

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.195/2017/5.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró,
Dr. Magosi Szilvia bíró

Az I. rendű felperes: I.rendű felperes neve

A II. rendű felperes: II.rendű felperes neve

A III. rendű felperes: III.rendű felperes neve

A IV. rendű felperes: IV.rendű felperes neve Ágota

A felperesek képviselője: Dr. Almádi Miklós ügyvéd (Dr. Almádi Ügyvédi Iroda)

Az alperes: alperes képviselője: Dr. Papp Sándor ügyvéd

A per tárgya: haszonbérleti szerződés felmondása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (12. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Tatabányai Törvényszék
1.Pf.20.186/2016/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Komáromi Járásbíróság 7.P.20.059/2016/9.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 134.330 (százharmincnégyezer-háromszázharminc) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperesek 2016. január 28. napján előterjesztett keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az általuk közölt azonnali hatályú felmondás folytán a 2009. január 26. napján megkötött haszonbérleti szerződés 2016. január 5. napjával megszűnt. Előadták, hogy 2009. január 26. napján haszonbérleti szerződést kötöttek az alperessel 2009. március 1. napjától számított húsz év határozott időre a felperesek $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonát képező külterület helyrajzi számú, továbbá alrészlet megjelölésű ingatlanokra 15.000 forint/hektár haszonbérleti díj ellenében. A haszonbért minden év november 30. napjáig kellett megfizetni. Az alperes 2015. december 16. napjáig egyáltalán nem fizetett haszonbérleti díjat, ezért 2015. december 16. napján írásban felszólították a teljesítésre. Az alperes a felszólítás formai hibájára hivatkozva utasította el annak teljesítését. A felperesek ezt követően 2016. január 5. napján kelt irattal a szerződés 21. pontja és a régi Ptk. 457. § (2) bekezdés c) pontja alapján a szerződést azonnali hatállyal felmondták, egyben felhívták az alperest a földek visszaadására alkalmas idő megjelölésére. Az alperes a felmondást nem fogadta el,

azt jogellenesnek minősítette, tagadva a haszonbérleti díjtartozás fennállását. E körben 199.460.000 forint és járulékai erejéig fennálló kölcsönkövetelésre hivatkozott, ami miatt végrehajtási eljárást is kezdeményezett, de mert a végrehajtás még folyamatban van, a kompenzációs elszámolás nem történt meg. Állították, hogy a haszonbérleti díj megfizetésére vonatkozó 2015. december 16-i felszólítással, a felszólítás határidőben történő nem teljesítésével, és mert az alperes a későbbiekben hivatkozott kompenzációt sem hajtotta végre, a felperesek jogszerűen éltek az azonnali hatályú felmondás lehetőségével, a szerződés 2016. január 5-i felmondás folytán megszűnt. A felmondás érvényességének megállapításához (Pp. 123. §) az ingatlanok hasznosításához fűződő tulajdonosi jogok gyakorlása érdekében van szükségük.

- [2] Az alperes védekezésére előadták, hogy a szerződés módosítására nem emlékeznek. Vitatták, hogy mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.) - figyelemmel a hatálybalépésére - a felek szerződésére alkalmazható lenne. Így a fizetési felszólításra nem a tizenöt napos határidő irányadó. A beszámítási megállapodás megkötését nem vitatták, de hivatkoztak arra, hogy ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződéseket is kötöttek, amelyek nem mentek teljesedésbe, és mert egy hármass rendezés volt, kétségesse tették, hogy ez a beszámítási megállapodás hatályát érintette-e. Az alperes a fizetési felszólításra nem közölte, hogy a felperesekkel szemben beszámított követelése van, a beszámítás elszámolásáról jognyilatkozatot nem tett, ezért jogszerűen közölték a felmondást. Vitatták, hogy az alperes a beszámítást valóban végrehajtotta. E körben könyvszakértői bizonyítást kértek arra, hogy az alperes a könyvelésében átvezette-e a beszámítást. Képviselőjük tagadta, hogy a pert megelőzően meghatalmazás nélkül járt volna el. Állították, hogy nem azért nem kérték a keresetlevélben haszonbérleti díj megtérítését, mert nincs ilyen igényük, hanem mert először a felmondás érvényességének megállapítását kérik, és ezt követően megtörténhet az elszámolás lebonyolítása.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a szerződésre a régi Ptk. rendelkezésein túl a földforgalmi tv-t kell alkalmazni, annak is az 58. § (1) bekezdés d) pontját. Jelezte, hogy a felek 2009. március 2. napján módosították a szerződésüket, és annak 4.2. pontja szerint abban állapodtak meg, hogy az alperes a haszonbérleti díjat öt évente utólag fizeti meg a felpereseknek egy összegben, az első haszonbérleti díjfizetés határideje 2014. március 1. napja. 2014. május 29. napján a felek között beszámítási megállapodás is létrejött. Eszerint a felpereseknek 2014. április 22. napján 344.108.877 forint összegű lejárt tartozása állt fenn az alperessel szemben, míg az alperesnek ugyanezen időig 93.706.504 forint lejárt tartozása van a felperesek felé. A felek akként állapodtak meg, hogy a lejárt és egymemű tartozásokat egymással beszámítják, melynek eredményeként az alperesnek még 250.402.371 forint követelése maradt fenn a felperesekkel szemben. Az alperesnek a fizetési felszólítás idején - figyelemmel a 2009. március 2-i szerződésmódosításra - nem volt lejárt tartozása, az alperesnek először 2019. március 1. napján keletkezhet lejárt haszonbérleti díjfizetési kötelezettsége. Erre tekintettel sem a felszólításkor, sem az azonnali hatályú felmondáskor nem volt az alperesnek lejárt tartozása. Tagadta, hogy a 2014. május 29. napján megkötött másik megállapodás a beszámítás hatályát érintette volna. Ezzel a felperesek maguk is tisztában voltak, hiszen pénz fizetésére vonatkozó követelést a keresetben nem terjesztettek elő. Ettől függetlenül hivatkozott az előzetes felszólítás formai hiányosságára, mert a felperesek a jelenlegi jogi képviselőjüktől származó felszólításhoz ügyvédi meghatalmazást nem csatoltak. Az előzetes felszólítást hatálytalan (rég Ptk. 219. § (1), bekezdés, 222. §). Az azonnali hatályú felmondás az okból is érvénytelen, hogy az előzetes felszólítás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 58. § (1) bekezdés d) pontja nem nyolc, hanem tizenöt napos teljesítési határidőt szabályoz, vagyis a felszólítás jogszabályba ütközik. Ettől függetlenül a felperesek által közölt fizetési határidő nem tekinthető „megfelelőnek”, mert olyan időszakban közölték a nyolc napos határidőt, amiből négy munkaszüneti nap volt. Végül hivatkozott arra, hogy

az alperesnek a felperesekkel szemben fennálló pénzkövetelésének összege több mint hatszorosan haladta meg a felperesek követelését, így annak érvényesítése ellentétes a régi Ptk. 4. § (1) és (4), 5. § (1) bekezdésében írt alapelvekkel, joggal való visszaélésnek minősül, az együttműködési kötelezettség sérelmét jelenti.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Komáromi Járásbíróság 2016. június 27. napján meghozott 7.P.20.059/2016/9. számú ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen tizenöt napon belül fizessenek meg az alperesnek 211.545 forint+57.115 forint áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Rendelkezése szerint a felek a további költségeiket maguk viselik.
- [5] Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. előírásait alkalmazta, mivel a szerződés az új Ptk. hatálybalépését megelőzően jött létre, és így a Ptké. 50. § (1) bekezdése értelmében az új Ptk. alkalmazására nincs lehetőség. Az elsőfokú bíróság ismertette a régi Ptk. 457. § (2) bekezdését, a Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pontját, 105. § (3) bekezdését, 111. §-át, a földforgalmi törvény 38. § (2), 69. § (2) bekezdését. A felmondási idő meghatározásához szükséges jogszabályokat kívánta megállapítani. Az azonnali hatályú felmondást ugyanis szabályozza egyrészt a felek szerződésének 21. pontja, ami a vonatkozó jogszabályokra utal, és vonatkozó jogszabálynak számít a régi Ptk. 457. § (2) bekezdés c) pontja. A földforgalmi törvény 38. § (2) bekezdésére, valamint a Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pontjára figyelemmel a 2015 decemberében tett felszólításra, illetve a 2016 januárjában közölt felmondásra az utóbbi rendelkezés alkalmazandó, azaz a haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérlet a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított tizenöt napon belül sem fizeti meg. A 2016. január 5-i felmondásig a felszólítástól nem telt el a tizenöt napos határidő, ezért a felperesi felmondás nem lehet érvényes.
- [6] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság már nem is vizsgálta sem a beszámítást, sem azt, hogy az alperesnek fennáll-e tartozása, és ha igen, milyen összegben. Nem vizsgálta a beszámítási nyilatkozatok érvényességét, az ahhoz kapcsolódó ingatlan átruházási szerződéseket, az ezekkel összefüggő földhivatali eljárást, a meghatalmazás hiányát vagy meglétét, a határidő egyébként régi Ptk. szerinti megfelelőségét. Erre tekintettel mellőzte a felperesek bizonyítási indítványai teljesítését arra, hogy a feleket, az alperesi ügyvezetőt meghallgassa, hogy könyvszakértőt rendeljen ki.
- [7] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (2) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése a) pontja, 3. § (2) bekezdés a) pontja, 4/A. §-a alapján határozott.
- [8] A felperesek elsődlegesen az ítélet megváltoztatása és a kereseti kérelmüknek megfelelő határozat meghozatala, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezése érdekében fellebbeztek.
- [9] A Tatabányai Törvényszék 2016. október 10. napján meghozott 1.Pf.20.186/2016/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az alperesnek tizenöt napon belül 134.330 forint másodfokú perköltséget.
- [10] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a felek közötti jogviszony 2009. január 29-én jött létre, erre tekintettel egyetértett azon elsőfokú ítéleti levezetéssel, miszerint a Ptké. 50. § (1) bekezdésére tekintettel a felek közötti haszonbérleti jogviszonyra az új Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályokat (rég Ptk.) kell alkalmazni. A régi Ptk. 457. § (2) bekezdése - egyebek mellett - úgy rendelkezett, hogy a haszonbérbeadó azonnali hatállyal jogosult a haszonbérlet felmondására, ha a haszonbérlet a haszonbért vagy a közterheket a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg. Az azonnali hatályú felmondás feltétele az, hogy a

haszonbérleti díj fizetésére szóló felszólításban a fizetésre kitűzött megfelelő határidő a haszonbérleti díj megfizetése nélkül teljen el. A földforgalmi törvény 2014. január 1. napjától hatályos 38. § (2) bekezdése értelmében a haszonbérletre e törvény rendelkezései mellett a Ptk. valamint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. Ez utóbbi 105. § (3) bekezdése alapján 2014. január 1. napján hatályos 8. (helyesen 58.) § (1) bekezdés d) pontja szerint a haszonbérbe adó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérlet a haszonbért vagy a földdel kapcsolatos terheket a lejárat után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított tizenöt napon belül sem fizeti meg. A földforgalmi törvény és a Fétv. nem rendelkezik arról, hogy szabályait a hatálybalépésük előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell-e, ezért a másodfokú bíróság a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (1) bekezdését vette figyelembe, mely szerint a jogszabályi rendelkezést - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. E § (2) bekezdése értelmében a jogszabályi rendelkezést - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a hatálya alatt keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell. Mindebből a másodfokú bíróság szerint az következik, hogy a per tárgyát képező haszonbérleti szerződés 2016. január 5-i felmondására a 2014. január 1. napjától hatályos földforgalmi törvény és a Fétv. is alkalmazandó, mivel az azonnali hatályú felmondásra e jogszabályok hatálybalépését követően került sor, és a felmondás olyan jogi ténynek tekintendő, mely a jogszabály hatálybalépését követően e törvények hatálya alatt keletkezett.

- [11] A felmondás nem azért nem érvényes, mert a felperesek a fizetési felszólításban nyolc napos határidőt tűztek a haszonbér megfizetésére, hanem azért, mert a felperesek nem a felszólítás közlésétől számított tizenöt nap eltelte után, hanem még a tizenötödik napon mondták fel azonnali hatállyal a szerződést. Így a felmondás a felek közötti jogviszonyt nem szüntette meg, mert a közölt felmondás nem érvényes.
- [12] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésével indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [13] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérték, és annak megállapítását, hogy a haszonbérleti szerződés általuk közölt azonnali hatályú felmondása érvényes, vagy ha e megállapításhoz szükséges további bizonyítás lefolytatása, úgy az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára kérték kötelezni. Álláspontjuk szerint a felek között létrejött szerződéseket, az abból fakadó jogokat és kötelezettségeket az annak alapján tett jognyilatkozatokat a szerződések megkötése időpontjában hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni. A Fétv. egyetlen rendelkezésében sem mondja ki, hogy a 2014. május 1. napján történt hatálybalépését megelőzően kötött haszonbérleti szerződésekre kötelező alkalmazni e törvény IX. fejezete földhasználati szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit. A földforgalmi tv. 70. § (1) bekezdésében foglaltak annyit jelentenek, hogy a törvényi kivételekkel nem érintett, és főleg a földforgalmi tv. hatálybalépését követően nem is módosított haszonbérletekre a korábbi Ptk. rendelkezései alkalmazandók. A Fétv. XIX. fejezete rendelkezik a földhasználati szerződésekre vonatkozó átmeneti szabályokról. A 111. § értelmében a 2014. május 1-jén vagy ezt követően közzétett (közölt) haszonbérleti szerződésre, illetve a 2014. május 1-jén vagy ezt követően megkötött, haszonbérleti szerződésnek nem minősülő földhasználati szerződésekre kell alkalmazni a földforgalmi tv. 39. §-ában, 50. § (1) bekezdés b) pontjában és 51-59. §-ában foglaltakat. A felperesek álláspontja szerint a földforgalmi tv. 58. § (1) bekezdés d) pontja szerinti rendelkezés jelen perben a visszamenőleges jogalkalmazást jelentené, melyről egyik hivatkozott törvény sem tartalmaz rendelkezést. A régi Ptk. 457. § (2) bekezdés c) pontja mellett nem alkalmazható

egyidejűleg az elsőfokú bíróság döntésének alapjául szolgáló, a földforgalmi tv. 58. § (1) bekezdés d) pontja. Két eltérő törvényi rendelkezés - melyből az egyik „megfelelő határidőt” előíró, a másik konkrétan tizenöt napos határidőt szabályozó - egyidejűleg nem vonatkozhat ugyanarra a szerződési előírásra. Ezért a felperesek szerint a földforgalmi tv. 58. § (1) bekezdés d) pontjának alkalmazása törvénysértő. A másodfokú bíróság a Jat. 15. § (2) bekezdését törvénysértően alkalmazta, mivel ez a hatályát veszített jogszabály alkalmazhatóságáról szól, vagyis ez a rendelkezés éppen azt erősíti, hogy más törvényi rendelkezés hiányában a hatályon kívül helyezett Ptk. rendelkezései alkalmazhatóak a „hatálya alatt keletkezett jogviszonyokra” is.

- [14] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felmondás érvénytelensége körében a földforgalmi tv. 38. § (2), 69. § (1) bekezdését hívta fel, és ennek alapján azt a megállapítást tette, hogy e törvény szerint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. A Fétv. 105. § (3) bekezdése alapján a földhaszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását szabályozó 58. § (1) bekezdés d) pontja 2014. január 1. napján hatályba lépett, ezért az azonnali hatályú felmondás amiatt is érvénytelen, mert nem biztosított tizenöt napos határidőt a teljesítésre. Az alperes álláspontja szerint a földforgalmi tv. és a Fétv. e rendelkezéseiből - a Jat. 15. §-ának segítségével hívása nélkül is - megállapítható, hogy a tizenöt napos felmondási idő jelen perbeli tényállás esetén is alkalmazandó. Ezt a tényt csak megerősíti a Jat. 15. §-a. A Fétv. felperesek által hivatkozott 111. §-a nem a perbeli esetre vonatkozik, így annak nincsen jogi relevanciája. A felszólító levél csak nyolc napos határidőt biztosított a teljesítésre, ezért már a felszólító levél jogszabályba ütközik, érvénytelen, az alperesre nem hárít kötelezettséget. A perben eddig eljáró bíróságok az azonnali hatályú felmondás hibájára tekintettel egyáltalán nem foglalkoztak magának a felmondásnak az alaptalanságával, az e körben alperes által felhívott indokokkal. Az elmaradt díj megfizetésére a haszonbérbe adónak nem akármilyen, hanem „megfelelő” határidőt kell biztosítania a régi Ptk. 457. § (2) bekezdés c) pontja alapján. Újfént hivatkozott arra, hogy a teljesítésre felszólító irat, a keresetlevél, de a felperesek 2016. május 4-i perbeli beadványa sem tartalmazza milyen összegű haszonbérleti díj megfizetésére tartanak igényt, melynek megfizetésére egyébként nyolc napos határidőt szabtak olyan karácsonyi időszakban, amelyből mindössze négy volt munkanap. Az alperes által kalkulált 32.538.335 forint megfizetésére ilyen körülmények között nem minősül megfelelőnek a fizetési felszólítás, így a felmondás már ez okból is érvénytelen. A felperesek nem vitatták, hogy 2014. május 29. napján a haszonbérleti díjkövetelésükbe az alperes felé fennálló kölcsöntartozásukat beszámították. E körben a perben már felhívott eseti döntésekre hivatkozva állította, hogy a beszámítással megszűnt a felperesek haszonbérleti díjkövetelése, ezért annak érvényesítésére nincs jogi lehetőség. Változatlanul hivatkozott a 2014. május 29-én létrejött másik „megállapodásra”, ami a felek közötti elszámolást írt elő, azonban a felperesek ilyen elszámolást soha nem kezdeményeztek az alperessel. A haszonbérleti díjkövetelés ezen elszámolásig akkor is idő előtti lenne, ha a felpereseknek ez a követelése fennállna. A felperesek tulajdonában álló, a haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokra alperes által kezdeményezett végrehajtási eljárásban árverési hatállyal szerző vevők tulajdonjogát az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, majd ügyészi óvást követően 2015. június és július havában meghozott határozataival visszavonta, és a felperesek tulajdonjogát visszaállította. A másodfokú hatóság 2015. augusztus 25. és 2016. március 22. napja között meghozott határozataival e döntéseket helybenhagyta. A jogerős földhivatali határozatokkal szemben harminc napos határidővel közigazgatási per indítható, így a helyrajzi számú ingatlanokra jogilag sem volt eldöntött kérdés, rendelkeznek-e a felperesek tulajdonjoggal. A haszonbérleti díj megfizetésére felszólító levél postára adásakor, tehát 11 ingatlan közül 5 esetében a felperesek tulajdonjogának visszajegyzése sem történt meg véglegesen, vagyis az ingatlanok tulajdonosának személye sem volt meghatározható. A felpereseknek legkésőbb az azonnali hatályú felmondást megelőző felszólító levelük megírásakor az alperes felé igazolniuk

kellett volna a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanokra visszajegyzett tulajdonjoguk végleges állapotát, ezáltal tulajdonosi mivoltukat. Fenntartotta, hogy beszámítással 2014. május 29. napjáig az alperes kielégítette a felperesek haszonbérleti díjkövetelését, így a haszonbérleti díj megfizetésére vonatkozó felperesi felhívás nem szólhatott volna akként, hogy a 2009-2015. gazdasági évek haszonbérleti díjai megfizetését kérik. A beszámítás, valamint a tulajdonjog véglegességének igazolása esetén is a felperesek csak a beszámítást követően 2014. május 30. napjától 2015. december 31. napjáig kérhették volna a haszonbérleti díjat. A haszonbérleti díj nem fizetés miatti azonnali hatályú felmondása esetében a régi Ptk. és a Fétv. majdnem azonosan adja meg a díj nem fizetés miatti azonnali hatályú felmondás szabályozását, a különbség annyi, hogy a Fétv. megkívánja a felszólítás írásbeli formáját és a haszonbérlet utólagos teljesítésére legalább tizenöt napos határidő biztosítását. Az előzetes felszólítás formai hibájaként utalt arra, hogy az érvényesség feltétele volna az írásba foglalt meghatalmazás is, ezért, ha a felszólító levél megírása idején lett volna írásba foglalt ügyvédi meghatalmazás, akkor nem övezné hallgatás az alperes ez irányú ismételt kifogását, hanem azt a felperesek már megküldték volna. Végül ismét rámutatott, hogy az alperesnek a felperesekkel - mint egyetemleges felelősökkel szemben - fennálló pénzkövetelésének tőke összege több mint hatszorosan meghaladta a felpereseknek az alperessel szembeni követelését, így a felperesi követelés érvényesítése ellentétes a régi Ptk. 4. § (1), (4), 5. § (1) bekezdésében írt alapelvekkel, joggal való visszaélésnek, rosszhiszemű és tisztességtelen követelésnek minősül, ráadásul az együttműködési kötelezettség mellőzését is jelenti, ami a felperesi kereset érdemi vizsgálat nélküli elutasítását eredményezné akkor is, ha azzal szemben az egyéb kifogások nem állnának fenn.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az irányadó jogszabályok téves alkalmazásával jutott arra a következtetésre, miszerint a haszonbérleti szerződés felperesi felmondása nem érvényes. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.
- A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.
- [16] A Kúria a jogerős ítélet érdemi döntésével egyetértett, a jogi indokaival azonban nem. Ahogy az első- és másodfokú bíróság által - helyesen - elfoglalt álláspont az volt, hogy a peres felek jogviszonyára a régi Ptk. irányadó, hiszen a szerződést 2009. január 6. napján a régi Ptk. hatályban léte alatt kötötték meg, úgy éppen a jogerős ítélet által felhívott Jat. 15. § (2) bekezdésére figyelemmel a 2009. január 6. napján megkötött szerződésre, mint jogviszonyra - annak teljes létszakára - a megkötésekor hatályos egyéb jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A Jat. 15. § (1) illetve (2) bekezdésében is megfogalmazott a jogszabály hatálybalépését követően, illetve hatálya alatt „keletkezett tények”, ha azok egy jogviszony keretébe illeszkednek - mert a jogviszony keletkezését, módosulását vagy megszűnését váltják ki - nem szakíthatók ki magából a jogviszonyból, hanem annak részeként értelmezendők. Teljes jogbizonytalanságot eredményezne, ha adott esetben gyakoribb jogszabályváltozás mellett egy tartós jogviszony keletkezésére, módosulásaira, megszűnésére az éppen aktuális rendelkezéseket kellene alkalmazni, kivéve ha maga a jogszabály így nem rendelkezik, vagy a felek maguk közös megállapodásukkal nem tekintenék a megváltoztatott tartalmú jogszabályi rendelkezést irányadónak. Ez okból tehát nem alkalmazhatók azok a törvények (Földforgalmi tv., Fétv.), amelyek mintegy négy évvel a peres felek szerződésének megkötése után léptek hatályba, mert nem volt közöttük olyan megállapodás, hogy jogviszonyukra irányadónak tekintik a később hatályba lépett jogszabályokat, így ezek alkalmazása a visszamenőleges jogalkalmazás tilalmába ütközne. A szerződéskötéskor hatályos a termőföldről

szóló 1994. évi LV. törvény nem tartalmazott rendelkezést a haszonbérleti szerződés haszonbérleti díj meg nem fizetésére alapozott azonnali hatályú felmondása tárgyában. Ebben az időben hatályos rendelkezés, a régi Ptk. 457. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérlet a haszonbért vagy a közterheket a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg. Azt kellett tehát megvizsgálni, hogy a 2015. december 16. napján kelt és az alperes által 2015. december 21. napján átvett fizetési felszólítás és az abban meghatározott nyolc napos fizetési határidő kielégíti e törvényben megfogalmazott „megfelelő” határidő kritériumát, mert csak ennek elmulasztásához fűzhető joghatás.

- [17] Az alperes a per egésze alatt arra hivatkozott, hogy figyelemmel az év végi munkaszüneti napokra a fizetési felszólításban meghatározott nyolc napos határidő december 29. napján telt le, és ebből a nyolc napból ténylegesen négy volt munkanap. Az alperes védekezése szerint az így meghatározott fizetési határidő nem minősül megfelelőnek. A Kúria egyetértett az alperes érvelésével. Nem tekinthető megfelelőnek az olyan napokban megállapított, az egy hetet alig meghaladó határidő meghatározás, amelynek a tartama felében érdemi intézkedés nem tehető.
- [18] A fizetési felszólítás más okból sem minősül megfelelőnek, bár ennek csak a teljesítésre megszabott határidővel összefüggésben van jelentősége. A felszólítás szerint a felperesek a 2009-2015. gazdasági évekre vonatkozó haszonbér megfizetését kérték az összecszerűség meghatározása nélkül. Ugyanakkor általuk sem vitatottan 2014. május 29. napján a felek között létrejött a „Beszámítási megállapodás”, melynek eredményeként a 2014. április 22. napjáig számított 93.706.505 forint haszonbérleti szerződésen alapuló lejárt alperesi tartozást a felek beszámították az alperes felperesekkel szemben fennálló 344.108.877 forint összegű követelésébe, ezáltal a felpereseknek 2014. április 22. napjával 250.402.371 forint tartozásuk maradt fenn az alperessel szemben. Vagyis nem felelt meg a tényeknek a fizetési felszólítás azon része, miszerint 2009-es, majd ezt követő gazdasági évekre 2014. április 22. napjáig fennállna alperesi haszonbérleti díjtartozás, mert erre az időre fennálló haszonbérfizetési kötelezettség a régi Ptk. 296. § (2) bekezdése értelmében megszűnt. Ehhez képest van jelentősége, hogy az alperesnek ténylegesen négy napos határidő mellett kellett volna a felperesek által meg nem határozott összegű haszonbérleti díjat megfizetni. Megjegyzi a Kúria, hogy az alperes végzett számítást arra, hogy elvben mennyi lehetne a felperesek haszonbér-követelése, azonban a felperesek a per egésze alatt nem adtak meg egy határozott összecszerűséget, hogy álláspontjuk szerint az alperesnek a 2015. december 16. napján kelt felszólítás alapján milyen összeget kellett volna teljesítenie.
- [19] A fizetési felszólítást a maga egészében vizsgálva - a Kúria álláspontja szerint - nem volt jogszerű, az abban meghatározott határidő az eset összes körülményének figyelembevételével nem volt megfelelő, így a fizetés nem teljesítéséből eredő jogkövetkezményt, az azonnali hatályú felmondás jogát a felperesek nem gyakorolták jogszerűen.

Záró rész

- [20] Mivel a jogerős ítélet érdemben helyes volt, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felülvizsgálati eljárásban az alperes oldalán felmerült perköltségről szóló döntés a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdésén, 4/A. §-án alapult.

[21] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. január 15.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró