

A Kúria a Gudicsné dr. Bukli Anna ügyvéd által képviselt felperesnek az I. rendű, valamint az általa képviselt II. rendű alperes ellen birtokháborítás megszüntetése iránt a Szekszárdi Városi Bíróság előtt 27.P.20.302/2012. szám alatt folyamatban volt és a Szekszárdi Törvényszék mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.006/2013/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 24. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Kúria a Szekszárdi Törvényszék 3.Pf.20.006/2013/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli szántó megjelölésű, összesen 13 ha 4637 m² területű ingatlan 18365/32165 hányadban a II. rendű alperes tulajdona volt.

A 2011. február 1-jén kelt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés szerint a II. rendű alperes mint bérbeadó a perbeli ingatlanból az őt illető 11 ha 8139 m² területű, összesen 231.11 AK értékű területrészt 2001. február 1. napjától 2005. december 31. napjáig terjedő időre aranykoronánként 15 kg búza árának megfelelő haszonbérleti díj ellenében a felperesnek bérbe adta.

A 2003. február 1. napján kelt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés szerint a II. rendű alperes 11.000 m² 26,28 AK értékű termőföldet adott bérletbe a felperesnek 2003. február 1. napjától 2008. december 31. napjáig terjedő időszakra aranykoronánként 15 kg búza árának megfelelő haszonbérleti díj fejében.

A 2006. január 20-án kelt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés módosítása elnevezésű okirat tartalma szerint a felperes és a II. rendű alperes a közöttük 2001. február 1. napján megkötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést akként módosították, hogy a perbeli ingatlanból összesen 7 ha 9054 m² területű, 186,71 AK értékű ingatlanrészt vett bérbe a felperes.

A földhaszonbérleti díj elszámolása elnevezésű okirat szerint a felperes a II. rendű alperesnek 2002. január 4. napján 392.090 forintot, 2006. december 13. napján 243.657 forintot, 2007. december 5. napján 360.164 forintot, 2008. december 3. napján 325.810 forintot, 2009. december 8. napján 289.960 forintot, 2010. december 9. napján 318.275 forintot fizetett meg.

A 2010. december 28-án kelt tartási szerződés szerint a II. rendű alperes mint eltartott a perbeli ingatlan 7 ha 6973 m² területű részét az I. rendű alperesnek mint eltartónak adta a megállapodás 2. pontjában részletezett szolgáltatások fejében, a haszonélvezeti jogával terhelten. A földhivatal a 18365/32165 tulajdoni hányad kapcsán az I. rendű alperes javára a tulajdonjogot bejegyezte.

Az I. rendű alperes a perbeli terület 50%-át meghaladó részén karókat helyezett el mezőgazdasági hasznosítás céljából és emiatt a felperes a földhaszonbérleti szerződésben foglaltak szerint az ingatlant nem tudja használni.

A felperes emiatt birtokvédelmi kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperessel szemben. A község jegyzője 524-4/2012.ált. számú határozatával a kérelmet elutasította. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes a haszonbérleti szerződés érvényességét vitatta; hivatkozása szerint a megállapodást nem a II. rendű alperes írta alá.

A felperes keresetében a jegyző határozatának a megváltoztatását, az eredeti állapot helyreállítását és az I. rendű alperes birtokháborító magatartástól történő eltiltását kérte.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. és II. rendű alperes egyúttal viszontkeresetet terjesztett elő a felperessel szemben annak megállapítása iránt, hogy a 2006. január 20-án kelt szerződésmódosítás érvénytelen, mert az okiratot nem a II. rendű alperes írta alá.

A felperes kérte a viszontkereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és megállapította, hogy a 2006. január 20-án kelt „mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés módosítása” elnevezésű megállapodás érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során igazságügyi írásszakértőt rendelt ki, és a szakértő által készített szakvélemény alapján tényként állapította meg, hogy a perbeli megállapodáson az aláírás nem a II. rendű alperestől származik. Emiatt a birtokvédelmi keresetet alaptalannak, a viszontkeresetet pedig megalapozottnak ítélte.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Hangsúlyozta, hogy a lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeképpen kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a 2006. január 20. napján kelt szerződésmódosítás és az alapjául szolgáló 2001. február 1. napján kelt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés érvénytelen. Tekintettel arra, hogy a mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához a szerződés írásba foglalása szükséges, ezért annak hiánya a szerződés semmisségét eredményezi. Hivatkozott arra is, hogy a kifejtettek miatt az ügy elbírálása szempontjából nem volt annak jelentősége, hogy a II. rendű alperes saját maga vagy meghatalmazottja útján a haszonbérleti díjat felvette.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelemmel egyező határozat meghozatalát.

Arra hivatkozott, hogy a perbeli esetben a szerződés létrejöttéhez elegendő volt a felek egybehangzó akarata. Mivel a felek a szerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tettek, azaz a részükről teljesítésre is sor került, ezért a megállapodások érvényessé váltak.

Érvelése szerint a felek közötti megállapodás - annak írásba foglalása hiányában is - megfelel a dologbérlet külön alakiságot

nem igénylő érvényességi kellékeinek, amely alapján ő szintén jogosult a perbeli ingatlan használatára.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződés semmisségére az elévülési időn túl az alperesek már nem hivatkozhatnak, továbbá, hogy a II. rendű alperes haszonélvezeti joga miatt az I. rendű alperes az ingatlannal nem rendelkezhet.

Ismételten utalt rá, hogy az I. rendű alperesnek nincs joga a perbeli ingatlan birtoklására, mivel arra az alperesek között megkötött eltartási szerződésben a II. rendű alperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a II. rendű alperes személyes meghallgatását.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Mezőgazdasági földterület haszonbérbeadásához írásbeli szerződés szükséges [Ptk. 452.§ (3) bekezdés]. A Ptk. 217.§ (1) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy ha a jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szab (írásba foglalási kötelezettség), akkor a kötelező alakiség megsértésével kötött szerződés - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - semmis. Ezek a rendelkezések vonatkoznak a szerződés módosítására is. A felek részéről történt teljesítés csak akkor hat ki a szerződés érvényességére, ha maguk a felek kötötték ki a szerződés írásba foglalását.

A lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként az adott ügyben tényként volt megállapítható, hogy a jogvita tárgyát képező szerződésmódosítást és magát az eredetileg megkötött szerződést a II. rendű alperes nem írta alá. Ezért megalapozottan döntött a másodfokú bíróság, amikor az elsőfokú bíróság ítéletét - annak jogi indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a felek között a Ptk. 234.§ (2) bekezdésére figyelemmel érvényes dologbérleti szerződés jött létre. A Ptk. a 452.§ (1) bekezdésében kifejezetten nevesíti a mezőgazdasági haszonbérleti szerződést, amiből az is következik, hogy mezőgazdasági földterületre csak az arra rendelt formában létesíthető használati jogviszony.

Szintén megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes nem jogosult a perbeli földterület birtoklására. A Ptk. 157.§ (2) bekezdése kimondja, hogy a haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének a jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal

nem él. Az adott ügyben nem merült fel adat arra nézve, hogy a II. rendű alperes a haszonélvezeti jogával élni kívánt, ezért a felperes mint kívülálló személy nem kifogásolhatja ha a tulajdonos - a fentiekre figyelemmel - tulajdonosi jogait gyakorolja.

Hozzáfűzi a Kúria, hogy alaptalan a felperesnek az igényérvényesítés elévülésével kapcsolatos álláspontja is. A felek a szerződés semmisségére határidő nélkül hivatkozhatnak [Ptk. 234.§ (1) bekezdés]. Az igény érvényesítésére az elévülési határidő csak akkor szab korlátot, ha a fél a szerződés alapján történt teljesítéssel összefüggésben kívánja az érvénytelenség valamelyik másodlagos jogkövetkezményét (eredeti állapot helyreállítása, a szerződés hatályossá nyilvánítása stb.) érvényesíteni [1/2010. (VI.28.) PK vélemény]. A jelen esetben azonban erről nem volt szó.

Mindezekből következően az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy az ügyben eljáró bíróságok a II. rendű alperes személyes meghallgatásától eltekintettek, mert az általa esetlegesen előadottak sem változtattak volna annak a tényén, hogy részéről a szerződés aláírására nem került sor.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (2) bekezdése szerint tárgyaláson meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője - ÁFA-t is magában foglaló - munkadíjából áll.

Budapest, 2014. február 5.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bírósági ügyintéző