

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.106/2018/7.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Lajos Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Lajos Levente ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű
 IV. rendű
 V. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet
megbízásából
 . Bauer József ügyvéd

A II-V. rendű alperes képviselője: . Ifkovics József Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Ifkovics József ügyvéd

A per tárgya: földhaszonbérleti szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 ővárosi Törvényszék

3.Gf.75.109/2017/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Pesti Központi Kerületi Bíróság

7.G.303.342/2015/49.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II-V. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 250.000

(kettőszáz-ötvenezer) forint elsőfokú és másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 571.000 (ötszázhetvenegyezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint haszonbérlő 2006. április 6-án határozott időre, 2015. október 31-ig terjedő időtartamra földhaszonbérleti szerződéseket kötött a NF Szervezettel az I. rendű alperes több b-i földterületére. A szerződések 5.1. pontja szerint „Jelen szerződés alapján a haszonbérlőt a haszonbérlet tárgyát képező földterületek tekintetében elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint”. Az I. rendű alperes a haszonbérelt területekre 2015. május 7-én a pályázati nyertes II.-V. rendű alperesekkel mint haszonbérlőkkel kötött földhaszonbérleti szerződéseket. A felperes a 2015. július 1-jén keltezett „Előhaszonbérleti jogosult elfogadó nyilatkozata” okiratban az előhaszonbérleti jogosultságának jogalapjaként szerződéses előhaszonbérleti jogot jelölt meg, amely a 2006. április 6-án kötött szerződés 5.1. pontján alapul.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében a szerződésen alapuló előhaszonbérleti joga gyakorlására hivatkozással kérte egyrészt megállapítani az alperesek által kötött haszonbérleti szerződések vele szembeni hatálytalanságát és a létrejöttüket közte és az I. rendű alperes között, másrészt az I. rendű alperes kötelezését a földterületek birtokba adására.
- [3] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy az alperesek által kötött földhaszonbérleti szerződések a felperessel szemben hatálytalanok, azok a felperes és az I. rendű alperes között jöttek létre; az I. rendű alperest kötelezte a földterületek birtokba adására. Indokolásában a 2006. április 6-án kötött földhaszonbérleti szerződésekre alapított szerződéses előhaszonbérleti jog érvényesítésére irányuló keresetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 373. § és a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény [Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről] figyelembevételével

alaposnak ítélte. Megállapította, hogy a felperest a szerződések 5.1. pontja előhaszonbérleti joggal ruházta fel.

- [5] A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolásában teljes körűen osztotta a felperes haszonbérleti szerződésének az elsőfokú bíróság által történt értelmezését, abból levont jogkövetkeztetését, érdemi döntését. Az indokolását kiegészítette azzal, hogy a szerződéses előhaszonbérleti jog gyakorlását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 16. § (2) bekezdése szerinti birtokmaximum szabálya nem akadályozta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 373. § (3) és a 207. § (1) bekezdését jelölte meg. A jogszabálysértést elsősorban azzal indokolta, hogy a felperest szerződéses előhaszonbérleti jog nem illette. Az eljáró bíróságok szerződés értelmezését tévesnek ítélte. Érvelt azzal is, hogy a szerződéses előhaszonbérleti jog a kötelmi hatálya folytán nem is érintheti a jogszerző harmadik fél jogát. Kitért arra is, hogy a felperest a szerződéskötésekor első helyen illette jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 21. § (1) bekezdés a) pont alapján, annak gyakorolhatóságát a 2011. évi CI. törvény megszüntette. A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdés alapján az NFA a szerződést csak a pályázatnyertes alperesekkel köthetett.
- [7] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. (a továbbiakban: NFA) törvény 18. § (1a) bekezdés kapcsán indítványozta az Alkotmánybíróságnak a jogszabály alaptörvény-ellenessége megállapítására irányuló eljárásának és az Európai Bíróság előzetes döntéshozatali eljárásának a kezdeményezését. Indokai szerint az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmet nem is volt jogosult előterjesztteni azon földek vonatkozásában, amelyek tulajdonjogát tőle 2016. szeptember 7. és november 30. között P. J. adásvétel jogcímen megszerezte. Ezt meghaladóan az érveit a szerződéses előhaszonbérleti joga, mint kötelmi igény perbeli érvényesíthetősége kapcsán fejtette ki.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [9] A felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot gyakorolt a 2006. április 6-án kötött földhaszonbérleti szerződések 5.1.

pontjára hivatkozással. Az eljáró bíróságok ezt a szerződéses rendelkezést tévesen értelmezték. Az 5.1. pont egyértelmű, értelmezést nem igénylő módon megfogalmazott, aszerint a haszonbérlet előhaszonbérleti jog a hatályos jogszabályok szerint illeti meg. Az 5.1. pont tartalmánál fogva nem tekinthető a szerződő felek szerződési jognyilatkozatának: a haszonbérbeadó I. rendű alperes a haszonbérlet felperes részére jogot nem biztosított, abból nem keletkezett az I. rendű alperesnek kötelezettsége, a felperesnek jogosultsága. A Kúria már más perben is kifejtette azt az álláspontját, hogy az a szerződéses rendelkezés, amely szerint a haszonbérlet a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható előhaszonbérleti jog illeti meg, nem értelmezhető szerződéses előhaszonbérleti jogot biztosító kikötésként (Pfv.VI.20.073/2017.).

[10] A felperest a 2006. április 6-án kötött földhaszonbérleti szerződések 5.1. pontja alapján a perben érvényesített jog tehát nem illette meg. A Kúria megjegyzi azt is, hogy a felperes keresete az esetben sem vezethetett volna eredményre, ha szerződéses előhaszonbérleti jog illette volna, miután az ilyen jog ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető, kötelmi hatályú. E kérdés kapcsán a Kúria nem tartja helyesnek a perben hivatkozott Pfv.V.20.054/2016. számú ügyben kifejtetteket.

[11] A Kúria kizárólag a felperes által a felülvizsgálati ellenkérelmében felhozottakra tekintettel tér ki a következőkre is: a szerződések 5.1. pontja a haszonbérlet felperes szerződéskötéskor fennálló, jogszabályon alapuló, a Tft. 21. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított előhaszonbérleti jogára utal. Ez a joga a keresetével támadott haszonbérleti szerződések megkötésekor már nem állt fenn. A 2010. szeptember 1-jével létrehozott Nemzeti Földalapba tartozó, így a perbeli földrészeket is érintette, hogy az NFA törvény 2011. augusztus 1-jei hatállyal beiktatott 18. § (1a) bekezdése értelmében termőföld haszonbérbe adása során a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. A felperes azonban a 2006. április 6-án kötött földhaszonbérleti szerződésekre alapított szerződéses előhaszonbérleti jogot gyakorolt, a perben e joga megszegését állítva érvényesített az alperesek által kötött földhaszonbérleti szerződések vele szembeni hatálytalanságból eredő igényeket. Ennek folytán az ügyben nem volt alkalmazandó jogszabályhely az NFA törvény 18. § (1a) bekezdése, így annak kapcsán a közösségi jog sem. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (2) bekezdés értelmében a Kúria a jogerős határozatot a rendkívüli perorvoslati eljárás keretében csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, a felülvizsgálati kérelem határozta meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit, kötötte az abban hivatkozott jogszabálysértés, a megsértettként megjelölt jogszabályhely [Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4.]. Minderre figyelemmel a Kúria a felperes által a felülvizsgálati ellenkérelmében előterjesztett kérelmeket a Pp. 155/A.-155/B. §-ai alapján elutasította: nem kezdeményezte sem az

NFA törvény 18. § (1a) bekezdése alkotmányossági vizsgálatát az Alkotmánybíróság előtt, sem e törvényhely kapcsán az Európai Bíróság előzetes döntéshozatali eljárását.

- [12] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében alaptalanul vitatta az I. rendű alperes jogosultságát a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére. A Pp. 270. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Kúriától mint fél kérhette, hiszen a jogerős ítélettel befejezett perben az I. rendű alperes volt, a felperes a keresetét vele szemben terjesztette elő és tartotta fenn. A felperes a Kúria előtt, a rendkívüli perorvoslati eljárásban adta elő először azt, hogy az I. rendű alperestől a tulajdonjogot perben nem álló személy (a felperes társaság tagja és önálló képviselőre jogosult ügyvezetője) megszerezte. Ez a változás 2016. szeptember 7. és november 30. között, részben a 2016. november 16-án befejezett elsőfokú eljárás alatt, még a jogerős ítélet 2017. szeptember 12-i kihirdetését megelőzően történt. Miután a per folyamán a per alapjául szolgáló szerződéses jogviszonyban, annak a haszonbérbeadói pozíciójában anyagi jogi jogutódlás következett be, a Pp. 61. § (1)-(2) bekezdés rendelkezéseinek értelmében a jogutód a perbe félként - a felperes és az I. rendű alperes hozzájárulásával - önként beléphetett, illetőleg őt a felperes perbe vonhatta volna. A perben álló felek és a jogutód ilyen eljárási rendelkező cselekménye hiányában a rendkívüli perorvoslati eljárásban a felperes hivatkozása a (jogelőd megszűnése nélkül történt) jogutódlásra nem releváns, annak eljárásjogi jogkövetkezménye nincs. Az anyagi jogi jogkövetkezménye pedig az igényt érvényesítő felperes számára kedvezőtlen, hiszen az állított jogutódlás folytán (részben) megszűnt az I. rendű alperes és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolat, azaz az I. rendű alperes passzív keresetőségi joga, a kereseti igény nem vele szemben érvényesíthető. Miután ebben az esetben az I. rendű alperes perbeli legitimációja anyagi jogi kérdés, hiánya a kereset érdemi elutasításához vezet. Ezért az előadottaknak a kereset felülvizsgálati eljárásban történt elutasítására tekintettel a Kúria nem tulajdonított jelentőséget.
- [13] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján hatályon kívül helyezte, és a Pp. 274. § (4) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasító határozatot hozott.

Záró rész

- [14] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ennek folytán a peres eljárás minden fókán pervesztes a felperes a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni az alperesek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviselői tevékenységgel arányban meghatározott ügyvédi

munkadíjból álló perköltségét. A felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint köteles az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is.

[15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. december 4.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző