

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.V.20.842/2015/3.

A tanács tagjai:

Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke

Dr. Tóth Csaba Levente előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A Felperes:

A Felperes képviselője:

Dr. Jacsó Pál ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője:

jogtanácsos

A per tárgya:

haszonbérleti szerződés létrejöttének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Miskolci Törvényszék 2.Pf.20.034/2015/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Miskolci Járásbíróság 19.P.21.905/2014/8.

Rendelkező rész

-A jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

-Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a közigazgatási hirdetmények internetes kormányzati honlapjának tartalma alapján értesült arról, hogy a honlapon meg nem nevezett személy ajánlatot tett húsz külterületi ingatlan haszonbérbe vételére, éspedig a tizenegy „szántó” művelési ágú ingatlan tekintetében évi 60, a négy „legelő” művelési ágú ingatlan tekintetében évi 30, a négy „erdő” művelési ágú ingatlan tekintetében évi 100, míg a „szérűskertként” nyilvántartott ingatlan tekintetében évi 0 forint aranykoronánkénti haszonbér meghatározásával. A honlap adattartalma utalt arra, hogy a

hirdetmények a 2012. december 13-tól 2013. január 10-ig vannak kifüggesztve az alperesi önkormányzat hirdetőtábláján. A ténylegesen kifüggesztett haszonbérleti ajánlat ... lakostól származott, abban

a haszonbérlet időtartamaként 2013. január 01-től 2033. december 31-ig tartó húszéves időtartam volt megjelölve; az ajánlattevő arra utalt, hogy a haszonbérleti ajánlatot „a Ptk. alapján mint tulajdonostárs, valamint a Tft. 21. § (1) bekezdés b) és (2) bekezdés b) pontjaiban meghatározott előhaszonbérleti jogosult” tette.

- [2] A felperes 2013. január 08. napi kelettel - három külön okiratba foglaltan - jogi képviselő útján helyben lakó családi gazdálkodói minőségére hivatkozással a haszonbérleti ajánlatot elfogadó nyilatkozatokat tett; az okiratokat tartalmazó tértivevényes levelek 2013. január 09-én érkeztek meg a polgármesteri hivatalhoz.
- [3] Az alperes képviselése a polgármester 2013. január 24-i kelettel megküldte a felperesnek a képviselő-testület 2013. január 22-én megtartott ülése jegyzőkönyvének kivonatát, mely szerint a képviselő-testület a 11/2013. (I.22.) számú határozatával „megállapította”, hogy a beadott haszonbérleti ajánlat érvénytelen, egyrészt azért, mert nem tulajdonostárs a haszonbérleti ajánlatban szereplő ingatlanok tekintetében, másrészt azért, mert az érintett ingatlanok közül nyolc nem az önkormányzat tulajdona, harmadrészt pedig azért, mert a képviselő-testület „nem haszonbérlet formájában, hanem a köz érdekét szem előtt tartva közcélra, a kistérségi startmunka közfoglalkoztatási program keretében kívánja a tulajdonában lévő ingatlanjait hasznosítani”.
- [4] A felperes - jogi képviselője útján - 2013. január 25-i kelettel tájékoztatást kért az alperestől arról, hogy más előhaszonbérletre jogosult személytől érkezett-e az ajánlatot elfogadó nyilatkozat, kérte továbbá, hogy nemleges esetben egyeztessenek a haszonbérleti szerződés okiratba foglalása tárgyában.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes 2014. június 12-én terjesztette elő keresetét a Miskolci Járásbíróságnál, ebben annak bíróság általi megállapítását kérte, hogy tizenkét külterületi ingatlanra vonatkozóan közte és az alperes között haszonbérleti szerződés jött létre mint ajánlattevő által tett haszonbérleti ajánlatban foglalt tartalommal, az őt helyben lakó családi gazdálkodóként megillető előhaszonbérleti jogra tekintettel megtett elfogadó nyilatkozata folytán. Az elsőfokú eljárás menetében keresetét annyiban pontosította, hogy a haszonbérleti szerződést „az ítélelhozatal időpontjával” kérte „létrehozni”. Utalt arra, hogy az alperes megtévesztette őt azzal a levelével, amelyben a közmunka-program keretében történő hasznosítás lehetőségét vetette fel, ő ebbe „belenyugodott”, a későbbiekben azonban azt tapasztalta, hogy az ingatlanok állapota változatlan, az alperes által hivatkozott eltérő célú hasznosítás

nem kezdődött meg, ezzel indokolta azt, hogy a perindítással 2014 júniusáig várt.

- [6] Alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint nem volt érvényes ajánlata, az ajánlatot tartalmazó okirat kifüggesztése „téves és érvénytelen” volt. Utalt arra, hogy a képviselő-testület az ingatlanok közmunka-program keretében történő hasznosítását határozta el. Sérelmezte, hogy a felperes a bíróság előtti igényérvényesítéssel közel másfél évig várt, ezért a kereset elutasítását a „megtámadási jogra vonatkozó igényérvényesítés elmulasztása miatt” is kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában leszögezte, hogy az előhaszonbérleti jog az elővásárlási jog rokon intézménye, ezért arra is alkalmazandó a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009. (VI.24.) PK véleménye (a továbbiakban: PK vélemény), melynek 7. pontja szerint az elővásárlásra jogosult akkor tanúsítja a jóhiszemű és tisztességes, az adott helyzetben általában elvárható magatartást, ha elővásárlási jogának sérelméről tudomást szerezve minél előbb bírósághoz fordul. Megítélése szerint a felperes esetlegesen fél év elteltével már megállapíthatta volna azt, hogy az alperes a földterületeket közmunka-program keretében fogja-e hasznosítani vagy sem, azt azonban semmi sem indokolja, hogy közel másfél évet várt igénye érvényesítésével.
- [8] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, abban az ítélet megváltoztatását és ennek keretében annak megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között 2013. január 09-én haszonbérleti szerződés jött létre a kereseti kérelmével érintett ingatlanokra vonatkozóan. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság nem fordított kellő figyelmet az eset összes körülményeinek mérlegelésére, vagyis arra, hogy a már önmagában is abszurd tartalmú (mert irreálisan alacsony haszonbér-összegeket meghatározó) haszonbérleti ajánlat elfogadását követően az önkormányzattól kapott tájékoztatásra tekintettel nem kívánta az ingatlanokat a közmunka-program keretében való hasznosítás lehetősége előtt - nyomott áron történő haszonbérbe vétellel - elvonni, és ezáltal a település lakossága egy részének rosszallását kiváltani, azonban a második év tavaszának elteltét követően bizonyossá vált számára, hogy az alperes által hivatkozott más célú hasznosításra nem került és nem kerül sor, ily módon azonban - álláspontja szerint - a bíróság előtti igényérvényesítése nem volt indokolatlanul késedelmes.
- [9] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását annak helyes ténybeli és jogi indokaira utalással kérte.
- [10] A másodfokon eljáró Miskolci Törvényszék ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és pedig annak helyes indokai alapján, és csak a felperesi fellebbezés tartalmára tekintettel

utalt arra, hogy a felperes tárgyaláson tett azon nyilatkozatából, mely szerint „belenyugodott abba a ténybe”, hogy alperes nem kíván szerződést kötni, arra lehet következtetni, hogy felperes joga elenyészett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A felperes felülvizsgálati kérelmével a jogerős ítélet megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között a haszonbérleti szerződés 2013. január 09-én létrejött. Kérelme indokai körében arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság helytelenül alkalmazta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Régi Ptk.) 211. §-ában és 373. §-a (1), (2) és (6) bekezdéseiben, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK véleményében foglaltakat. Érvelése szerint sem az eljárt bíróságok, sem az alperes nem vitatták, hogy előhaszonbérleti jogosultságát a kellő határidőben és megfelelő alakszerűséggel jelentette be. Állítása szerint a haszonbérleti ajánlat szerinti alacsony haszonbér-összegeből arra következtetett, hogy az alperes kizárólag az ajánlattevőnek kívánja az ingatlanokat haszonbérbe adni; ez, valamint az eltérő hasznosítási célra vonatkozó tájékoztató levél vétele eredményezte azt, hogy helyi lakosként kívárt, bízva abban, hogy az alperestől származó tájékoztatás tartalmában valós, és ő sem a helyi lakosok előtt nem kívánt rossz színben feltűnni, sem az alperesi önkormányzatot nem kívánta nehéz helyzetbe hozni azzal, hogy a perbeli ingatlanokat alacsony haszonbér ellenében kivonja a közmunka-programban való hasznosítás lehetőségéből. Hivatkozott arra, hogy a perindításig tartó várakozó álláspontja nem jelent belenyugvást, hiszen elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot nem tett. A tévedés és a megtévesztés mint megtámadási okok törvényi szabályozására is utalva kifejtette, hogy őt az alperes nyilatkozata tartotta abban a hiszemben, hogy a földek hasznosítása közösségi célok érdekében fog megtörténni. Érvelése szerint az eset összes - általa a fentiekben előadott - körülményeinek mérlegeléséből vonható le az a következtetés, hogy a bíróság előtti igényérvényesítéssel indokolatlanul nem késedelmeskedett. Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [13] A perben eljárt bíróságok az ügy eldöntése szempontjából lényeges adatok helyes értékelésével állapították meg a tényállást, és az abból levont következtetések is megfelelnek a jogszabályoknak, valamint az elsőfokú bíróság által hivatkozott bírói gyakorlatnak.
- [14] Az elővásárlási (és magától értetődően az előhaszonbérleti) jogosultságon alapuló igényérvényesítés - esetenként megállapítandó tartamú - határidőhöz kötése a jogbiztonság és a gazdálkodási okszerűség szempontjain nyugszik. Ez a perbeli esetre nézve azzal a

következménnyel jár, hogy a felperesnek - az általában elvárható magatartást tanúsítva - az ajánlatot magáévá tevő nyilatkozata megtételétől kezdődően következetesen tartania kellett volna magát ahhoz, hogy a haszonbérleti jogviszony közte és az alperes között létrejött. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK 9. állásfoglalásának VIII. pontjában írtak szerint az ilyen tárgyú perekben az ajánlatot elfogadó nyilatkozat komolyságát a bíróságnak ellenőriznie kell. A késlekedésének magyarázatára felhozott felperesi indokoknak mindezek fényében nem lehetett ügydöntő jelentőséget tulajdonítani.

- [15] A felperes által hivatkozott jogszabályoknak a felülvizsgálati kérelem megítélése szempontjából nem volt jelentőségük. A Régi Ptk. 211. §-a az ajánlati kötöttségnek, 373. §-a az ajánlat közlésének és az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait tartalmazza. A perbeli jogvitát azonban a jogviszony későbbi létszakaszára vonatkoztatva, a szerződés létrejöttére alapított igény későbbi „elenyészésének” szabályait alkalmazva kellett elbírálni.
- [16] A törvényhely megjelölése nélkül hivatkozott, a tévedésre és a megtévesztésre alapított megtámadás szabályai szintén - több okból is - közömbösek. Egyrészt a Régi Ptk. 210. § (1) bekezdése értelmében ilyen címen a saját szerződési nyilatkozat támadható meg. Másrészt a téves tartalmú tudatállapotnak a szerződés megkötésekor kell (jelen esetben a felperesi elfogadó nyilatkozat megtételekor kellett volna) fennállnia, felperes viszont arra hivatkozik, hogy őt az alperes az ezt követően tett nyilatkozatával tévesztette meg. Harmadrészt a Régi Ptk. 235. § (1) bekezdése szerint a sikeres megtámadás eredménye a szerződés érvénytelensége, felperes viszont nem erre, hanem épp ellenkezőleg, a haszonbérleti szerződés érvényes létrejöttére hivatkozik.
- [17] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 275. § (3) bekezdése alkalmazásával a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [18] Az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó, érvényesen megtett nyilatkozaton alapuló igény elenyészik, ha a jogosult a körülmények által indokolt határidőn belül a szerződés létrejöttének megállapítása végett nem fordul bírósághoz.

Záró rész

- [19] A felülvizsgálati eljárásban is pernyertes alperesnek igazolt költsége nem merült fel, ezért a Kúria a perköltség tárgyában nem rendelkezett.
- A felülvizsgálati kérelem elbírálása a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül történt.

Budapest, 2016. április 20.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Tóth Csaba Levente s.k.
előadó bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő