

A Fővárosi Törvényszék a Lajos Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a Törös Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt I. r. alperes, II. r., III. r.,IV. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt V. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt VI. r., a Pongráczné Dr. Csorba Évaügyvéd (.....) által képviseltVII. r.,VIII. r., a IX. r., a dr. Schneider Erzsébet ügyvéd (.....) által képviselt X. r., a Pongráczné dr. Csorba Évaügyvéd (.....) által képviselt XI. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt..... XII. r., a Pongráczné dr. Csorba Évaügyvéd (.....) által képviselt XIII. r., a dr. Nagy Lászlóügyvéd (....) által képviselt XIV. r., Pongráczné dr. Csorba Évaügyvéd (.....) által képviselt XV. r., Pongráczné dr. Csorba Évaügyvéd (.....) által képviselt XVI. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt XVII. r., dr. Losteiner Zoltánügyvéd XVIII. r., XIX. r., dr. Losteiner Zoltánügyvéd (.....) által képviselt XX. r., dr. Losteiner Zoltánügyvéd (.....) által képviselt XXI. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által XXII. r.,XXIII. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviseltXXIV. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt XXV. r., a 10. sz. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt XXVI. r., dr. Losteiner Zoltánügyvéd (.....) által képviselt XXVII. r., dr. Losteiner Zoltánügyvéd (.....) által képviseltXXVIII. r. és XXIX. r. alperes ellen szerződések hatálytalanságának megállapítása, szerződések létrehozása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. november 9-én kelt 30.G.42.640/2016/19. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletőábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 154.290 (százötvennégyezer-kettőszázkilencven) forint; az V., VI., XII., XVII., XXII., XXIV., XXV., XXVI., r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 102.840 (százkettőezer-nyolcszáznegyven) forint, a VII., XI., XIII., XV., és XVI. r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 102.840 (százkettőezer-nyolcszáznegyven) forint, a X. r. alperesnek 30.850 (harmincezer-nyolcszázötven) forint, a XIV. r. alperesnek 30.000 (harmincezer) forint, a XVIII., XX., XXI., XXVII., és XXVIII. r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 80.000 (nyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint, mint haszonbérbeadó és a felperes, mint haszonbérelő 1994. július 19-én mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötött a tulajdonában és a haszonbérbeadó kezelésében lévő, a szerződés 1. számú mellékletében felsorolt tulajdoni lap és helyrajzi szám szerinti földterületekre. A 4. pont utolsó mondata rögzítette, „a haszonbérbeadó ezen területekre előhaszonbérleti jogot biztosít”.

A Budapesten 2005. júniusában kelt - pontosabb dátumot nem tartalmazó - földhaszonbérleti szerződés szerint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint haszonbérbeadó és a felperes, mint bérbevevő, haszonbérelő - akkori elnevezése szerint Részvénytársaság - által kötött szerződés szerint a felek megállapították, hogy az Állami Vagyongynökség és a haszonbérelő 1994. július 19-én 10 éves határozott időre kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződést. Rt. és a haszonbérelő ezt 1997. április 2. napján módosította, főleg a haszonbérlet területét illetően. A felek 1998. június 25-én a szerződést főként a haszonbérleti díjra vonatkozóan módosították, az 1996. november 16-i módosítás többek között az átsorolások miatt történt, módosítva a földterületek listáját és a haszonbérlet lejáratát 2009. december 31. napjára.

A haszonbérelő azért, hogy pályázatokon indulhasson, kezdeményezte a szerződés meghosszabbítását, a felek megállapították, hogy a haszonbérbeadó e szerződés tekintetében az előző haszonbérbeadók jogutóda. A felek megállapodtak abban, hogy a köztük fennálló szerződést módosítják, és egységes szerkezetbe foglalják a szövegét. Az egységes szerkezetű szerződés rögzítette, hogy az összes haszonbérbe vett terület 2678 ha, 1938 m², mely 50.142,5 AK értékű. A 4. pont szerint a haszonbérleti szerződés 1994. július 19. napjától 2014. július 19. napjáig tartó határozott időre szól. A szerződés 5. pontja szerint „a haszonbérletet a haszonbérlet tárgyát képező földterületek tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg. A haszonbérelő tudomásul veszi, hogy nem gyakorolhatja előhaszonbérleti jogát, ha a haszonbérlet felmondására, illetve megszűnésére a haszonbérelő oldalán felmerült okból került sor. Tudomásul veszi, hogy a szerződésmódosításban, illetve törvényben szabályozott elővásárlási és előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.”

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződésben hivatkozott 1999. november 16-i módosítás 3.2. pontja szerint a haszonbérbeadó ezen területek vonatkozásában előhaszonbérleti jogot biztosít a haszonbérelőnek. A 6. pont 1) bekezdése szerint „a felek tudomással bírnak arról, hogy a haszonbérletet a haszonbérlet tárgyát képező földterületekre törvényes elővásárlási jog, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg, amelyet haszonbérelő nem gyakorolhat, ha haszonbérlet felmondására, illetve megszűnésére a haszonbérelő oldalán felmerült okból került sor”. A felek a szerződést 2012. szeptember 17. napján módosították, a preambulum 2. pontja rögzítette, a módosítás a haszonbérleti díjat érintette.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) 2013. évtől a felperes által haszonbérlet területekre pályázati felhívásokat tett közzé, azokon a felperes elindult, de nem nyert. A II-XXIX. r. alperesek szintén indultak a pályázatokon, s azok eredményeképpen az NFA 2014. év során különböző időpontokban különböző szerződésszámokon valamennyi alperessel földhaszonbérleti szerződést kötött.

A felperes jogi képviselője útján 2015. december 21-én küldött levelében tájékoztatta az NFA elnökét, hogy az NFA kezelésében lévő állami földeket bérelt, s mint volt haszonbérelőnek előhaszonbérleti joga van a földhaszonbérleti szerződések 3.5. és 5. pontja alapján, másrészt, mert annak ellenére zárta ki az NFA mind a jogszabályon, mind a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetről szóló törvény 18.§ (1) bekezdése kizárólag a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlását nem engedte meg. Utalt a 2013. december 15-től hatályos törvényi rendelkezésre is. Mint előhaszonbérleti jogosult megerősítette az addigi elfogadó nyilatkozatait, melyek részben a 2014. július 14. és szeptember 5-i keresetlevelében, részint további leveleiben kerültek megtételre. A levélhez csatolta az elfogadó nyilatkozatát, annak mellékleteit és felsorolta a földterületeket. Kérte az elfogadó nyilatkozat tudomásul vételét. 2015. december 21-én a felperes ismét megerősítette az elfogadó nyilatkozatait, felsorolva a területeket,

illetve az NFA által kiírt pályázatok azonosítóit, a nyertesek neveit és egyéb releváns adatokat. Kérte az előhaszonbérleti szerződés vele történő megkötését, azzal, a nyertes pályázók által adott ajánlatokat magáévá teszi. Utalt a szerződéses előhaszonbérleti jogra, az 1994. július 19-i szerződés 4., az 1999. november 16-án kötött szerződés 3.2., illetve a 2005. júniusi szerződés 5. pontjára.

A felperes kereseti kérelmében az új Ptk. 6:222.§ (4) bekezdésére hivatkozva kérte annak megállapítását, hogy az előhaszonbérleti joga gyakorlása révén vele jöttek létre a keresetlevél mellékleteként megjelölt bérleményekre vonatkozóan a szerződések, kérte a 6:223.§ (1) bekezdése alapján a felperes és alperesek között korábban létrejött, részletezett szerződések hatálytalanságának megállapítását, illetve alperesek perköltség fizetésére kötelezését. Részletesen nyilatkozott az előzményi szerződésekre, azok módosításaira, előadva, a szerződés lejárt időpontjáig a szerződésekben megjelölt területeket művelte, alaptevékenysége mező- és erdőgazdaság, illetve kiegészítő tevékenység, a területekre szüksége van ahhoz, hogy gazdaságát fenntartsa. A hivatkozott területek kapcsán szerződéses előhaszonbérleti jogot jelölt meg, mely az 1994. július 19-i szerződés 4., az 1999. november 16-i szerződés 3.2., illetve a módosításokkal egységes szerkezetű szerződés 5. pontja alapján megilleti, utalva a régi Ptk. 205.§ (2) bekezdésére is. A szerződéses előhaszonbérleti jog kapcsán előadta, az soha nem került hatályon kívül helyezésre, ő pedig arról nem mondott le, a törvényi előhaszonbérleti jog megszüntetése a szerződéses jogot nem érinti. Az NFA hirdetményeiből értesült a pályázatokról, illetve azok nyerteseiről, a 30.G.43.830/2014. számú előzményi perben pedig a szerződések megkötéséről. Az I. r. alperesnek a felperest előhaszonbérleti jogára tekintettel tájékoztatnia kellett volna a pályázatokról, illetve az ottani ajánlatokról. Utalt az NFA törvény 21.§ (7) és 22.§ (3) bekezdésére, az 1994. évi LV. törvény 2.§ és 12.§, a 2013. évi CXXII. törvény 2.§, 38.§-ára, valamint eseti döntésre, a 2013. évi CLXXVII. törvény 1.§-ára, az új Ptk. 6:221.§, 6:222.§, 6:223.§-át jogalapként megjelölve, előadva, az elfogadó nyilatkozatára válasz nem érkezett. Vitatta a pályázati kiírás jogszerűségét, elemezte a haszonbérleti szerződéseket szövegszerűleg is, megerősítve, nem mondott le előhaszonbérleti jogáról. Egy eseti döntésre is hivatkozott, melyben a felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogát megállapították, az előzményi peres eljárásra, a 2014. július 1. napján kelt, illetve a későbbi elfogadó nyilatkozataira, valamint a 2/2009. (VI.24.) PK véleményre. Vitatta azon alperesi hivatkozást, hogy ingatlanonként külön-külön kellett volna elfogadó nyilatkozatot tennie, az egyéb - birtokmaximumra vonatkozó - alperesi előadást.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Az egységes szerkezetű haszonbérleti szerződés álláspontja szerint nem létesített szerződéses előhaszonbérleti jogot, csupán jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog létrejöttét utalt. Felperes általi hivatkozás nem hozott létre semmilyen jogosultságot, mindössze rögzítette, hogy a mindenkor hatályos jogszabályok szerint előhaszonbérleti jog illeti meg a felperest. A 2005. évi egységes szerkezetű szerződés folytán irreleváns, hogy a korábbi változatok mit tartalmaztak, az irányadó jogszabály az NFA törvény 18.§-a szerint előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. Az elfogadó nyilatkozatra vonatkozó felperesi előadás is ellentmondásos. Az előzményi perben az általa csatolt szerződéstervezet szerinti szerződés létrehozását kérte a felperes, mely a pályázati kiírástól eltérő tartalmú volt, ez akként volt értékelendő, hogy előhaszonbérleti jogával nem kíván élni, hiszen a szerződéses tartalmat nem kívánta elfogadni.

Utalt a 2/2009. PK véleményre, arra, a 2014. szeptember 5-i kereseti kérelemben a felperes már hivatkozott előhaszonbérleti joga megsértésére, ugyanakkor elfogadó nyilatkozatot csak 2015. december 21. napján tett, ez nyilvánvalóan meghaladta az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló indokolt időtartamot. Utalt az előzményi perben hozott ítéletre, arra, a felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal nem rendelkezett. Egyébként a pályázati felhívások 12., 13. pontjai mind a szerződésen, mind a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlását kizárták.

Az V., VI., XXII., XXIV., XXVI. r. alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték a Pp. 157.§ a) pontja, a 130.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, utalva az előzményi perben hozott jogerős ítéletre, másodlagosan a kereset elutasítását kérték a 2005. évi szerződésre, az NFA törvény 18.§-ára, valamint a felperes elfogadó nyilatkozata határidőn túli előterjesztésére tekintettel.

A VII., XI., XIII., XV., XVI. r. alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte, hivatkozva arra, a 2005. évi haszonbérleti szerződés szűkítette a korábbi felperesi jogosultságot, előhaszonbérleti joga a felperesnek már nincs. Az NFA törvény 18.§ kizáró rendelkezésére is hivatkoztak, valamint a perbeli ingatlanok kapcsán kiírt pályázatok tartalmára. Alperesek jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek jogot, velük szemben a felperes előhaszonbérleti joga megsértésére nem hivatkozhat. Utaltak az elfogadó nyilatkozat elkészítésére az I. r. alperes kérelméhez csatlakozva. A felperes korábban több, mint 20 évig használta a perbeli ingatlanokat, így a 2013. évi CXXII. törvény 44.§-a szerinti korlátot is átlépte volna, amely 20 év.

A X. r. alperes a kereset elutasítását, illetve a per megszüntetését is kérte, utalva a 2005. évi szerződés tartalmára.

A XIV. r. alperes ugyancsak az előzményi perre, az új Ptk. 6:222-223.§-aira hivatkozva a kereset elutasítását kérte, előadva, szerződése nem az előhaszonbérleti jog megszégésével került megkötésre, a felperes határidőt mulasztott.

A XVIII., XX., XXI., XXVII., XXVIII. r. alperes a per megszüntetését, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. Az elfogadó nyilatkozat nem felelt meg a törvényes követelményeknek, utaltak a joggyakorlásra nyitva álló határidő elmulasztására, az elfogadó nyilatkozat elkészítésére.

A II., III., IV., VIII., IX., XIX., XXIII., XXIX. r. alperesek nem tettek nyilatkozatot.

Alperesek permegszüntetési kérelmét a 19-I. számú végzésével az elsőfokú bíróság elutasította.

Az elsőfokú bíróság a 2016. november 9-én kelt 30.G.42.640/2016/19. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 308.538, az V., VI., XII., XVII., XXII., XXIV., XXV., XXVI. r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 205.691, a VII., XI., XIII., XV., XVI. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 205.691, a X. r. alperesnek 61.708, a XIV. r. alperesnek 60.000, a XVIII., XX., XXI., XXVII., XXVIII. r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 176.736 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában megállapította, hogy a felek által kötött szerződést többször módosították, majd az a határozott idő lejártával, 2014. július 19. napján megszűnt. Ismertette a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 6:221-222-223.§-ait, az elsőfokú bíróság vizsgálta felperes azon hivatkozását, hogy a 2005. évi szerződésmódosítás a szerződéses előhaszonbérleti joga fennálltát nem érintette, ezen állítást alperesek vitatták, állítva, a szerződéses előhaszonbérleti joga felperesnek megszűnt. Az elsőfokú bíróság a 2005. évi egységes szerkezetű szerződésre, illetve a régi Ptk. 207.§ (1) bekezdésére utalva kifejtette, az egységes szerkezetű szerződés 5. pontja azt tartalmazza, felperest a mindenkor jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg. Ebből következően a haszonbérleti jogosultság nem a szerződésből, hanem a jogszabályból származtatható, a szerződés alapján nem illette meg a haszonbérelő felperest. A kikötés egy utaló szabály, nem szabályozta önállóan a haszonbérleti jog fennálltát, csupán deklarálta, hogy arra a jogszabályi rendelkezések irányadók. A felek a módosítás révén az előhaszonbérleti jog tekintetében nem tartották fenn a korábbi, 1994. évi szabályozást, hanem e

tárgyban a szerződéses tartalmat a mindenkori jogszabályi előírások szerint töltötték ki. Felperesnek a 2014. július 19. napján megszűnt szerződés alapján nem állt fenn előhaszonbérleti joga. A jogosultság gyakorlása feltételezi annak fennálltát, önmagában a gyakorolható szó rögzítése nem azt jelenti, hogy az kizárólag a meglévő jogosultság tényleges érvényesíthetőségére utal, hanem a jogosultság tényére és annak származtatóságára is.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperest szerződéses előhaszonbérleti jog már az 1999. évi módosítás alapján sem illette meg, ez is csupán törvényes előhaszonbérleti jogra utal. A felperes által csatolt eseti döntéseknek a jelen perben nem volt relevanciája, 1999. évben sem és a 2005. évi változat szerint sem volt szerződésből eredő előhaszonbérleti joga a felperesnek. Felperes azt nem vitatta, hogy jogszabályon alapuló előhaszonbérleti joga sincs az NFA törvény perbeli időszakban hatályos 18.§-a alapján. Így a kereseti kérelem elutasításának volt helye, a perbeli szerződések hatálytalanságára vonatkozó kérelem alaptalanságára is tekintettel. Ezért nem volt relevanciája azon kérdés vizsgálatának, hogy az elfogadó nyilatkozatok szabályszerűek-e, az előzményi per iratanyaga nem volt szükséges az ügy elbírálásához, csupán a permegszüntetési kérelem kapcsán. A rendelkezésre álló okiratokból a jogvita elbíráható volt, így további hiánypótlásra, illetve beadványok kiadására vonatkozó indítványok mellőzendők voltak.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (1), (2) és (6) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, alperesi jogi képviseleti munkadíjak megállapításánál a képviselt alperesek számát és a kifejtett tevékenységet alapul véve. A több alperest képviselő ügyvédek kapcsán a fizetendő perköltséget nem osztotta meg, hanem azt alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére állapította meg, az igazolt készkiadásokat is figyelembe véve. A XIV. r. alperesnek fizetendő ügyvédi munkadíjat áfa nélkül, a csatolt szerződéssel egyezően állapította meg.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, elsődlegesen annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és új határozat hozatalára, valamint az alperesek perköltségben marasztalását. Az ítélet ismertetése után előadta, az nem helytálló, szerződéses előhaszonbérleti joga volt. Az elsőfokú eljárás során előadottakat lényegében megerősítve utalt arra, csak az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlás módja történhet a mindenkor hatályos jogszabályok szerint, nem a jogszabályok döntenek el, hogy van vagy nincs előhaszonbérleti joga felperesnek. Helytelen volt azon megállapítás, hogy szerződéses előhaszonbérleti joga nem volt, a szerződéses, illetve a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog egymástól elkülönül. Szövegszerűen ismertetve az 1994. július 19., november 16. és 2005. júniusi szerződéses rendelkezéseket, utalt arra, az 1994. évi szerződésben a haszonbérbeadó biztosított haszonbérleti jogot a haszonbérelőnek, nem pedig a jogszabály. Téves volt, hogy ez az 1999-es és 2005-ös szerződés alapján nem így volt. Az 1999. szerződés 3.2. pontja szerint azt a haszonbérbeadó biztosítja, így az nem jogszabályon alapul. Utalt a régi Ptk. 205.§ (2) bekezdésére, mely szerint a feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, melyeket jogszabály rendez. Az 1999. szerződés 3.2. pontja szerződéses előhaszonbérleti jogot jelentett. Nem értelmezhető úgy a 2005. évi szerződés 5. pontja, hogy a felek módosították a korábbi megállapodásukat és a szerződéses előhaszonbérleti jog már nem illeti meg a felperest. A felperes azt nem vesztette el, erre a felek akarata nem irányult. Téves volt a régi Ptk. 207.§-ára történő hivatkozás, annak (4) bekezdése szerint egyébként a jogról történő lemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni. A 2005. évi szerződés nem helyezte hatályon kívül a korábbiakat, aktualizálta a szöveget, a haszonbérelőt ez a jog azért illette meg, mert azt már korábban megállapították, az 1994. július 19-i szerződés 4. pontja nem került hatályon kívül helyezésre, a haszonbérelő a szerződéses előhaszonbérleti jogáról nem mondott le. A már meglévő szerződéses előhaszonbérleti jogra vonatkozik a 2005-ös szerződés, a jogalkotó utóbbit nem kívánta korlátozni. Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a „gyakorolható” szót is. Az I. r. alperes

blankettaszerződéseket használt, de kétség esetén a felperes értelmezését kell elfogadni. Utalt a 2015. évi CCIV. törvény 6.§-ára, mely a törvény erejénél fogva megszüntette a haszonbérló javára az előhaszonbérleti jogot, ez is cáfolja, hogy ne lett volna szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog. Az általa csatolt eseti döntésre hivatkozott ismét, mivel az jelen esethez hasonló körülményeket és jogszabályi értelmezést tartalmazott. Az NFA törvény 18.§ 1a.) bekezdése csak a jogszabályi előhaszonbérleti jog „nem gyakorolhatóságára” vonatkozott, a szerződéses előhaszonbérleti jogra nem.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, az indokolás részbeni megváltoztatását és a felperes első-, másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Utalt arra, az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott, azonban a korábban ugyanazon felek közt folyamatban volt peres eljárásban jogerősen megállapított tényeknek, körülményeknek nem tulajdonított joghatást. Lényegileg olyan körülményt bírált el, melyet más perben ugyanazon felek között a bíróság már elbírált.

Utalt a 30.G.43.830/2014. számú perre, melyben a felperes elsődlegesen a jelen per tárgyát képező földterületekre kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződések bíróság általi létrehozását kérte, szerződéses előhaszonbérleti jogára hivatkozva a régi Ptk. 206.§ (1) bekezdésére, másodlagosan a szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte, a pályázatok érvénytelenségére, jogellenességére hivatkozva. A Fővárosi Törvényszék a 30.G.43.830/2014/98. számú ítéletével elutasította a kereseti kérelmet, mert megállapította, a felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal nem rendelkezett. Az ítéletnek kizárólag az indokolásával szemben terjesztett elő a felperes fellebbezést, a Győri Ítéltábla azonban az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Így jogerős bírósági ítélet állapítja meg, hogy a felperes I. r. alperessel kötött haszonbérleti szerződése alapján szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal nem rendelkezett, e tény már a felek közt nem vitatható, ítélt dolog. Ebben a körben már újabb bizonyítás sem folytatható le. Az elsőfokú bíróság a 30.G.42.640/2016/19-I. sorszámú végzésében a megszüntetés iránti kérelmet elutasította, az I. r. alperes nem az ítélt dolog miatti megszüntetést kérte, nem maga a kereseti kérelem az ami nem vizsgálható, nem a kereseti kérelem tárgyában hozott más bíróság jogerős döntést, hanem az a körülmény került már korábban jogerősen elbírálásra, melyre a felperes a kereseti kérelmét alapítja. Felperes előhaszonbérleti joggal nem rendelkezett, s a pályázati kiírás és felhívás jogszerű volt, ezen körülmények tényként kezelendők, nem vitathatók. Egyebekben fenntartotta az alapeljárás során előadottakat. Utalt arra is, felperes nem kérte a pályázatok érvénytelensége, jogellenessége megállapítását, az előhaszonbérleti joga bármilyen formában történő figyelembevétele kizárt. Egyébként a korábbi peres eljárásban ilyen kérelme volt, de ezt a kereseti kérelmét is elutasította az elsőfokú bíróság. Fenntartotta azon előadását is, hogy egyébként a felperesi joggyakorlás sem volt megfelelő, a felperes által megjelölt ítélet és per egyáltalán nem minősül hasonló ügynek, mint a jelen ügy, ott azonos felek közt korábbi jogerős ítélet nem állapította meg, hogy az ottani felperes előhaszonbérleti joggal nem rendelkezik, s azt sem, hogy a pályázatok jogszerűen kerültek kiírásra. Az eseti döntés felperese valószínűleg az előhaszonbérleti jogának gyakorlására irányuló nyilatkozatát is egyértelműen határidőben is megtette, s eltérő tartalmú szerződés létrehozására kérelmet nem terjesztett elő.

Fellebbezési ellenkérelmét kiegészítette, előadva, továbbra is hivatkozik arra, nem illeti meg szerződésen alapuló haszonbérleti jog a felperest, de egyébként az igényérvényesítése elkésztett, elfogadó nyilatkozatot időben nem tett, a Ptk. 6:223.§ (2) bekezdése folytán is, mely jogszabályi rendelkezés szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és igazolja teljesítőképességét.

Az V., VI., XII., XVII., XXII., XXIV., XXV., XXVI. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. A fellebbezés ismertetése után előadták, az egységes szerkezetű szerződés helyes értelmezése szerint, rögzíti azon tény, mely alapján a haszonbérelőnek a jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási joga áll fenn. Nem alapít szerződéses előhaszonbérleti jogot, erre vonatkozóan kifejezetten utalni kellett volna a szerződésben és egyértelműen rögzíteni, hogy a jogszabályon túl a szerződés is biztosít előhaszonbérleti jogot. A korábbi szerződésekben szereplő előhaszonbérleti jogokra vonatkozó rendelkezéseket irrelevánssá tette az egységes szerkezetű szerződés. A felperes szerződéses előhaszonbérleti joggal nem rendelkezett, nem volt a feleknek ennek létrehozására szándéka, a magyar nyelv általános értelmezése szerint abban állapodtak meg, hogy a haszonbérő a mindenkori jogszabályoknak megfelelően gyakorolhatja előhaszonbérleti jogát. Tehát amennyiben jogszabály nem tesz lehetővé előhaszonbérleti jogot, úgy az nem illeti meg a haszonbérőt. A fellebbezés alátámasztására a hivatkozott eseti döntés nem alkalmas, jelen perben nem történt érdemi vizsgálata a korábbi szerződéseknek. Nyilván részletesen össze kellett volna hasonlítani a szerződéseket és az időközbeni jogszabályváltozásokat. A Fővárosi Törvényszék 30.G.43.830/2014/98. számú ítélete már megállapította, hogy felperesnek a 2014. július 19. napján megszűnt szerződés alapján előhaszonbérleti joga nem állt fenn. Ezen ítélet folytán a felperesi kereset ítélt dolog, ennél fogva sem megalapozott a kereset.

Egyetértett alperesi fellebbezési ellenkérelmekben foglaltakkal.

A XIV. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Utalt az előzményi peres eljárásra a Fővárosi Törvényszék előtt, illetve a Győri Ítéltábla előtti másodfokú eljárásra, s arra, a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezett.

A VII., XI., XIII., XV. és XVI. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Az ítélet ismertetése után hivatkoztak a korábbi, 30.G.43.830/2014. számú perre, a 2016. október 14-i elsőfokú eljárás során előterjesztett iratukra, a felperesi elfogadó nyilatkozat elkészítésére, akarati hibájára, alaki hibájára és a birtoklással kapcsolatos időbeli és területi korlátokra.

A X. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az elsőfokú ítélet ismertetése után kifejtve, azzal egyetért, a felperes által hivatkozott ítéletek nem alkalmazhatóak a felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogosultságának igazolására, az ottani tényállások szerint a haszonbérő szabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett, a jelen perben ez sem áll fenn. A felperes késedelmesen és nem egyező tartalommal tett nyilatkozatot, nem rendelkezett szerződéses előhaszonbérleti joggal, egyébként nem volt a pályázatok érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete sem.

A XVIII., XX., XXI., XXVII., XXVIII. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérték. Fenntartva az elsőfokú eljárás során előadottakat, az elsőfokú ítélet, illetve a felperes fellebbezése ismertetése után kifejtették, az előző perben vizsgált körülményekkel szemben a felperes újabb figyelembe vehető körülményeket nem jelölt meg, egyébként, ha fennmaradt volna előhaszonbérleti joga, ezzel a lehetőséggel nem élt.

A felperes 10. sorszám alatt 2017. június 13-i érkeztetéssel részleges elállásra vonatkozó beadványt terjesztett elő, majd 11. sorszám alatt előkészítő iratot nyújtott be, fenntartva előterjesztett fellebbezését. Megismételte, hogy önálló szerződéses előhaszonbérleti joga volt, a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jogot szüntette meg az NFA törvény 18.§ 1a) bekezdése, de nem tiltotta,

hogy a szerződéses előhaszonbérleti jog fennmaradjon. Az elsőfokú bíróság értelmezése téves, 2005. évben még senki nem tudta, hogy 2011-ben milyen jogszabályi változás lesz. A felek szándéka arra irányult, hogy a bérlőnek legyen előhaszonbérleti joga.

Állította, nem egyezett bele, hogy előhaszonbérleti joga megszűnjön, az hatályban is maradt, ítélt dolognak sem tekinthető az előhaszonbérleti jog kérdésköre, a korábbi keresettel érvényesített jog nem volt azonos a jelen perben érvényesítettel. Az előhaszonbérleti jog megsértésére hivatkozott a felperes korábban, ugyanakkor az előhaszonbérleti jogon alapuló keresetet határidőben nem terjesztette elő, ez nem volt elbírálva. Az ítélet rendelkező része bír anyagi jogerővel, az indokolásnak nincs kötőereje. A szerződés létrehozására irányuló kereset nem azonos a régi Ptk. 206.§, illetve 373.§-a kapcsán. A pályázati kiírások nem vehették el a felperes előhaszonbérleti jogát. Utalt ebben a körben a Pfv.V.20.054/2016/10. számú Kúriai ítéletre. Egyébként nyilatkozata nem volt megkésett sem, a birtokmaximum kérdését sem kell vizsgálni jelen perben, az mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzési jogkörébe tartozik, illetve a korlátokat sértő szerződés semmissége megállapítása iránt az Ügyész indíthat pert.

A X. r. alperes 15. sorszám alatt érkezett beadványában a felperes 10. sorszámú, részleges elállásra vonatkozó iratára akként nyilatkozott, hogy alperesi minőségét és a vele szemben támasztott keresetet az nem érinti, amennyiben az érintett alperesek a részleges elálláshoz hozzájárulnak, úgy azt nem ellenzi, egyebekben a fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat fenntartotta.

A XVIII., XX., XI., XXVII. és XXVIII. r. alperesek (.....) jogi képviselőjük útján bejelentették, hozzájárulnak az elálláshoz, kérik perköltség megállapítását a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján, egyebekben korábbi nyilatkozataikat fenntartották.

17. sorszám alattXIV. r. alperes bejelentette, hogy az elálláshoz hozzájárul, kérte perköltsége megállapítását az elsőfokú ítéletben foglalt 60.000 forinton túlmenően további 30.000 forint ügyvédi munkadíjban.

Az I. r. alperes a fellebbezési tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy az elálláshoz nem járul hozzá. Utóbbi körülményre figyelemmel - mivel valamennyi, részleges elállással érintett szerződésben az I. r. alperes is szerződő fél volt, s az I. r. alperes az elálláshoz nem járult hozzá - a Fővárosi Ítélet tábla a per megszüntetését a Pp. 160.§ (1) bekezdése alapján mellőzte.

A felperesi fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A felperes a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222.§ (4) bekezdésére hivatkozva előhaszonbérleti joga fennálltára utalva kérte az általa megjelölt földhaszonbérleti szerződések létrejöttének megállapítását, a 6:223.§ (1) bekezdésére hivatkozva az általa megjelölt, I. r. alperes és további alperesek között külön-külön létrejött haszonbérleti szerződések hatálytalanságának megállapítását.

(A felperes a Fővárosi Törvényszék előtt 30.G.43.065/2014. szám alatt benyújtott kereseti kérelmében a régi Ptk. (1959. évi IV. tv.) 206.§ (1) bekezdésére hivatkozva kérte mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés létrehozását az általa ismertetett földterületek vonatkozásában, másodlagosan az általa részletezett földterületek vonatkozásában megkötött haszonbérleti szerződések érvénytelensége megállapítását, a keresetlevelet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel szemben benyújtva, alperesként a további szerződő feleket is perbe állítva. A felperesi kereseti kérelmek lényege az volt, hogy a felperes előhaszonbérleti joggal rendelkezik az 1994. július 19. napján, majd 2005. júniusában megkötött szerződések alapján.

A felperes korábbi, a Fővárosi Törvényszék előtt előterjesztett kereseti kérelme tárgyában a

Fővárosi Törvényszék a 2016. március 18. napján kelt 30.G.43.830/2014/98. számú ítéletével döntött, a kereseti kérelmet elutasította, lényegileg megállapítva, a felperesnek szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogosultsága - a jelen perrel is érintett - felperes által megjelölt szerződések és földterületek kapcsán nem volt.)

A felperes által jelen perben hivatkozott Ptk. 6:221.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

A (2) bekezdés szerint, ha a tulajdonos egymást követően több személynek enged ugyanarra a dologra elővásárlási jogot, a jogosultak az elővásárlási jogok keletkezésének sorrendjében gyakorolhatják elővásárlási jogukat.

A 6:222.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, melyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

A (2) bekezdés szerint az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

A (3) bekezdés szerint, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

A (4) bekezdés alapján pedig, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

Az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalansága körében a Ptk. 6:223.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

A (2) bekezdés kimondja, a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti.

A felperes lényegében a fenti jogszabályi rendelkezések alapján állítva szerződéses haszonbérleti joga fennálltát kérte a jelen perben. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. (1959. évi IV. tv.) alkalmazásával az 1994., 1999. és 2005-ös szerződés értelmezésével a régi Ptk. 207.§ (1) bekezdésére hivatkozással azt állapította meg - helyesen - hogy a felperesnek szerződéses előhaszonbérleti joga nincsen. A 2005. évi egységes szerződés 5. pont 1) bekezdése tartalmazta, felperest a mindenkorai jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg, ez nem azonos az 1994-es szerződés megfogalmazásával.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény módosításaként a 2015. évi CCIV. törvény 6.§-a szerint a Nemzeti Földalapról szóló törvény a következő 37.§-al egészül ki:

37. §: az állami földvagyon kezelésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi CCIV. törvény hatálybalépése előtt megkötött és a törvény hatálybalépésekor fennálló, a Nemzeti Földalapba tartozó földre vonatkozó haszonbérleti szerződésnek hatályát veszti az a szerződési kikötése, amely szerint az állam nevében eljáró szerv a haszonbérelő javára előhaszonbérleti jogot alapít.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18.§ 1a) bekezdése szerint pedig föld vagy tanya haszonbérbe adása során a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. A felek szerződésének értelmezéséből, illetve a jogszabályváltozásokból adódóan felperest sem jogszabályi, sem szerződéses előhaszonbérleti jog nem illeti meg.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet helytállóan utasította el és helytállóan mellőzte a további bizonyítást, mint szükségtelent. A felperesnek sem szerződéses, sem jogszabályon alapuló előhaszonbérleti joga nincsen.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján - az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség figyelembevételével - kötelezte a pervesztes felperest alperesek javára a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alkalmazásával.

Budapest, 2017. augusztus 30. napján

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
bíróági ügyintéző