

ítélete

Pfv.VI.21.993/2017/6.

. Magosi Szilvia bíró

ügyvéd

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: . Farkas Flórián ügyvéd

ügyintéző: dr. Úr Attila Bendegúz ügyvéd

megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvénytörvény

1.Pf.21.574/2016/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság

2.P.20.099/2016/35.

Rendelkező rész

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indoklás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesek a k-i 01459/1 hrsz.-ú, a felperes által haszonbérelt legelő ingatlanon 2013. augusztus 6-án keltezett adásvételi szerződés alapján szereztek tulajdonjogot. A jogelődjük által a földterületre a felperessel 2009. július 23-án 2014. november 30-ig kötött haszonbérleti szerződést 2013. augusztus 14-én közölt

jognyilatkozatukkal a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 18/A. § (2) bekezdésre hivatkozással felmondták. A kérelmükre az illetékes földhivatal a felperest a földhasználók nyilvántartásából törölte. A törlés alapja a - per alatt elhunyt - dr. V. L. ügyvéd által szerkesztett, 2013. augusztus 16-án keltezett okirat (a továbbiakban: feljegyzés), amely szerint a felperes a haszonbérleti szerződés felmondását tanulmányozta és tudomásul vette. Az okiraton a névaláírás nem a felperestől származik. A felperes által foglalkoztatott K. L. a II. rendű alperes felszólítására 2013. júliusban az állatokat a területről lehajtotta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében kérte egyrészt megállapítani, hogy a haszonbérleti szerződés 2014. november 30-ig fennállt, másrészt a földhivatal megkeresését a földhasználói nyilvántartás eszerint történő kiigazítása érdekében.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság - megismételt eljárásban hozott - ítéletében megállapította, hogy a felperesnek a k-i 01459/1 hrsz.-ú ingatlanon a haszonbérleti joga 2014. november 30-ig fennállt, megkereste az illetékes földhivatalt ez időpontig a felperes földhasználóként kérelmére történő bejegyzése érdekében. Indokolásában az Ftv. 18/A. § (2)-(3) bekezdés felhívásával a keresetet alaposnak ítélte. A perben az alperesek nem bizonyították azt, hogy felmondásukat a felperes három napon belül tudomásul vette, perindításuk hiányában a felmondás 2013. augusztus 24-én hatályát veszttette. Rögzítette, hogy a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzésében a bizonyításra adott kötelező iránymutatás szerint a feljegyzés aláírásának a körülményeit kellett vizsgálnia. Az írásszakértői bizonyítás csak abban az esetben volt szükséges, ha bizonyított, hogy az okirat a felperes birtokába került. Az elsőfokú bíróság a feljegyzést készítő ügyvéd alkalmazottjának és a felperes házastársának tanúvallomására figyelemmel nem tartotta megállapíthatónak, hogy a felperes házastársa a feljegyzést az ügyvédi irodából magával vitte, így a felperes azt megismerhette. Kiemelte a nyomozati eljárásban személyesen meghallgatott ügyvéd tanúvallomását, miszerint a feljegyzés aláírása a távollétében történt, nem tudta megmondani, ki írta alá. A tudomásulvételt a felperes házastársa és a felperes által felkeresett dr. M. L. ügyvéd vallomása, illetve a per egyéb adatai sem támasztották alá. A büntető eljárásban beszerzett írásszakértői vélemény szerint a feljegyzésen a névaláírás nem a felperestől származik. Ezt állapította meg a per megnyugtató elintézése miatt a perben kirendelt írásszakértő is. A feljegyzés így nem igazolja azt, hogy

a felperes nyilatkozatot tett a haszonbérleti szerződés felmondásának a tudomásul vételéről.

- [5] A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint egyetértett az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállásból a bizonyítékok megfelelő értékelésével levont jogkövetkeztetéssel. A jogerős ítélet szerint is a perben releváns, az alperesek által bizonyítandó tény a felmondás három napon belül történt elfogadása volt a haszonbérelő felperes által, amit az alperesek nem bizonyítottak. A felperes házastársa pedig joghatályos nyilatkozatot nem is tehetett. A tudomásulvétel hiánya mellett szólnak a felperes által jogvédelme érdekében kezdeményezett eljárások is. Nem tekinthető ráutaló magatartásnak a felmondás közlését megelőzően a területről az állatok lehajtása. Az írásszakértők egybehangzó véleményére tekintettel az alperesek bizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság helyesen utasította el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító határozat hozatalát kérte. Másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását indítványozta bizonyítás kiegészítése érdekében. Megsértett jogszabályként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (1), 206. § (1) és a 221. § (1) bekezdést jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a tényállás a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésén, nem teljes körű értékelésén, így téves jogkövetkeztetésen alapul. Hangsúlyozta, hogy a felperes 2014 elejéig nem tett a haszonbérleti jog megszűnését vitató nyilatkozatot, beleegyezett a földhasználati jogának a megszűnésébe, a területről lehajtotta az állatait és a földhivatal határozata ellen jogorvoslattel nem élt. A haszonbérleti szerződést a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 218. § (3) bekezdés szerint ráutaló magatartással megszüntették, létrejött az annak megfelelő tényleges állapot. Ennek alapján a felmondásnak és a tudomásulvételnek a perben nincs is jogi relevanciája. A felperes hallgatásához olyan további körülmények fűződtek, amelyek alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a felmondást tudomásul vette, azt nem kifogásolja [BH2011. 252.]. Az eljáró bíróságok tévesen tulajdonítottak a feljegyzésnek olyan jelentőséget, mint amely egyedül alkalmas a felmondás Ftv. 18/A. § (3) bekezdésben írásbeliséghez nem kötött tudomásul vételére, az a Ptk. 205. § (1) bekezdés alapján ráutaló magatartással is kifejezhető. A felperes perbeli nyilatkozata szerint abban a tudatban volt, hogy már az alperesek adásvétele miatt sem jogosult használatra. A felesége büntető eljárásbeli tanúvallomása szerint a felmondást tudomásul vették. A jogerős ítéletben hivatkozott eljárásokat a felperes a haszonbérleti joga

megszűnésének a jogkövetkezménye, a támogatás visszafizetése elkerülése érdekében kezdeményezte. Az alperesek a felperes megtévesztő magatartása miatt nem indítottak pert a felmondásuk jogszerűsége iránt. A jogerős ítélet azért sérti a Pp. 221. § (1) bekezdést, mert indokolás nélkül, az Ftv. 25/B. § (1) bekezdés értelmében hatáskör hiányában rendelkezett a földhivatal megkereséséről. Jogszabálysértésként jelölte meg a felperes személyes, az eladó Cs. S-nak az adásvételi szerződéssel kapcsolatban tanúkénti meghallgatásának a mellőzését. Az írásszakértői vélemény megalapozatlan, hiányos, a kirendelés arra a kérdésre korlátozott volt, hogy a feljegyzésen az aláírás a felperestől vagy a feleségétől származik-e. A bíróság a szakértői bizonyítás kiegészítését indokolás nélkül mellőzte [EBH2002. 790.].

- [7] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítéletet hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő.
- [9] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme annyiban alapos, hogy a haszonbérleti szerződés esetén is van helye a Ptk. 218. § (3) bekezdés második mondata, az alakszerűségi hiba orvoslására vonatkozó szabály alkalmazásának. E rendelkezés szerint a szerződésnek a megszabott alak mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.
- [10] A perbeli esetben az alperesek termőföld haszonbérleti szerződés jövőre nézve történt megszüntetését állították - a felek közös megegyezésére, kétoldalú jognyilatkozatára a Ptk. 452. § (3) bekezdés, a 217. § (1) bekezdés, a 218. § (3) bekezdés első mondata értelmében kötelező írásbeliség hiányában - az alaki hiba miatti érvénytelenséget orvosló, az annak megfelelő állapot létrejöttére hivatkozással. A „megfelelő állapot” a Ptk. 319. § (2) bekezdés második mondata szerint az addig nyújtott szolgáltatás pénzbeli ellenértékének megfizetése, teljesítés hiányában a pénzbeli szolgáltatás visszafizetése, a Ptk. 460. § szerint a haszonbérlet földre vonatkozó visszaadási kötelezettség teljesítése, a haszonbérlet Ftv. 20. § szerinti eljárása, az Ftv. 25/B. § (4a) bekezdésben írt bejelentési kötelezettség teljesítése. A jogutód haszonbérbeadó alperesek a szerződésük megszüntetésnek megfelelő, egyező akaratukból, azaz a haszonbérlet felperessel akarategységben, valamennyiük ugyanazon eredményre mutató, de saját, belülről fakadó elhatározásból létrehozott állapotot nem bizonyítottak. Cáfolja a felek egyező akaratából a szerződés megszüntetésének megfelelő tényleges állapot létrejöttét az általuk gyakorolt felmondás és a felperes perindítása is.
- [11] A kifejtettekre tekintettel a perben eljáró bíróságoknak a kereseti igényről, az alperesek 2013. augusztus 14-én közölt, Ftv. 18/A. §

(2) bekezdésre alapított felmondásának (3) bekezdés szerinti hatályvesztéséről kellett határozni, miután a felperes a felmondás érvényességét és a közléssel történt hatályosulását nem, csak annak általa történt tudomásulvételét vitatta.

- [12] A Kúria utal arra, hogy a felperes sérelmét a földhivatal határozata elleni jogorvoslat nem orvosolhatta. Az Ftv. 11/A. § alapján a földhasználati nyilvántartás az alapja a költségvetési támogatás igénybe vételének. Az Ftv. 25/C. § (1) bekezdés jogszabálysértés észlelése esetén az ingatlanügyi hatóság számára az ügyész értesítését írja elő. A földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fönyr.) 9. § (2) bekezdés alapján pedig - ahogyan az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, úgy a termőföld használatáról vezetett, az ingatlan-nyilvántartás adataira épülő, de attól elkülönülő, önálló közhiteles hatósági nyilvántartás vezetése során is - csak nyilvánvaló, a szerződésből kétségekívül megállapítható érvénytelenség esetén van helye a nyilvántartásba vétel iránti kérelem elutasításának.
- [13] Itt utal a Kúria arra is, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott BH2011. 252. szám alatt közzétett eseti döntés nem az Ftv. 18/A. § (2)-(3) bekezdés rendelkezésein alapul. A ráutaló magatartásnak a haszonbérleti szerződés Ptk. 457. § (2) bekezdésén alapuló, a haszonbérlető által figyelmeztetés, felszólítás ellenére tanúsított szerződésszegő magatartás esetén gyakorolható azonnali felmondás hatályosulása kapcsán történt értékelése annyiban mégis tekinthető a perbeli esetben is irányadó jogértelmezésnek, hogy a haszonbérlető hallgatása önmagában nem eredményezi a felmondás tudomásulvételét.
- [14] A Ptk. 461. § (2) és az Ftv. 12. § (1) bekezdése értelmében a termőföld haszonbérletére az Ftv. irányadó, csak eltérő rendelkezése hiányában kell a Ptk. haszonbérletre vonatkozó szabályait alkalmazni. Az alperesek felmondására az Ftv. 2013. április 5-től hatályos, [az egyes agrár tárgyú törvények módosításáról szóló 2013. évi XXXV. törvény 7. §-ával beiktatott, majd a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 126. § (1) bekezdés h) pontjával] 2014. január 1-jétől hatályon kívül helyezett 18/A. § (2) és (3) bekezdés irányadó. Ez a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetésének eseteit kiegészítő rendelkezés időben korlátozott hatállyal, csupán 2013. április 5. és december 31. között megengedte a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén, hogy a jogutód haszonbérbe adó a haszonbérletet 60 napos felmondással a gazdasági év végére megszüntesse. Ennek azonban több, konjunktív törvényi feltételét szabta, és az érvényes felmondás hatályát vesztette abban az esetben, ha azt a haszonbérlető három napon belül nem vette tudomásul és a felmondást gyakorló további nyolc napon belül nem fordult a bírósághoz.

- [15] Az írásbeliségen alapuló földhasználati nyilvántartás szabályaiból annak okszerű jogalkotói kívánalma következik, hogy a haszonbérlő e kivételes felmondást a haszonbérbeadóhoz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal vegye tudomásul, azaz elfogadja. A Fönyr. 14. § (1) bekezdés b) pont alapján a föld használatának nyilvántartásból való törlésére kérelem alapján, a 4. számú melléklet szerinti törlés-bejelentési adatlap benyújtásával kerülhet sor. A Fönyr. 14. § (4) bekezdés alapján ha a használat felmondással szűnik meg, a törlés-bejelentési adatlaphoz az írásbeli felmondást és annak elfogadásáról szóló nyilatkozatot is mellékelni kell. A felmondást elfogadó nyilatkozat hiányában mellékelni azt a jogerős bírói ítéletet kell, amely bizonyítja, hogy a szerződéses jogviszony jogszerűen került felmondásra. A felmondást elfogadó nyilatkozat írásbeliségére enged következtetést az is, hogy a nyilatkozat ahhoz szükséges, hogy a csak írásban érvényes felmondás megtartsa a hatályát, azaz alkalmas legyen az anyagi jogi jogkövetkezmény, a szerződés megszűnésének a kiváltására.
- [16] A felülvizsgálati kérelem a Pp. 206. § (1) bekezdés megsértésére alaptalanul hivatkozott. A Kúria nem látott lehetőséget a bizonyítékok felülmérlegelésére, a tényállást a másodfokú bíróság okszerű mérlegeléssel, logikailag helyes következtetéssel, az iratok tartalmával összhangban állapította meg. A feljegyzés nem igazolta azt, hogy a felmondás közlését követő három napon belül a felperes felmondást elfogadó írásbeli jognyilatkozatot tett. A másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatásával a Kúria is egyetértett. Miután nem volt bizonyítható, hogy az okirat aláírás végett a felpereshez került, az írásszakértői bizonyítás szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság helyesen emelte ki a per adataiból a feljegyzést készítő dr. V. L. ügyvéd tanúvallomását, aki az alperesek képviselőjében járt el az adásvétel, majd a haszonbérlet felmondása kapcsán is. E vallomás kétséget kizáróan alátámasztotta a mozgássérült felperes perbeli állítását, miszerint soha nem járt az ügyvéd irodájában, noha a feljegyzés szerint az irodában megjelenve tanulmányozta és vette tudomásul a felmondást. Az ügyvéd az aláírás körülményeire nem tudott nyilatkozni, ahogyan a perben tanúként meghallgatott, mellette dolgozó jogi asszisztens sem. Az elsőfokú bíróság által felvett szakértői bizonyítás eredménye újabb bizonyítéka volt a felperes kereseti tényállításának. A Pp. 182. § (3) bekezdésben írt feltételek hiányában a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül ítélte úgy, hogy az alperesek kiegészítő szakértői bizonyításra tett indítványát az elsőfokú bíróság helyesen utasította el. A perben kirendelt szakértő más és több összehasonlító írásminta alapján ugyanazon megállapításra jutott, mint a Bűnügyi Szakértői és Kutatóintézet a közokirat-hamisítás tárgyában indult nyomozati eljárásban. A per tárgyára tekintettel szükségtelen volt az adásvételi szerződéssel kapcsolatos tanúbizonyítás is.
- [17] A Kúria utal arra is, hogy a felperes hallgatása egyben a nyilatkozattétel elmulasztása, amelyet a Ptk. 216. § bekezdés

rendelkezéséből következően elutasításként kell értékelni, kivéve ha az ráutaló magatartás, vagy jogszabály minősíti elfogadásnak. Azonban az alperesek - a másodfokú bíróság által helyesen hangsúlyozott - felmondás közlését követő három napban az elfogadásra utaló felperesi magatartást nem bizonyítottak. Miután a felmondást gyakorló alperesek nem fordultak a bírósághoz annak megállapítása érdekében, hogy a szerződéses jogviszonyt jogszerűen mondták fel, az eljáró bíróságok helytállóan állapították meg, hogy a felmondás hatályát veszítette.

- [18] A felülvizsgálati kérelem az illetékes földhivatal megkeresése kapcsán alaptalanul állítja a bírósági hatáskör hiányát is. Azon túl, hogy az ítéleti rendelkezés a felperes bejegyzését földhasználóként a kérelméhez köti, a Kúria utal a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 6. §-ára, amely alapján a bíróság határozata mindenkire kötelező. A felperesnek a karcagi 01459/1 hrsz.-ú ingatlanon a haszonbérleti joga 2014. november 30-ig fennállását megállapító ítéleti rendelkezés megalapozza azt is, hogy hivatalból történjen az alperesek törlése a föld használatának nyilvántartásából a Fönyr. 14. § (1) bekezdés a), a (2) bekezdés g) pont és a (6) bekezdés alapján, miután a használatuk megszűnése kétségtelenül megállapítható, a földhasználó személyében bekövetkezett változást jogerős bírósági ítélet igazolja.
- [19] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [20] Az I. rendű alperes a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni a felperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét.
- [21] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [22] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. szeptember 4.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Magosi Szilvia s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző