

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.986/2017/7.

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

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: 198. sz. Ügyvédi Iroda ; ügyintéző: Porkoláb Lajosné dr. ügyvéd)

A per tárgya: haszonbérleti szerződés felmondása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 2.Pf.21.524/2016/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Berettyóújfalui Járásbíróság 6.P.20.678/2014/59.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 6.350 (hatezer-háromszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2014. március 23-án vásárolta meg a helyrajzi számú, 7 ha 0206 m² területű, 231,68 AK értékű, közös tulajdonban álló szántó művelési ágú mezőgazdasági földterület 5425/23168 tulajdoni illetőségét. A földterületnek az alperes 2002. óta a haszonbérelője, a 2009. március 2-án megkötött és 2012. november 5-én módosított haszonbérleti szerződés alapján 2022. december 31-ig. A táblát a déli és a keleti oldalán a bokros táblaszegélyig műveli.
- [2] A haszonbérleti szerződés 3. pontja tartalmazza, hogy a haszonbérelő köteles a haszonbérbe vett földterületet művelési ágának megfelelően, szakszerűen megművelni és gondoskodni a termőföld termőképes állapotban tartásáról. Az 5. pontban rögzítettek szerint a szerződés megszűnésekor a haszonbérelő köteles a haszonbérelt területet olyan állapotban visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen.

- [3] A felperes a tulajdonosváltás miatt, arra hivatkozással, hogy főállású östermelőként állattartó telepet tart fenn, 2014 áprilisában kezdeményezte a haszonbérleti szerződés megszüntetését, de az alperes a szerződést fent kívánta tartani. A felperes a tulajdoni illetősége kiméréséhez 2014 októberében változási vázrajzot készíttetett. A 2014. december 3-án kelt levelében felróta az alperesnek, hogy nem tesz eleget a haszonbérleti szerződés 3. pontjában foglalt kötelezettségének és nem folytat olyan szakszerű gazdálkodást, amelyet a föld minősége és termőképessége megkíván. Felhívta ezért, hogy 3 napon belül tegyen eleget a vállalt szakszerű hasznosítási kötelezettségének, ellenkező esetben azonnali hatállyal felmondja a haszonbérleti szerződést. Az alperes válaszlevelében vitatta a szerződésszegést.
- [4] A felperes a 2014. december 10-én kelt nyilatkozatával a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, melyet azzal indokolt, hogy az alperes nem tett eleget a felszólításnak, megsérti a haszonbérleti szerződés 3. és 5. pontjában foglaltakat, nem a művelési ágának megfelelően szakszerűen, a jó gazda módjára művelte a földet. A termőföld megközelítőleg 500 m² nagyságú része alkalmatlan a föld termőképességének és első minőségi osztályának való hasznosítására, továbbá arra, hogy a haszonbérlet megszűnését követően a gazdálkodás azonnal folytatható legyen. Az alperes a 2014. december 16-án kelt válaszlevelében nem fogadta el az azonnali hatályú felmondást, mert a földterület szakszerűen van művelve.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 457. § (2) bekezdés b) pontjára és az 1994. évi LV. törvényben foglaltakra alapított végleges keresetében a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondása jogszerűségének megállapítását kérte és az alperes kötelezését, hogy rekultivált állapotban adja birtokába a földterületet úgy, hogy azon a gazdálkodás azonnal folytatható legyen. Előadta, hogy amikor a földmérő hozzálátott a kiméréshez, akkor ismerte fel a helyszíni szemle során, hogy a tábla szélén a tulajdonát képező terület megművelhetetlen állapotban van, kökény, vadrózsa, kőris és akác hálózta be. Ezek a növények akkor jelennek meg, ha a földet nem művelik szakszerűen, vagy a területet elhanyagolják. A növények jellegüknél fogva folyamatosan terjeszkednek megnehezítve a kiirtásukat és évről-évre csökkentik a művelhető terület nagyságát, valamint a föld aranykorona értékét.
- [6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a területet a GAK Gazdálkodási Programban műveli, mely azt jelenti, hogy rendszeresen ellenőrzik az elvégzett munkát, naplót vezetnek a művelésről. A felperes a földterületet az azt szegélyező növényzettel együtt vásárolta meg. Az alperes nem a bokros táblaszegély gondozására vállalt kötelezettséget, hanem a szántó terület művelésére. A területet a kialakult természeti határok között műveli a mindennapi gyakorlatnak megfelelően, gazdálkodása nem veszélyezteti a föld termőképességét.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 12.700 forint perköltséget.
- [8] Indokolása szerint az alperes a több évtizedes kialakult művelési gyakorlatnak megfelelően maradéktalanul eleget tesz a föld rendeltetésszerű művelésére vonatkozó kötelezettségének, nem veszélyezteti a terület termőképességének megtartását. A perbeli ingatlant a mindennapi gyakorlatnak megfelelően használja, ami annyit jelent, hogy a lehetőség határáig a bokrok irányába is beműveli a táblát. Mindezekre tekintettel nem adott okot az azonnali hatályú felmondásra.
- [9] A tanúk vallomása alapján megállapítható volt, hogy a felperes által hivatkozott növényzet több évtizede szegélyezi a táblát. A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján pedig azt is tényként lehetett megállapítani, hogy a határban igen gyakori a táblaszegélyi bokorsor. A

perrel érintett tábla nem művelt része a bokrok által elfoglalt táblaszegély. A tábla végében található bokros sáv állapota megfelel az ilyen sávok szokásos képének. A buja bokros növényzet miatt a talaj nem művelhető, ezért kimarad a rendszeres talajművelésből. Bevetett gyakorlat, hogy a termőföldet a művelhetőség határáig műveli be a gazdálkodó, a művelést nehezítő vagy a jövedelmező megtérülést nem ígérő körülményeket hagyományosan kikerüli. Az életszerűség és a gyakorlat, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a haszonbérő részéről nem állapítható meg mulasztás. Az ingatlan-nyilvántartás szerint szántóterületbe a benyúló bokorsor több évtizedes állapot lehet. A szántóként művelt, jelenleg búzatáblán nincsenek vesszőhajtások. Az igazságügyi szakértő által bevont szakkonzultáns arra mutatott rá, hogy a mezővédő erdősávok elfogadása elsősorban szélfogó, deflációs károkat mérséklő hatása miatt is jelentős. E hatás mellett a multifunkcionális mezőgazdaság korában felismerték azt is, hogy ezek a bokrok ökológiai „zöld folyosót” jelentenek, ahol a mezőgazdasági kártevők természetes ellenségei és kisebb vadak is búvóhelyet találhatnak.

- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet - helyes indokaira hivatkozással - helybenhagyta és a felperest az alperes javára 6.350 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.
- [11] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, a bizonyítékokat az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdése alapján okszerűen mérlegelte és az abból levont jogi következtetései is helytállóak. A haszonbérleti szerződés megkötésekor a felperes jogelődjei a rendelkezésre bocsátáskori állapot fenntartásának kötelezettségével adták át a mezőgazdasági földterületet az alperes birtokába. A szerződés 3. és 5. pontja szerinti művelési kötelezettség a szántóként nyilvántartott ingatlan vonatkozásában a természetben kialakult állapotnak megfelelően terhelte az alperest. A tanúvallomások és a szakvélemény szerint is több évtizede fennálló állapot megváltoztatása nem a haszonbérő kötelezettsége, ezért a felperes által előadott hivatkozások mellett a felmondás jogszerűsége nem volt megállapítható. A felperes a Ptk. 4. § (4) bekezdése szerinti visszaélészerű joggyakorlást valósított meg, mert amikor tulajdonszerzését közvetlenül követően a haszonbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését nem tudta elérni, az azonnali hatályú felmondás jogával élt, alaptalanul állítva azt, hogy az alperes a művelési kötelezettségének nem tett eleget.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő, a kereseti kérelemnek helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 453. § (2) bekezdésében és a (3) bekezdés b) pontjában, valamint az 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) 36. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá a Pp. 206. § (1) bekezdését.
- [13] Kiemelte, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot vásárolta meg és természetes, valamint jogos érdeke fűződik ezen állapot fenntartásához. Vitathatatlan tény ugyanakkor, hogy a haszonbérlet terület nagysága évről-évre csökken, mely azt mutatja, hogy az alperes nem képes fenntartani a föld termőképességét, így megsérti a haszonbérleti szerződés 3. pontjában foglaltakat és a hasznosítási kötelezettség fenntartására vonatkozó jogszabályi előírást. Az alperes mulasztása az, hogy meg sem kísérli művelés alá vonni a bokros, cserjés területeket, nem tesz semmit annak érdekében, hogy a növények továbbterjedését meggátolja és fenntartsa a föld termőképességét, megőrizze a terület egységes egészét.
- [14] Az eljáró bíróságok a lefolytatott bizonyítás anyagával ellentétesen jutottak arra a következtetésre, hogy a felmondás nem volt jogszerű.

- [15] A kirendelt igazságügyi szakértő megállapította, hogy az ingatlan természetbeni határa eltér a megművelt résztől, mely azt jelenti, hogy az alperes évről-évre hagyja el a művelhető területet, azaz nem a jó gazda gondosságával jár el. A felperes nem a húsz vagy harminc évvel ezelőtti állapot visszaállítását várja el, hanem azt, hogy a szerződéskötéskor fennálló állapotot tartsa fenn, óvja meg a föld termőképességét. Az alperes azt vállalta, hogy az egész területet művelési ágának megfelelően, szakszerűen megműveli. Amennyiben belenyugszik a kialakult állapotba és az invazív fásszárú növények terjedését nem akadályozza meg, nem irtja ki a friss hajtásokat, akkor nem fogja tudni megőrizni a föld termőképességét és a megművelhető terület nagysága évről-évre csökken. A megművelt terület évről-évre veszít a nagyságából, melyet a hátrahagyott barázdafenék nyomai, fényképfelvételek, az egy-két éves vesszőhajtások bizonyíthatóan jól mutatnak. Visszaélsszerű joggyakorlást nem valósított meg azzal, hogy az ügy békés rendezésére irányuló kezdeményezése után az azonnali hatályú felmondás jogával élt.
- [16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme arra irányult, hogy a Kúria tartsa fenn hatályában a jogerős ítéletet.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy az eljárás bíróságok a lefolytatott bizonyítás anyagával ellentétesen jutottak arra a következtetésre, hogy az alperest nem terheli mulasztás a haszonbérelt földterület megművelése és a föld termőképességének fenntartása terén, melyhez képest nem volt jogszerű a haszonbérleti szerződés felmondása [Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria ezért a jogerős ítéletet ebben a keretben bírálta felül.
- [18] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [19] A Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján dönt. A mérlegelés körébe tartozó kérdés a felülvizsgálati eljárásban általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újbóli egybevetésére és értékelésére sem. A Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértése kivételesen és csak akkor szolgálhat kellő alapul a felülvizsgálathoz, ha a jogerős ítéletben a bíróság iratellenes, ellentmondó, a per adataiból okszerűen nem következő megállapítást tett, vagy a bizonyítási eljárás lefolytatására vonatkozó előírások megsértésével helytelen következtetésre jutott. Az adott esetben a Kúria nem látott okot a felülmérlegelésre, mert a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményének mérlegelése alapján az említett hibáktól mentesen, jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást.
- [20] A másodfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az alperest a természetben kialakult állapotnak megfelelően terhelte a művelési kötelezettség. A tanúvallomások és az igazságügyi szakértői vélemény alapján tényként volt megállapítható, hogy a felperes jogelődje az ingatlan-nyilvántartásban szántóként nyilvántartott ingatlant az ilyen ingatlanokra a határban jellemző bokros táblaszegéllyel adta az alperes birtokába. A haszonbérleti szerződés alapján az alperes a rendelkezésre bocsátáskori állapot fenntartására köteles. Az igazságügyi szakértői vélemény alapján arra lehetett következtetni, hogy nem terheli mulasztás, mert a termőföldet a bevett gyakorlatnak megfelelően ténylegesen a lehetőség határáig beszántja, műveli. A pár méter szélességű táblaszegély művelésbe vonása nem volna gazdaságos, a gyakorlatban nem honosodott meg sem kémiai, sem fizikai eljárás a kiirtására, elfogadott a létezése, mert a hatása szélfogó, deflációs károkat mérséklő és ökológiai szempontból is hasznos lehet. Mindezekre tekintettel nem helytálló a felperes azon állítása, hogy a perbeli ingatlan természetbeni határa a művelt résztől azért tér el, mert az alperes nem a jó gazda gondosságával járt el. A szakértői véleményre és a tanúvallomásokra tekintettel nem

okszerűtlen a másodfokú bíróság azon következtetése, hogy az alperes betartotta a rendes gazdálkodás szabályait [Ptk. 453. § (1) bekezdés]. Az általa megművelt terület a rendelkezésre álló bizonyítékok szerint nem csökken olyan számottevő mértékben, amely az azonnali hatályú felmondásra a Ptk. 457. § (2) bekezdése b) pontja alapján okot adó művelés hiányát, vagy a termelés eredményességét, a föld termőképességét súlyosan veszélyeztető gazdálkodást jelentené. A másodfokú bíróság ezért helytálló jogi következtetést vont le a tényállásból, amikor úgy ítélte meg, hogy nem volt jogszerű a felperes által közölt felmondás.

- [21] A jogerős ítélet mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [22] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így köteles a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni az alperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét, melynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése szerint, a ténylegesen kifejtett tevékenység munka- és időigényével arányban állóan állapította meg.
- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. május 7.

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