

A ...Törvényszék ... (....) ügyvéd által képviselt ... (....) felperesnek - ... (...) ügyvéd által képviselt ... Zrt. (...) alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt a... Járásbíróságon indult perében a 2014. február 12. napján szám alatt meghozott ítélet ellen a felperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes által a ... hrsz.-ú ...ha területű, a ... hrsz.-ú ... területű, a ...hrsz.-ú ... ha területű, a hrsz.-ú ... ha területű, a ... hrsz.-ú... ha területű ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződéseknek a 2013. augusztus 26. napján kelt felmondása érvényes.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 25.000.- (Huszonötezer) forint első- másodfokú perköltséget és 30.000.- (Harmincezer) forint első- másodfokú illetéket.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes részéről felmondás érvényességének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmet elutasította. Az általa megállapított tényállás szerint a felperes ajándékba kapta 2013. júliusában a perben érintett földterületeket. Ezen földterületekre még az alperes jogelődje a felperes jogelődjeinek a tulajdonszerzését megelőzően 2019. év végéig szóló határozott idejű haszonbérleti szerződést kötött. Az ajándékozást követően a felperes 2013. augusztus 26-án az alperes haszonbérleti jogviszonyát 60 napos felmondási határidővel a gazdasági év végére felmondta. A felmondásban a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a tulajdonába került ingatlanokat 5 éven belül nem idegeníti el és azt saját maga használja a családi gazdaság keretében. Egyben felhívta a haszonbérletet a felmondás tudomásul vételével kapcsolatos nyilatkozat tételére, valamint tájékoztatta, hogy a felmondást a postára adását követő 4. napon kézbesítettnek tekinti, az alperes részéről történt tudomásul vétel hiányában ezt követő 8 napon belül bírósághoz fordul. Miután az alperes a kézhezvételt, 2013. augusztus 27-ét követően nyilatkozatot nem tett, a felperes 2013. szeptember 3-án pert kezdeményezett a bíróságon. Keresetében elsődlegesen a haszonbérlet felmondása hatályának megállapítását, másodlagosan a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján az alperes jognyilatkozatának bírói ítélettel történő pótlását kérte.

Az elsőfokú bíróság érdemi döntése meghozatalakor a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 18/A. §-ban foglaltakat értelmezte, tekintettel arra, hogy a perben az nem volt vitás, hogy a felperes a felmondásra vonatkozó eljárási határidőket betartotta.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a perben eldöntendő kérdés az, hogy a felperes, mint az osztatlan közös tulajdonban álló perbeli ingatlanok tulajdonostársai, az ajándékozási szerződéssel bekövetkezett tulajdonosváltozásra tekintettel jogosult volt-e a határozott idejű haszonbérleti szerződés felmondására. A törvény 18/A. § (1) és (2) bekezdésének összevetéséből arra a megállapításra jutott, hogy a bérbeadó személyében történt változásra tekintettel a felmondás joga csak abban az esetben gyakorolható, ha az (1) bekezdés szerint kialakított önálló ingatlan jött létre, az semmiképpen sem illeti meg a csupán tulajdoni hányadot megszerző új tulajdonost.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a döntés megváltoztatásával a felmondás érvényességének a megállapítását, illetve a jognyilatkozat pótlását kérte. Álláspontja szerint a törvény 18/A. § (2)

bekezdése az (1) bekezdéstől teljesen eltérő, önálló felmondási jogalapot állapít meg. Ezt az értelmezést támasztja alá a (3) bekezdés is, mely az írásbeliséget mindkét megelőző, tehát az első és a második bekezdés szerinti felmondásra egyértelműen alkalmazni rendeli. Hivatkozott arra is, hogy a „saját maguk használják” kifejezés nem kizárólagos fizikai munkavégzésre utat, hanem családi hasznosításban való közreműködésre is. Erre pedig mind a gazdálkodásban tapasztalt családtagok, mind a segítő felperes is alkalmas.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Megítélése szerint a (2) bekezdésben foglalt szabályozás már eleve az 1/1 arányban tulajdonba került földterületre vonatkozott. Utalt arra is, hogy a felperes által hivatkozott művelési kötelezettség nem indokolt sürgős tulajdonosváltást, mivel a földterületek hasznosítása a haszonbérbeadással biztosított volt.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a felperes fellebbezése az alább írtakra tekintettel alapos.

Helyesen mutatott rá arra az elsőfokú bíróság, hogy a perben az általa is felhívott, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 18/A. §-ában foglalt szabályozást kell alkalmazni és értelmezni. A törvényszék álláspontja szerint azonban ezen jogszabály tartalmát tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság, s téves jogértelmezés alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kereseti kérelme nem alapos.

Miután a perben az nem volt vitás, hogy a felperes a felmondásra vonatkozó eljárási szabályokat betartotta és az is megállapítható volt, hogy a felmondáshoz megkívánt egyéb jognyilatkozatot megtette, így vállalta a saját maga által történő hasznosítást, illetve, hogy 5 éven belül az ingatlanokat nem idegeníti el, a jogszabályt kizárólag abból a szempontból kellett értelmezni, hogy az új tulajdonost a haszonbérleti szerződés felmondása abban az esetben is megilleti-e, ha osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni hányadán szerez tulajdont.

A törvényszék álláspontja szerint a 18/A. § (1) és (2) bekezdései egymástól független, önálló felmondási okokat szabályoznak. Ezen felmondási okok mindkét bekezdés értelmében a haszonbérbeadó tulajdonos oldalán következnek be. Az (1) bekezdés azt az esetet szabályozza, amikor a tulajdonostárs haszonbérbeadó, önálló ingatlan tulajdonosává válik, melyre kizárólag a földrendezés szabályai alapján kerülhet sor. A második bekezdés azokra az esetekre vonatkozik, amikor a földrendezés szabályain kívül, bármilyen más egyéb okból változás történik a haszonbérbeadó személyében. A (2) bekezdés tehát nem szűkítése az (1) bekezdésben foglalt szabályozásnak, hanem attól eltérő, önálló szabályozás, és nem tartalmazza azt a megszorítást, hogy csak az 1/1 arányú tulajdonnal rendelkező haszonbérbeadóra vonatkozik, míg a (3) bekezdés éppen ezért mindkét, az (1) és (2) bekezdésben szabályozott felmondási lehetőségre ír elő közös szabályokat.

Miután a felperes jogszerűen élhetett felmondási jogával, nem állapítható meg, hogy a közte és a jogelődje közötti ajándékozási szerződés jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütközik. Az ugyanis az egységes családi gazdálkodás kialakítását célozta, ami nem minősül visszaélésszerű joggyakorlásnak.

Fentiekre tekintettel a törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak szerint megváltoztatta.

Az eredményesen fellebbező felperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperest

perköltség megfizetésére, mely a felperes jogi képviselőjének a munkadíjából és az általa lerótt első-
másodfokú illeték összegéből áll.

..., 2014. november 25.

Dr. ...sk. a tanács elnöke

Dr. ... sk. előadó bíró

Dr. ... sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő