

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.073/2017/5.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Vasady Loránt Zsolt előadó bíró, dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: dr. Illés Renáta Edina ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: dr. Helmeczy László ügyvéd

A per tárgya: ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.173/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Nyíregyházi Járásbíróság 27.P.22.889/2016/3.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.000 (tizenegyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérbevevő 2000. április 10. napján kötöttek haszonbérleti szerződést a felperes tulajdonát képező, I. külterület helyrajzi szám alatti 15,0750 ha területű szántó művelési ágú ingatlanra nézve. Az alperes ugyanezen a napon a perbeli ingatlannal szomszédos helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosaival is haszonbérleti szerződést kötött. A szerződések alapján az alperes földhasználatának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba megtörtént.
- [2] Az alperes az állattenyésztés során keletkező melléktermékek hatékonyabb hasznosítása érdekében elhatározta, hogy almaültetvénnel telepíti be a perbeli és az azzal szomszédos ingatlant; a telepítés megvalósításához szükséges forrást részben pályázat útján elérhető támogatás igénybe vételével kívánta előteremteni.

- [3] A telepítés és a pályázatokon való eredményes részvétel érdekében a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérbevevő 2002. január 11. napján haszonbérleti szerződést kötött a perbeli - szántó művelési ágú - ingatlan vonatkozásában. A megállapodás 2. pontja szerint a „haszonbérleti szerződést a felek szántó művelési ág esetén 10 gazdasági évre, 2002.01.01-től 2011.12.31-ig, erdő művelési ág vágásérettséget követő 5. év végéig, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén 2002.01.01-től 2027.12.31-ig” kötik meg. Közös megegyezéssel a bérleti szerződést a felek a gazdasági év végére megszüntethetik. Bérbe adó a szerződés felbontására irányuló szándékát a szerződés tervezett megszűnésének ideje előtt legalább hat hónappal köteles bejelenteni, de a szerződéses jogviszony csak a gazdasági év végével szüntethető meg. A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja akkor is, ha a bérlő a bérleti díj fizetésére megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg. A szerződés 11. pontjának első mondata szerint: „Felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha bármelyik fél a 2. pontban megjelölt bérleti idő előtt ezen szerződést egyoldalúan felbontja, a szerződést felbontó fél a másik fél részére kötbér fizetési kötelezettséggel tartozik.”
- [4] Az alperes ugyanezen a napon, ugyanilyen időtartamban kötött haszonbérleti szerződést a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosaival is, a szerződések azonban a megkötésüktől számított harminc napon belül - a földhasználat nyilvántartásba vétele céljából - nem kerültek benyújtásra a földhivatalhoz.
- [5] A FVM Földművelésügyi Hivatala az alperes perbeli és hrsz.-ú ingatlanon megvalósítandó téli alma ültetvény telepítésével összefüggésben - a 2002. február 20. napján benyújtott pályázatot elbírálva - a 2002. június 6. napján kelt „Támogatási okirat”-ban megállapította, hogy az alperes 33.759.000 Ft összegű vissza nem térítendő fejlesztési célú támogatást, és hitelintézettől felvett 16.879.000 Ft összegű, éven túli lejáratú beruházási hitelhez vissza nem térítendő kamattámogatást vehet igénybe. A Támogatási okirat 1.) pontja szerint a kedvezményezett köteles a beruházást legkésőbb hat hónapon belül megkezdeni és a szakmailag indokolt termőre fordulás időpontjáig befejezni, az ahhoz szükséges tárgyi eszközöket beszerezni vagy előállítani, és a számviteli szabályok szerint nyilvántartani, aktiválni, majd az aktivált tárgyi eszközöket a termőre fordulást követő spárga esetén négy évig, számóca esetén három évig, minden más esetben öt évig rendeltetésének megfelelően használni.
- [6] A felperes és a hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai a 2002. június 20. napján kelt „Haszonbérleti szerződést kiegészítő nyilatkozat”-ukban kijelentették, hogy az alperessel a perbeli ingatlanra és a hrsz.-ú ingatlanra 2002. január 1. napján kötött hosszú távú haszonbérleti szerződéseiket lejárat előtt (2011.12.31.) sem közös megegyezéssel, sem egyoldalúan fel nem bontják, azt a megjelölt időpontig visszavonhatatlanul az alperes használatába adják.
- [7] A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérbevevő 2002. szeptember 1. napján ismét haszonbérleti szerződést kötöttek a perbeli szántó művelési ágú ingatlanra.
- A szerződés 2. pontja szerint „a haszonbérleti szerződést a felek 25 gazdasági évre, 2002.09.01-től 2027.12.31-ig, erdő művelési ág vágásérettséget követő 5. év végéig, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén annak az évnek a végéig kötik, amíg az ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak). Közös megegyezéssel a bérleti szerződést a felek a gazdasági év végére megszüntethetik. A bérbeadó a szerződés felbontására irányuló szándékát a szerződés tervezett megszűnésének ideje előtt legalább két hónappal köteles bejelenteni, de a szerződéses jogviszony csak a gazdasági év végével szűnhet meg. A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja akkor is, ha a bérlő a bérleti díj fizetésére megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg.”
- [8] A perbeli és az azzal szomszédos ingatlan almafával történő telepítése 2002 októberében megtörtént, amely időponttól az ingatlanok az alperes művelésében álltak.
- [9] Az alperes a földhivatalnál előterjesztett kérelmében kérte, hogy a perbeli és az azzal szomszédos ingatlan vonatkozásában a földhasználat bejegyzése haszonbérlet jogcímén 2002. szeptember 1. napjától 2027. december 31. napjáig kerüljön bejegyzésre, kérelméhez azonban nem csatolta a haszonbérleti szerződést.

- [10] A Megyei Területfejlesztési Tanács mint támogató és az alperes mint támogatott 2003. február 10. napján „Támogatási szerződés”-t kötött téli alma ültetvény telepítése tárgyú fejlesztés megvalósítására, amelynek alapján a támogató a 67.517.000 Ft összegű fejlesztéshez 10.127.000 Ft vissza nem térítendő támogatást bocsát az alperes rendelkezésére. Az alperes a támogatás ellenében vállalta, hogy megvalósítja a téli alma ültetvény telepítése beruházást; a beruházás befejezését követően, a beruházás telephelyén 7 fő főállású alkalmazottal növeli és évente átlagosan összesen 68 fős átlagos statisztikai állományi létszámot foglalkoztat 5 éven át; és az 1. pont szerinti vagyont csak a támogatási döntést hozó előzetes jóváhagyásával és a szerződésben rögzített kötelezettségek más által történő átvállalásával idegeníti el vagy adja bérbe.
- [11] A felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérbevevő 2003. február 11. napján újabb haszonbérleti szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra nézve.
- A szerződés 2. pontja alapján a haszonbérleti szerződést a felek 10 gazdasági évre, 2003.02.11-től 2012.12.31-ig, erdő művelési ág vágásérettséget követő 5. év végéig, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén annak az évnek a végéig kötik, amíg az ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak). Közös megegyezéssel a bérleti szerződést a felek a gazdasági év végére megszüntethetik. A bérbeadó a szerződés felbontására irányuló szándékát a szerződés tervezett megszűnésének ideje előtt legalább két hónappal köteles bejelenteni, de a szerződéses jogviszony csak a gazdasági év végével szűnhet meg. A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja akkor is, ha a bérlő a bérleti díj fizetésére megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg."
- [12] Az alperes ugyanezen a napon, ugyanilyen időtartamban kötött haszonbérleti szerződést a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosaival is.
- [13] A Körzeti Földhivatal egyszerűsített határozatával haszonbérlet jogcímén 2002. szeptember 1. napjától 2027. december 31. napjáig jegyezte be a földhasználat tényét, majd a 704541/2004/2004.10.06. számú egyszerűsített határozatával törölte a perbeli ingatlanra az alperes javára haszonbérlet jogcímén bejegyzett földhasználati jogot. A földhivatal a 702990/1/2009/2009.11.30. számú egyszerűsített határozatával jegyezte be haszonbérlet jogcímén 2000. április 10. napjától 2012. december 31. napjáig az alperes földhasználatát a perbeli és a hrsz.-ú ingatlanra, egyben törölte a 2009. december 31. napjáig korábban bejegyzett földhasználatot.
- [14] A felperes a 2003. február 11. napján kötött haszonbérleti szerződést 2011. szeptember 6. napján 2011. december 31. napjára felmondta, amely felmondást az alperes 2011. szeptember 13. napján vett át, azt azonban nem fogadta el.
- [15] A felperes a haszonbérleti szerződések megkötésének időpontjában a tagja és egyben ügyvezetője is volt az alperesnek. Az alperes a 2002. január 11. napján kötött haszonbérleti szerződést a 2015. április 30. napján tartott taggyűlésén meghozott 2/2015. (04. 30.) és a 3/2015. (04. 30.) TGY számú határozataival hagyta jóvá.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [16] A felperes keresetében az I. külterület helyrajzi szám alatti ingatlan birtokba adására kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy a perbeli ingatlan haszonbérbe adására közte és az alperes között 2003. február 11. napján létrejött haszonbérleti szerződést 2011. december 31. napjára felmondta, a szerződés megszűnt. Az alperes ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 193. § (1) bekezdése alapján jogalap nélküli birtokosnak minősül, amelynek következtében köteles részére az ingatlant birtokba adni. Utalt arra, hogy a haszonbérlet időtartama 2012. december 31. napjával egyébként is letelt volna. Hivatkozott arra, hogy a szerződés 11. pontja alapján mondta fel a szerződést, amely pontban foglaltak más szerződésekben is benne voltak az alperesnél bevett gyakorlat szerint; e rendelkezés hiányában a haszonbérleti szerződést meg sem kötötte volna. Álláspontja szerint az alperes által használati jogcímként megjelölt, 2002-ben kötött szerződések érvénytelenek, ugyanis azok a megkötésüktől számított

harminc napon belül nem kerültek benyújtásra a földhivatalba a földhasználat nyilvántartásba vétele céljából. Utalt e körben a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 25/A. § (6) bekezdésében foglaltakra. Rámutatott arra, hogy a szerződések arra figyelemmel is jogszabályba ütköznek, mivel az azokban foglalt időtartam meghaladja a Tft. szerződéskötéskor hatályos 13. § (2) bekezdésében meghatározott leghosszabb időtartamot, illetve a szerződések földhivatalhoz történő benyújtásakor hatályos törvénysszöveg szerinti időtartamot. A 2002. szeptember 1. napján létrejött szerződés egyebekben az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek sem felelt meg. További érvénytelenségi ok, hogy a szerződéseket az alperes taggyűlése nem hagyta jóvá.

- [17] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a peres felek között 2002. január 11-én létrejött haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet 2027. december 31. napjáig tart csakúgy, mint a felek között 2002. szeptember 1. napján létrejött haszonbérleti szerződés szerint. A szerződések alapján megállapítható, a felperes a huszonöt éves időtartamú haszonbérleti szerződés fennállása alatt kötött olyan tartalommal további haszonbérleti szerződést, amelyben a korábbiaktól eltérően csupán tíz gazdasági évre vonatkozott a haszonbérlet, miközben az újabb szerződésben nem rendelkeztek arról, hogy a korábbi szerződést módosítanak a felek. Álláspontja szerint a felperes oly módon szeretné birtokba venni a perbeli földterületet, hogy az általa azon létesített nagy összegű beruházást kéri birtokba adni. A perbeli szerződés 2. pontja értelmében gyümölcsös művelési ág esetén a szerződést annak az évnek a végéig kötötték a felek, amíg az ültetvény értékkel bír. Tekintettel arra, hogy a felperes ügyvezetői megbízatásának időtartama alatt a perbeli ingatlan gyümölcsös lett, és a földhasználat be volt jegyezve, a határozott időre kötött szerződés rendes felmondással való megszüntetése érvénytelen. Az almaültetvény termőképességi élettartama alapján pedig egyértelmű, hogy 2027-ig tart ténylegesen a haszonbérleti szerződés időtartama.

Az első- és másodfokú ítélet

- [18] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül adja a felperes birtokába a perbeli ingatlant; kötelezte továbbá, hogy fizessen meg a felperesnek 72.350 forint perköltséget. Az ítélet indoklása szerint a 2003. február 11. napján kötött haszonbérleti szerződésre tekintettek úgy a felek, hogy az szabályozza a haszonbérleti jogviszonyukat. Az a körülmény, hogy az alperes a 2002. január 11. napján kötött szerződés alapján nem kérte a földhasználat földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzését, továbbá e szerződés a pályázaton való eredményes részvétel érdekében került megkötésre, arra utal, hogy a felek e szerződésüket a későbbi, 2002. szeptember 1. napján kötött szerződéssel felbontották, így az a régi Ptk. 218. § (1) bekezdése alapján megszűnt. A 2002. szeptember 1. napján kötött szerződés szintén nem került benyújtásra a földhasználat bejegyzése céljából és az előhaszonbérleti jogosultakkal való közlés érdekében sem került kifüggesztésre. Ezzel szemben a 2003. február 11. napján kötött szerződés vonatkozásában e hiányosságok nem állnak fenn. A 2003. február 11. napján kötött szerződés alapján a földhasználati nyilvántartásba az alperes 2012. december 31. napjáig tartó földhasználati bejegyzésre került, amely arra enged következtetni, hogy a felek a 2003-ban kötött szerződésükkel felbontották a 2002. szeptember 1-jén kötött szerződésüket. Ítéletében megjegyezte, hogy mindezt alátámasztja az a körülmény is, hogy a perbeli ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosaival is ugyanilyen időtartamra nézve kötött az alperes haszonbérleti szerződést. Rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy a 2003. február 11. napján kelt szerződés megkötésekor az ingatlan szántó volt, és a felek erre tekintettel határozták meg a szerződés időtartamát tíz gazdasági évben, így a szerződés nem az időtartamát kifejezetten meghatározó szövegrész után lévő, a gyümölcsös művelési ágú ingatlan esetére irányadó értékcsökkenési leírási időszak végéig jött létre. A 2003. február 11. napján történt

szerződéskötéskor a felperes ügyvezetője volt az alperesnek, ezért e szerződést a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV. törvény (Gt.) 150. § (2) bekezdés j) pontjában foglaltaknak megfelelően a taggyűlésnek jóvá kellett volna hagynia. Erre nem került sor. Ennek okán a szerződés nem jött létre, így arra az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Megjegyezte, hogy a szerződés a létrejötté esetében is érvénytelennek minősülne, mert a határozott időtartam ellenére lehetővé tette a szerződés rendes felmondással történő megszüntetését. Jogszabályba ütközik ugyanis a termőföldre vonatkozó, határozott időre megkötött haszonbérleti szerződésnek az a kikötése, amely szerint azt bármelyik fél rendes felmondással megszüntetheti. Utalt arra is, hogy amennyiben a szerződés érvényesen létrejött volna, úgy az alperes birtokba adási kötelezettsége a határozott időtartam lejárta folytán lenne megállapítható.

Jogi álláspontja szerint a 2003. február 11. napján megkötött szerződés létre nem jötté a 2002. szeptember 1. napján kötött szerződés felbontásának létre nem jöttét is eredményezi, ez azonban nem jelenti azt, hogy a 2002. szeptember 1. napján kötött szerződésre figyelemmel az alperesnek ne kellene birtokba adnia a perbeli ingatlant. A 2002. szeptember 1. napján kötött szerződés ugyanis az alperes taggyűlésének utólagos jóváhagyása ellenére sem minősül létrejöttnek, mivel a jóváhagyás megtörténtekor e szerződés vonatkozásában nem volt meg a felek egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodása. A későbbi szerződés tartalmából ugyanis megállapítható, hogy a felperes már ezen időpontban nem akart 2027. december 31. napjáig terjedő időtartamra haszonbérleti szerződést kötni. Ítélete indoklásában kitért továbbá arra, hogy a 2002. szeptember 1. napján kötött szerződés érvénytelen lenne a régi Ptk. 239. § (1) bekezdés alapján, mivel határozott időtartamra történő megkötés ellenére lehetővé tette a szerződés rendes felmondással történő megszüntetését. Másrészt e szerződés a megkötésétől számított harminc napon belül nem került benyújtásra a földhivatal részére nyilvántartásba vétel céljából, melynek okán a Tft. 25/A. § (6) bekezdés első fordulata alapján érvénytelen lenne. A Tft. 13. § (2) és (4) bekezdés második fordulata alapján is érvénytelen lenne a szerződés annak időtartamára figyelemmel. A 2002-ben megkötött szerződések létre nem jöttére és érvénytelenségére tekintettel, miután a felek között nem volt olyan jogviszony, amely alapján az alperes a perbeli ingatlan birtoklására jogosult lenne, az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 193. § (1) bekezdés alapján adott helyt a keresetnek.

- [19] Az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 11.000 forint másodfokú perköltséget. Jogerős ítélete indoklásában rögzítette, hogy a fellebbezés nem támadta a 2003. február 11. napján kötött haszonbérleti szerződés létre nem jötté körében kifejtett elsőfokú álláspontot és az ezzel összefüggő jogkövetkeztetéseket. Ennek okán irányadó volt a másodfokú bíróság számára az elsőfokú bíróság ítéletének az a megállapítása, amely szerint a 2003. február 11. napján kelt haszonbérleti szerződés nem jött létre a felek között. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontja szerint a 2002. szeptember 1. napján kötött haszonbérleti szerződés olyan ráutaló magatartásként értékelhető, ami által a felek a korábbi, 2002. január 11. napján kötött haszonbérleti szerződésüket felbontották. Az alperes taggyűlésének határozatai azonban a 2002. január 11. napján kelt haszonbérleti szerződésre vonatkoznak, míg a 2002. szeptember 1. napján kötött haszonbérleti szerződés jóváhagyása nem volt igazolt. Egyetértett az elsőfokú bíróság utólagos jóváhagyás körében kifejtett jogi álláspontjával is. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott jogkövetkeztetést vont le a vonatkozásban, hogy a 2002. szeptember 1. napján kötött szerződés létrejötté esetén annak érvénytelensége lenne megállapítható. Egyetértett egyebekben az elsőfokú bíróságnak a Tft. 13. § (2) bekezdésével összefüggésben elfoglalt jogi álláspontjával. Az ügy eldöntése szempontjából annak tulajdonított jelentőséget, hogy a 2002. szeptember 1. napján megkötött haszonbérleti szerződés nem jött létre, egyebekben pedig a Tft. perbeli időben hatályos 25/A. § (6) bekezdésének rendelkezései szerint a szerződés bejelentésének elmulasztása a szerződés érvénytelenségét vonná maga után. Az alperes a 2012. évben jelentette be a földhivatalnak a perbeli

földrészlet használatát és kérte a földhasználat nyilvántartásba vételét a 2002. szeptember 1. napján kötött haszonbérleti szerződés alapján, amely kérelmet a földhivatal jogerős határozatával elutasított. Mindezek alapján megállapította, hogy a felek között nincs olyan jogviszony, illetve jogcím, ami az alperest az ingatlan birtoklására jogosítaná fel.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatala iránt; kérte, hogy a Kúria a keresetet utasítsa el és kötelezze a felperest perköltség megfizetésére. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a tényállást részben állapították meg helyesen és a részben hiányosan, részben pedig tévesen megállapított és feltárt tényállásból megalapozatlan, jogszabálysértő következtetéseket vontak le. A jogszabálysértés körében megjelölte a régi Pp. 3. §-ában, 8. §-ában, 141. §-ában, 163. §-ában, 164. §-ában és 221. §-ában, valamint 206. §-ában foglaltakat, egyebekben a régi Ptk. 193. §-ában és 200. §-ában, 207. §-ában, illetve a Tft. 25/A. § (6) bekezdésében, 13. § (4) bekezdésében, továbbá Magyarország Alaptörvényének 28. Cikkében foglaltakat.

Álláspontja szerint az eljáró bíróságok minden törvényes alap nélkül állapították meg, hogy ne lenne jogalapja a perbeli ingatlan birtoklására. A 2002. január 11. napján kötött haszonbérleti szerződés lejárt 2027. december 31. napja volt. Ennek megfelelően a pályázati feltételeket részben saját erőből, részben hitelből és részben támogatással teljesítette, a földterületet betelepítette, a területet azóta is műveli, az almaültetvényt a jó gazda gondosságával gondozza. A környezetvédelmi engedélye 2012. december 31. napján járt le és ezen engedély meghosszabbításához lett volna szükség arra, hogy a perbeli ingatlan a rendelkezésére álljon: azonban a hozzájáruló nyilatkozatot a felperes nem adta meg. Álláspontja szerint a felperes a 2003. február 11. napján kötött szerződéssel önkényesen, a taggyűlés tudta és beleegyezése nélkül módosította a korábbi szerződést. A huszonöt éves időtartam helyett a szerződés lejáratát 2012. december 31. napjára módosította, tizenöt évvel lerövidítve a megállapodás időtartamát. A szerződések egyikét sem hagyta jóvá az alperes taggyűlése annak megkötését követően, kivéve a 2002. január 11. napján kötött szerződést, miután az abban foglaltak nem sértették a gazdasági érdekeit. Ez a szerződés jött létre érvényesen a peres felek között és teljesedésbe is ment. A másodfokú bíróság téves jogi álláspontjával szemben a 2002. január 11. napján kötött szerződés jóváhagyására utólag is lehetőség volt. Az eljáró bíróságok ítéletei a Tft. 25/A. § (6) bekezdésébe ütköző módon állapították meg, hogy a szerződés a bejelentés elmulasztása miatt érvénytelen. E körben iratellenes mind az első-, mind a másodfokú ítélet, mivel a földhivatalnál 2002. december 4-én érkezett földhasználati bejelentési lap alapján 2003. március 12-én a haszonbérlet be lett jegyezve. Törvénysértőnek tartotta az eljáró bíróságok ítéleteit azokból is, mert döntésük következtében a részére bérbe adott csekély aranykorona értékű és forgalmi értékű szántó helyett minden elszámolás nélkül kellene birtokba adnia egy olyan almáskertet, amely éves szinten 20.000.000 forint árbevételt jelent és az almaültetvény termőképessége még több mint tizenöt évig nem vitatható. E vonatkozásban a jogerős ítélet a józan ész szabályaival ellentétes és Magyarország Alaptörvényének 28. Cikke rendelkezéseibe ütközik. Nem állapítható meg az ítéletekből, hogy mely tények és bizonyítékok alapján állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a felek által megkötött haszonbérleti szerződések közül a 2003. február 11. napján kelt szerződés tekinthető érvényesnek és hatályosnak. Arra sem állt rendelkezésre bizonyíték, hogy a felek a 2002-ben kötött haszonbérleti szerződéseket ráutaló magatartással felbontották volna. Téves a régi Ptk. 193. §-ára történt hivatkozás is, ugyanis a szerződés alapján oly módon birtokolja az ingatlant, hogy az általa eszközölt beruházás értéke százszoros mértékben haladja meg a felperes által bérbe adott ingatlan értékét. Nem helytálló a régi Ptk. 200. §-ában foglaltakra történő hivatkozása sem, ugyanis nem állt a szándékában jogszabály megkerülésével szerződést kötni, és a jóerkölcsbe ütközés

kizárólag a felperes oldalán merülhet fel. Az eljáró bíróságok ugyanakkor figyelmen kívül hagyták a Tft. 13. § (4) bekezdését, ugyanis szőlő és gyümölcsös művelési ágú termőföld esetén a haszonbérleti szerződést annak az évnek a végéig lehetett megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös értékkel bír. Ennek okán a taggyűlés által jóváhagyott 2002. január 11. napján kötött szerződés érvényessége akkor sem vitatható, ha az a megengedett húsz év helyett huszonöt évre lett megkötve. Utalt arra, hogy a felperes a felmondás közlésével egyidejűleg a hatályos jogszabályokkal ellentétben nem volt hajlandó elszámolni az alperesi beruházásokkal és elmaradt haszonnal. Figyelmen kívül hagyták a bíróságok azt a tény is, hogy a művelési ág változásának bejelentése a gyümölcsös telepítését követően a felperes kötelezettsége volt, így a perben saját felróható magatartására hivatkozik e körben előnyök szerzése végett. A földhivatal a 2009. szeptember 18. napján kelt határozatával vette nyilvántartásba a jelenleg érvényes állapot szerinti művelési ágot. Előadta, hogy a földhivatal 2004. október 6. napján kelt határozatának meghozatalára - amellyel törlésre került a 2027. december 31. napjáig tartó földhasználati jog - azért került sor, mert a felperes a 2003. február 11. napján kötött haszonbérleti szerződést megküldte a földhivatalnak. Az eljáró bíróságok hivatkoztak arra, hogy a felperes nem kötötte volna meg a szerződést, ha a rendes felmondás lehetősége abban nem szerepelhetett volna. Ezzel összefüggésben megállapítható a rendelkezésre álló adatok alapján, hogy a hosszú távú, több mint húsz éves szerződés tartalmát egyedül a felperes határozta meg mint bérbeadó és mint a bérbevevő ügyvezetője. Éppen a felperesnek állt érdekében, hogy az alperes taggyűlésével a haszonbérleti szerződés időtartamának lerövidítését ne közölje. A régi Ptk. 207. §-ának téves értelmezése mellett állapították meg ezért az eljáró bíróságok a haszonbérleti szerződés érvénytelenségét.

- [21] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását kérte a régi Pp. 271. § (3) bekezdés a) pontjára történt hivatkozással arra figyelemmel, hogy a perben nincs helye felülvizsgálatnak. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását és az alperes perköltségben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint az alperes felülvizsgálati kérelmében több jogszabálysértést jelölt meg, azonban nem fejtette ki, hogy a jogszabályhelyek miként kerültek megsértésre. A felülvizsgálati kérelem nagyrészt az eljáró bíróságok által megállapított tényállást vitatja, amely eredményesen nem támadható felülvizsgálattal. Nem található a felülvizsgálati kérelemben érvelés a régi Pp. 3. §, 8. §, 141. §, 163. § és 164. §-ában foglaltakkal kapcsolatosan, míg a régi Pp. 221. §-ában foglaltaknak az első- és másodfokon hozott határozatok indoklása megfelel, a bizonyítás eredményének mérlegelése sem volt okszerűtlen, törvénysértő. Megjegyezte, nem vitás számára, hogy a birtokba adás megtörténtekor a feleknek el kell majd számolniuk egymással.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A jogerős ítélet felülvizsgálatára a régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van lehetőség. A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését lényegében abban határozta meg, hogy a bizonyítékok okszerűtlen értékelésével a másodfokú bíróság téves jogi álláspontra helyezkedett a 2002-ben kötött haszonbérleti szerződések létrejöttével és érvénytelenségével összefüggésben, valamint tévesen értelmezte a felek szerződési nyilatkozatait. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.
- [23] A felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltakkal szemben a régi Pp. 271. § (3) bekezdés a) pontjára alapítottnak nem volt lehetőség a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítására, a perben érvényesített jog ugyanis nem birtokvédelmi igénnyel volt kapcsolatos.
- [24] A felülvizsgálati kérelem alaptalanul hivatkozik az indokolási kötelezettség (rég. Pp. 221. §)

megszegésére: a jogerős ítéletből ugyanis egyértelmű, hogy a bíróság döntését mire alapította. Iratellenesen állította továbbá az alperes a felülvizsgálati kérelmében, hogy az eljáró bíróságok szerint a felek által kötött haszonbérleti szerződések közül a 2003. február 11. napján kelt megállapodás tekinthető érvényesnek. Az elsőfokú ítéletben csupán arra történt utalás, hogy e szerződést tekintették a felek érvényesnek és hatályosnak. A jogerős ítéletben pedig éppen azt emelte ki a másodfokú bíróság, hogy a fellebbezés korlátaira figyelemmel rá is irányadó volt az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapítása, amely szerint e szerződés nem jött létre. A Kúria az e szerződés vonatkozásában előadott alperesi hivatkozásokat a felülvizsgálati eljárásban nem is vehette figyelembe, mivel azok - a jogerős ítéletben foglaltak szerint - nem képezték a másodfokú eljárás tárgyát; a felülvizsgálati eljárás pedig a jogerős határozat jogszabálysértő voltának vizsgálatára irányulhat a Pp. 270.§ (2) bekezdésére alapítottnak.

- [25] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó régi Pp. 206. § sérelmét abban látta, hogy a jogerős ítélet a 2002. január 11-i haszonbérleti szerződés alapján nem állapította meg a régi Ptk. 193. §-ára alapított keresettel szemben azt, hogy az alperes a perbeli ingatlan használatára jogcímmel rendelkezik. A 2002. szeptember 1-jei szerződésnek e körben azért volt jelentősége, mert a jogerős ítélet szerint ha a korábban kötött szerződés nem ment teljesedésbe, az újabb szerződés olyan ráutaló magatartásként értékelhető, amellyel a felek a korábbi szerződésüket felbontották. Az alperes sérelmezte, hogy a jogerős ítélet szerint az alperesi taggyűlés által jóvá nem hagyott 2002. szeptember 1-jei keltű haszonbérleti szerződés felbontotta a 2002. január 11-i szerződést, noha arra semmilyen bizonyíték nem állt rendelkezésre. A Kúria egyetértett e körben a jogerős ítéletben foglalt azon megállapítással, hogy a 2002. szeptember 1. napján kötött haszonbérleti szerződés a Gt. 150. § (2) bekezdés j) pontja alapján - a taggyűlés jóváhagyása nélkül - a régi Ptk. 215.§ (1) bekezdésében rögzítettek szerint nem jött létre. A gazdasági társaság hozzájárulása nélkül az ügyvezető eljárása álképviseletnek minősül. Téves következtetést vont le ugyanakkor a másodfokú bíróság a vonatkozásban, hogy e megállapodás megkötése egyúttal a 2002. január 11. napján kötött szerződés felbontását jelentette. A 2002. szeptember 1. napján kötött haszonbérleti szerződéshez ugyanis joghatások nem fűződhetnek, ebből következően a létre nem jött megállapodás a korábban kötött haszonbérleti szerződés felbontását sem eredményezhette.
- [26] A Kúria ennek okán a 2002. január 11. napján kötött megállapodás alapján vizsgálta, hogy az feljogosítja-e az alperest az ingatlan birtoklására. Tény, hogy ezen szerződés taggyűlés általi jóváhagyása utólag megtörtént. Nem osztotta a Kúria a másodfokú bíróság álláspontját a körben, hogy utólagos jóváhagyásra a perbeli esetben nem volt jogszabályi lehetőség. A régi Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján a felek a nyilatkozatukhoz kötve voltak. Adat arra nem merült fel, hogy kötöttségüktől szabadultak volna. A képviselőként eljáró ügyvezető útján történt szerződéskötésre figyelemmel éppen a képviselt haszonbérelő oldalán lehetne indokolt az egyező akaratnyilvánításon alapuló szándék fennálltának vizsgálata, azonban az utólagos jóváhagyásra és az egyéb peradatokra figyelemmel az egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodás hiánya fel sem merül. A szerződéses nyilatkozatok megtételét követően a felek sem tettek ugyanis a korábbiaktól eltérő tartalmú nyilatkozatot, szándékukat pedig nem a per során általuk előadottak alapján kellett megítélni.
- [27] A taggyűlés jóváhagyásával 2002. január 11. napján létrejött megállapodás alapján azonban a régi Ptk. 207.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értelmezést igényelt, hogy milyen időtartamra vonatkozott a haszonbérleti szerződés, így az mely időtartamban jogosította az alperest az ingatlan használatára. A Tft. 13. § (2) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama főszabályként legfeljebb 10 év lehet. A (4) bekezdésben foglalt kivétel alapján szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvényekkel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös

vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak). A főszabály alóli kivétel tehát lehetőséget nyújt a 10 évnél hosszabb időtartamú szerződések megkötésére, ennek okán a perbeli esetben annak volt jelentősége, hogy a felek a szerződéses nyilatkozat megtételekor éltek-e ezzel a lehetőséggel, szerződéskötési szándékuk mire irányult.

- [28] A szerződés 2. pontja alapján megállapítható, hogy az időtartam meghatározását a felek a termőföld művelési ágához kötötték, nem pedig ahhoz, hogy milyen ültetvényt kívánnak a későbbiekben telepíteni. A megállapodás rögzítette, hogy az ingatlan szántó művelési ágba tartozik, a 2. pontban pedig meghatározták a felek a szántó művelési ágú ingatlanokra irányadó időtartamot (10 gazdasági év). Az adott szerződési pont következő fordulata a gyümölcsös művelési ágra vonatkozik és nem a gyümölcsös telepítése céljából történő szerződéskötésre. A rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok sem támasztották alá az alperes felülvizsgálati érvelését a szerződés ennél hosszabb időtartama kapcsán a megvalósított beruházás megtérülésére figyelemmel. A Támogatási szerződés a beruházás időtartamát 39 hónapban határozta meg, ehhez képest az alperes az ültetvénytelepítésre vonatkozó pályázatában kevesebb, mint 10 éves megtérülési idővel számolt (pályázati kísérőlap, illetve a Magyar Államkincstárnak címzett 2002. július 15. napján kelt levél). A felperes és a hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai a 2002. június 20. napján kelt „Haszonbérleti szerződést kiegészítő nyilatkozat”-ukban is a hosszú távú haszonbérleti szerződéseik lejártát 2011. december 31. napjában határozták meg. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben tehát a peradatok alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a felek kifejezetten 2011. december 31. napjáig kötöttek 2002. január 11. napján szerződést, a kikötött határozott idő pedig lejárt.
- [29] Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott érvénytelenségi okokat a Kúria nem vizsgálta, azok ugyanis a jogvita eldöntése szempontjából nem bírtak jelentőséggel. A 2002. január 11. napján kelt megállapodás ugyanis a határozott időtartam elteltéig biztosíthatott az ingatlan használatára nézve jogcímet, ezt követően a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes a felperes birtokába adni a perbeli ingatlant. A szerződés bármely okból való érvénytelensége ugyanezzel a jogkövetkezménnyel járna.
- [30] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott további jogszabálysértések vonatkozásában, így a régi Pp. 3. §, 8. §, 141. §, 163. és 164. §-ai kapcsán az alperes nem jelölte meg a jogszabálysértésre hivatkozás indokait és az arra vonatkozó jogi érvelését. Arra tekintettel, hogy a régi Pp. 272. § (2) bekezdése alapján érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek, a Kúria a fenti jogszabályhelyekre való utalást a felülvizsgálati kérelem elbírálásakor figyelmen kívül hagyta [1/2016. (II.15.) PK vélemény].
- [31] A kifejtettekből következően a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [32] A Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, amely költség a felperes képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjából állt. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló

32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel állapította meg Áfa nélkül.

Budapest, 2019. április 17.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Vasady Loránt Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró