

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.21.070/2014/4.

A Kúria dr. Mag Gusztáv ügyvéd (Mag Ügyvédi Iroda) által képviselt felperesnek dr. Szűcs László ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperes neve(2340 Kiskunlacháza, Gyümölcsös u. 54.) II. rendű, az általa képviselt III. rendű és IV. rendű alperes ellen haszonbérleti jog megállapítása és más iránt a Dabasi Járásbíróság előtt 7.P.20.493/2012. számon megindított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. március 12. napján meghozott 5.Pf.24.384/2013/5. számú jogerős részítéletével szemben a felperes 2014. május 22. napján 39. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

Részítéletet:

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg felhívásra az államnak 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2012. május 30. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanok birtoklásához való jogosultsága az I. rendű alperes ajánlatának elfogadásával, annak az I. rendű alperessel való közlésével létrejött haszonbérleti szerződés alapján keletkezett haszonbérleti joga alapján fennáll, a felperes az ingatlanok haszonbérelője, és emiatt az I. rendű alperest a bíróság tiltsa el a birtokháborítástól, kötelezze őt az ingatlanok felperesi birtokba bocsátására. Előadta, hogy mint helyben lakó, nagyállattartó fiatal gazdálkodó előhaszonbérleti jogát gyakorolta az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokra a 2011. december 23. napján egyfelől az I. rendű, másfelől a II-IV. rendű alperesek között létrejött haszonbérleti szerződés alapján. A Ptk. 461. § (2) bekezdése, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 21. § (1) bekezdése és a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdése, 4. §-a, továbbá a BH2000.538. és BH2009.294. alapulvételével kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az ajánlattevő az ajánlatához kötve marad, azt nem vonhatja vissza, az ajánlatot tartalmazó szerződés nem bontható fel. Az ajánlat felperes általi elfogadásával a haszonbérleti szerződés közte és az I. rendű alperes között létrejött. Az I. rendű alperes felszólítás ellenére a szükséges okiratok aláírása végett nem vette fel vele a kapcsolatot, hanem írásban arról tájékoztatta, hogy a haszonbérleti szerződés nem jött létre, és a felperessel szemben birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, melynek a jegyző helyt adott azzal az indokolással, hogy a felperes a földhasználati nyilvántartásban nem szerepel, és a birtoklásra jogosító jogcímmel sem rendelkezik. Állította, hogy az a tény - miszerint a

földhaszonbérleti jogát nem jegyezték be a földhasználati nyilvántartásba -, nem jelenti, hogy a haszonbérleti joga nem jött volna létre, mert azt a jogszabály nem köti a nyilvántartásba való bejegyzéshez. Haszonbérleti joga az I. rendű alperes 2011. december 23-i ajánlata elfogadásával, annak az I. rendű alperes által történt kézhez vételével jött létre. Ezzel kapcsolatos álláspontjáról 2012. április 23. napján az I. rendű alperest tájékoztatta, és felszólította az ingatlanok birtokba bocsátására, ennek azonban nem tett eleget. Utóbb keresetét kiterjesztette a II., III. és IV. rendű alperesekre, és annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2011. december 23. napján létrejött haszonbérleti szerződés vele szemben mindkét ingatlan 2/3 tulajdoni hányada tekintetében hatálytalan. Annak megállapítását kérte, hogy a haszonbérleti szerződés közte és az I. rendű alperes között mindkét ingatlan 2/3 tulajdoni hányada tekintetében létrejött, miáltal az ingatlanok 2/3 tulajdoni hányadára a felperest illeti meg a birtokláshoz való jog. Kérte az alperesek eltiltását a birtokháborítástól, az alperesek kötelezését az ingatlanok 2/3 tulajdoni hányadának megfelelő terület felperesi birtokba bocsátására. Kérte az alpereseket annak a tűrésére kötelezni, hogy a földhivatal a felperes földhasználati jogát az ingatlanok 2/3 tulajdoni hányadára átvegye. A haszonbérleti jog gyakorlásának akadályozása miatt 41.333.333 forint elmaradt haszna, és 8.400.000 forint kára keletkezett, mert elesett az SAPS támogatástól. Az I. rendű alperest ezen összegek megtérítésére is kérte kötelezni. Az I. rendű alperes jogellenes magatartását abban határozta meg, hogy megakadályozta előhaszonbérleti jogának a földhasználati lapra történő bejegyzését, a létrejött haszonbérleti szerződés alapján az ingatlanokat nem bocsátotta a birtokába.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes szerint hiányzik a kereset jogi alapja. A IV. rendű alperes földhasználati jogát az illetékes földhivatal határozatával bejegyezte. A IV. rendű alperes a felperessel egy sorban jogosult az előhaszonbérletre, és az I. rendű alperes választása szerint ő lett a haszonbérlet. A kártérítési követelés tekintetében utalt arra, hogy a felperest terheli a bizonyítás, az I. rendű alperes mikor és milyen jogellenes magatartást tanúsított.

A II-IV. rendű alperesek előadták, hogy a felperesnek a földhivatal előtti eljárásban kellett volna az igényét érvényesíteni, de ő a földhasználati joga bejegyzésére irányuló kérelmet elutasító határozattal szemben nem élt jogorvoslattal.

A Dabasi Járásbíróság 2013. szeptember 12. napján meghozott 7.P.20.493/2012/32. számú részítéletével a felperes haszonbérleti szerződés hatálytalanságának és haszonbérleti jog megállapítására irányuló keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a haszonbérleti szerződés hatálytalansága és ennek járulékai körében a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítélettel döntött. A felperes által sem vitatottan a IV. rendű alperes vele egy sorban álló, pontosabban azonos helyen álló előhaszonbérletre jogosult. A IV. rendű alperes szarvasmarha, míg a felperes juhtenyészetet működtet. Mindkét állattenyésztés önálló állategészségügyi egységként szerepel az erre a célra rendelt nyilvántartásban. A felperes és a IV. rendű alperes a Tft. 21. § (3) bekezdése szerint is azonos helyen álló elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosult. A per tárgyát képező ingatlanok esetében azok egészére nézve a Körzeti Földhivatal a IV. rendű alperest regisztrálta földhasználóként. Az alperesek között létrejött haszonbérleti szerződés a használatot nem osztotta meg a II-IV. rendű alperesek között, nem lett meghatározva, hogy a három személy közül ki, milyen nagyságrendet használ az ingatlanokból, azokat, mint a családi vállalkozás tagjai közösen kívánták

használni. Az azonos helyen álló elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosultak esetében az I. rendű alperes választhatott, így a szerződés érvényesen létrejött a IV. rendű alperessel, figyelemmel a II-III. és IV. rendű alperes azon nyilatkozatára, hogy a 2011. december 23-i haszonbérleti szerződést hatályosnak tekintik oly módon, hogy az ingatlanok kizárólagos haszonbérelője mint az állattartó telep üzemeltetője a IV. rendű alperes. Az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó szabályokat a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet tartalmazza. Nem vitásan a IV. rendű alperes a törvényi előírásoknak megfelel, így a felperes (helyesen az I. rendű alperes) érvényes szerződést köthetett vele és a földhivatal az ingatlanok kizárólagos haszonbérelőjeként a IV. rendű alperest regisztrálta. A szerződés hatálytalanságának feltételei nem állapíthatók meg, mert a felperest a IV. rendű alperessel szemben nem illette meg az előhaszonbérleti jog. Azt sem állapíthatta meg az elsőfokú bíróság, hogy a per tárgyát képező haszonbérleti szerződés 2/3 tulajdoni arányban a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. A felperes is elismerte, hogy a haszonbérleti szerződésben a használat tekintetében nincs meghatározva, hogy a három személy közül ki milyen nagyságrendet használ, csupán feltételezte a IV. rendű alperes részéről az 1/3-os arány jogosságát, 2/3 részre azért nem ismerte el, mivel előhaszonbérleti ajánlatát érvényesen megtette, míg a IV. rendű alperes nem. Ezt az álláspontot az elsőfokú bíróság nem fogadta el, mert feltételezésen alapul, és nincs jogszabályi alapja. A felperes a per tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban nem szerzett haszonbérleti jogot, így azok birtokba adását nem követelheti, nem tarthat igényt arra, hogy a bíróság a haszonbérleti joga bejegyzése végett megkeresse a földhivatalt, és ezért e tárgyban a kereseti kérelmeit elutasította.

A felperes fellebbezésében a részítélet megváltoztatását és a keresete teljesítését kérte.

A Budapest Környéki Törvényszék 2014. március 12. napján meghozott 5.Pf.24.384/2013/4. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül az I. rendű alperesnek 253.000 forint másodfokú perköltséget, felhívásra az államnak 809.628 forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg.

Kifejtette, hogy a felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperesek között létrejött haszonbérleti szerződés tartalmára, a felek szerződéses akaratára tekintettel a haszonbérlet tárgya osztható szolgáltatás. Amennyiben a haszonbérleti szerződés csak a földingatlan természetben megosztott részére, vagy részeire terjed ki, a földhasználat bejegyzése iránti kérelmet megfelelő vázlattal kell a földhivatalnál benyújtani. Ez azonban nem jelenti azt, hogy egy területet többen nem használhatnak. A haszonbérleti szerződés tárgya mindkét ingatlan

egésze volt. A haszonbérlet nem alrészletekre, földrészletekre jött létre. A birtoklás, használat és hasznok szedése tekintetében a haszonbérelőket a tulajdonos jogosítványai illetik meg. E jogok, így a közös használat gyakorlására a Ptk. 140. § (1) bekezdése ad iránymutatást. A birtoklás, használat ellenkező megállapodás hiányában minden haszonbérelőt az egész dologra nézve megilleti. A per tárgyát képező haszonbérleti szerződésben a haszonbérlők nem állapodtak meg a használat megosztásában, ezért az a következtetés vonható le, hogy valamennyi haszonbérelő az egész ingatlan használatára jogosult és kötelezett. Téves az a felperesi hivatkozás, hogy a haszonbérlet tárgya osztható szolgáltatás, és téves az a hivatkozás is, miszerint a IV. rendű alperesnek a kifüggesztett ajánlat tekintetében gyakorolnia kellett volna előhaszonbérleti jogát a II. és III. rendű alperesek 2/3 ingatlan részére. A 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet szerint az ajánlatot teljes terjedelmében közölni kell és a közlésből ki kell tűnnie annak is, hogy az ajánlattevő jogosult-e és milyen címen elővásárlásra. A 3. § (1) bekezdés alapján az elővásárlásra jogosult a meghatározott határidő alatt tehet ajánlatot elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. Az ajánlattevőnek a saját, szerződésben foglalt kötelezettségére nem kell nyilatkoznia, nem is lehet, mert az előhaszonbérleti jog gyakorlására való felhívás közlésével rögzül az ajánlati kötöttsége. Arra is alaptalanul hivatkozott a felperes, hogy az előhaszonbérleti jogát csak a II. és III. rendű alperesektől származó ajánlat tekintetében tudta gyakorolni. Ezt a jogát a IV. rendű alperessel szemben is gyakorolta, hiszen a teljes földterületre vonatkozó haszonbérleti szerződés létrejöttéről tájékoztatta az I. rendű alperest. A IV. rendű alperes tekintetében viszont igazolódott, hogy a felperessel egy sorban lévő ajánlattevőnek minősül, ugyanakkor a II. és III. rendű alperesek is helyben lakó és regisztrációs számmal rendelkező őstermelők. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, 14. §-a, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint határozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését kérte és annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes mint haszonbérbe adó és a II-IV. rendű alperesek mint haszonbérlők között 2011. december 23. napján létrejött haszonbérleti szerződés az ingatlanok II. és III. rendű alperest illető 2/3 tulajdoni hányada tekintetében a felperessel szemben hatálytalan, ezen hányadra a haszonbérleti szerződés az I. rendű alperes és a felperes között jött létre, ezen hányadra a felperesnek fennáll a birtokláshoz való jogosultsága, és erre tekintettel az alpereseket kérte a birtokháborítástól eltiltani. Kérte a 2/3 hányadnak megfelelő terület felperesi birtokba bocsátását és az alperesek annak tűrésére kötelezését, hogy a 2/3 ingatlanhányadra vonatkozóan a földhivatal a felperes földhasználati jogát bejegyezze. Másodlagosan a részítélet hatályon

kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. A másodfokú bíróság részítéletében a Ptk. 140. § (1) bekezdését hívta fel. E szerint a tulajdonostársak jogviszonyait a közös tulajdon fennállása alatt elvileg két csoportba lehet osztani. Van a tulajdonosok egymás közötti jogviszonya (belső jogviszony) és a tulajdonostársak harmadik személyekkel szembeni jogviszonya (külső jogviszony). A hasznóbérlőket megillető birtoklás, használat tekintetében szintén meg kell különböztetni a hasznóbérlők egymáshoz való, illetve harmadik személyekkel szembeni viszonyát. Álláspontja szerint a per tárgyát képező hasznóbérlési szerződés kapcsán harmadik személyekkel szembeni jogviszonyuk tekintetében a II-IV. rendű alperesek tekinthetők hasznóbérlőnek. A Ptk. 140. § (1) bekezdéséből levezetett következtetés csak és kizárólag a felek egymás közötti belső jogviszonyában értelmezhető. Ez a birtoklásra, használatra vonatkozó jogszabályi rendelkezés alkalmazása nem változtat azon a tényen, hogy harmadik személyekkel szemben valamennyi az I. rendű alperessel hasznóbérlőként szerződő fél hasznóbérlőnek minősül. A II-IV. rendű alperesek 2012. június 5. napján kelt nyilatkozata nem más, mint az alperesek között létrejött hasznóbérlési szerződés módosítása, hiszen míg a kifüggesztett hasznóbérlési szerződésben mindhárman hasznóbérlőként szerepelnek, addig e nyilatkozatban már a IV. rendű alperes a kizárólagos hasznóbérlő. Az alperesek eljárása nyilvánvalóan jogsértő, eljárásuk jogszerűsége nem vezethető le az előhasznóbérlési jog gyakorlását szabályozó jogszabályi rendelkezésekből, sőt az a Ptk. 211. § (1) bekezdésébe, a Tft. 21. § (1) bekezdésébe és a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendeletbe ütközik. Mivel az alperesek eljárásának jogsértő voltát a jogerős részítélet nem állapította meg, maga a jogerős részítélet jogszabálysértő. A hasznóbérlési szerződés megszüntetésével az alperesek azt kívánták elérni, hogy a felperes ne tudja gyakorolni az előhasznóbérlési jogát. Miután az alperesek számára tisztává vált, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján érvényesül az ajánlati kötöttség elve, nem voltak jogosultak a hasznóbérlési szerződésben foglalt nyilatkozatukat visszavonni. Az I. rendű alperes kérelmére indult földhivatali eljárásban a felperes hasznóbérlési jogát csak amiatt nem tudta a földhivatal bejegyezni, mert az I. rendű alperes többszöri felhívás ellenére sem tett eleget együttműködési kötelezettségének, sem a hasznóbérlési szerződést, sem a bejelentési adatlapot nem írta alá. E magatartásával azt kívánta elérni, hogy a felperes ne tudja gyakorolni az előhasznóbérlési jogát. A II-IV. rendű alperesek 2012. június 5-i nyilatkozata is ugyanezt a célt szolgálta. A másodfokú bíróság nem fogadta el azt a felperesi álláspontot, hogy a hasznóbérlési szerződés tárgya osztható szolgáltatás (Ptk. 334. § (1) bekezdés), de nem jelölte meg milyen jogszabályi rendelkezésre alapította az álláspontját. Nem adta magyarázatát, hogy abból miszerint a hasznóbérlés tárgya nem osztható szolgáltatásra irányult, hogyan következik az, hogy a

IV. rendű alperes haszonbérleti szerződése az egész ingatlanra kiterjedt. A felperes és a IV. rendű alperes azonos helyen álló előhaszonbérleti jogosultnak minősül, így a felperes csak és kizárólag a II. és III. rendű alperestől származó ajánlatok tekintetében tudta gyakorolni az előhaszonbérleti jogát. A IV. rendű alperes tekintetében dönthetett az I. rendű alperes arról, hogy kivel kívánja megkötni a szerződést. A felperes nem azt állította, hogy a IV. rendű alperestől származó ajánlat tekintetében gyakorolta az előhaszonbérleti jogát, hanem azt, hogy a IV. rendű alperes ajánlata tekintetében volt jogosult dönteni az I. rendű alperes a felperes és a IV. rendű alperes, mint azonos helyen álló előhaszonbérletre jogosultak között.

Az I. rendű alperes a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérte. A IV. rendű alperessel szemben fel sem merülhet a vele egy sorban álló felperes előhaszonbérleti jogosultsága. Az egy sorban lévők között elővásárlási (előhaszonbérleti) jogról nem lehet szó, hiszen a vevő (haszonbérelő) személye mindig az elfogadott vételi (haszonbérleti) ajánlatban szereplő személy, az eladó (haszonbérbeadó) választása szerinti azon személy, akinek ajánlatát elfogadta. Az I. rendű alperes nem kívánta haszonbérlelőként az egy sorban lévők közül a felperest, most sem kívánja, és miután az ő földjét érinti, eldöntheti, hogy kit kíván a földjén látni. A felperes akkor hivatkozhatna bármilyen előhaszonbérleti szabályra, ha nem egy sorban lenne a IV. rendű alperessel, hanem jogosultságában nála előrébb állna. A Ptk. 140. §-ára történő hivatkozás téves, nem következik ebből a törvényhelyből, hogy a felperesnek bármilyen joga is sérülne.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős részítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy előhaszonbérleti joga gyakorlása folytán nem állapította meg az ingatlanok 2/3 részére a haszonbérleti szerződés létrejöttét, figyelemmel a II. és III. rendű alpereseket megillető 2/3 részre vonatkozó szerződés hatálytalanságára.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

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

Felülvizsgálni csak a jogerős részítéletet lehet, az csak a haszonbérleti szerződés hatálytalansága, haszonbérleti jog megállapítása iránti kereseti kérelmet bírálta el. Minden más kereseti kérelem tárgyában - jogerős ítélet hiányában nem hozható döntés.

A Ptk. 452. § (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznothajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni. Az alperesek között 2011. december 23. napján létrejött haszonbérleti szerződés szerint az I. rendű alperes mint haszonbérbeadó a tulajdonát képező ingatlanok egészére kötött megállapodást a II-IV. rendű

alperesekkel. Az ingatlanokat mint egészt kívánta haszonbérbe adni, és a II-IV. rendű alperesek azok osztatlan egészét kívánták haszonbérbe venni, így a IV. rendű alperes haszonbérleti szerződéskötési szándéka is a két ingatlan egészére terjedt ki. Ez független attól, hogy az alperesek mint egy család tagjai kívánták a haszonbérlet területet művelni. A Kúria álláspontja szerint téves az a felperesi megközelítés, hogy az adott esetben Ptk. 344. § (1) bekezdése alkalmazható lenne. A haszonbérleti szerződésben nem szerepelt olyan felosztás, hogy a két ingatlanból a II. és III. rendű alperest mely konkrétan elhatárolt területek birtoklása illette meg, ilyen módon az sem, hogy mely területrészek birtoklása illette meg a IV. rendű alperest. Így a felperes keresete - ha helytálló lenne az igénye - már az okból sem volna teljesíthető, mert nem állapítható meg, hogy a két ingatlan mely konkrétan meghatározott részére állhatna fenn a felperes előhaszonbérleti jog gyakorlásán alapuló haszonbérleti joga, mely konkrét területre jött volna létre a felperes haszonbérleti szerződése, és ezáltal mely terület vonatkozásában lehetne a birtokláshoz való jogosultságát vizsgálni. A jogerős ítélethez fűződő egyik legfontosabb követelmény, a végrehajthatóság a felperes adott tartalmú kereseti kérelme alapján nem teljesülhet.

A felperes és a IV. rendű alperes nem vitásan az előhaszonbérleti jog gyakorlása szempontjából azonos sorrendű helyen állnak. A 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 6. §-a értelmében alkalmazandó 4. §-a folytán az azonos helyen álló előhaszonbérletre jogosultak körül a választás joga az I. rendű alperest illette meg. És ő a IV. rendű alperest választotta. Itt jegyzi meg a Kúria, hogy a IV. rendű alperesnek a II. és III. rendű alperesek viszonylatában nem kellett az előhaszonbérleti jog gyakorlásáról nyilatkoznia, hiszen szerződési nyilatkozatát mindkét ingatlan egészére már 2011. december 23. napján megtette.

Mivel a jogerős részítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperes képviselőjével összefüggő ügyvédi munkadíjat megfizetni (Pp. 75. § (2) bekezdés), és terheli az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megtérítése (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

Budapest, 2015. július 6.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő