

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.163/2014/4.szám

A Kúria a Tóth Ügyvédi Iroda által képviselt (eljáró ügyvéd: dr. Halász Attila) I. rendű és II. rendű felpereseknek, dr. Nyírák Gergely ügyvéd által képviselt alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt, a Székesfehérvári Járásbíróság előtt 5.P.22.635/2013 szám alatt folyamatban volt perében a Székesfehérvári Törvényszék 2.Pf.20.467/2014/4. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 2014. június 10. napján 6. sorszámmal benyújtott felülvizsgálati kérelem és a felperesek 2014. szeptember 30. napján Pfv.4. sorszámmal benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen a felpereseknek 10.000,- (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek jogelődje és az alperes a nyilvántartott szántó ingatlanokra 2001. december 15. napján haszonbérleti szerződést kötött. A szerződés 2011. november 30. napjáig, határozott időre szólt. A felek a haszonbérleti szerződést 2009. november 30. napján módosították, azt 2021. november 30. napjáig meghosszabbították. Halálával a perbeli ingatlanokat... örökölték, akik a felperesekkel 2013. szeptember 25. napján ajándékozási szerződést kötöttek. Így az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a II. rendű alperes lett, míg az ingatlan 1/8 tulajdoni illetőségét a II. rendű, a 7/8 tulajdoni illetőséget az I. rendű alperes szerezte meg. A tulajdonos változást 2013. szeptember 30. napján ajándékozási szerződés alapján jegyezte be a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára. A felperesek a 2013. október 6. napján kelt, az alperesnek címzett levelükben a haszonbérleti szerződést a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 18/A. § (2) bekezdésére alapítva, a

gazdasági év végére felmondták. A felmondásban kötelezettséget vállaltak arra, hogy a tulajdonukba került ingatlanokat 5 éven belül nem idegenítik el, és azokat saját maguk használják. Hivatkoztak a jogszabályi rendelkezésből eredő elszámolási kötelezettségre, ami a szerződés megszűnésekor esedékes. Az alperes 2013. október 8. napján kelt levelében a felmondást nem fogadta el. Álláspontja szerint a felperesek által hivatkozott jogszabály nem az örökösök és a haszonbérelő közötti jogviszonyt rendezi. A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a haszonbérleti szerződést 2013. október 6. napján kelt felmondással érvényesen megszüntették és az a gazdasági év végére 2013. december 31. napján megszűnt. Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek által megjelölt jogszabály az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek esetén kisebbségben maradó tulajdonostársak számára teszi lehetővé a felmondás gyakorlását, azonban a perbeli ingatlan nem osztatlan közös tulajdonú. A gazdasági év vége minden év november 15. napja, így a felmondás napja és a gazdasági év vége között nem telt el 60 nap, ezért a felmondás érvénytelen. 2014. január 1. napjától földhasználó csak az lehet, aki megfelelő szakképzettséggel rendelkezik, ezt a képzettséget a felperesek nem igazolták; a felmondás ez okból is érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság 2013. december 12. napján kelt ítéletével megállapította, hogy a felperesek jogelődje és az alperes között 2001. december 15. napján kelt és 2009. november 30. napján módosított ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződés 2013. december 15. napján megszűnt, a felperesek 2013. október 6. napján kelt felmondása folytán. Ítéletének indokolásában kifejtette: a termőföldről szóló törvény hivatkozott rendelkezésének a célja a hozzá fűzött indokolás értelmében, hogy az öröklésen kívül egyéb úton földtulajdont szerző új tulajdonos a fennálló haszonbérleti szerződést jogszerűen felmondhassa. Az alperes által előadott jogalkotói célt ugyanezen törvény 18/A. § (1) bekezdése kifejezetten is tartalmazza. A felmondás érvényességét a keltének időpontjában hatályos jogszabályok alapján kell megítélni. A 2013. október 6. napján kelt felmondás időpontjában nem volt olyan hatályos jogszabály, mely előírta volna a haszonbérleti szerződést felmondó új tulajdonosok tekintetében a föld használatához kapcsolódó szakképzettség fennállását. A gazdasági év végét fogalmát a haszonbérleti szerződés tartalma alapján 2015. december 15. napjában jelölte meg.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a 2014. január 1. napján hatályba lépett 2013. évi CXII. törvény 7. § -a, amely a kötelező szakképzettséget írja elő, a felperesekre is vonatkozik, mivel egy ítéletnek a jogérvényesítés érdekében a jövőbeli helyzetet kell rendeznie, ezért figyelemmel kell lenni a jövőben

hatályba lépő jogszabályokban foglaltakra is. Továbbá a Tft. 18/A. §-a a közös tulajdonban álló termőföld használatának szabályai című alfejezet része, ezért az (1) és a (2) bekezdés is együttesen értelmezendő, és azt az esetköröket öleli fel, amikor az ingatlan a haszonbérleti szerződés megkötésekor közös tulajdonban állt. Ez a feltétel azonban perbeli esetben nem valósult meg. Harmadrészt mivel a felperesek elszámolási ajánlatot nem terjesztettek elő, ezért a törvényi előírás szerinti elszámolási kötelezettség nem valósulhatott meg, úgy a felmondás ez okból is érvénytelen. A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Ítéletét a következőkkel indokolta: A visszaható hatály tilalmát is magába foglaló jogbiztonság elvét figyelembe véve, helyesen állapította meg az első fokú bíróság, hogy a szerződés felmondásának érvényességét a felmondás közlésekor hatályos jogszabályok szerint kell elbírálni.

Teljes mértékben osztotta azt az álláspontot, hogy a Tft. 18/A. §-ának (1) és (2) bekezdése eltérő esetköröket szabályoz, ezért a (2) bekezdésben foglalt felmondási jognak nem feltétele a haszonbérleti szerződés megkötésekor fennálló osztatlan közös tulajdon. Ezt erősíti a 2013. évi XXXV. törvény 6-9. §-hoz fűzött indokolás is. Mivel az alperes az elszámolási kötelezettség megsértésére, mint érvénytelenségi okra az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott, ezért a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 235. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezésében alappal erre már nem hivatkozhatott.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek nem feleltek meg a mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott földműves fogalma kritériumainak, így a bejelentett saját használat sem valósulhatott meg. Egy ítéletnek a jövőbeni helyzetet kell rendeznie, mivel abban a környezetben kell hatást kifejtenie, amelyben már hatályossá válik. A perbeli ingatlanok nem voltak osztatlan közös tulajdonban a haszonbérleti szerződés megkötésének időpontjában, így nem alkalmazható a Tft. 18/A. §-a. A felperesek semmilyen elszámolási ajánlatot nem terjesztettek elő, ezért elszámolási kötelezettség sem keletkezett, a felmondás ez okból is érvénytelen.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatja felül. Az eljárás bíróságok helyesen állapították meg, hogy a felperesek által 2013. október 6. napján kelt felmondás érvényes és hatályos, így a felek közötti haszonbérleti szerződés a 2013. december 15. napján megszűnt. A Kúria egyetért a másodfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a Tft. 18/A. § (1) és (2) bekezdése eltérő esetkörű szabályoz. A jogerős ítélet indoklás helyesen utalt a kérdéses jogszabályhelyhez fűzött miniszteri indoklásra, amely egyértelműen rögzíti az a jogalkotói szándékot, hogy a (2) bekezdés az (1) bekezdésben foglaltakhoz képest kiegészíti a haszonbérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetésének esetkörét. Ezért a felperesek a Tft. 18/A. § (2) bekezdése alapján jogosultak voltak a haszonbérleti szerződést felmondani, annak ellenére, hogy perbeli ingatlanok valóban nem álltak osztatlan közös tulajdonban. Ugyancsak helytálló a jogerős ítéletnek az az indoka is, miszerint a jogbiztonság elvének érvényesülése érdekében a szerződés felmondásának érvényességét a felmondás megtételekor hatályos jogszabályok szerint kell elbírálni. Ezért a 2013. évi CXII. törvény 2014. január 1. napján hatályba lépő rendelkezései a 2013. október 6. napján kelt felmondás vonatkozásában nem vizsgálhatók. Az elszámolási kötelezettség vonatkozásában is helyes álláspontot foglalt el a másodfokú bíróság. Mivel a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében az alperes az elszámolás hiányára, mint a felmondás érvénytelenségét eredményező okra az alperes a fellebbezésében már nem hivatkozhatott, ezért erre a felülvizsgálati eljárásban sem volt lehetőség.

Mindezekre figyelemmel a Kúria a másodfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

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

Budapest, 2015. július 13.

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

A kiadmány hitelél:

tisztviselő