

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.976/2017/4.

A tanács tagjai: dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Gregorichné dr. Ósi Márta előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: dr. Pribéli Balázs Márk ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: dr. Balogh Éva ügyvéd

A per tárgya: szerződés felmondása, érvényességének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Miskolci Törvényszék 2.Pf.20.908/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Mezőkövesdi Járásbíróság 2.P.20.035/2017/6.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- A Kúria a Pfv.V.21.976/2017/2. számú végzéssel felfüggesztett végrehajtást folytatni rendeli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes és M. R. és Gné M. M. között 2014. november 25. napján haszonbérleti szerződés jött létre 10 év meghatározott időre, 2024. október 28. napjáig. A haszonbérbeadók személyenként 1833/9808 tulajdoni hányadukban lévő helyrajzi számú, 36.66 aranykorona értékű, 1 ha 2922 m² térmértékű ingatlan haszonbérbe adták az alperes részére. A haszonbérleti szerződés hatálya alatt a haszonbérbeadók 2016. január 5-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdoni hányadukat eladták a felperesnek. A felperes így módon az ingatlanon 3666/9808 tulajdoni illetőséget szerzett. A felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2016. június 27. napján került bejegyzésre. Ezt követően a felperes az ingatlanon fennálló közös tulajdont a tulajdonostárssal történő megállapodás alapján megszüntette, ennek során a felperes tulajdoni hányada önálló ingatlanként került bejegyzésre, teljes egészében a felperes nevére a helyrajzi szám alatt 2016. november 14. napján. A felperes 2017.

január 10. napján keltezett, alpereshez intézett nyilatkozatával a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondta. A felmondást alperes 2017. január 11. napján átvette, majd akként nyilatkozott, hogy a felmondást nem fogadja el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2017. január 10. napján kelt haszonbérleti szerződés felmondásának érvényességét, az alperes perköltségben történő marasztalása mellett.
- [3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes és a volt tulajdonosok közötti adásvételi szerződés érvénytelen, mivel az jogszabályba ütközik. A jogszabályba ütköző voltát a tulajdonszerzéshez kapcsolódó közigazgatási eljárás, azon belül is a szerződés önkormányzatnál történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás megsértésében és szerződést jóváhagyó mezőgazdasági szakigazgatási szerv eljárási hibáiban jelölte meg, amely eljárási hibák az alperes elővásárlási jogának sérelméhez vezettek. A felmerülő perköltségben kérte a felperes marasztalását.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Mezőkövesdi Járásbíróság 2.P.20.035/2017/6. sorszámú ítéletével a felperesi felmondás érvényességét megállapította és kötelezte alperest, fizessen meg a felperesnek 25.000 forint perköltséget 15 nap alatt.
- [5] Az elsőfokú bíróság indokolásában kifejtette, hogy alperes nem magának az adásvételi szerződésnek a jogszabályba ütköző voltát, ebből eredő semmisségét állította, hanem a szerződés kifüggesztésével és hatósági jóváhagyásával összefüggő eljárás szabálytalansága miatti jogszabálysértést állított. E körben állította, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel nem történt meg, a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) és (2) bekezdésének rendelkezései szerint, csupán a föld fekvése szerinti önkormányzati hivatalnál került kifüggesztésre a hirdetmény. Az adásvételi szerződés jóváhagyása során a mezőgazdasági igazgatási szerv a hivatkozott törvény 23. § (2) bekezdése alapján a jóváhagyást meg kellett volna, hogy tagadja, miután a kifüggesztési eljárás nem volt megfelelő és ezzel sérültek az alperes elővásárlási jog gyakorlására előírt eljárási szabályok. A mezőgazdasági igazgatási szerv azonban ennek ellenére a jegyző eljárását jóváhagyta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2013. évi CXXII. törvény 30. § (5) bekezdése alapján a szakigazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Ilyen felülvizsgálatot alperes nem kezdeményezett, így a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került, jelen perben pedig alperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy a felperes és a jogelődök között létrejött adásvételi szerződés emiatt érvénytelen lenne. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdése szerinti felperesi felmondási jog gyakorlás megfelelt ezen jogszabályi rendelkezéseknek, a felmondás érvényességének megállapítására nyitva álló 65. § (1) bekezdés szerinti törvényi határidők is betartásra kerültek. Így a felperes felmondása érvényes volt.
- [6] A Miskolci Törvényszék 2.Pf.20.908/2017/3. sorszám alatti ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta és az alperest 10.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte a felperes javára.
- [7] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, az abból levont jogi következtetése is helytálló. A törvényszék a jogi érvelést kiegészítette annyiban, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben a jogorvoslati jogosultság az alperest is megillette, mégpedig ha az eljárásban önmaga nem volt fél, akkor a rPp. 327. § (1) bekezdés b) pontja szerint, mint az eljárás egyéb résztvevője is kezdeményezhetett volna peres eljárást. A 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a

jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy a 2013. évi V. törvény 6:223. § (1) és (2) bekezdése alapján az alperes állíthatta volna a szerződés hatálytalanságát vele szemben, mint elővásárlási jogosulttal szemben. Ebben az esetben semmiféle akadálya nem lett volna annak, hogy a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül igényét bíróság előtt érvényesítse. Erre azonban nem került sor. A fentiek miatt a felmondás alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét sikerrel az alperes bizonyítani nem tudta, a felmondás átvételét, annak határidejét nem vitatta, így az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélettel szemben alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, vagyis a felperesi kereset elutasítását kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése iránt terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérte, a perköltségben történő marasztalás mellett.
- [9] Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés ba) pontja szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezik. Ezzel azonban élni nem tudott, mert az önkormányzatnál a kifüggesztés jogszabálysértő volt. A 2013. évi CXXII. törvény 21. § (2) bekezdése értelmében a közös önkormányzati hivatalban kifüggesztésre a hirdetőtáblára az adásvételi szerződés nem került, csupán a föld fekvése szerinti Önkormányzatnál. Ez olyan súlyos eljárási hiba, amely miatt a mezőgazdasági igazgatási szervnek a kifüggesztési eljárás hibája miatt a szerződés jóváhagyását meg kellett volna tagadnia, mert sérültek az elővásárlási jog gyakorlásának szabályai, de a Megyei Kormányhivatal a Földforgalmi törvény 23. § (2) bekezdését, 27. § (2) bekezdés a) pontját megsértve az adásvételi szerződést ennek ellenére jóváhagyta.
- [10] Kifogásolta még a felülvizsgálati kérelmében, hogy nemcsak a kifüggesztési eljárás, hanem a kifüggesztett dokumentum tartalma is hibás volt. Emiatt sérült az elővásárlási jog gyakorlási jogosultsága.
- [11] Hivatkozott arra, hogy a bíróság tévesen minősítette úgy, hogy az eljárás során előterjesztett ellenkérelme a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésén alapul, mivel az elővásárlási jogát nem a felperes sértette meg. Így ténylegesen ellenkérelme nem ezen jogszabályhelyen, hanem a Ptk. 6:88. §-án alapult, miszerint az adásvételi szerződés, tehát a felperes tulajdonjog szerzése semmis, mert az érvényességi feltételként szükséges hatósági jóváhagyás eljárási jogszabályba ütközött, arra a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján jogot alapítani nem lehetett. Így a felmondási jogát sem gyakorolhatta érvényesen a felperes.
- [12] Felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy az eljáró bíróságok tulajdonképpen megállapították az adásvételi szerződés semmisségét, de úgy foglaltak állást, hogy a szerződés azért nem semmis, mert a jogszabály a bírósági felülvizsgálatot lehetővé teszi és ezzel alperes nem élt. Hivatkozott arra, hogy erre lehetősége nem volt, nem osztotta a másodfokú bíróság azon álláspontját, miszerint egyéb félként a közigazgatási határozat felülvizsgálatát kezdeményezhette volna. E körben utalt arra, hogy az engedélyezési eljárásban önmaga nem vett részt, az eljárásban egyéb félként sem, arról tudomással nem bírt, határozatot nem kapott. Ily módon lehetősége sem volt, hogy a határozat ellen bírósági felülvizsgálati keresetet nyújtson be.
- [13] Hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságok ítéletükkel azzal, hogy a haszonbérleti szerződés felmondásának érvényességét megállapították, a felperes részére biztosították azt a lehetőséget, hogy semmis szerződésre alapítson jogot, ekként az ítéleteik a Ptk. 6:88., 6:95., 6:108. § (1) és (2) bekezdésébe ütköznek. Az ítéletek a téves hivatkozások miatt sértik a Földforgalmi törvény 30. § (5)

bekezdésében, 21., 22., 23. §-ában foglalt rendelkezéseket, valamint a 2013. évi CCXII. törvény 60., 61. § rendelkezéseit.

- [14] Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a rPp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének, nem tájékoztatta a tárgyalás berekesztése előtt a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről.
- [15] Kérelmet terjesztett elő a felülvizsgálattal támadott ítélet végrehajtásának felfüggesztése iránt, figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálattal érintett földet jelenleg is használja a haszonbérleti szerződés alapján, a végrehajtás a földön történő gazdálkodásból kiesést jelentene.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, annak helyes indokai alapján.
- [18] A Kúria a jogerős ítéletben kifejtettekkel mindenben egyetért, arra csupán hivatkozik. Rámutat arra, hogy az alperes érdemi ellenkérelme kizárólagosan a közigazgatási hatósági eljárás szabálytalanságára alapítottnak támadta a felperes felmondásának érvényességét. Azon hatósági eljárás azonban jogerősen befejeződött, ellene a 2013. évi CXXII. törvény 30. § (5) bekezdése alapján bírósági felülvizsgálat volt kezdeményezhető, mint jogorvoslati lehetőség.
- [19] Ennek hiányában a jóváhagyó döntés jogerőre emelkedett, annak felülvizsgálatára jelen eljárás kereteiben már lehetőség nincsen. A jogerős döntés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyásra került, amelyből eredően a felperes, mint tulajdonos a felmondás jogát alappal gyakorolhatta.
- [20] A felmondás módja és indokai pedig megfeleltek a 2013. évi CCXII. törvény 60-65. §-ában foglaltaknak. Az eljáró bíróságok részéről az irányadó jogszabályok alkalmazása és értelmezése tekintetében tehát jogszabálysértés nem volt megállapítható.
- [21] Az első- és másodfokú eljárások során az alperes ellenkérelmében egyéb védekezést nem terjesztett elő, nem hivatkozott az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságára sem, az előterjesztett ellenkérelme és felülvizsgálati kérelme pedig a fentiek miatt nem volt megalapozott.
- [22] A végrehajtási eljárás a 2. sorszám alatti végzéssel a rPp. 273. § (3) bekezdése alapján felfüggesztésre került, a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására figyelemmel a végrehajtási eljárás folytatásáról határozott a Kúria.

Záró rész

- [23] A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes pervesztes lett, emiatt a felülvizsgálati eljárással összefüggésben felmerülő költségét a rPp. 78. §-a alapján maga viseli.

Budapest, 2018. május 28.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Gregorichné dr. Ósi Márta előadó bíró, dr. Madarász Anna s.k. bíró