

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.642/2015/4.

A tanács tagjai:

Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke

Dr. Szúcs József előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője:

Dr. Farkas Roland ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője:

Dr. Szabó Anita ügyvéd

A per tárgya:

haszonbérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Tatabányai Törvényszék 2.Pf.20.048/2015/11.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Tatai Járásbíróság 3.P.20.623/2013/24.

Rendelkező rész

- A jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint térítsen meg az államnak felhívásra 727.000 (hétszázhuszonhétezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Több mezőgazdasági ingatlanak voltak tulajdonosai. Az ingatlanokat apjuktól örökölték anyjuk haszonélvezeti jogával terhelten. Az ingatlanok közül négy darabot a felperesnek adtak haszonbérbe. A felperesi cégnek a tulajdonosai. A haszonbérbe adott ingatlanok közül a 6 hektár 1762 m² területű gyep művelési ágú ingatlanra a haszonbérleti szerződést 2011. május 11-én kötötték meghatározott, 2030. augusztus 31-ig terjedő időre. Az írásba foglalt haszonbérleti szerződés 5. pontja a haszonbérleti díjra vonatkozóan azt tartalmazta, hogy „annak megfizetése a bérlet teljes időszakára a haszonbérleti szerződés megkötésekor megtörtént”. A haszonbérleti

díj mértékét külön okiratban rögzítették. A külön okirat szerint a haszonbérleti díj a bérlet teljes tartamára 8.300.000 forint. A haszonbérleti szerződés megkötésekor az ingatlant a végrehajtó már lefoglalta. A végrehajtást kérők, a Bank Zrt. és ... beleegyeztek abba, hogy a végrehajtó a perbeli, és az adósok tulajdonában álló más ingatlanokat is árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával értékesíthesse. Az ingatlan tulajdoni lapján a haszonbérleti szerződés alapján történő földhasználat ténye fel volt tüntetve a haszonbérleti szerződést tartalmazó okirat alapján. A haszonbérleti szerződés melléklete, azaz az az okirat, amely a haszonbérleti díj mértékét tartalmazta, a földhivatalhoz nem lett benyújtva. Az ingatlan a 2011. június 7-én kiállított árverési jegyzőkönyv tanúsága szerint az ingatlant az alperes házastársa vette meg a becsérték 70 %-át kitevő 2.520.000 forint vételár ellenében. Az árverés hatályával történt vételt követően a haszonbérleti szerződés megszüntetése tárgyában a vevő és a felperes egyik cégtulajdonosa között tárgyalások kezdődtek; a tárgyalások nem jártak eredménnyel. Az ingatlanon fennálló tulajdonjogát átruházta házastársára az alperesre, aki a haszonbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel 2013. szeptember 30. napjára felmondta. A felperes a felmondás jogszerűségét nem vitatta, igényt tartott azonban a 8.300.000 forint haszonbérleti díj haszonbérlet időtartamából még hátra lévő idővel arányos részének, 7.271.000 forintnak a visszatérítésére.

A kereseti kérelem

- [2] Az alperes keresetében 7.271.000 forint és annak 2013. szeptember 30-tól járó kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [3] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta:
A termőföldről szóló 1994. évi LV törvény (Ftv) 12. §a szerint a termőföld haszonbérletére -a törvény eltérő rendelkezése hiányában- a Ptk-nak a haszonbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. A mezőgazdasági földterület haszonbérbe adása tárgyában kötött szerződés érvényességét a Ptk. 452. § (3) bekezdése írásbeli alakhoz köti. A Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében az alaktság megsértésével kötött szerződés -ha a jogszabály másként nem rendelkezik- semmis. A Ptk. 218. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni. Az adott esetben a haszonbérleti szerződésről kiállított okirat nem tartalmazza a haszonbérleti díj mértékét, ami a szerződés lényeges tartalmához tartozik. A haszonbérleti szerződés ezért a kötelező alaktság megsértése miatt semmis. Nem volt megállapítható egyébként az sem, hogy a „családnak” 8.300.000

forint tartozása állt fenn, amit az utóbbiak állításuk szerint a felperesre engedményeztek. A két család között különböző kölcsön és adásvételi ügyletek jöttek létre. Akik kölcsönvevők voltak, állatok és gépek tulajdonjogát ruházták. A per adatai alapján az ügyletek egyenlege és így a haszonbérleti díjara elszámolható bérbeadói tartozás összege sem volt megállapítható. A felperes könyvelésében nem szerepel sem az engedményezett összeg mint bevétel, sem pedig a kiegyenlített haszonbér mint kiadás, bár a számviteli törvény előírásai szerint ezeknek a gazdasági eseményeknek a könyveléséből ki kellett volna tűnnie. A haszonbér szóban lévő módon történt kiegyenlítését tehát a felperes a könyvelési adataival sem bizonyította.

- [4] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint árverési vevő a haszonbérleti szerződésről a 2011. május 31-ével keltezett földhasználati lap másolatából szerzett tudomást, az ajánlatát a perbeli és ezen felül még további 15 ingatlanra ekkor a bírósági végrehajtónál már megtette. A földhivatalhoz kizárólag a haszonbérleti szerződés lett becsatolva, a melléklet azonban nem. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a haszonbérleti szerződés 5. pontjában a haszonbérleti díj meghatározása nem történt meg, a földhivatalhoz be nem nyújtott melléklet pedig nem volt értékelhető. A felperes nem tudta bizonyítani azt sem, hogy az ingatlan tulajdonosaitól milyen követelést szerzett engedménnyel. Az engedményezési szerződés ugyan szóban is megköthető, de abból „egyértelműen ki kell tűnnie, hogy az engedményezés mely követelésre és milyen terjedelemben vonatkozik”; ez a bizonyítási anyagból nem volt megállapítható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [5] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte. Hangsúlyozta, hogy tudott a haszonbérleti szerződésről, a perbeli ingatlant mégis megvette, ezért az árverés hatályával történt tulajdonszerzését megelőzően megkötött haszonbérleti szerződésnek ő is kötelezettjévé vált; annak nincs jelentősége, hogy az árverési vételt megelőzően nem megfelelően tájékozódott, illetve ha a „család” nem megfelelően tájékoztatta őt. Az árverési vevő „már egy meglévő jogviszonyba lépett be, így a szerződés tartalmát vitatni már nem áll módjában”. Az alperes jogelődje nem vitathatta s így az alperes sem vitathatja a haszonbér kiegyenlítését, hiszen a haszonbérleti szerződésben egyikük sem volt szerződő fél.
- [6] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződésből sem derül ki, hogy annak melléklete van.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [7] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [8] A jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 270. § (2) bekezdése jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. Az eljáró bíróságok helytálló érdemi döntést hoztak, a helyes döntésüket azonban téves jogi érvekkel támasztották alá. Az alperes jogelődje és a végrehajtás alá vont ingatlan tulajdonosai között nem jött létre polgári jogi jogügyleten, nevezetesen adásvételi szerződésen alapuló jogviszony. (BH 2011/342). A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 157. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára az általuk meghatározott vevő részére, az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el. Az alperes jogelődje árverésen kívül, de árverés hatályával szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, így a tulajdonjoga nem a volt tulajdonos adósoktól származik. Az alperesi jogelőd árverés hatályával történt tulajdonszerzése idején hatályos Vht. 137. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát csak a telki szolgálat, a közérdekű használati jog, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, és a törvényen alapuló haszonélvezeti jog terhelheti, ez az utóbbi jog akkor is ha az ingatlannyilvántartásba nincs bejegyezve. Ebből következően az ingatlan árverés hatályával történt értékesítését követően a haszonbérleti szerződés megszűnik s a haszonbérelő a haszonbérleti szerződésből eredő jogait az új tulajdonossal szemben nem érvényesítheti. A felperes tehát az adósokkal kötött haszonbérleti szerződésből eredő jogokat az alperes jogelődjével szemben nem érvényesíthetett és így az alperessel szemben sem érvényesíthet; téves az a felperesi álláspont, hogy az árverés hatályával történt vétellel, a haszonbérbe adó személyében változás történt és a haszonbérbe adott ingatlan megszerzőjét a volt tulajdonos haszonbérbe adó kötelezettségei terhelik. A Vht. 2014. május 1-től hatályos 137. § (3) bekezdése és 137/A. §-a az árverésen szerző új tulajdonossal szemben bizonyos fokú felmondási védettséget biztosít a haszonbérelő számára, a haszonbérbe adó kötelezettségei azonban a módosított szabályozás szerint sem szállnak át az új tulajdonosra. Mivel a haszonbérleti szerződés az ingatlan árverés hatályával történt értékesítésével a Vht. értékesítés idején hatályos 137. § (1) bekezdése értelmében megszűnt, s a volt tulajdonos haszonbérleti szerződésből eredő kötelezettségei nem szálltak át az árverési vevőre, az eljáró bíróságok a haszonbérleti szerződés érvényességének kérdésével feleslegesen foglalkoztak.
- A Kúria mindezt a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján indokainak módosításával tartotta fenn hatályában. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati költségét,

valamint az államnak külön felhívásra a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket is megtéríteni.

Budapest, 2016. április 6.

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

A kiadmány hitelével:

tisztviselő