

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.789/2018/6.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

Az I. rendű felperes:

A II. rendű felperes:

Az I. és II. rendű felperes képviselője: Rideg Ügyvédi Iroda

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Mátyás László Ügyvédi Iroda

A per tárgya: határozat hatályon kívül helyezése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.20.241/2018/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Monori Járásbíróság 17.P.21.225/2016/19.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felpereseket, hogy fizessen meg egyetemlegesen 15 napon belül az alperesnek 12.500 (tizenkétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek földterületek tulajdonosai az alperes tulajdonosi közösség vadászterületén. A földtulajdonosok 2016. szeptember 1-jén megtartott gyűlésén személyesen nem vettek részt, képviselőt nem hatalmaztak meg. A tulajdoni közösség a gyűlésen kilenc határozatot fogadott el. Az 1/2016. számú határozattal megválasztotta a levezető elnököt, a jegyzőkönyvet hitelesítőket, valamint a jegyzőkönyvvezetőt. A 2/2016. számú határozattal a szavazati arányokat, a 3/2016. számú határozattal a tulajdonosi gyűlés összehívásának szabályszerűségét állapította meg. A 4/2016. számú határozattal megválasztotta a vadászterület tulajdonosi képviselőjét, az 5/2016. számú határozattal pedig megállapította a feladatait, jogait és kötelezettségeit.

- [2] A hirdetmény szerinti 4. napirendi pont a vadászterület 2017. március 1-től 2037. február 28-ig történő hasznosításának módjáról, feltételeiről való döntés volt. A hasznosítás módjának és feltételeinek ismertetését követően a földtulajdonos képviselőjében jelenlévő N. Zrt. 300 forint/ha/év haszonbérleti díj megállapítására tett javaslatot. R.K. 150 forint/ha/év összegű haszonbérleti díjat látott reálisnak. A levezető elnöknek a jogbiztonságra és az inflációra figyelemmel előterjesztett javaslata az volt, hogy 2017. március 1-től tíz vadászati évre 200 forint/ha/év, az azt követő további tíz évre pedig 300 forint/ha/év haszonbérleti díj kerüljön megállapításra. R.K. a 150 forint/ha/év javaslatát visszavonta, így a tulajdonosi gyűlésnek két javaslatról kellett szavaznia. A földtulajdonosok gyűlése a 6/2016. számú többségi határozattal úgy döntött, hogy a haszonbérleti díj összegét 2017. március 1-től kezdődő tíz éves időszakra, tehát 2027. február 28-ig terjedően 200 forint/ha/év összegben, míg az azt követő további tíz évre, tehát 2027. március 1-től 2037. február 28-ig 300 forint/ha/év összegben határozza meg.
- [3] A 7/2016. számú határozatban a tulajdonosok gyűlése egyhangúan a P.P. Vadásztársaságot választotta meg a vadászatra jogosultnak. A 8/2016. számú határozattal úgy döntött, hogy a vadászati jog hasznosításának módjára és feltételeire vonatkozó rendelkezéseket a Tulajdonosi Közösség Működési Szabályzatának részévé teszi. A 9/2016. számú határozattal felhatalmazta a tulajdonosi képviselőt, hogy a gyűlésen elfogadott határozatok szerinti és határozatok alapján összeállított Működési Szabályzatot írja alá a jegyzőkönyvet hitelesítőkkal együtt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperesek a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 14. § (3) bekezdésére alapított keresetükben a földtulajdonosok közösségének 2016. szeptember 1-jén megtartott gyűlésén hozott 6/2016., 7/2016., 8/2016., 9/2016. számú határozat érvénytelenségének megállapítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a határozatok az okszerű gazdálkodást sértik, egyben jogos érdekeik sérelmével járnak, mert a földtulajdonosok közössége a haszonbérleti díj elfogadásakor a 200 forint/ha/év mértékű javaslatot fogadta el, amikor a tagságukkal érintett B.J.F. Vadásztársaság 1000 forint/ha/év mértékű, a N. Zrt. pedig 300 forint/ha/év mértékű haszonbérleti díjra tett ajánlatot. A döntés megindokolva nem lett. A földtulajdonosok 3.835.000 forint kárt szenvedtek el amiatt, hogy 100 forint/ha/évvel alacsonyabb összegű bérleti díjat fogadott el a tulajdonosi gyűlés.
- [5] A felperesek a per során a keresetüket kiterjesztették a 3/2016. és a 4/2016. számú határozatokra is. Arra hivatkoztak, hogy a tulajdonosi gyűlést összehívók megsértették a Vtv. 14. § (1) bekezdését, mert nem a helyben szokásos módon tették közzé a gyűlés

időpontját.

- [6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Rámutatott arra, hogy a Vtv. 14. § (3) bekezdése alapján csak azok a földtulajdonosok támadhatják meg a határozatot, akik a határozathozatalban önhibájukon kívül nem vettek részt. A felperesek a törvényben biztosított határidőn belül kizárólag a 6/2016. számú határozatot támadták meg. A gyűlésen nem vettek részt. Nem jelent meg az egyébként törvényesen nem működő B.J.F. Vadásztársaság képviselője sem. A földtulajdonosok gyűlése által elfogadott haszonbérleti díj az okszerű gazdálkodást tekintve nem aránytalanul alacsony. Az elfogadott határozat alapján megkötött haszonbérleti szerződést az arra illetékes vadászati hatóság jóváhagyta, a haszonbérleti díj mértékét az okszerű gazdálkodással összhangban állónak fogadta el.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és a felpereseket egyetemlegesen kötelezte a perköltség megfizetésére.
- [8] Az indokolásában kifejtettek szerint a kereset az alperesi földtulajdonosi gyűlés 6/2016., 7/2016., 8/2016., 9/2016. számú határozatain túlmenően érdemben nem volt vizsgálható elkésettség okán. A 6/2016. számú határozatot támadó felperesi érvelés alaptalan. A felperesek a 2016. szeptember 1-jén megtartott gyűlésen nem vettek részt, a hasznosítás módjára, feltételeire, a haszonbérleti díj mértékére javaslatot, indítványt nem tettek. A gyűlésen indítványt kizárólag a N. Zrt. képviselője, valamint R.K. és a levezető elnök tett, így a gyűlés döntést kizárólag e körben hozhatott. Tévesen hivatkoztak a felperesek arra, hogy különbség van a 200 forint/ha/év és a kapott másik ajánlat 1000 forint/ha/év között, ugyanis az általuk hivatkozott „másik” ajánlat a gyűlésen senki által nem került előterjesztésre. Az, ami variációként fel sem merült, az okszerű gazdálkodást sem sértheti. Arra nézve a felperesek nem nyilatkoztak, hogy a földtulajdonosok közössége 7/2016., 8/2016., 9/2016. számú határozatai miért sértik az okszerű gazdálkodást és a jogos érdekeiket.
- [9] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 254. § (3) bekezdésének alkalmazásával helyes indokai alapján helybenhagyta az elsőfokú ítéletet, és a felpereseket egyetemlegesen kötelezte a másodfokú perköltség megfizetésére.
- [10] Az indokolásában rámutatott arra, hogy a 2016. szeptember 1-jén megtartott földtulajdonosi gyűlés 4. napirendi pontja keretében meghozott 6-9. sorszámú határozatok tekintetében volt helye a Vtv. 14. § (3) bekezdése szerinti felülvizsgálatnak. A határozatoknak a tulajdonosi gyűlés jegyzőkönyvében rögzített haszonbérleti

szerződésre tett ajánlatok képezték az alapját. A felperesek által hivatkozott B.J.F. Vadásztársaság által szórólapokon terjesztett információ nem tekinthető konkrét ajánlatnak, amely alkalmas lett volna, hogy a gyűlésen arról határozatot hozzanak. A földtulajdonosi gyűlés jegyzőkönyvének tartalmából és szóhasználatából egyértelműen nem következik, hogy a N. Zrt. konkrét szerződéskötési ajánlatot tett volna 300 forint/ha/év haszonbérleti díj fizetésére haszonbérllőként. A jegyzőkönyv megszövegezése szerint csupán javaslatot tett, hogy milyen összegű haszonbérleti díj mellett adják bérbe a perbeli földterületet. A felpereseknek kellett volna bizonyítaniuk, hogy a P. Város Önkormányzata Képviselő-testülete által a P. P. Vadásztársaság elnökének, R.K.-nak adott meghatalmazás tényén túlmenően van olyan többlettényállás, amely alkalmas arra, hogy az alapján a Vtv. 14. § (3) bekezdésére tekintettel valamely határozatot eredményesen megtámadjanak. R.K. által tett javaslat egyébként nem került elfogadásra a földtulajdonosok gyűlésén.

- [11] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítését kérte. Fellebbezést, csatlakozó fellebbezést azonban az ítélet indokolásának megváltoztatása iránt nem terjesztett elő. Kérelme meghaladta az ellenkérelem körét, ezért azzal a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkozhatott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását kérték. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság iratellenesen, okszerűtlenül állapította meg a tényállást, indokolása ellentmond a peradatoknak. A jogerős ítélet ezért sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében, 221. § (1) bekezdésében, 253. § (2) bekezdésében foglaltakat.
- [13] Lényegesen sérti a jogos érdekeiket az a tény, hogy a földtulajdonosok gyűlése összességében nem a legjobb, legelőnyösebb javaslatot fogadta el a vadászterület hasznosításáról hozott döntésével. A haszonbérbeadás során a legjobb feltétel a legmagasabb elérhető haszonbérleti díjat jelenti. A földtulajdonosoknak arról kellett véleményt formálniuk, hogy mekkora hasznot kívánnak elérni a vadászati jog hasznosításából. Az állami tulajdonú, kiváló fizetőképességű és szakmailag igazoltan legjobb referenciájú N. Zrt.-nek a józan ész és logika szerint a földtulajdonosokra kedvezőbb javaslatát a gyűlés indok, érvelés nélkül utasította el, és helyette a csekélyebb díjmértékre tett javaslatot fogadta el. Ez a döntés az okszerű gazdálkodással összeegyeztethetetlen. A döntés észszerűtlen tartalma folytán az ingatlanait figyelembe véve 300.000 forint körüli a káruk.
- [14] Iratellenes a jogerős ítélet azon indokolása, hogy a tulajdonosi

gyűlésen a jegyzőkönyvben rögzített haszonbérleti szerződésre tett ajánlatok képezték a határozat alapját. A 6/2016. számú határozat nem előzetesen megtett haszonbérleti ajánlatok, hanem a haszonbérleti díj mértékére tett javaslatok alapján állapította meg a haszonbérleti díj érvényesíthető összegét. Ha a díj mértékére tett javaslat ajánlatnak tekintendő, úgy két ajánlat versenyzett, egy alacsonyabb és egy magasabb összegű. A földtulajdonosi gyűlésen az alacsonyabb összegű került elfogadásra. Ez a döntés kárt okozott a kisebbségben maradtaknak. Peradat, hogy nem tett senki konkrét haszonbérleti ajánlatot. Logikátlan az az ítéleti döntés, amely alapján tényszerűen két, meg nem tett ajánlatból az egyik nyerhet. A jogerős ítélet önmagának is ellentmond. A másodfokú bíróság indokolása szerint haszonbérleti szerződésre tett ajánlatok képezték a határozatok alapját, de sem a B.J.F. Vadásztársaság szórólapos információját, sem a N. Zrt. nyilatkozatát nem minősítette ajánlatnak.

- [15] A felperesek álláspontja szerint a Vtv. 14. § (3) bekezdése alapján megtámadott határozatok a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:35. § jogalapját is magukba foglalják. A keresetet a Ptk. 3:36. § rendelkezéseinek megtartásával nyújtották be. A keresetükben vitatták a gyűlés szabályszerűségét, annak vizsgálata már a fellebbezési eljárásban is indokolt lett volna. Vizsgálnia kellett volna a másodfokú bíróságnak, hogy a Ptk. 6:13. § (2) bekezdése alapján vélelmezett érdekellentét miatt el lehetett-e fogadni a gyűlésen R.K. tulajdonosi meghatalmazását, mivel ő a vadászati jogot elnyerő vadásztársaság elnökeként is eljár, tehát ellenérdekű volt a részére meghatalmazást adó földtulajdonossal.
- [16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutatott arra, hogy a felperesek nem indítványoztak bizonyítást sem a jogos, sem a lényeges érdeksérelmük igazolására. Nyilvánvalóan téves a 300.000 forintos kárra történő hivatkozásuk, mivel a 2017. június 22-i tárgyaláson az I. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy őt a 200 forintra vetítetten 1.200.000 forint illetné meg.
- [17] Csatlakozó felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet indokolásának kiegészítését kérte. Előadta, hogy fellebbezési ellenkérelmében már kérte az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítését a felperesek perbeli legitimációjának hiányát megállapító rendelkezésekkel. Az indokolás kiegészítésére vonatkozó ellenkérelmét - csatlakozó fellebbezés előterjesztése nélkül - a másodfokú eljárásban a régi Pp. 253. § (3) bekezdésének első mondata második fordulatára alapította. Arra hivatkozott, hogy a felperesek önhibájukból nem vettek részt a földtulajdonosok gyűlésén, ezért a meghozott határozatok megtámadására a Vtv. 14. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nem voltak jogosultak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A Kúria a csatlakozó felülvizsgálati kérelmet az 5. sorszámú végzésével a régi Pp. 271. § (1) bekezdés b) és d) pontja alapján hivatalból elutasította. A kérelemben foglaltakat a felülvizsgálati eljárásban az alperes ellenkérelmeként vette figyelembe.
- [19] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsértés 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 jogszabályhelyt konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogsértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együtt alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteit [1/2016. (II. 15.) PK vélemény].
- [20] A régi Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálhatja felül. A jogerős ítélet kizárólag olyan kérdésekben támadható felülvizsgálattal, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.). Amely kérdésekkel ugyanis a korábban eljáró bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhettek el. A felperesek csak a felülvizsgálati eljárásban hivatkoztak a Ptk. 3:25. §-ában, 3:36. §-ában, 6:13. § (2) bekezdésében foglaltakra, és nem írtak körül e jogszabályhelyek kapcsán tartalmilag jogszabálysértést, nem adtak elő jogi érvelést. A felülvizsgálati kérelem ezért ebben a részében nem volt alkalmas érdemi felülbírálatra.
- [21] A rendkívüli perorvoslatot megalapozó, érdemben elbírálható jogsértést a felperesek abban határozták meg, hogy tévesen indult ki a másodfokú bíróság abból, miszerint a B.J.F. Vadásztársaság által megajánlott haszonbérre nem kellett figyelemmel lenni a vadászati jog hasznosításáról való döntés meghozatalakor. A földtulajdonosok közössége nem a legelőnyösebb hasznosítási javaslatot fogadta el, a határozatát a másodfokú bíróság ennek ellenére nem tartotta az okszerű gazdálkodást és a határozathozatalban részt nem vett földtulajdonosok jogos érdekeit lényegesen sértőnek.
- [22] A Kúria kiemeli, hogy a Vtv. 14. § (3) bekezdése szerint a

tulajdonosi közösség gyűlésének határozatát a határozathozatalban önhibájukon kívül részt nem vett vagy a meghozott határozattal egyet nem értő, kisebbségben maradt földtulajdonosok támadhatják meg a bíróságnál. Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy a 2016. szeptember 1-jén tartott gyűlés határozatait a felperesek nem voltak jogosultak megtámadni. A másodfokú bíróság a keresetösségi jog hiányára történt hivatkozást nem hagyhatta volna figyelmen kívül, az ugyanis nem haladta meg a ellenkérelem körét, és a régi Pp. 253. § (3) bekezdése szerint a másodfokú bíróság olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott.

- [23] Nem vitásan a felperesek nem vettek részt a földtulajdonosok 2016. szeptember 1-jei gyűlésén. Arra nézve pedig a perben nem volt sem tényállításuk, sem bizonyítékuk, hogy a Vtv. 14. § (3) bekezdésére is figyelemmel mire alapítják a gyűlésen meghozott határozatok megtámadására való jogosultságukat. A 2017. június 22-i elsőfokú tárgyaláson a személyes megjelenés kötelezettségével idézett II. rendű felperes nem jelent meg. Az alperesnek az önhiba hiányára vonatkozó kérdésére a személyesen meghallgatott I. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy nem tudott arról, mikor van a földtulajdonosok közösségének gyűlése, ha tudta volna mikor van, szívesen részt vett volna. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a tulajdonosi gyűlés összehívásának szabályszerűségét megállapító határozatot a felperesek a törvényes határidőn túl támadták meg. A jogerős ítélet pedig e körben érdemben nem volt felülvizsgálható. Emiatt az I. rendű felperes hivatkozása, miszerint a gyűlés időpontja nem volt ismert előtte, nem fogadható el.
- [24] Nem volt jelentősége annak, hogy tévesen ítélték-e meg az eljáró bíróságok az okszerű gazdálkodás, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmét, mert elsődlegesen a felperesek keresetösségi jogát kellett megítélni. A felperesek nem önhibájukon kívül nem vettek részt a tulajdonosi gyűlésen, ezért keresetösségi joguk nem volt, így a keresetüket el kellett utasítani.
- [25] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni az alperes ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét. Az ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint állapította meg.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

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

Budapest, 2020. február 24.

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