Homonnai Bendegúz ügyvéd (Homonnai Ügyvédi Iroda) által képviselt I. rendű, II. rendű és a Fazekas & Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kimmel József ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes ellen, haszonbérleti szerződés létrejöttének megállapítása iránt, a Szentesi Városi Bíróság előtt 1.P.20.184/2012. számon megindított és a Szegedi Törvényszék 2013. január 16. napján meghozott 1.Pf.22.224/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperes 2013. március 27. napján 14. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

í té l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg külön az I-II. rendű alpereseknek, külön a III. rendű alperesnek 10.000 (tízezer) - 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes eredetileg 2009. augusztus 11. napján előterjesztett, utóbb többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: előhaszonbérleti joga gyakorlása folytán közte és az I-II. rendű alperes között haszonbérleti szerződés jött létre az hrsz-ú ingatlanokra. A III. rendű alperest ennek tűrésére kérte kötelezni. Előadta, hogy a polgármesteri hivatalban kifüggesztették a III. rendű alperes haszonbérleti ajánlatát a megjelölt ingatlanokra. A felperes mint családi gazdálkodó elfogadó nyilatkozatot tett. A tulajdonost többször megkereste a szerződéskötés érdekében, de nem történt semmi, és nem is közölték, hogy mi az az ok, ami miatt a szerződés vele nem jött létre. Az alperesek védekezésére előadta, hogy nem az alperesek feladata annak megállapítása, hogy nyilatkozata megfelelt-e a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, erről a földhivatalnak kell döntést hoznia. Egyébként elfogadó nyilatkozata jogszerű volt. Az ajánlatban nem volt utalás a területen folytatott ökológiai

gazdálkodásra, így arra utólag kellő alappal nem lehet hivatkozni. Az ökológiai gazdálkodásnak nincs jelentősége a szerződés bíróság általi létrehozásánál. Annak a következményét, hogy az ajánlatot nem megfelelően írták ki, az alpereseknek kell viselni.

Mindhárom alperes a kereset elutasítását kérte.

Az I. és II. rendű alperes előadta, hogy a felperes ún. elfogadó nyilatkozata tartalmilag és alakilag is hiányos volt. A területen ökogazdálkodás folyik. Az ajánlatnak az ökogazdálkodás kizárólagosságát és szigorú feltételeit tartalmaznia kellett volna, ennek hiányában nem volt teljes körű, és ez okból érvénytelen. A felperes ilyen feltételek között nem tudna az elírásoknak megfelelő szakszerű gazdálkodást folytatni, nincs is ilyen célja, nem rendelkezik a szükséges személyi és tárgyi feltételekkel, szakmai ismeretekkel. Az ajánlat nem felel meg a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendeletben előírtaknak sem. A felperes egyébként nem jelölte meg, hogy milyen helyrajzi számú, mekkora területre vonatkozóan kéri a haszonbérleti jogot.

A III. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a tulajdonosokkal szoros gazdasági kapcsolatban álltak és állnak, ez vonatkozik a szakmai irányításra, a művelésre. Korábban közöttük nem volt haszonbérleti szerződés, csak a művelésre vonatkozó megállapodás. Tartalmi okokból maga az ajánlat sem volt érvényes, annak elfogadásával az érvényes haszonbérleti szerződés nem jöhetett létre. De a felperesnek az ajánlatra tett elfogadó nyilatkozata sem felel meg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 21., 22. és 23. §-ában írtaknak, ezért az nem érvényes. A felperes a területet gyümölcsfával kívánta betelepíteni, amit a Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Hivatalhoz benyújtott támogatási kérelme igazol. Ez az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág megváltoztatását jelentené, ami miatt a tulajdonosok kárt szenvedtek volna. A kifüggesztett ajánlat szántóföldi művelésre vonatkozott, és a tulajdonos nem járult hozzá a művelési ág bármilyen megváltoztatásához. A felperes elfogadó nyilatkozata már csak azért is érvénytelen, mert az ajánlattevő és a tulajdonos által évek óta folytatott műveléstől és az ajánlattól eltérő tartalmat takar. Emellett az előírt hatósági eljárás során súlyos hiba történt, miáltal a kifüggesztés nem érvényes, az elfogadó nyilatkozatok érkeztetése nem történt meg, így a beérkezés időpontja nem volt megállapítható, vagyis az sem, hogy határidőben érkezett-e.

Szentesi Városi Bíróság 2012. október 2. napján meghozott 1.P.20.184/2012/10. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt az I. és II. rendű alperesnek egyetemlegesen 38.100 forint, a III. rendű alperesnek 63.500 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló iratokból kétséget kizáróan megállapította, hogy a per tárgyát képező ingatlanokon ún. ökológiai gazdálkodás folyt. Ezt a III. rendű alperes igazolta a közte és az I-II. rendű alperesek jogelődje között létrejött földművelési és együttműködési szerződés elnevezésű okirattal. A szerződés alátámasztotta a III. rendű alperes tanúként kihallgatott ügyvezetőjének vallomását. Továbbá rendelkezésre áll a Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Hivatal kimutatása, miszerint az I-II. rendű alperesi jogelőd ökológiai szántóföldi növénytermesztési célprogramban vett részt. Az ajánlat kifüggesztésének időpontjában tehát az ingatlanokon ökológiai gazdálkodás folyt. E jellegre vonatkozó kitételnek az ajánlatból való kimaradása azt jelenti, hogy az ajánlat nem volt teljes körű. Erre a körülményre tekintettel az ajánlat nem szolgálhat a haszonbérleti szerződés létrejöttének alapjául, függetlenül attól, hogy a felperes tényszerűen az ajánlat elfogadásához szükséges feltételekkel rendelkezik. Emellett a felperes a területet - saját előadása szerint is - nem a művelési ágnak megfelelően szántóként kívánta használni, hanem hagyományos gyümölcstermesztés célprogram megvalósítására. A felperes keresete a haszonbérleti szerződés létrehozására irányult, ez esetben a bíróságnak a haszonbérleti szerződés feltételeiről is rendelkeznie kellett volna, mely körben a hiányos ajánlat is egyértelmű, szántó művelési ágra vonatkozott. A felperes ezzel ellentétes tevékenységet, gyümölcstermesztést kívánt (kíván) folytatni, ami nem egyezik az ajánlatban írtakkal. Ezen alapult a kereset elutasítása.

A pereszes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján kötelezte a perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének történő helyt adást kért.

A Szegedi Törvényszék 2013. január 16. napján meghozott 1.Pf.22.224/2012/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek összesen 10.000 Ft, a III. rendű alperesnek 15.000 forint fellebbezési eljárási költséget.

A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a Ptk. 452. § (3) bekezdése szerint a mezőgazdasági földterület haszonbérbeadásához írásbeli szerződés szükséges. A Ptk. 218. § (1) bekezdése értelmében az alakszerűséghez kötött szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni, bár maga a törvény nem ad iránymutatást, mit kell lényegesnek tekinteni. A perbeli adatokból egyértelműen megállapíthatónak minősítette, hogy a haszonbérleti szerződés szempontjából lényeges tartalmi elemnek tekintendő a biogazdálkodás, amit az alperesek évek óta folytattak. Akaratuk is arra irányult, hogy a jövőben is ilyen gazdálkodásra használják a

területeket. Ezt a tényt megfelelően bizonyították tanúval és okirattal, és azt is hogy az ökológiai gazdálkodás milyen mértékben és módon tér el a hagyományos gazdálkodástól. A másodfokú bíróság álláspontja szerint is az érintett területeken történő gazdálkodás pontos megjelölése lényeges szerződési feltétel, ami a szerződési ajánlatban nem szerepelt, ezért az ajánlat érvénytelen, a haszonbérleti szerződés az alperesek között nem jött létre. Az érvénytelen szerződési ajánlat felperesi elfogadása nem eredményezte a haszonbérleti szerződés létrejöttét a felperes és az I-II. rendű alperes jogelődjé, illetve az I-II. rendű alperes között függetlenül attól, hogy a felperes teljes körűen bizonyította, elfogadó nyilatkozata az egyéb törvényi feltételeknek megfelelt.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, új határozat hozatalát, keresetének történő helyt adást kért. Álláspontja szerint a jogerős ítélet mind anyagi, mind eljárásjogi szempontból az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő. Előadta, hogy mint helyben lakó családi gazdálkodó jogszerűen és határidőben tett elfogadó nyilatkozatot, ezért a Tft. 21. § (1) és (2) bekezdése értelmében a tulajdonosnak vele kellett volna a szerződést megkötnie. Az I. és II. rendű alperesek jogelődjé által tett földbérleti ajánlat teljes körű és alakilag is megfelelő volt, az abban foglaltakhoz az ajánlattevő a Ptk. 211. § (1) és (2) bekezdése szerint kötve van. A Ptk. 213. § (1) bekezdése értelmében az ajánlat elfogadásával a szerződés létrejött, a bíróságok ennek ellenére utasították el a keresetét. A 16/2002. (XII. 19.) Korm. rendelet 2. § (1), 3. § (1) bekezdése, 4. és 6. §-a szerint a felperes eljárása jogszerű és elégséges volt ahhoz, hogy a tulajdonos vele megkösse a haszonbérleti szerződést, de ettől jogellenesen elzárkózott. Az alperesek hivatkoztak az ajánlat nem teljes körű voltára és arra, hogy így az nem felelt meg az akaratuknak és a biogazdálkodásuknak. Ezt a hivatkozást irrelevánsnak minősítette, mivel az ajánlat tartalmát közösen állapították meg, annak fontosnak tartott elemeit rögzítették. A jogerős ítélet tévesen állapítja meg, hogy az ajánlat érvénytelen, mivel abban nem szerepelt az alperesek biogazdálkodása. Azonban az alperesek egy éven belül az ajánlatukat nem támadták meg, érvénytelenségre a perben sem hivatkoztak. Álláspontja szerint, ha az ajánlat nem tartalmazza, vagy nem kellően tartalmazza a tulajdonos és a bérlő akaratát, akkor annak következményeit nekik kell viselni. A III. rendű alperes megszakítás nélkül használta az ingatlanokat jogcím és érvényes haszonbérleti szerződés nélkül, amikor arra előhaszonbérleti joga sorrendisége folytán a felperes lett volna jogosult. A szántóföldön folytatandó tevékenysége - ami nem sért jogszabályt - közömbös az ajánlat elfogadásának időpontjához képest. Ha a gazdálkodása esetleg jogszerűtlen lett volna, a tulajdonos a haszonbérleti szerződés megkötése után

bírósághoz fordulhatott volna.

A mindhárom alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. A III. rendű alperes előadta, hogy a felperes a perben már korábban is előadott jogi érvelését ismételte meg. Az elsőfokú bíróság a tényállást részletesen feltárta, és ennek alapján jutott arra a megállapításra, hogy a perrel érintett termőföldeken ún. ökológiai gazdálkodást folyt. A felperes jelen per adataival, de a Megyei Bíróság ítéletével lezárult ügyben érintettel azonos helyen lévő terület birtokbavételével és használatával bizonyította, hogy ökológiai gazdálkodást nem kívánt folytatni. Nyilvánvaló, hogy ez a felperesi szándék az ingatlan tulajdonosának súlyos anyagi hátrányt és értékcsökkenést eredményezett volna, hiszen elesett volna az ökológiai műveléshez kapcsolódó többlettámogatásoktól, a terület elvesztette volna ökológiai művelési státuszát, amit a terület visszabocsátását követően csak évekkel szerezhette volna vissza. A felperes elfogadó nyilatkozata nem a tényleges művelési feltételek elfogadására vonatkozott, hanem attól eltért. Ez a körülmény egyértelművé teszi, hogy a kifüggesztett ajánlat és az elfogadás tartalma nem azonos. A felperes a pert megelőzően egyetlen ízben sem tett nyilatkozatot, miszerint az adott területen ökológiai művelést kívánna folytatni, hanem támogatott gyümölcsfa telepítést kezdett. Az előhaszonbérleti jog gyakorlásával a jogosult az ajánlattevő és a haszonbérbeadó közötti szerződés tartalmát teheti magáévá, az attól eltérő ajánlat érvénytelen, nem fűződik hozzá a szerződéskötés hatálya. Mindezek alapján a jogerős ítélet megalapozott és jogszerű.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet amiatt jogszabálysértő, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésére tett ajánlatot érvénytelennek minősítette.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban érdemében nem jogszabálysértő.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. E § (2) bekezdése kimondja, hogy a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. A szerződés létrejöttéhez tehát az kell, hogy a felek a lényeges, vagy bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésben kölcsönös és egybehangzó akaratot fejezzenek ki. A Ptk. 452. § (3) bekezdése szerint a mezőgazdasági földterület haszonbérbeadásához írásbeli szerződés szükséges. Ha jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni (Ptk. 218. § (1) bekezdése). A perben rendelkezésre álló adatok szerint a per tárgyát képező mezőgazdasági hasznosítású, szántó művelési ágú területeken az I. és II. rendű

alperes jogelődje hosszabb idő óta a művelési ágnak megfelelő növényi kultúrával ökológiai gazdálkodást folytatott, és a művelés e jellegét a jövőre nézve is fenn kívánta tartani. Ezt támasztja alá, hogy a 2008. december 30. napján létrejött földművelési és együttműködési szerződés 2. pontjában a szerződő felek milyen részletességgel írták körül a szerződés tárgya keretében az ökológiai gazdálkodás feltételrendszerét. A felperes ugyan az elfogadó nyilatkozatot azzal a megszövegezéssel írta alá, hogy a „felek haszonbérleti szerződését megismerve, a haszonbérleti szerződéssel megegyező elfogadó nyilatkozatot” tesz, valóságban akarata nem az ajánlatban, és a haszonbérleti szerződésben írtaknak az elfogadására irányult. A felperes a perben tett egyetlen nyilatkozatával sem utalt arra, hogy hajlandó lenne az ökológiai gazdálkodás feltételrendszerének eleget tenni, mi több a szántó művelési ágú ingatlan öt éves haszonbérletét gyümölcsös telepítésére kívánta felhasználni. Mindebből az következik, hogy a perben nem arról van szó, hogy haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó ajánlat érvénytelen lenne, mert az nem teljes körű, nem tartalmaz a szerződésre vonatkozó valamely lényeges feltételt, hanem a szerződés lényeges kérdésében (ökológiai gazdálkodás, művelési ágnak megfelelő növénytermesztés folytatása) nem jött létre a tulajdonos és a felperes között kölcsönös és egybehangzó akaratkifejezés, vagyis nem jött létre közöttük a haszonbérleti szerződés. E helyen a Kúria megjegyzi, hogy a tulajdonos elvitathatatlan joga még mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan esetén is, hogy kiköthesse: az adott területen hozzájárul-e más gazdálkodási mód, más művelési ágnak megfelelő tevékenység folytatásához vagy sem, hiszen annak következményeit a szerződés tartamának lejártá után neki kell viselni. Ezen jogi levezetés mellett a felperes keresete nem megalapozott a haszonbérleti szerződés létrejöttének megállapítására.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdésére figyelemmel hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesek felülvizsgálati perköltségének megfizetésére. A felperesnek a felülvizsgálati eljárásra engedélyezett személyes költségmentessége miatt a le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §).

Budapest, 2013. november 6.

*Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró, dr. Szűcs József s.k. bíró*

A kiadmány hitelélül:

AM

írnok