

A... Törvényszék ... (....) ügyvéd által képviselt ... (...) I. rendű és ... (...) II. rendű felpereseknek - ... (....) ügyvéd által képviselt ...Mezőgazdasági Zrt. (....) alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt a ... Járásbíróságon indult perében a 2014. február 12. napján.... szám alatt meghozott ítélet ellen a felperesek részéről 8. 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 felperesek által a hrsz.-ú ... ha területű, a... hrsz.-ú... ha területű, a hrsz.-ú ... ha területű, a ... hrsz.-ú... ha területű, a... hrsz.-ú ... ha területű, a... hrsz.-ú ... ha területű, a.... hrsz.-ú ... területű, a ... hrsz.-ú ...ha területű, a ... hrsz.-ú ... ha területű, a... hrsz.-ú ... ha területű, a ... hrsz.-ú ... ha területű, a ... hrsz.-ú ... ha területű, a... hrsz.-ú ... ha területű, a... hrsz.-ú ... ha területű, a ... hrsz.-ú ...ha területű, a hrsz.-ú ...ha területű, a hrsz.-ú ... ha területű, és a ... hrsz.-ú 3,3360 ha területű, valamint a szügyi ...hrsz.-ú ... ha területű, a hrsz.-ú... területű, a... hrsz.-ú ...ha területű és a ...hrsz.-ú ... ha területű ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződésnek a 2013. augusztus 26-án kelt felmondása érvényes.

Kötelezi az alperest, hogy a felpereseknek 15 napon belül fizessen meg 88.150.- (Nyolcvannyolcezer-egyszázötven) forint első, és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperesek részéről felmondás érvényességének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmet elutasította. Az általa megállapított tényállás szerint a felperesek szüleiktől kapták ajándékba 2013. júniusában és júliusában a perben érintett földterületeket. Ezen földterületekre még az alperes jogelődje az ajándékozó szülők tulajdonszerzését megelőzően 2019. év végéig szóló határozott idejű haszonbérleti szerződést kötött. Az ajándékozást követően a felperesek 2013. augusztus 26-án az alperes haszonbérleti jogviszonyát 60 napos felmondási határidővel a gazdasági év végére felmondták. A felmondásban a felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a tulajdonukba került ingatlanokat 5 éven belül nem idegenítik el és azt saját maguk használják a családi gazdaság keretében. Egyben felhívták a haszonbérletet a felmondás tudomásul vételével kapcsolatos nyilatkozat tételre, valamint tájékoztatták, hogy a felmondást a postára adását követő 4. napon kézbesítettnek tekintik, az alperes részéről történt tudomásul vétel hiányában ezt követő 8 napon belül bírósághoz fordulnak. Miután az alperes a kézhezvételt, 2013. augusztus 27-ét követően nyilatkozatot nem tett, a felperesek 2013. szeptember 3-án pert kezdeményeztek a bíróságon. Keresetükben elsődlegesen a haszonbérlet felmondása hatályának megállapítását, másodlagosan a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján az alperes jognyilatkozatának bírói ítélettel történő pótlását kérték.

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 felperesek a felmondásra vonatkozó eljárási határidőket betartották.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a perben eldöntendő kérdés az, hogy a felperesek, mint az osztatlan közös tulajdonban álló perbeli ingatlanok tulajdonostársai, az ajándékozási szerződéssel bekövetkezett tulajdonosváltásra tekintettel jogosultak voltak-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. Utalt arra is, hogy aggályosnak tekinthető a kiskorúaknak az ingatlan saját hasznosítására tett vállalása, valamint a perbeli tulajdonátruházás felveti a visszaélésszerű joggyakorlás kérdését is. Ezekkel azonban az érdemi döntésre tekintettel foglalkoznia nem kellett. Miután pedig a felperesek felmondási jogukat nem a törvénynek megfelelően gyakorolták, az alperes jognyilatkozata a bíróság által nem pótolható.

Az ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a döntés megváltoztatásával a felmondás érvényességének megállapítását, illetve a jognyilatkozat pótlását kérték. Álláspontjuk 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. Hivatkoztak arra is, hogy a felperesek családi gazdálkodásba vételére 2013. július 17-én sor került, ami azt jelenti, hogy jogszabály nem zárja ki a kiskorúak családi gazdálkodásban történő részvételét. A tulajdonszerzésük pedig egyértelműen azért történt, hogy a családi gazdálkodás feltételeit javítsák, a művelést hatékonyabbá tegyék.

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. Hivatkozott továbbra is arra, hogy a kiskorúak részéről a saját művelés megvalósulása aggályos. Továbbá azzal, hogy vállalták, hogy 5 éven belül nem idegenítik el a tulajdonukba került földterületet, megterhelték a vagyonukat, mely nyilatkozat gyámhatósági engedélyhez kötött. Miután az általuk közölt felmondás erre tekintettel semmis, arra időbeli korlát nélkül lehet hivatkozni. A felperesek részére történt ajándékozás visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül, mivel annak kizárólag az volt a célja, hogy a felperesek a felmondással élhessenek, ami sérti a haszonbérelő érdekeit és ez a jó erkölcsbe is ütközik.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a felperesek 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 felperesek kereseti kérelme nem alapos.

Miután a perben az nem volt vitás, hogy a felperesek a felmondásra vonatkozó eljárási szabályokat betartották és az is megállapítható volt, hogy a felmondáshoz megkívánt egyéb jognyilatkozatot megtették, így vállalták a saját maguk által történő hasznosítást, illetve, hogy 5 éven belül az ingatlanokat nem idegenítik 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 felperesek jogszerűen élhettek felmondási jogukkal, nem állapítható meg, hogy a köztük és a szüleik közötti ajándékozási szerződés jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütközik. Az ugyanis az egységes családi gazdálkodás kialakítását célozta, ami nem minősül visszaélésszerű joggyakorlásnak. A felpereseknek az 5 éves elidegenítési kötelezettség vállalásához pedig nem kellett a gyámhatóság külön hozzájárulása, mivel azt egyrészt maga az ajándékozási szerződés tartalmazta - melyhez a gyámhatóság hozzájárult -, másrészt ez nem jelenti az ingatlan megterhelését.

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

Az eredményesen fellebbező felperesek javára a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperest perköltség megfizetésére, mely a felperesek jogi képviselőjének Áfával növelt, a munkadíjából és az általuk lerótt első- másodfokú illeték összegéből áll.

..., 2014. december 10.

... sk. a tanács elnöke
... sk. előadó bíró
... sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő