

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.251/2018/6.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: ügyintéző: dr. Törőcsik Béla ügyvéd)

Az I. rendű alperes: Tulajdonosi Közösség

A II. rendű alperes: Vadásztársaság

Az alperesek képviselője: dr. Kolláth Zoltán ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperesek

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Szolnoki Törvényszék 13.Gf.21.382/2017/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Jászberényi Járásbíróság 3.G.20.569/2017/11.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 28.575 (huszonnyolcezer-ötszázhetvenöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az I. rendű alperes által 2007. május 2. napján megkötött és 2012. július 30. napján közös megegyezéssel módosított haszonbérleti szerződéssel a felperes szerezte meg a vadászati jogot a tulajdonosi közösség területén a 2007. március 1. napjától 2017. február 28. napjáig tartó üzemtervi időre. A teljes vadászterület 4500 ha volt. A szerződéssel a felperes lett teljes egészében a kódszámú vadászterület vadászati jogosultja, de a saját vadgazdálkodási üzemterve terhére bérvadászati jogot engedélyezett az I. rendű alperesnek 1830 ha-ra.
- [2] A felperes 2016. augusztus 13-án a vadászati jog gyakorlójaként a teljes 4500 ha területet hasznosította a vadászterületből. 97,0680 ha területrészen erdészeti gazdálkodást folytatott, integrációs szerződés keretében 495,1916 ha földterületet, haszonbérlet jogcímén legkevesebb 965,8657 ha-t használt mezőgazdasági tevékenység céljából, 1010,3367 ha után földalapú támogatásban is részesült. A használt földterület a 2016. augusztus 19-i bejegyzéssel további

71,5429 ha-ral nőtt haszonbérleti szerződések alapján. A felperes használata 2016. augusztus 13. napján 1558,1273 ha-on, augusztus 19-én összesen 1629,6682 ha-on valósult meg. Ezek szerint a termelő mezőgazdasági termelés céljára a felperes rendelkezésére bocsátja a használatában lévő szántóföldi ingatlanokat integrációs termelésbe való bevonás céljára. A tartós mezőgazdasági termelés időtartama 2015. október 1-től határozatlan időre szól abból a célból, hogy a területen a felperes több évre ható beavatkozásokat is végezhesen. A felperes köteles mezőgazdasági tevékenység céljából a művelési ágnak megfelelően művelni a területet. A megtermelt termény a termeltető kizárólagos tulajdonát képezi.

- [3] Az I. rendű alperes 2016. augusztus 13. napján tulajdonosi közgyűlést tartott. A közgyűlés az 5/2016. (VIII. 14.) TGY számú határozattal akként rendelkezett, hogy a társult vadászati jogot a társult földtulajdonosok a törvényben előírt feltételek és keretek között úgy gyakorolják és hasznosítják maguk, hogy a tulajdonosi közösség a vadászati jogát az általuk alapított II. rendű alperesnek adja. A 6/2016. (VIII. 14.) TGY számú határozat szerint a vadászati jog bérleti díja 200 Ft/ha/év. A felperes magánszemélyként jelenlévő vezérigazgatója ellenszavazatot adott le mindkét esetben. A határozatok előtt és után a felperes nem hivatkozott az előhaszonbérleti jogára annak ellenére, hogy az I. rendű alperes képviselője levezető elnökként úgy nyilatkozott, hogy nincs előhaszonbérletre jogosult. A 7. napirendi pontként az elnök teljes terjedelmében ismertette a megkötendő haszonbérleti szerződést, dátumát illetően is. A 7/2016. (VIII. 14.) TGY számú határozattal a tulajdonosi gyűlés az előterjesztett haszonbérleti szerződést - annak teljes terjedelme és dátumozása ismeretében - elfogadta, és megbízta a földtulajdonosi közösség képviselőjét, hogy kösse meg az 5/2016. (VIII. 14.) TGY számú határozat értelmében a szerződést a II. rendű alperessel. A felperes vezérigazgatója szóban, jegyzőkönyvbe foglaltan azonnal bejelentette, hogy a felperes él az előhaszonbérleti jogával.
- [4] Az alperesek e bejelentés ismeretében kötötték meg 2016. augusztus 14-én a haszonbérleti szerződést. Az alperesek a II. rendű alperes ajánlatát, a szerződés írásba foglalt tervezetét, majd az írásba foglalt szerződést nem küldték meg a felperesnek, a bejelentett előhaszonbérleti jogát nem vették figyelembe, mert álláspontjuk szerint a felperes nem felelt meg a haszonbérleti jogosultságra vonatkozó törvényi rendelkezéseknek. Az alperesek a szerződést beterjesztették a vadászati hatóságnak jóváhagyás végett és megküldték a közgyűlés határozatainak kivonatát is.
- [5] A felperes vezérigazgatója 2016. augusztus 18. napján a hatóságnak írásban jelezte, hogy élni kíván az előhaszonbérleti jogával. Az ügyintézővel telefonon egyeztetett, akinek kérésére beszerezték a felperes előhaszonbérleti jogát igazoló dokumentumokat, majd azokat a felperes vezérigazgatója 2016. szeptember 7-én átadta a hatóság részére. A felperes vezérigazgatója ekkor tekintett be a tulajdonosi gyűlés jegyzőkönyvébe, majd kérésére azt 2016. szeptember 14-én a hatóság részére e-mailben is megküldte. A felperes törvényes képviselője 2016. szeptember 7-én értesült arról, hogy az alperesek valóban megkötötték a haszonbérleti szerződést 2016. augusztus 14-én, majd azt benyújtották jóváhagyásra a hatóságnak. A felperes 2016. szeptember 14-i levelében értesítette az I. rendű alperest arról, hogy a haszonbérleti szerződés feltételeit elfogadja, vállalja a szerződés szerinti díj megfizetését, és csatolta a teljesítőképességét igazoló bankszámlakivonatát.
- [6] A felperes elektronikus úton 2016. szeptember 15-én terjesztette elő keresetlevelét, amelyet az elsőfokú bíróság 3.G.20.645/2016/3. számú végzésével idézés kibocsátása nélkül elutasított az elektronikus aláírás szabályszerűtlensége miatt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 394/I. §-a alapján. A végzés 2016. október 18. napján jogerőre emelkedett. A felperes 2016. október 19. napján a keresetlevelet újra benyújtotta. Az elsőfokú bíróság 3.G.20.742/2016/21. számú végzésével a pert megszüntette, mert a régi Pp. 394/I. §-a alapján történő elutasítás esetén nincs helye a régi Pp. 132. § (1) bekezdés alkalmazásának. A Szolnoki Törvényszék 13.Gpkf.20.481/2017/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és új határozat

hozatalára utasította. Indokolása szerint a keresetlevél beadásának jogi hatályai fennmaradását a jogalkotó minden olyan esetben biztosítani kívánta, amikor a keresetlevél hiányai pótolhatók.

A kereset és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. § (1)-(2) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által megkötött haszonbérleti szerződés vele szemben hatálytalan, valamint a szerződés azonos feltételekkel a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.
- [8] Indokolása szerint a felperes előhaszonbérletre jogosult. Az alperesek vele nem közölték sem az ajánlatot, sem a szerződést, így arról a felperes vezérigazgatója csak 2016. szeptember 7. napján szerzett információt a vadászati hatóságnál. Ezt követően 2016. szeptember 14-én szabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett. A felperes a vadászterület legalább 25%-át használta mezőgazdasági tevékenység céljára, valamint az egészet vadgazdálkodási tevékenységre. A felperes elfogadó nyilatkozata megfelel a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 16. § (4) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. rendelkezéseinek.
- [9] Az alperesek ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását. Indokolásuk szerint már a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani, mert a felperes anyagi jogi határidőt mulasztott el, hiszen a 2016. augusztus 13-i közlést követően harminc napon túl nyújtotta be a keresetlevelét. A felperes vezérigazgatója a tulajdonosi közgyűlésen teljes terjedelmében, a dátumra is kiterjedően megismerte a szerződést. A felperes nem jogosult a vadászati jog haszonbérletére, mert nem felel meg a törvényi feltételeknek. A felperes szempontjából nem vehetőek figyelembe azok a földterületek, amelyekkel kapcsolatban a használat, a hasznosítás jogát a felperes később szerezte meg. Ugyancsak nem vehető figyelembe az integrációs megállapodás keretében birtokolt 495,1916 ha. Az integrátori szerződések a használati, haszonbérleti szerződés rendelkezéseinek a kikerülésére irányulnak. A földalapú támogatásra vonatkozó közlésből kell kiindulni, illetve vannak olyan használati jogosultságai is a felperesnek, amelyek nem a vadászterületet érintik. A felperes elfogadó nyilatkozata nem felelt meg a törvényi előírásoknak.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek által, 2016. augusztus 14-én a kódszámú vadászterületre létrejött haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és a haszonbérleti szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre azonos tartalommal. Rendelkezett arról is, hogy a bíróság a jogerőre emelkedést követően az ítélet egy példányát megküldi a vadászati hatóságnak.
- [11] Indokolása szerint a felperes által hivatkozott integrációs megállapodások egyértelműen mezőgazdasági tevékenységet szabályoznak. A felperesnek nem a közgyűlés idején kellett megfelelnie a haszonbérleti joggal kapcsolatos feltételeknek, mert a Vtv. 16. § (4) bekezdése az üzemterv lejáratára nézve rögzíti az előhaszonbérleti jogosultság törvényi alapítását, így a felperesnek ezen a napon kellett megfelelnie a Vtv. 16. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. A felperes a szerződéskötés idején az egész területet érintően vadgazdálkodást folytatott, így a 25%-os kritériumnak nyilvánvalóan megfelelt. Ezt meghaladóan az integráltjaival megkötött szerződés alapján az integrált földterületeket is számításba kell venni, amely alapján a 25%-os mértéknek a felperes más megközelítésből ugyancsak megfelelt.
- [12] Az alperesek nem jogosultak annak vizsgálatára, hogy a felperesnek van-e előhaszonbérleti joga, hiszen azt a Vtv. 16. § (4) bekezdése egyértelműen kimondja. Az alperesek abban a kérdésben sem

foglalhatnak állást, hogy a felperes lehet-e újra haszonbérelő, mert a haszonbérlové válás feltételeinek vizsgálata a vadászati hatóság feladata. A vadászati hatóság nem vizsgálhatja, hogy a benyújtott szerződés sérti-e valakinek az előhaszonbérleti jogát, de elutasítja a vadászatra jogosult nyilvántartásba vétel iránti kérelmét, ha a kérelmező nem felel meg a törvényi követelményeknek.

- [13] A Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos szabályainak célja az elővásárlásra jogosult jogainak a védelme. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése az igényérvényesítési határidőt a szerződéskötésről való tudomásszerzéshez köti. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes ajánlatát semmilyen formában nem közölte a felperessel, így a felperes mindaddig, amíg nem szerzett tudomást az előhaszonbérleti joga sérelméről, menthető okból nem lehetett abban a helyzetben, hogy az ebből eredő igényét érvényesítse. Mivel a törvény nem ír elő jogvesztést, ezért elévülési határidőről van szó. Az elévülés pedig nyugszik mindaddig, amíg a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni a követelést. A felperes vezérigazgatója nem a felperes törvényes képviselőjeként, hanem magánszemélyként volt jelen a földtulajdonosi közgyűlésen. Itt csak a közgyűlés által elfogadott határozatokról szerzett tudomást, de arról nem, hogy ténylegesen milyen tartalommal, mikor kötötték meg a szerződést. A felperes igazolta, hogy 2016. szeptember 7. napján szerzett tudomást a szerződéskötésről.
- [14] A felperes elfogadó nyilatkozata megfelelt a Vtv. 16. § (4) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében írtaknak, mert az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett és igazolta a teljesítőképességét. Ettől független kérdés, hogy ha létrejött a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között, úgy a külön jogszabályokban meghatározott adattartalommal bejelentést kell tenni a vadászati hatósághoz.
- [15] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [16] Indokolása szerint a felperesnek előhaszonbérleti joga állt fenn, mert az újonnan kialakított vadászterület legalább felét az előző üzemtervi ciklusban is haszonbérletre és az üzemtervi ciklus lejártának napján is fennállt a haszonbérleti szerződése. Az alperesek nem éltek az előhaszonbérleti jog kizárására vonatkozó döntés lehetőségével. Az alperesek részéről lehetséges volt a Vtv. 16. § (4) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálata, de az egyéb feltételek vizsgálata körében osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját.
- [17] Az I. rendű alperes tudott arról, hogy a felperes élni kíván előhaszonbérleti jogával. Ennek ellenére arról a felperest nem nyilatkoztatta, a II. rendű alperes ajánlatát nem közölte, így megsértette a felperes előhaszonbérleti jogát, ezért az alperesek közötti szerződés a felperessel szemben hatálytalan.
- [18] Az igényérvényesítési határidő kezdő időpontja nem a szerződés teljes tartalma, minden részletre kiterjedő megismeréséhez, hanem a szerződéskötésről mint tényről való hiteles módon történő tudomásszerzéshez kapcsolódik. A felperes a szerződés lényeges tartalmi elemeit ismerte, a tulajdonosi gyűlésen hozott határozat tartalmáról tudott, amely kötötte a ténylegesen szerződő feleket. A közgyűlés ideje alatt ugyanakkor a szerződés megkötésére még nem került sor. A felperes nem tudott arról, hogy az alperesek egymással megkötötték-e a szerződést, hiszen azt 60 napon belül kellett a haszonbérelőnek a vadászati hatósághoz jóváhagyásra benyújtani. A felperes ezért bízhatott abban, hogy az I. rendű alperes mégis biztosítja számára az előhaszonbérleti jog gyakorlását. A perben nem merült fel olyan konkrét adat, hogy a felperes képviselője a szerződés megkötéséről konkrétan tudott volna 2016. augusztus 14. napján, 15. napján vagy a későbbi napokban. A korábbi tudomásszerzési időpontot az alperesek nem bizonyították. Az alperesek 2016. augusztus 16. napján átadták a hatóság részére a szerződést, a felperes pedig arról megbizonyosodhatott, hogy a hatósághoz azt benyújtották. Az ezt megelőző időszakra vonatkozóan azonban nem bizonyított a felperes tudomásszerzése, így az igényérvényesítésre határidőben került sor.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a felperes keresetének az elutasítását, másodlagosan az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését, a régi Pp. 130. § (1) bekezdés *h)* pontját, a 206. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését, valamint a Vtv. 16. § (1) bekezdés *c)* pontját és a 16. § (4) bekezdését.
- [20] Indokolásuk szerint a 2016. augusztus 13. napján megtartott gyűlésen a 7/2016. (VIII. 14.) TGY számú határozattal akként rendelkeztek, hogy a már megkötött haszonbérleti szerződést fogadták el és hagyták jóvá. A felperes első keresetlevelét 2016. szeptember 15. napján terjesztette elő, amit az elsőfokú bíróság idézés kibocsátása nélkül elutasított a régi Pp. 394/I. §-a alapján, amely végzés 2016. október 18. napján emelkedett jogerőre. A felperes második keresetlevelét 2016. október 19. napján nyújtotta be, igazolási kérelmet nem terjesztett elő. A másodfokú bíróság jogszabálysértően helyezte hatályon kívül az elsőfokú bíróság permegszüntető végzését, hiszen a régi Pp. 132. § (1) bekezdése nem alkalmazható a régi Pp. 394/I. §-a esetén. A felperes igényérvényesítése így elkésett, ezért a keresetet el kellett volna utasítani.
- [21] A felperes a földtulajdonosi gyűlés időpontjában nem rendelkezett a kijelölt vadászterület vonatkozásában a jogszabályban rögzített 25%-os mértékű földhasználati joggal, amelyet bizonyít a 2015. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete is. E körben nem vehetőek figyelembe a 2016. július 19. napján megkötött, de az ingatlanügyi hatósághoz csak 2016. augusztus 18. napján előterjesztett szerződések. A felperes által hivatkozott integrációs szerződések nem elégítik ki sem az integrációs, sem a haszonbérleti jogviszony követelményét, így azokkal a felperes nem tud bizonyítani alappal bíró földhasználatot. Mivel a felperes nem rendelkezett a kijelölt vadászterület 25%-át érintő földhasználati joggal, ezért sem haszonbérleti, sem előhaszonbérleti jogot nem gyakorolhat.
- [22] A földtulajdonosi gyűlés meghívója napirendi pontként feltüntette a haszonbérleti szerződés ismertetését és elfogadását. A gyűlésen a haszonbérleti szerződés szövege teljes terjedelmében felolvasásra került. A felperes vezérigazgatója jelen volt a földtulajdonosi gyűlésen, ott nyilatkozatot is előterjesztett, így ezen a napon megnyílt a 30 napos anyagi jogi határidő, amelyet a felperes elmulasztott. A felperes vezérigazgatója magáról a szerződéskötésről és annak tartalmáról is teljes körű információt szerzett a gyűlésen.
- [23] Az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes keresetén, mert lényegében a felperes helyett érvelt, a felperes helyett dolgozott annak ellenére, hogy a bíróságot nem terheli a hivatalból való bizonyítás kötelezettsége. Jogszabálysértően nem fogadta el azt az alperesi érvet, hogy a földtulajdonosi gyűlés idején kellett fennállnia a felperes vonatkozásában a haszonbérleti joggal kapcsolatos feltétel megfelelésének.
- [24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Indokolása szerint megillette őt az előhaszonbérleti jog. Hangsúlyozta, csak akkor szerzett tudomást a szerződés megkötéséről, amikor betekintett az iratokba a vadászati hatóságnál. A törvényes képviselője magánszemélyként és nem a képviselőjeként vett részt a földtulajdonosok gyűlésén, így igényét határidőben érvényesítette. A 2015. évi mérleg adatai nem irányadóak a 2017. március 1. napjától induló vadászati üzemtervi ciklusra vonatkozó előhaszonbérleti jog körében.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálja felül. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben jogszabálysértésként azt jelölték meg, hogy a jogerős ítélet az elkésett felperesi

igényérvényesítés ellenére úgy adott helyt az előhaszonbérleti jogra alapított keresetnek, hogy az előhaszonbérleti jogosultsághoz szükséges törvényi feltételekkel a felperes nem is rendelkezett.

- [26] A Vtv. 16. § (4) bekezdése szerint a vadászterület ismételt haszonbérbe adása esetén a haszonbérlőt a törvény alapján előhaszonbérleti jog illeti meg. A törvénynek az előhaszonbérletre vonatkozó rendelkezéseit azoknak a vadászatra jogosultaknak az esetében kell alkalmazni, akik a vadgazdálkodási üzemterv lejártának napján érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkeznek, és az újonnan kialakított vadászterületnek legalább a felét az előző üzemtervi ciklusban is haszonbérelték.
- [27] A felperes 2007. március 1. napjától 2017. február 28. napjáig érvényes haszonbérleti szerződéssel haszonbérelte a teljes vadászterületet, így a felperest a törvény alapján megillette az előhaszonbérleti jog.
- [28] A Vtv. 16. § (1) bekezdés c) pontja nem a vadászterületre vonatkozó előhaszonbérleti jog jogosultját, hanem azt szabályozza, hogy ki lehet a vadászati jog haszonbérlője. A Vtv. 18. § (1) bekezdése szerint a vadászati jog haszonbérletére kötött szerződést a haszonbérlőnek jóváhagyásra be kell nyújtania a vadászati hatósághoz, amely egyidejűleg a haszonbérlő vadászatra jogosultként történő nyilvántartásbavételi kérelmének is minősül. A vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény végrehajtásának szabályairól szóló 79/2004. (V. 4.) FVM rendelet 2/A. § (3) bekezdés b) pontja szerint a vadászati hatóság elutasítja a vadászatra jogosult nyilvántartásba vétel iránti kérelmét, ha a kérelmező nem felel meg a Vtv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott feltételnek. Mindezekre figyelemmel a Vtv. 16. § (1) bekezdés c) pontjában írt feltételek nem vizsgálhatóak a vadászterületre vonatkozó előhaszonbérleti jog fennállása és gyakorlása körében.
- [29] A Vtv. 16. § (4) bekezdése szerint az előhaszonbérleti jog gyakorlására a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. 6:222. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.
- [30] A Vtv. 15. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. 6:349. § (2) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződést írásba kell foglalni. A Ptk. 6:70. § (1) bekezdése szerint írásbeli alakhoz kötött szerződés megkötésére ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot írásban lehet tenni. Erre figyelemmel a haszonbérleti szerződésnek a tulajdonosi közösség gyűlésén történt szóbeli ismertetése nem minősül az ajánlat közlésének. Az I. rendű alperes az ajánlat írásbeli közlésének az elmulasztásával megszegte az előhaszonbérleti jogból eredő kötelezettségeit, ezért a megkötött szerződés a felperessel szemben hatálytalan a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján.
- [31] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti.
- [32] A felperes törvényes képviselője a 2016. augusztus 13-i gyűlésen arról szerzett tudomást, hogy a tulajdonosi közösség elfogadta a haszonbérleti szerződést, és megbízta a képviselőt a szerződés megkötésével. A Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítési határidőt ugyanakkor a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől kell számítani. A per adataiból egyértelműen nem állapítható meg, hogy a felperes mikor szerzett tudomást a szerződés megkötéséről, de a jogerős ítéletben okszerűen értékelt adatok alapján erre nem került sor 2016. augusztus 16. napja előtt. A felperes 2016. szeptember 14. napján írt levelében elfogadó nyilatkozatot tett és igazolta teljesítőképességét, majd keresetlevelet terjesztett elő 2016. szeptember 15-én.

- [33] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben tartalmilag a másodfokú bíróság 13.Gpkf.20.481/2017/3. számú végzését is támadták, sérelmezve a régi Pp. 132. § (1) bekezdése és a régi Pp. 394/I. § között megállapított tartalmi kapcsolatot. Az alperesek ugyanakkor az elsőfokú eljárásban és az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy a felperes a szerződéskötésről már 2016. augusztus 14-én tudomást szerzett, így a perindítási határidő 2016. szeptember 14-én lejárt, ezért a keresetlevél 2016. szeptember 15-én történt benyújtása elkészt volt.
- [34] A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A felülvizsgálati eljárás során azt kell vizsgálni, hogy a jogerős ítélet a meghozataláig rendelkezésre álló előadások alapján jogszerű-e (EBH 2009.1976.). Nem lehet a felülvizsgálati eljárás tárgya az olyan álláspont, amelyet az eljáró bíróságok - a fél ilyen tartalmú hivatkozása hiányában - nem vizsgáltak (EBH 2011.2399.). A korábban eljáró bíróságok nem követhettek el jogszabálysértést olyan kérdéssel kapcsolatban, amellyel erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak (BH 2017.232.).
- [35] A Kúria fenti döntéseiben megnyilvánuló állandó gyakorlatára figyelemmel jelen felülvizsgálati eljárásban is csak a jogerős ítélet jogszabálysértése vizsgálható, nem pedig a 13.Gpkf.20.481/2017/3. számú végzésben kifejtett jogi álláspont. Mivel az alperesek ellenkérelmükben és fellebbezésükben is a 2016. szeptember 15-i keresetlevél elkészttségét állították, ezért a jogerős ítélet ezt vizsgálta. Az alperesek korábbi hivatkozásának hiányában a jogerős ítéletnek nem volt tárgya a 2016. október 19-i keresetlevél elkészttsége, valamint a régi Pp. 132. § (1) bekezdése és a régi Pp. 394/I. § (1) bekezdés a) pontja közötti tartalmi kapcsolat, ezért ezeket a kérdéseket a Kúria sem vizsgálhatta.
- [36] A per érdemében azt azonban kellett vizsgálni, hogy a felperesi igény egyik anyagi jogi feltétele - az igényérvényesítési határidő betartása - fennáll-e. A jogerős ítéletben okszerűen értékelt adatok alapján a felperes a szerződés megkötéséről nem szerzett tudomást 2016. augusztus 16. napja előtt, keresetlevelét pedig 2016. szeptember 15-én előterjesztette, ezért a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényérvényesítési határidőt megtartotta. A felperes az igényérvényesítési határidőn belül az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett, és igazolta teljesítőképességét, ezért igényérvényesítése megfelelt a Vtv. 16. § (4) bekezdése értelmében alkalmazandó Ptk. 6:223. § (2) bekezdésének.
- [37] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [38] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése és a régi Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezni kellett az alpereseket a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperes költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.
- [39] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése alapján.
- [40] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. május 6.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró