

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.183/2018/10.

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

Az I. rendű felperes:

A II. rendű felperes:

A III. rendű felperes:

A IV. rendű felperes:

Az V. rendű felperes:

A VI. rendű felperes:

A felperesek képviselője: Dr. Hajzer Gabriella ügyvéd

Az I. rendű alperes:

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

Az alperesek képviselője: Dr. Helmeczy László ügyvéd

A per tárgya: szerződés felmondásának érvényessége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Nyíregyházi
Törvényszék 2.Pf.20.027/2018/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Nyíregyházi
Járásbíróság 27.P.23.093/2016/25.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 57.081 (ötvenhétézer-nyolcvanegy) forint, a II. rendű alperest, hogy 57.081 (ötvenhétézer-nyolcvanegy) forint és a III. rendű alperest, hogy 57.080 (ötvenhétézer-nyolcvan) forint felülvizsgálati eljárási költséget 15 napon belül fizessenek meg együttesen az I-VI. rendű felpereseknek.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A Kúria döntése alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. és II. rendű felperesek a külterület helyrajzi szám és helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonosaként, illetve

haszonélvezőjeként 2016. szeptember 13-án felmondták az ezekre az ingatlanokra az I. rendű, a II. rendű és a III. rendű alperesekkel fennállt haszonbérleti szerződéseket. Az I., II. és III. rendű alperesek a felmondást 2016. szeptember 19-én átvették. 2016. szeptember 29-én kelt válaszlevelükben közölték az I-II. rendű felperesekkel, hogy a felmondást abban az esetben fogadják el, ha a szerződés megszűnésekor megfizetik a téli alma ültetvény és a kapcsolódó beruházások tényleges értékét. Az általuk megjelölt összeg átutalása hiányában a felmondást nem fogadják el, azt hatálytalannak tekintik. Az ingatlanokat az I., II. és III. rendű alperesek tartják birtokban.

- [2] A III. és V. rendű felperesek a külterület helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosaként, illetve haszonélvezőjeként 2016. szeptember 13-án felmondták az I. és II. rendű alperesekkel ezen ingatlanokra fennállt haszonbérleti szerződéseket. Az I-II. rendű alperesek a felmondást 2016. szeptember 19-én átvették. 2016. szeptember 29-i válaszlevelükben közölték a II. és V. rendű felperesekkel, hogy a felmondást abban az esetben fogadják el, ha a szerződés megszűnésekor megfizetik a téli alma ültetvény és kapcsolódó beruházás tényleges értékét. Ha az általuk meghatározott összeg 2016. december 5-ével nem kerül átutalásra, a felmondást nem fogadják el. Az ingatlanokat az I-II. rendű alperesek tartják birtokukban.
- [3] A IV. és VI. rendű felperesek a külterület helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosaként, illetve haszonélvezőjeként 2016. szeptember 13-án felmondták az ezen ingatlanokra az I. és II. rendű alperesekkel fennállt haszonbérleti szerződéseket. Az I-II. rendű alperesek a felmondást 2016. szeptember 19-én átvették. 2016. szeptember 29-i válaszlevelükben közölték a IV. és VI. rendű felperesekkel, hogy azt abban az esetben fogadják el, ha a szerződés megszűnésekor megfizetik a téli alma ültetvény és a kapcsolódó beruházásaik általuk meghatározott értékét. Ha a megjelölt időpontra ez az összeg nem kerül átutalásra, a felmondást nem fogadják el, azt hatálytalannak tekintik. Az ingatlant az I-II. rendű alperesek tartják birtokukban.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A 2016. október 12. napján előterjesztett, majd módosított keresetükben a felperesek annak megállapítását kérték, hogy
- az I. és II. rendű felperes által külön-külön az I., II. és III. rendű alpereshez címzett, a külterület és helyrajzi számú ingatlanokra,
 - a III. és V. rendű felperes által külön-külön az I. és II. rendű alpereshez címzett, a külterület helyrajzi számú ingatlanra,
 - a IV. és VI. rendű felperes által az I. és II. rendű alpereshez címzett, a külterület helyrajzi számú ingatlanra
- megkötött haszonbérleti szerződések 2016. szeptember 13. napján kelt felmondása érvényes, a haszonbérleti szerződések a 2016-os

gazdasági év végén, elsődlegesen 2016. december 31. napján, másodlagosan 2016. november 30. napján megszűntek. Kérték az alperesek kötelezését, hogy tizenöt napon belül adják az ingatlanokat a birtokukba.

- [5] Előadták, hogy a tulajdonukban, illetve haszonélvezetükben álló ingatlanokra a tulajdonszerzésüket megelőzően a jogelődek haszonbérleti szerződést kötöttek az alperesekkel. A haszonbérleti szerződések létrejöttékor a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanok közös tulajdonban álltak, és a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetése a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint történt. A közös tulajdon megszüntetése során jöttek létre a és helyrajzi számú ingatlanok, amelyekre vonatkozó haszonbérleti szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 60. § (1) bekezdése alapján felmondták, minthogy a földet saját maguk kívánták használni. Az alperesek a felmondást nem fogadták el, azokat érvénytelennek és hatálytalannak tekintették. Akkor fogadták volna el, ha a felperesek eleget tesznek a Fétv. 62. § (2) bekezdés b) pontjában és (4) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek, és a haszonbérleti szerződések megszűnésekor megfizetik a téli alma ültetvény telepítését végző társaságnak az általa telepített ültetvény tényleges értékét. Ezt a helyrajzi számú ingatlan esetében 5.000.000 forintban, a helyrajzi számú ingatlan esetében 45.000.000 forintban, a és helyrajzi számú ingatlan esetében 100.000.000 forintban határozták meg.
- [6] A kereset szerint a haszonbérleti szerződéseket felmondó nyilatkozatok érvényesek, az alperesek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:355. és 6:356. §-a alapján kötelesek a haszonbérlet dolog visszaadására. Az alperesek a gyümölcsös telepítését a saját kockázatukra, az összes tulajdonostárssal kötött haszonbérleti szerződés hiányában végezték el. Amennyiben a haszonbérleti szerződés esetlegesen az I. rendű alperes tekintetében tartalmaz a gyümölcsös telepítéséhez való hozzájárulást, úgy a beruházás ellenértékét nem lehet a II. vagy III. rendű alperes javára elszámolni.
- [7] Álláspontjuk szerint a pernek nem tárgya azoknak a szerződéseknek az érvényessége, amelyekkel megszerezték a tulajdonjogukat, illetve egymás javára haszonélvezeti jogot alapítottak. A termőföld tulajdonszerzéséhez hatósági eljárás kapcsolódik, amelynek során a hatóság vizsgálja a szerzési korlátozást, de emiatt egyetlen szerződéskötést sem tagadtak meg. Ha a felmondásoknak tartalmazniuk kellett volna az elszámolási ajánlatot, azt azért nem tudták megtenni, mert az ingatlanokat meg sem tudják közelíteni, azok bekerítettek.
- [8] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felmondások érvénytelenek, mert a felperesek a Fétv. 62. §-a

szerint csak elszámolási kötelezettség mellett mondhatták volna fel a haszonbérleti szerződéseket. Mivel a haszonbérleti szerződések felmondásai elszámolási ajánlatot nem tartalmaznak, ezért azok érvénytelenek. Indítványozták igazságügyi szakértő kirendelését az ingatlanokon általuk elvégzett beruházások értéke és az elmaradt haszon meghatározására.

- [9] Hivatkozásuk szerint a felmondások azért is érvénytelenek, mert a felperesek az ingatlanokon fennálló tulajdonjogukat tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetve a jóerkölcshöz ütközően, azaz semmis szerződésekkel szerezték meg, és ily módon tulajdonosként nem mondhatták fel a szerződéseket. Kérték, hogy az elsőfokú bíróság hívja fel a felpereseket valamennyi adásvételi szerződés csatolására, amelyekkel a perbeli ingatlanokon tulajdonjogot szereztek, valamint csatolják a kapcsolódó ajándékozási és haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket is, amelyekkel egymás között a tulajdonjogot átruházták, illetve egymás javára haszonélvezeti jogot engedtek.
- [10] Nyilatkoztak arról, hogy melyik ingatlanon melyik alperes mikor végezte az ültetvény telepítését, az mikor lett aktiválva. Álláspontjuk szerint az, hogy közülük ki, milyen engedélyekkel és hozzájáruló nyilatkozatokkal rendelkezik a gyümölcsös telepítéséhez, a jogvita szempontjából irreleváns, de természetesen - mivel a gyümölcsös telepítéséhez az elmúlt évtizedekben túlnyomórészt területfejlesztési és egyéb támogatást vettek igénybe - rendelkeznek ilyen okiratokkal. Indítványozták az általuk csatolt négy támogatási okirat alapját képező pályázatok anyagának teljes terjedelemben való beszerzését.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a helyrajzi számú ingatlanokra megkötött haszonbérleti szerződések felperesek általi, 2016. szeptember 13. napján az I., II. és III. rendű alpereshez címzett felmondása érvényes, a haszonbérleti szerződések 2016. december 31. napján megszűntek. Kötelezte az alpereseket, hogy tizenöt napon belül adják az ingatlanokat a felperesek birtokába. Kötelezte az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű felperesnek 81.633 forint; az I. és II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az egyetemlegesen jogosult III. és IV. rendű felperesnek 68.883 forint; az I. és II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az egyetemlegesen jogosult IV. és VI. rendű felperesnek 68.883 forint perköltséget.
- [12] Ítélete jogi indokolásában ismertette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 38. § (2) bekezdését, a Fétv. 57. § f) pontját, 60. § (1) bekezdését, 61. §-át, 62. § (1) és (2) bekezdését, 109. §-át, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó

rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1), 53/C. § (1), (2) bekezdését, a Ptk. 6:355., 6:356. §-át, 6:340. § (2), 6:341. § (2) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 460. §-át, 461. § (1), (2), 433. § (2) bekezdését, továbbá a Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK véleménye (a továbbiakban: PK vélemény) 9.a) pontját és az ahhoz fűzött indokolást.

- [13] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek egységesen 2016. szeptember 19. napján átvették a felmondásokat. Ehhez képest a perindítás a Fétv. 61. § (1) bekezdése szerinti 23. (15 + 8 nap) napon, míg az alperesek felmondást el nem fogadó jognyilatkozata felperesek által 2016. október 4. napján történt átvételétől számított 8. napon, tehát határidőben megtörtént.
- [14] Az elsőfokú bíróság szerint az alperesek semmisségi kifogása egyrészt nem felelt meg a PK vélemény 9.a) pontjában megfogalmazott feltételeknek. A felperesek tulajdonjoga megszerzésének alapjául szolgáló szerződések semmissége esetén ugyanis az eredeti állapot helyreállításának lenne helye, aminek következtében a felpereseket a tulajdonjoguk törlésének tűrésére, míg a szerződések visszterhessége esetén a jogelődöket a vételár visszafizetésére kellene kötelezni. Ez az igény a felperesi jogelődök perbenállása nélkül, így a jelen perben nem bírálható el. Másrészt a felperesek a követelésüket nem a tulajdonjoguk megszerzésének alapjául szolgáló szerződésekre, hanem az alperesekkel fennálló haszonbérleti szerződésekre alapították. Az alperesek csak ez utóbbi szerződéseket támadhatnák meg, és/vagy hivatkozhatnának azok semmisségére. Erre tekintettel mellőzte a felperesek felhívását, hogy csatolják a perbeli ingatlanokon a tulajdonszerzésüket megalapozó adásvételi, ajándékozási szerződéseket, valamint a haszonélvezeti jogot alapító szerződéseket is.
- [15] A felmondások alperesek szerinti érvénytelenségét illetően az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek jogosultak voltak a haszonbérleti szerződések felmondására a Fétv. 60. § (1) bekezdése és 109. §-a szerint, a felmondások e rendelkezéseknek megfelelnek. A Fétv. 62. § (1) és (2) bekezdésében írt elszámolási kötelezettséget illetően arra a következtetésre jutott, hogy a Fétv. szabályozási sorrendiségéből és a hivatkozott rendelkezései nyelvtani és logikai értelmezéséből az következik, hogy a felperesek felmondásának elszámolási ajánlatot nem kellett tartalmaznia. A szerződő feleknek csak a szerződés megszűnése esetén kell elszámolniuk, és felmondás esetén a megszűnés csak akkor állapítható meg, ha azt a másik fél kifejezett nyilatkozattal elfogadja vagy a felmondás érvényességét a bíróság megállapítja. Amíg ezek közül bármelyik nem következik be, addig nem áll be az elszámolási kötelezettség sem. A Fétv. 62. § (2) bekezdése a haszonbérlet számára biztosítja az általa telepített ültetvény és létesítmények értéke követelésének jogát, amiből egyértelműen

következik, hogy a felperesi felmondásnak azok értéke megtérítésére vonatkozó ajánlatot nem kellett tartalmaznia. A gyümölcsösök értékére, mivel azok be vannak kerítve, birtokban pedig az alperesek vannak, a felpereseknek nem is volt módjuk megalapozott ajánlatot tenni.

- [16] Az elsőfokú bíróság mint szükségtelent mellőzte az alperesek által csatolt támogatási okiratok alapját képező pályázatok anyagának teljes terjedelmű beszerzését, igazságügyi szakértő kirendelését az elvégzett beruházások értékére és az elmaradt haszonra.
- [17] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a haszonbérleti szerződések felperesek által történt felmondása érvényes, és a haszonbérleti szerződések 2016. december 31. napján megszűntek. A haszonbérleti szerződések megkötésének időpontjára tekintettel részben a régi Ptk. 460. §-a, 461. § (1) és 433. § (2) bekezdése, részben pedig a Ptk. 6:355. §-a, 6:356. §-a értelmében alkalmazandó 6:341. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a birtokba adásra azzal, hogy az alpereseknek nincs visszatartási joguk, már csak azért sem, mert ilyen igényt a perben nem érvényesítettek.
- [18] Az ítélet ellen az alperesek fellebbeztek.
- [19] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az alpereseket egyetemlegesen az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű felpereseknek 10.000 forint, az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen az egyetemlegesen jogosult III. és V. rendű felpereseknek 10.000 forint, az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen az egyetemlegesen jogosult IV. és VI. rendű felpereseknek 10.000 forint másodfokú perköltség tizenöt napon belül történő megfizetésére kötelezte.
- [20] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú ítélet jogszerűsége kizárólag a fellebbezési kérelemmel érintett körben volt vizsgálható [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 253. § (3) bekezdés]. Nem tartotta indokoltnak a bizonyítási eljárás kiegészítését, ez okból az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az új eljárás elrendelését. Egyetértett azzal, hogy a bizonyítási eljárásnak az alperesek által indítványozott körben történő kiegészítése indokolatlan és szükségtelen, és az elsőfokú ítélet ennek kellő indokát is megadta.
- [21] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, ítéletében kimerítő részletességgel rögzítette, a helyesen megállapított tényállásból az ügy elbírálására irányadó eljárásjogi és anyagi jogi jogszabályok helyes értelmezésével és alkalmazásával helytálló jogi következtetéseket vont le.
- [22] Az alperesek fellebbezésükben a felperesek által közölt felmondások érvényességét megállapító jogi következtetést vitatták kizárólag abból az okból, hogy a felperesek csak az elszámolási kötelezettség teljesítése mellett mondhatták volna fel a perbeli haszonbérleti szerződéseket. A másodfokú bíróság szerint a Fétv. 57. § f) pontjának, 60. § (1), 62. § (2) bekezdésének együttes, nyelvtani és

logikai értelmezéséből is az következik, hogy a felmondásnak nem kellett elszámolási ajánlatot tartalmaznia, mert egyrészt a szerződés megszűnése esetében kell a szerződő feleknek elszámolniuk, és felmondás esetében a szerződés megszűnése csak akkor állapítható meg, ha azt a másik fél kifejezett nyilatkozattal elfogadja, vagy a felmondás érvényességét a bíróság jogerős ítéletében megállapítja. Ezek valamelyikének hiányában az elszámolási kötelezettség sem áll be.

- [23] Az alperesek által hivatkozott „érvénytelenségi okot” (elszámolási javaslat hiánya) jogszabály nem tartalmazza, a jogalkalmazó pedig jogszabály-értelmezés útján nem alkothat érvénytelenségi okot.
- [24] A Fétv. 62. § (1) bekezdéséből is az következik, hogy a szerződő feleknek, illetőleg jogutódaiknak a szerződés megszűnése esetén kell elszámolniuk, márpedig a szerződés felmondása szükségképpen nem eredményezi magának a szerződésnek a megszűnését. Ez a joghatás csak akkor áll be, ha a másik fél kifejezett nyilatkozattal elfogadja vagy a felmondás érvényességét jogerős ítélet megállapítja. Nem következik más e § (2) bekezdésében foglaltakból sem. Ennek b) pontja egyértelműen a haszonbérllőre hárítja az általa telepített ültetvény és létesítmények értéke követelésének jogát, amiből következően a haszonbérbeadó által a haszonbérllővel közölt felmondásnak azok értéke megtérítésére vonatkozó ajánlatot nem kell szükségképpen tartalmaznia.
- [25] Más kérdés, hogy e jogszabályi rendelkezés alapján a szerződés megszűnésekor a haszonbérllő követelheti a haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, meghatározott beruházásai tényleges értékét, de ilyen igény érvényesítésével eredménnyel a haszonbérleti szerződés megszűnésekor léphet fel. Ebből az következik, hogy a haszonbérbeadó általi felmondásnak nem kell tartalmaznia a haszonbérllő által a szerződés megszűnésekor követelhető igények megtérítésére vonatkozó ajánlatot.
- [26] A másodfokú bíróság szerint is a haszonbérleti szerződések felperesek által történt felmondása érvényes, és azok 2016. december 31. napján megszűntek [Fétv. 57. § f) pont, 60. § (1) bekezdés, 109. §].
- [27] A 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 9.a) pontjával és annak indokolásával kapcsolatos fellebbezési okfejtésre tekintettel rögzítette, az alperes kifogás útján gyakorolt megtámadása, és/vagy semmisségre hivatkozása csak arra a szerződésre irányulhat, amelyre a felperes a követelését alapítja. Az alperesek semmisségi kifogása nem a haszonbérleti szerződésekre, hanem az alperesek javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett jogok (tulajdonjog, haszonélvezeti jog) bejegyzésének alapjául szolgáló szerződések semmisségére vonatkoztak. E szerződések semmisségének vizsgálata nem képezhette a per tárgyát figyelemmel arra is, hogy az adott perállás mellett ennek eljárásjogi feltételei sem voltak adottak.
- [28] Az alperesek nem voltak elzárva attól, hogy a felperesek tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló szerződéseket külön perben

megtámadják vagy kérjék ezek semmisségének megállapítását, ilyen pert azonban nem indítottak, ennek tényét nem igazolták, de még csak nem is állították.

- [29] A felperesek a Fétv. 60. § (1) bekezdésére és 109. §-ára alapított felmondásuk jogszabályi feltételeit kellően igazolták. A haszonbérleti szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetése a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai alapján történt, a tulajdonos felperesek a jogelődjeik tulajdoni hányadainak megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapták meg. A közös tulajdon megszüntetése érdekében lefolytatott közigazgatási eljárások jogszerűsége, az ezekben meghozott, a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező, a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésén is alapuló közigazgatási határozatok jogszerűsége jelen polgári peres eljárásban alappal nem vitatható.
- [30] Az alperesek a másodfokú eljárásban benyújtott iratukban foglaltakkal szemben az állítólagos beruházásaik javukra történő megtérítése iránt viszontkeresetet nem terjesztettek elő. Ennek hiányában az elsőfokú bíróság az alperesek elszámolás iránti igényét érdemben nem vizsgálhatta, arról nem határozhatott.
- [31] A másodfokú bíróság szerint helyes volt az alpereseket az ingatlanok felperesek részére történő birtokba adására kötelező rendelkezés is.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [32] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és tartalma szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az eljárt bíróságok a tényállást részben hiányosan, tévesen állapították meg, a feltárt tényállásból megalapozatlan, jogszabálysértő következtetéseket vontak le. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Pp. 3., 8., 141., 163., 164., 206. és 221. §-át, a régi Ptk. 321. §-át, a Fétv. 62. §-át jelölték meg.
- [33] A felmondásra adott válasziratukban arról tájékoztatták a felpereseket, hogy a felmondások nem felelnek meg a jogszabályi követelményeknek, de ettől függetlenül a 2015/2016-os gazdasági év végével azokat elfogadják, ha a felperesek eleget tesznek a Fétv. 62. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek, és a szerződés megszűnésekor megfizetik a téli alma ültetvény tényleges értékét. A tényleges értékeket ezen iratukban közölték is azzal, hogy amennyiben a megjelölt összeget a birtokbaadás napjával (2016. december 5.) nem utalják át a beruházás tulajdonosának, úgy a felmondást nem fogadják el, azt érvénytelennek és hatálytalannak tekintik. Ezt követően indítottak pert a felperesek. A perben az alperesek többször tettek kísérletet egyezség megkötésére, ami nem vezetett eredményre. 2017. március 16-i előkészítő iratukban rögzítették, melyik ingatlanon, melyik alperes, mikor végezte a

telepítést.

- [34] Indítványozták, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze a felpereseket az ingatlanok megszerzését igazoló adásvételi és ajándékozási, haszonélvezeti jogot alapító szerződések becsatolására. A telepítéssel kapcsolatos okiratokat a 2017. október 16. napján kelt bizonyítási indítványunkhoz csatolták, és kérték a támogatási okiratok alapját képező pályázatok teljes terjedelmű beszerzését, igazságügyi szakértő kirendelését a beruházási érték és az elmaradt haszon meghatározására. Az elsőfokú bíróság egyik indítványnak sem adott helyt, így nem csupán az elszámolástól, hanem a viszontkereset benyújtásának a lehetőségétől is elzárta őket.
- [35] Az alperesek kétséget kizáróan igazolták, hogy a teljes területre hosszú lejáratú haszonbérleti szerződéssel rendelkeztek, hogy valamennyi területet a felperesek jogelődjétől szántóként vették haszonbérbe. A felperesek állításával ellentétben azt is igazolták, hogy a gyümölcsösrel való betelepítést csak és kizárólag ők végezték részben saját erőből, részben pedig állami támogatással. A bizonyítási indítványok indokolatlan elutasítása eredményezte, hogy az ítélet törvénysértő módon elfogadja azt a felperesi álláspontot, miszerint „az alperesek a gyümölcsös telepítését saját kockázatukra, az összes tulajdonostárssal kötött haszonbérleti szerződés hiányában végezték el”.
- [36] Azzal, hogy a felperesek tulajdonjogát igazoló szerződések beszerzését alperesi indítvány ellenére a bíróság nem rendelte el, elzárta őket állításaik és annak igazolásától, hogy a felperesek a perben tudottan – a gyümölcsös telepítése tárgyában – valótlanul állítanak. A 6. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv szerint már az első tárgyaláson jelezték, hogy a felmondások azért is érvénytelenek, mert a felperesek ingatlanon fennálló tulajdonjogukat tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, a jóerkölcsbe ütközően, semmis szerződésekkel szereztek meg, ily módon tulajdonosként sem mondhatnák fel a szerződéseket. A felperesek szándéka egyértelműen arra irányul, hogy mindenáron birtokba vegyék az alperesek tulajdonát képező, jól termő gyümölcsösöket és betakarítsák a több 10.000.000 forintos termést úgy, hogy szántó termőföldet vásároltak, a gyümölcsösért az eladóknak, az alperesek korábbi haszonbérbeadóinak nem fizettek. Az eljáró bíróságok több olyan alperesi indítványt utasítottak el, amelyek a tényállás feltárását, tisztázását eredményezték volna, emiatt ítéletük megalapozatlan.
- [37] A régi Pp. 3. §-a nemcsak azáltal sérült, hogy a törvényes kioktatás elmaradt, hanem a bíróságok az alpereseket kifejezetten elzárták lényeges körülmények bizonyításától. A felperesek az alperesi indítvány ellenére sem voltak hajlandóak becsatolni az ingatlanokkal kapcsolatos szerződéseiket, ezáltal a régi Pp. 8. §-a szerinti rosszhiszemű pervitelt tanúsítottak.
- [38] A felperesek nem csupán nem csatoltak alapvető bizonyítékokat (okiratokat, szerződéseket), hanem kifejezett alperesi indítványra a bíróságok sem rendelték el a tényállás helyes megállapításához szükséges bizonyítást, így sérült a régi Pp. 141. § (2) bekezdése,

163. és 164. §-a. A hiányosan és tévesen megállapított tényállás a régi Pp. 206. §-át sérti. Az ítéletek nem felelnek meg a régi Pp. 221. §-ában foglaltaknak sem, mert a törvény kógens szabályai ellenére nem adták indokát, miért nem kell a felpereseknek az alperesek tulajdonát képező és jól termő téli alma gyümölcsössel elszámolniuk. Az eljáró bíróságok a régi Ptk. szerződés megszűnésének eseteivel kapcsolatos rendelkezéseit és a Fétv. haszonbérleti szerződés felmondásával kapcsolatos szabályait tévesen értelmezik. A régi Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a felmondás a szerződést megszünteti. Téves az az érvelés, miszerint a Fétv. 62. §-a alapján a felmondáskor a felpereseknek nincs elszámolási kötelezettségük. E § (2) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni. Az alperesek a felmondást követően közölték a felperesekkel, hogy az érintett területeken több mint 100.000.000 forint értékben téli alma ültetvényt telepítettek, és abban az esetben fogadják el a felmondást, ha a felperesek eleget tesznek a törvényi kötelezettségüknek, azaz megfizetik a beruházás értékét.

[39] Téves az az álláspont, hogy az elszámolás kötelezettsége akkor állapítható meg, ha a másik fél kifejezett nyilatkozattal elfogadja a felmondást vagy a felmondás érvényességét a bíróság jogerősen megállapítja. Az alperesek a felmondást elfogadták, de azonnal közölték, hogy milyen elszámolás mellett. A Fétv. 62. § (4) bekezdése külön is kiemeli azt az esetet, amikor uniós vagy nemzeti forrásból vett igénybe támogatást a haszonbérelő. A perben az alperesek kétséget kizáróan igazolták, hogy a telepítéshez a saját erőn felül ilyen forrásokat igénybe vettek.

[40] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Az eljáró bíróságok a benyújtott bizonyítékokat megfelelően értékelték, a tényállást maradéktalanul felderítették, a vonatkozó jogszabályokat helyesen alkalmazták. Álláspontjuk szerint az ítéletek megalapozottak.

[41] Az alperesek a felmondás érvényességével kapcsolatban sem alaki hibára, sem határidő mulasztásra nem hivatkoznak, így álláspontjuk szerint érdemben nem vitatták a szerződések felmondásának érvényességét. Az alperesek nem terjesztettek elő viszontkeresetet a megtérítési igényükre. Nem mulasztott az elsőfokú bíróság azzal, hogy mindaddig, amíg az alperesek nem terjesztenek elő határozott viszontkereseti kérelmet, nem rendelt ki szakértőt az alperesi nyilatkozat bizonyítására. Az elsőfokú bíróság megindokolta, miért nem volt köteles érdemben foglalkozni az elszámolási vita körében tett alperesi bizonyítási indítványokkal. Viszontkereseti kérelem hiányában e tárgyban az elsőfokú bíróságnak nem kellett döntenie. Fenntartották, hogy mindeddig az alperesek nem igazolták, hogy bármely beruházáshoz, el nem vihető berendezések létesítéséhez beszerezték volna a tulajdonosok hozzájárulását.

[42] Előadták, hogy a jogerős ítélet meghozatala után tértivevényes,

ajánlott levél útján felvették a kapcsolatot az alperesekkel a megtérítési igény tárgyában, de az válasz nélkül maradt.

- [43] Egyben jelezték, hogy az általuk kezdeményezett telekalakítási eljárásban a Kormányhivatal módosította a és helyrajzi számú ingatlanok térmértékét, emiatt a haszonbérleti szerződés felmondásának esetleges érvénytelenségének megállapítása mellett sem lenne helyreállítható a felmondás előtti állapot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [44] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.]. A régi Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében a felülvizsgálatot csak az olyan eljárási szabálysértés alapozza meg, ami az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott.
- [45] Az alperesek azt sérelmezték, hogy az eljárt bíróságok elzárták őket a teljes körű bizonyítás lehetőségétől, ezért a tényállás hiányos, téves az abból levont jogi következtetés, miáltal az elszámolás kérdésében jogszabálysértő a döntés.
- [46] A bíróságok a jogvita tekintetében az érvényesített jog által behatárolt releváns tényekre kötelesek bizonyítást lefolytatni [rég Pp. 163. § (1) bekezdés]. A perbeli esetben ez a haszonbérleti szerződés megszűnésére és annak jogkövetkezményére terjedt ki, így arra, hogy az alperesek kötelesek-e a haszonbérlet ingatlanokat a felperesek részére birtokba adni. Más igény, érvényesített jog sem a felperesek, sem az alperesek részéről nem volt. Az alperesek nem terjesztettek elő viszontkeresetet. A felperesek tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdés], ez a perben dokumentált. A felperesek tulajdonjoga, haszonélvezeti joga megszerzésére vonatkozó szerződések vizsgálata nem képezte a per tárgyát, nem volt a perben érvényesített jog alapjául szolgáló körülmény, így a jogvita eldöntése szempontjából nem volt releváns kérdés. E szerződések esetleges érvénytelensége az adott perbeli felállás keretei között nem is lett volna vizsgálható, hiszen a felperesekkel szerződő fél/felek nem álltak perben. Erre figyelemmel az alperesek által indítványozott iratok beszerzésének mellőzése, elutasítása nem minősül eljárási szabálysértésnek.
- [47] Az alperesek arra megalapozottan hivatkoztak, hogy követelhetik az elszámolást, a felperesek kötelesek velük elszámolni. A Fétv. 62. §

(1) bekezdése kimondja, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja. E § (2) bekezdés b) pontja értelmében a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a haszonbérelő követelheti a haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, évelő kultúrának és növényzetnek, valamint a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak, létesítményeknek a szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értékét. A törvényi előírás nem szabályozza a felmondás tartalmi elemei között az elszámolást, és nem tekinti a felmondás joghatás kiváltásához szükséges kellékének. A törvény szövege alapján az elszámolás a szerződés megszűnésekor esedékes. Az elszámolás esedékessége pedig azt az időpontot jelöli, amikor a haszonbérelőnek alanyi joga keletkezik az elszámolás eredményeként jelentkező követelése érvényesítésére. Ebből pedig nem következik, hogy a felmondási jog gyakorlása arra az esetre korlátozódna, ha a haszonbérbeadó a felmondás közlésével egyidejűleg az elszámolást teljesíti is.

- [48] A felmondás a szerződéseket önmagában megszüntette, ezért annak valóban nincs jelentősége, hogy a felmondás a haszonbérelő elfogadása vagy a bíróság döntése folytán váltja-e ki a jogszabály szerint hozzáfűzött joghatást. A szerződés megszűnésével pedig esedékessé vált az alperesek elszámolásra vonatkozó igénye. Nem volt kizárt, hogy az alperesek az erre vonatkozó igényt - akár ebben a perben is - előterjesszék, minthogy erre nekik a törvény idézett rendelkezése szerint alanyi joguk van. Ilyen igényt azonban viszontkereset formájában nem terjesztettek elő, márpedig az elszámolás érvényesítéséhez a pusztá védekezés nem elegendő.
- [49] Nem megalapozott az az alperesi álláspont, hogy a viszontkereset előterjesztése érdekében lett volna szükség az általuk kért, de mellőzött bizonyításra. Először az eljárásjog által megszabott módon elő kell adni az érvényesített követelést. Az ellenérdekű fél erre vonatkozó nyilatkozata ismeretében rendelhető el a bizonyítás. E két tényező szabja meg ugyanis a bizonyítás szükséges kereteit. Mindezen okok miatt nem sérültek a régi Pp. 163-164. § előírásai.
- [50] A jogerős ítélet által is elfogadott tényállás tartalmazza azokat a releváns adatokat, amelyek a felmondás perben vizsgált okból való jogszerűségének alátámasztására alkalmasak [rég Pp. 206. § (1) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelem e körben a tényállás hiányos voltával kapcsolatos konkrétumot nem tartalmaz. Mindkét ítélet rögzítette az irányadónak tekintett tényállásból levont jogi következtetést, a jogszabályi hivatkozásokat, továbbá hogy miért mellőzték a bíróságok az alperes által indítványozott bizonyítást. Az ítéletek megfeleltek a régi Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek.

- [51] A felülvizsgálati kérelem azt nem támadta, hogy a Fétv. 60. § (1) bekezdése és 109. §-a alapján a felpereseknek fennállt-e felmondási joga, illetve e jogukat - az elszámolási kifogásokon túl - egyébként jogszerűen gyakorolták-e, ezért a felülvizsgálati kérelem korlátaira tekintettel ezt a Kúriának nem kellett vizsgálnia.

Záró rész

- [52] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta [régi Pp. 275. § (3) bekezdés].
- [53] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén, 4/A. §-án alapult.
- [54] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. március 4.

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