

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.352/2017/14.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára 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 felperesek képviselője: Dr. Szendrő-Németh Tamás ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Gajdán István ügyvéd

A per tárgya: haszonbérleti szerződés felmondásának érvényessége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szombathelyi Törvényszék
6.Pf.20.273/2017/5/I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Szombathelyi Járásbíróság 18.P.21.035/2016/11/I.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I., II. és III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg tizenöt napon belül az alperesnek személyenként 6.350 (hatezer-háromszázötven) forint felülvizsgálati költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan a II. rendű felperes, ahelyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan a III. rendű felperes, míg a helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlan az I. rendű felperes tulajdonát képezi. Az ingatlanok korábban is az alperes haszonbérletében álltak. 2014. március 21. napján külön okiratba foglaltan mindegyik felperes a saját tulajdonát képező ingatlanra haszonbérleti szerződést kötött az alperessel 2014. április 1. és 2024. december 31. napja közötti időre. A szerződések közös megegyezéssel a betakarítást megelőző 30 nappal korábban voltak „felmondhatók”. Az alperes vállalta, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- [2] Az alperes valójában a szerződés megkötését megelőzően már a szomszédos termőföldek tulajdonosával, T. A. létrejött megállapodás alapján nem az egész haszonbérlet területet művelte. A domborzati viszonyok miatt a szakszerű talajművelés és az erózió elleni védelem érdekében a kelet-nyugati tájolású földeket észak-déli művelési irányban művelték. Ezáltal a felperesek tulajdonát

képező termőföldek egy részét a szomszédos területek tulajdonosa művelte.

- [3] 2016. augusztus 9. napján a felperesek külön-külön okiratba foglaltan a haszonbérleti szerződéseket felmondták a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 58. § (1) bekezdés *b*) pontjára alapozva, mert az ingatlanok nagy részét nem az alperes használja.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a köztük és az alperes között a, és helyrajzi számú ingatlanokra 2014. március 21. napján létrejött haszonbérleti szerződések a 2016. augusztus 9-i felperesi felmondások folytán megszűntek. Erre tekintettel kérték az alperes kötelezését az ingatlanok birtokba bocsátására. A haszonbérleti szerződés felmondása a Fétv. 58. § (1) bekezdés *b*) pontján alapult, mert a haszonbérelt ingatlanok $\frac{1}{3}$ részét nem az alperes használta, hanem T. A. lakos. Ehhez nem járultak hozzá. Az alperes a felmondásban foglaltakat nem fogadta el. Keresetük jogszabályi hivatkozása volt még a Fétv. 61. § (1) bekezdése.
- [5] Az alperes ellenkérelmére előadták, hogy ők a földhivatal által kimérték szerint szeretnék művelni a földjüket, és nem T. A. kívánták használatba vagy haszonbérbe adni, hanem az alperesnek. A használat átengedése jogellenes. A Fétv.-ben meghatározott azonnali hatályú felmondási okra hivatkoztak, ami objektív ok, kimentésre nincs lehetőség. Csak azt kell vizsgálni, hogy hozzájárultak-e ahhoz, hogy az alperes a földhasználatot másnak átengedje.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint vizsgálni kell a szerződés megkötése előtti művelési viszonyokat. A szerződés megkötését megelőzően már ugyanúgy folyt a művelés, mint aktuálisan. Maguk a felperesek is így művelték a földet. A művelési irány egyébként az egyetlen lehetséges irány, mivel a területnek 2-3 irányban nagy dőlése van. Ha más irányba művelnék, a talajerózió miatt a felső termékeny részt a csapadék a patakmederbe mosná. Hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésekor már ez volt a tényleges használati állapot, vagyis a felperesek nem a felmondás gyakorlása előtt szereztek erről tudomást. A felperesek területe megvan, csak más irányban művelik. Az adott földterületet a község gazdálkodói hagyományosan a kezdetektől, de bizonyíthatóan legkorábban az 1940-es évektől észak-déli irányban művelték, amiről helybeli lakosként a felpereseknek nyilvánvalóan tudomásuk kellett legyen. A 2006. március 16-i felosztási jegyzőkönyv tanúsága szerint mindhárom felperes jelen volt a helyszínen, ekkor a terület már felszántott volt, azt az alperes és T. A. művelésben tartotta. Vagyis a felpereseknek legkésőbb ekkor tudomást kellett szerezniük a művelés tényleges irányáról, a fennálló birtokállapotokról. A jelenleg hatályos haszonbérleti szerződés megkötését követően az alperes a föld használatát harmadik személynek nem engedte át, a kérdéses területet T. A. már 1996 óta műveli.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 25.400 forint perköltséget.
- [8] Az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349. § (1), 6:350. § (2) bekezdését és 6:356. §-át idézte, majd megállapította, hogy a felperesek a felmondásukat a Fétv. 58. § (1) bekezdésére alapították. Vagyis arra, hogy azonnali hatállyal jogosultak a felmondásra, ha a haszonbérlő a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte. Az elsőfokú bíróság szerint azonban erre a jogszabályi rendelkezésre a felperesek nem alapíthattak felmondást, mert ez csak akkor alkalmazható, ha a szerződés létrejötté után, attól eltérően engedi át a haszonbérlő a föld használatát. A föld használata

azonban már 1996 óta oly módon történik, ahogyan azt az alperes és T. A. közösen művelik. A felpereseknek erről 2014. március 21. napját megelőzően is tudomásuk volt, ennek ismeretében kötötték meg a haszonbérleti szerződéseket. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint e jogszabályi rendelkezésre alapítva az azonnali hatállyal történő felmondás nem érvényes, ezen alapult a kereset elutasítása.

- [9] Az ítélet ellen a felperesek fellebbeztek.
- [10] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyta helyben, hogy kötelezte az I. rendű felperest 11.760 forint, a II. rendű felperest 4.620 forint, a III. rendű felperest 4.620 forint kereseti illeték megfizetésére az állam javára az adóhatóság külön felhívására. Kötelezte a felpereseket, hogy tizenöt nap alatt fizessenek meg az alperesnek személyenként 6.350 forint másodfokú perköltséget.
- [11] A másodfokú bíróság elsőként a fellebbezésben írt hatályon kívül helyezésre vonatkozó indítványokkal foglalkozott. Észlelte, hogy a felperesi képviselő elmulasztotta csatolni a III. rendű felperes által adott meghatalmazást. Ez lényeges eljárási szabálysértés, de a hiányt a felperesi képviselő a fellebbezési tárgyaláson pótolta, ezért nem volt helye hatályon kívül helyezésnek a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. E § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésre vonatkozó feltételek sem álltak fenn.
- [12] Nem találta alaposnak a felperesek fellebbezési hivatkozását, ami a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 140. § (2) bekezdésén alapult figyelemmel arra, hogy jelen eljárásban a 2014. március 15. napján hatályba lépett Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [13] Az ítélet érdemében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem elbírálásához szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta, a tényállást részben helyesen állapította meg. Annnyiban tekintette alaposnak a fellebbezést, hogy a bizonyítékok mérlegelése alapján ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható a felperesek tudomása a terület használati módjáról. Ezt T. A. tanú vallomása alapította. Az elsőfokú ítélet 4. oldal utolsó bekezdését és az 5. oldal első bekezdését mint indokolást mellőzte. Ugyanakkor rögzítette, hogy a felperesek tudomásának nem volt jelentősége, mert azonnali hatályú felmondásnak csak akkor van helye, ha a haszonbérlet átengedte másnak a haszonbérbe vett földterületet a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül. Az tényként volt megállapítható, hogy a perrel érintett szerződés megkötése előtt, 1996-tól a felperesek tulajdonát, a szerződés tárgyát képező területeket részben más személy, T. A. és az ő jogelődje használta. Ez a tény T. A. tanúvallomása alapján ítéleti bizonyossággal megállapítható volt, és emellett ezt a tényt Cs. I. érdektelen tanú vallomása is alátámasztotta. A Fétv. 58. § (1) bekezdés b) pontja szerinti azonnali hatályú felmondási jogot megalapozó súlyos szerződésszegő magatartás bizonyítása a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felpereseket terhelte, de ilyet bizonyítani nem tudtak. A haszonbérleti szerződés megkötését megelőzően a felpereseknek kellő gondosság mellett meg kellett volna győződniük arról, hogy ki, milyen mértékben használja a tulajdonukat képező ingatlanokat, hiszen az ő kötelezettségük volt, hogy az ingatlant az alperes birtokába bocsássák. Ezen részben eltérő indokok mellett a másodfokú bíróság az érdemben megalapozott elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmüknek helyt adó új határozat hozatalát kérték. A megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 140. § (2) bekezdését jelölték meg. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el kiinduló pontként azt az alperesi érvelést, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldet hosszabb ideje azonos módon használják, és az alperes csak ezt a használatot tartotta

fenn a jó gazda gondosságával. Valójában az osztatlan közös tulajdon használatára vonatkozó, már felhívott törvényi előírásból kell a per eldöntése során kiindulni. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor ezt a rendelkezést nem vette figyelembe. Ugyanakkor felhívta a Ptk. 5:78. § (1) bekezdését is, amely szerint a tulajdonostársak - ha eltérően nem rendelkeznek - szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg a szavazati jog. A tulajdonostársak bármilyen megállapodása csak a törvény eltérő rendelkezése hiányában adhatna jogalapot a használati viszonyoknak. A perbeli esetben az a nem vitatott helyzet állapítható meg, hogy a földhivatal az 1993. évi II. törvény rendelkezései alapján jogerős és senki által meg nem támadott határozatával kijelölte a használati viszonyokat. Az így kijelölt termőföld területre kötöttek az alperessel haszonbérleti szerződést. Ebből a szempontból - még bizonyítottsága esetén - sincs jelentősége annak, hogy esetlegesen ettől eltérő a tényleges művelés, főként mert arról nem volt tudomásuk. A bíróságok teljes mértékben figyelmen kívül hagyták azt a hivatkozást, hogy ők a földhivatali kimérés alapján szándékozták bérbe adni a földjüket. Amennyiben a bérbeadás során nem volna jelentősége a földhivatali kimérésnek, ez a hivatalos kimérési eljárás funkcióját kiüresítené, egyszersmind joghatás kiváltására alkalmatlanná tenné magát az eljárást és az annak eredményeként kimért területek határvonalait. Ők a kijelölt használati viszonyok figyelembevételével kötöttek haszonbérleti szerződést, és még bizonyítottsága esetén sincs jelentősége annak, hogy a tényleges művelés ettől eltérően alakult. A Fétv. 58. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján megillette őket az azonnali hatályú felmondás joga. A másodfokú ítélet szerint a felpereseknek kellő gondosság mellett meg kellett volna győződniük arról, hogy ki és milyen mértékben használja a tulajdonukat képező ingatlanokat, figyelemmel a birtokba bocsátási kötelezettségükre. Ezzel szemben a felperesek szerint az eljáró bíróságok nem hagyhatták volna figyelmen kívül az életszerűség alapvető szempontjait tekintettel arra, hogy egy osztatlan közös tulajdonban lévő, földhivatali kimérés előtt álló ingatlan vonatkozásában földmérő szakember közreműködése nélkül a bérbe adni szándékozt földterület határai nem állapíthatók meg. Nem lehet az életszerűség keretein belül elvárni tőlük, hogy a tulajdonukat képező termőföldet a kimérési eljárást megelőzően annak pontos határvonalainak figyelembevételével adják birtokba. A földhivatal közhiteles eljárásában bízva adták bérbe a termőföldet, amelyhez képest az alperes annak használatát felperesi engedély nélkül engedte át T. A..

- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felperesek álláspontja szerint a per tárgyát képező földterületek bérbeadásakor ők a földhivatali állapotból indultak ki, tehát a földhivatal nyilvántartása által mutatott használati megosztás alapján kívánták a területeket haszonbérbe adni. Az elsőfokú eljárásban egyértelműen tisztázódott, és az ítélet tényállásában is rögzítették, hogy a művelés iránya sem a 2005-ös kimérés időpontjában, sem azt megelőzően nem az volt, amit bérbeadási szándékként a II. rendű felperes a tárgyalási nyilatkozatában megjelölt. A perrel érintett földterületeket nem a haszonbérleti szerződések megkötését követően kezdte T. A. használni, hanem azokat ebben a formában 1996 óta részben ő, részben az alperes műveli. Vagyis 21 éve a művelés az adott módon történik, és a teljes földterület tulajdoni arányait tekintve T. A. nem használ többet, mint amennyi tulajdoni arányánál fogva egyébként megilletné. Kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződés Fétv. 58. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti felmondása esetén a felperesek tudomásának nem volt jelentősége, mert az azonnali hatályú felmondásnak csak akkor van helye, ha a haszonbérlet a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül átengedte volna másnak a haszonbérbe vett területet. Vagyis a másodfokú bíróság tényként fogadta el, hogy a jelenlegi használati (művelési) viszonyok 1996 óta folyamatosan fennállnak, azaz ebből következően a haszonbérleti szerződés megkötését követően, annak hatálya alatt értelemszerűen nem történhetett az alperes részéről más személy részére történő átengedés. Az eljáró bíróságok az adott művelési helyzetet a szerződések megkötésekor fennálló tényként állapították meg, ezért nem kellett vizsgálni, hogy ezt a helyzetet az alperes később, a tulajdonostársak használati jog

gyakorlására vonatkozó döntési joga megsértésével, jogtalanul változtatta-e meg. A Ptk. 5:78. § (1) bekezdése kizárólag akkor lenne releváns, ha egyértelműen a haszonbérleti szerződés megkötését követően történt volna a termőföldek használatának átengedése. Mivel az alperes a haszonbérleti szerződés fennállása alatt a Fétv. 58. § (1) bekezdése szerinti jogsértést nem követte el, ezért a felmondás nem jogszerű.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A jogerős ítélet felülvizsgálatára a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- [17] A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti (A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény).
- [18] A felperesek megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 140. § (2) bekezdését, illetve a Ptk. 5:78. § (1) bekezdését hívták fel, azonban a felperesek és az alperes közötti jogviszonyban a közös tulajdon szabályai nem értelmezhetők. A felperesek és az alperes nem közös tulajdonosai az ingatlanoknak, sőt maguk a felperesek sem állnak az egyes ingatlanok tekintetében közös tulajdonban, mindhárom per tárgyát képező ingatlannak egy-egy felperes a tulajdonosa. A jogerős ítélet nem érintette a közös tulajdon szabályait, így azt meg sem sérthette.
- [19] A Fétv. 58. § (1) bekezdés *b*) pontja szerint a haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha a haszonbérelő (ideértve az alhaszonbérelőt is) a haszonbérbeadó hozzájárulása nélkül vagy attól eltérően a föld használatát másnak átengedte, más célra hasznosította, a föld művelési ágát megváltoztatta vagy a földet a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította. A peres felek szerződése alperesi kötelezettségvállalásként tartalmazta, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A felperesek nem tudták bizonyítani, hogy a jelenlegi, általuk kifogásolt használat a 2014. március 21. napja, vagyis az általuk felmondani kívánt szerződések megkötése után alakult ki, és a haszonbérelt ingatlanok egy részét az alperes a szerződés megkötését követően engedte át másnak használatra. A tulajdonostól - különös tekintettel a helyben lakó tulajdonostól - elvárható, hogy ismerje a földjét érintő használati viszonyokat. Valójában a 2014. március 21-i szerződéskötéskor a felpereseket terhelte, hogy a haszonbérbe vett ingatlanokat az alperes birtokába adják. Ha ez megtörténik, észlelniük kellett azt a perben bizonyított tény, hogy a haszonbérbe adott terület egy részét harmadik személy műveli. Mivel a felperesek által sérelmezett földhasználat nem a 2014. március 21. napján megkötött szerződés után alakult ki, a felperesek által gyakorolt azonnali hatályú felmondás nem felelt meg a Fétv. 58. § (1) bekezdés *b*) pontjának.
- [20] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria - a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A felperesek a felülvizsgálati eljárásban pervesztesek lettek, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése

folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, 4/A. §-a alapján kötelesek az alperes képviselőjével felmerült költség megtérítésére.

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

Budapest, 2019. február 6.

. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró