

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.383/2018/6. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Farkas József és Dr. Farkas Beáta Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Farkas József) által képviselt felperesnek - a dr. Csohány László ügyvéd által képviselt I. r. és a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt II. r. alperesek ellen birtokháborítás megszüntetése és egyéb követelés iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2018. április hó 3. napján kelt 5.P.20.353/2017/9. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 10. sorszámmal előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12 700 (tizenkettőezer-hétszáz) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes 1993. február 1-jén határozott idejű, 2043. december 31. napjáig szóló haszonbérleti szerződéseket kötött a Magyar Állam tulajdonát képező, a **(település 1. neve)-i** Állami Gazdaság kezelésében levő **(település 2. neve)-i** legelő és szántó művelési ágú földterületekre **(ingatlanok hrsz.-ai)** A tulajdonos Magyar Állam a haszonbérleti szerződéseket 2003-ban felmondta, ezt követően 2004. januárjától 2009. októberéig az I. r. alperes ideiglenes földhasználati engedélyek alapján tartotta birtokban, illetve használta az általa korábban haszonbérelt fenti ingatlanokat.

A felperes nyilvános pályázat eredményeként 2009. november 27. napján határozott idejű haszonbérleti szerződést kötött az MNV Zrt.-vel 2009. november 1-től 20 éves időtartamra a **(település 2. neve)-i (ingatlanok hrsz.-ai)**. hrsz. alatti azon földterületekre, amelyekre korábban az I. r. alperesnek állt fent haszonbérleti szerződése. A felperes földhasználati joga az ingatlanügyi hatóságnál 2010. január 10. napján került bejegyzésre. A tanúnak a tolla. .20.358/2011. számon keresetet terjesztett elő az I. r. alperessel szemben birtokháborítástól eltiltás iránt. A Békési Városi Bíróság keresetet elutasító ítéletét a Gyulai Törvényszék a 9.Pf.25.134/2012/5. számú ítéletével megváltoztatta és kötelezte az I. r. alperest a fentebb megjelölt földterületek felperes részére történő birtokba adására. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperes érvényes haszonbérleti szerződésen alapuló jogcímmel rendelkezik az ingatlanok használatára, ezért jogszerűen kérte azok birtokba adását. A jogerős ítéletet a Kúria a 2013. január 9. napján kelt Pfv.I.21.091/2012/10. számú ítéletével hatályában fenntartotta. A Békési Járásbíróság a 2013. május 8. napján kelt 04-03.Vh.1254/2012/11. számú végzésével elrendelte a jogerős ítélet végrehajtását, amelynek során az eljáró végrehajtó 2013. szeptember 23. napján a felperes birtokába adta a perbeli ingatlanokat.

Időközben az I. r. alperes pert indított a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet ellen a Békési Városi Bíróság előtt. Keresetében annak megállapítását kérte, hogy a **(település 1. neve)-i** Állami

Gazdasággal kötött 2043. december 31. napjáig szóló haszonbérleti szerződéseik érvényesek és hatályosak. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, egyidejűleg viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben az I. r. alperes haszonbérleti szerződéseik érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte, valamint az I. r. alperes kötelezését az ingatlanok birtokba adására. Ellenkérelmét és viszontkeresetét azzal indokolta, hogy a haszonbérleti szerződésekben a felek kikötötték az ÁVÜ jóváhagyását, az azonban nem történt meg. Az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó 3.P.20.490/2011/7. számú ítéletét a Gyulai Törvényszék a 2.Pf.25282/202/4. számú ítéletével helybenhagyta, a jogerős ítéletet a Kúria a Pfv.IV.21.478/2012/3. számú ítéletével hatályában fenntartotta. A bíróságok eljárásuk során kizárólag azt vizsgálták, hogy az I. r. alperes által kötött haszonbérleti szerződések hatályának beálltához szükséges volt-e az Állami Vagyongynökség jóváhagyása. A jogerős - hatályában fenntartott - ítélet megállapítása szerint az ÁVÜ jogszerűen nem gyakorolhatott hatósági jóváhagyást a perrel érintett szerződések tekintetében, azaz a jóváhagyás hiánya a szerződések érvényességét és hatályosságát nem érintette.

Utóbbi vita merült fel a felperes és az I. r. alperes között a földhasználati joguk bejegyzése tekintetében. Az e tárgyban született határozatokkal szemben indított közigazgatási perben a Gyulai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 4.K.27.207/2013/37. számú ítéletével a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatalának határozatát - a **(település 1. neve)-i** Körzeti Földhivatal határozatára is kiterjedő hatállyal - megváltoztatta és elrendelte a perbeli ingatlanokra vonatkozóan az I. r. alperes földhasználati jogának törlését és a felperes földhasználati jogának visszajegyzését haszonbérlet jogcímén 2009. november 1. napjától 2029. október 31-ig terjedő határozott időtartamra. A felülvizsgálati eljárás során eljáró Kúria a Kfv.III.37.752/2014/4. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, megállapítva, hogy a felperes érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik, így a földhasználati joga nem volt törölhető.

Az I. r. alperes a perbeli ingatlanok felperes részére történt - végrehajtás keretében fogatosított - birtokba adása ellenére továbbra sem hagyott fel az ingatlanok használatával: a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlanon lovaspályát alakított ki, azt bójákkal lekerítette, a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlanból villanypásztorral lekerített egy hektárnyi területet a lovas futtatása céljából, a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatti legelő művelési ágú ingatlanon 2016. május 27-én a gypszénát levágta, bebálázta, a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz.-ú legelő, szántó ingatlanról 2016. augusztus 6-án a gypszénát levágta, abból 64 db, 384.000 Ft értékű bálát készített és azt a telephelyére elszállította.

A felperes bejelentése alapján eljárás indult a szénabálák elszállítása miatt a **(település 1. neve)-i** Rendőrkapitányságon, ahol mindkét fél akként nyilatkozott, hogy az érintett ingatlanok birtoklására kizárólag ő jogosult, ezt mindketten a fentebb részletezett és a saját birtoklásuk tényét alátámasztó bírósági határozatokkal kívánta igazolni. A nyomozóhatóság a szénabálákat lefoglalta, azt a helyszínen az I. r. alperes őrzésében hagyta. A **(település 1. neve)-i** Rendőrkapitányságnál 2016. augusztus 8.-án 04070/344/2016.bü számon nyomozás indult lopás vétségének gyanúja miatt ismeretlen tettes ellen, amelynek során a peres felek jogi képviselői becsatolták a Kúria már ismertetett határozatait, majd a nyomozóhatóság a 2016. október 27-én kelt határozatával a nyomozást megszüntette azzal, hogy a cselekmény nem bűncselekmény. Egyidejűleg rendelkezett a lefoglalás megszüntetéséről és a lefoglalt ingóságokat a Be. 155. § (4) bekezdése alapján az I. r. alperes részére adta ki.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. r. alperes az alábbi magatartásokkal a sérelmére birtokháborítást követett el:

- a széna levágása és bebálázása a **(település 2. neve)-i (ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatti ingatlanon 2016. május 27-én;
- a széna bebálázása és elszállítása a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatti ingatlanon 2016. augusztus 6-án;
- minden év április közepétől november végéig a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatti ingatlanon a lovaspálya kiépítése;
- minden év április közepétől novemberéig a villanypásztor kiépítése a **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlanon.

Kérte továbbá az I. r. alperes kötelezését arra, hogy a lovaspályát és a villanypásztort azonnali hatállyal szüntesse meg, a bójákat szállítsa el, valamint adja ki a 64 bála gyepszénát, vagy fizessen meg 384 000 Ft-ot.

Kérte az I. r. alperes eltiltását a további birtokháborítástól, valamint attól, hogy a fenti földterületekre támogatási kérelmet nyújtson be a Magyar Államkincstárhoz.

A II. r. alperest - az I. r. alperessel egyetemlegesen - 384 000 Ft közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetésére kérte kötelezni.

Perköltségigényét az általa benyújtott megbízási szerződésben foglaltak alapján kívánta érvényesíteni. Keresete indokaként előadta, a végrehajtási eljárás során az ingatlanok birtokába lépett, így a fenti cselekményekkel az I. r. alperes birtokháborítást követett el. A II. r. alperessel szembeni keresetét azzal indokolta, hogy a II. r. alperes jogellenesen járt el a nyomozás megszüntetésekor, és jogszerűtlenül döntött a bálák kiadásáról.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes a keresetben megjelölt magatartások elkövetését nem vitatta, ugyanakkor állította, hogy az érintett földterületek sosem voltak a felperes birtokában és használatában, így a birtokvédelmi eljárás során az erősebb jogcímmel rendelkező fél jogosult a dolgot birtokban tartani. Hivatkozása szerint a **(település 2. neve)-i (ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatti ingatlanak már tulajdonosa, míg a további ingatlanokra kötött haszonbérleti szerződések érvényesek és hatályosak, e körben hivatkozott a Kúria döntésére. Hangsúlyozta, a közigazgatási bíróság nem a birtoklás jogcímének érvényességét vizsgálta.

A II. r. alperes védekezésében kifejtette, a birtoklásra való jogosultság tekintetében két egymásnak ellentmondó kúriai döntés állt rendelkezésére, amelyek alapján mindkét fél jogszerű földhasználónak minősülhetett. Eljárása során azt kellett eldöntenie, hogy történt-e bűncselekmény, olyan kérdésben, amely polgári eljárásra tartozik, állást foglalnia nem kellett. Állította, hogy a bűnjel kiadása során a Be. 155. §-ában foglaltaknak megfelelően járt el, nyomozása során az irányadó anyagi és eljárási szabályokat betartotta. Emellett vitatta, hogy a felperesnek kára keletkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. r. alperes a keresetben felsorolt magatartásokkal birtokháborítást követett el a felperes sérelmére. A további birtokháborítástól eltiltotta az I. r. alperest, és kötelezte, hogy adjon ki a felperesnek 15 napon belül 64 körbála gyepszénát 384 000 Ft értékben. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet birtokháborítástól eltiltó rendelkezését fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatónak nyilvánította. Kötelezte az I. r. alperest, hogy a felperesnek 135 650 Ft, míg a felperest, hogy a II. r. alperesnek 19 200 Ft perköltséget fizessen meg. Határozatának indokolása szerint a felperes 2013. szeptember 23-án végrehajtó közreműködésével a perrel érintett földterületeket birtokba vette, az I. r. alperes ugyanakkor a felperest a békés birtoklásban, a területek használatában és hasznai szedésében a keresetben felsorolt magatartásokkal megsértette, ezáltal birtokháborítást követett el, amely folyamatosan fennáll, így attól az I. r. alperest a jövőre nézve eltiltotta. Megállapította, az I. r. alperes jogalap nélkül van a 64 bála gyepszéna birtokában, ezért kötelezte azok kiadására. Az állami támogatás igénylésétől való eltiltás iránti keresetet megalapozatlannak minősítette, miután annak megítélése perben nem álló szerv hatáskörébe tartozik.

A II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet arra figyelemmel utasította el, hogy a felperes a jogorvoslati jogát nem merítette ki.,

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az I. r. alperes annak megváltoztatásával a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Változatlanul hivatkozott a Gyulai Törvényszék 24.282/2012/4. számú jogerős ítéletére, amelyben megállapítást nyert, hogy az 1993. februárjában 50 évre kötött haszonbérleti szerződések érvényesek és hatályosak. Álláspontja szerint ebből következően a felperes által ugyanezen földterületekre kötött haszonbérleti szerződés érvénytelen.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokaira figyelemmel.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével az ítélet tábla egyetért, ezért az ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta az alább kifejtendő részben eltérő indokok alapján.

A jogvitában irányadó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk. 5:7. § (2) bekezdése értelmében birtokperben a bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt, azaz azt vizsgálja, melyik félnek van a másik féllel szemben (erősebb) jogosultsága a birtoklásra. E tekintetben mindkét peres fél a korábban folyamatban volt perekben született kúriai határozatokra hivatkozva kívánta a saját birtokláshoz való jogcímét igazolni. E határozatok illetve a rendelkezésre álló egyéb peradatok alapján az állapítható meg, hogy a felperesnek van a birtoklásra jogosultsága, ezzel szemben az I. r. alperes nem rendelkezik a birtoklásra érvényes jogcímrel. Az ítélet tábla hangsúlyozza - a lentebb részletezettek szerint - az I. r. alperes fellebbezési érvelésével szemben a felek által hivatkozott kúriai döntések között nincs ellentmondás.

Tényként állapítható meg, hogy az I. r. alperes a perrel érintett földterületekre 1993. február 1-jén haszonbérleti szerződést kötött 50 éves határozott időtartamra, azaz 2043. december 31. napjáig. A földtulajdonos Magyar Állam azonban 2003-ban az I. r. alperessel kötött haszonbérleti szerződést felmondta. A Kúria Pfv.I.21.091/2012/10. és Kfv.III.37.752/2014/4. számú ítéletében rögzítettekből kitűnően a felmondás tényét és jogszerűségét az I. r. alperes nem vitatta, erre jelen perben sem hivatkozott. A felmondás közlésekor hatályos 1959. évi IV. törvény 321. § (1) bekezdése szerint a felmondás a szerződést megszünteti, következésképpen az I. r. alperes haszonbérleti szerződéseken alapuló birtokláshoz való jogosultsága 2003. december 31. napjával megszűnt. A fentieknek nem mond ellent a Kúria Pfv.IV.21.478/2012/7. számú ítélete. E per tárgyát annak vizsgálata képezte, hogy az alperes **(település 1. neve)-i** Állami Gazdasággal 1993-ban kötött haszonbérleti szerződéseinek hatálybalépéséhez - a szerződésben foglaltakhoz képest - szükség volt-e az Állami Vagyongyűjtemény jóváhagyására. Az írásba foglalt szerződés ugyanis annak hatálybalépéséhez az ÁVÜ hozzájárulását írta elő, jelen per I. r. alperese pedig vitatta annak szükségességét. Az e perben hozott jogerős - a Kúria által hatályában fenntartott - ítélet szerint a szerződés érvényes és hatályos, az a szerződő felek között létrejött, az ÁVÜ jóváhagyásának elmaradása a szerződést nem tett érvénytelenné, a szerződés annak megkötésével hatályba is lépett. Ebben a perben azt azonban nem vizsgálta a bíróság, hogy az ítélethozatal időpontjában hatályban volt-e még a szerződés, azaz hogy a létrejött, érvényes és a megkötésével egyidejűleg hatályba is lépett szerződés időközben nem szűnt-e meg. Ez utóbbira vonatkozóan a hivatkozott perben adat nem merült fel, a szerződés felmondására a felek nem hivatkoztak, így a felmondás jogszerűségének illetve jogkövetkezményének a vizsgálata a per tárgyát nem képezhette. A jogerős ítélet rendelkező

részének megfogalmazása valóban félreérthető, mert önmagában azt a látszatot kelti, mintha még az ítélelhozatal időpontjában is hatályos lett volna a szerződés. Az ítélet indokolásából azonban egyértelműen az állapítható meg, hogy az eljáró bíróságok kizárólag a szerződés hatálybalépésének kérdését vizsgálták, azaz hogy szükséges volt-e ahhoz a hatósági jóváhagyás, a hatályosság ítélelhozatal időpontjában való fennállása azonban nem képezte vizsgálat tárgyát.

Ugyancsak az előzményi perek iratanyagából megállapíthatóan az I. r. alperes 2004. január 1. napjától ideiglenes földhasználati engedélyek alapján volt az ingatlanok birtokában. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet azonban 2009. szeptember 21-én értesítette az I. r. alperest a földhasználati joga megszűnéséről, az értesítést az I. r. alperes 2009. szeptember 28. napján átvette, azt pedig maga sem állította, hogy ezt követően újabb földhasználati engedélyt kapott volna, avagy újabb haszonbérleti szerződést kötött volna az érintett földterületekre. Mindebből következőleg megállapítható, hogy az I. r. alperes 2009. október 1. napja óta a birtoklásra nem rendelkezik jogcímmeel.

Az I. r. alperes által sem vitatott tény ugyanakkor, hogy az állam a felperessel 2009. novemberében 20 éves időtartamra szóló haszonbérleti szerződést kötött a perbeli ingatlanokra, a felperes haszonbérlet jogcímén alapuló földhasználati joga 2009. november 1. napján bejegyzésre is került a földhasználati nyilvántartásba 2029. október 31. napjáig terjedő időtartamra. Szintén tény, hogy a felperes által a I. r. alperessel szemben korábban indított birtokperben a Gyulai Törvényszék a 9.Pf.25.134/2012/5. számú - a Kúria Pfv.I.21.091/2012/10. számú ítéletével hatályában fenntartott - ítéletével arra figyelemmel adott helyt a felperes birtokvédelem iránt előterjesztett keresetének, mivel megállapította, hogy a felperes érvényes haszonbérleti szerződésen alapuló jogcímmeel rendelkezik az ingatlanok birtoklására, az I. r. alperesnek viszont - az általa 1993-ban kötött szerződések megszűnésére figyelemmel - nincs a birtoklásra való jogosultsága.

Az I. r. alperes a fentiekkel ellentétes tényeket illetve a saját birtoklását alátámasztó jogcímet a jelen perben sem tudott igazolni, így a felperes megalapozottan kérhette a zavarás megszüntetését (Ptk. 5:7. § (1) bekezdés) és az alperes által jogalap nélkül birtokban tartott dolgok kiadását (Ptk. 5:9. § (1) bekezdés).

Megjegyezni kívánja az ítéletábla, közömbös az az I. r. alperesi hivatkozás, hogy a birtokvitában korábban folyamatban volt eljárásuk során az eljáró bíróságok lényeges eljárási szabálysértést követtek-e el annak figyelmen kívül hagyásával, hogy az ott alperesként megjelölt Nemzeti Földalapkezelő Szervezet félként nem járhatott volna el, miután e szerv a Magyar Állam képviselője volt. Ez a körülmény jelen per elbírálását nem befolyásolja, miután az érdemi döntések meghozatala során kizárólag a birtoklásra való jogcím kérdésében kellett állást foglalni, e szempontból pedig az esetleges korábbi eljárási szabálysértés súlytalan.

Az I. r. alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló - perkiöltségét, amelynek összegét az ítéletábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján állapította meg.

Az I. r. alperes pervesztességére tekintettel ugyancsak viselni köteles az általa lerótt fellebbezési eljárási illetéket.

S z e g e d , 2018. október 11.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró