

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.024/2019/10.

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

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Varga Erzsébet ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Varga és Társa Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Varga József ügyvéd)

A per tárgya: szolgáltatási díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szolnoki Törvényszék
13.Pf.21.279/2018/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Szolnoki Járásbíróság 25.P.22.223/2016/69.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes az külterület helyrajzi számú 203,1844 ha nagyságú, szántó művelési ágú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 190,82 ha nagyságú részén a tulajdonosokkal megkötött haszonbérleti szerződések alapján hosszabb ideje mezőgazdasági termelést folytatott. A felperes által alkalmazott haszonbérleti szerződések szerint a szerződés megszűnése esetén a haszonbérelő köteles a haszonbérlet tárgyát képező ingatlant olyan állapotban visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen.
- [2] A 2011. július 27. napján elkészült kitűzési vázrajz az alperes és egy további tulajdonos területét kijelölte.
- [3] Számos haszonbérleti szerződés 2015 végén és 2016 elején lejárt. A felperes a haszonbérleti szerződéseket 47 tulajdonossal összesen 151,4518 ha vonatkozásában 2020. december 31. napjáig meghosszabbította, a fennmaradó részre megállapodás nem jött létre.
- [4] Az alperes az ingatlanon 2015. évet megelőzően 5,2721 ha tulajdonnal rendelkezett, majd 2016. február 3. napjára 33,5628 ha vonatkozásában földhasználati jogosultságot szerzett egyrészt az újonnan megszerzett tulajdonjoga, másrészt a tulajdonosokkal megkötött használati megállapodás alapján. Az alperes jelezte a felperes felé, hogy a rendelkezésébe, használatába került ingatlanokat 2016. évben maga kívánja művelni.

- [5] A felperes a haszonbérleti szerződések lejártát követően a meghosszabbított szerződések alapján használt területekkel együtt tovább művelte azt a részt is, amire az alperes földhasználati jogosultságot szerzett. A termés betakarítását követően 2015. július elején tarlóhántás céljából tárcsázást, szántást végzett, műtrágyát juttatott ki, kombinátorozott, majd 2015. október végén Farinelli típusú búzát vetett. 2016 márciusában műtrágyát, áprilisban gyomirtó, gombaölő és növényvédő szert juttatott ki.
- [6] Az alperes a perrel érintett területre 2016. február 3. napján elkészítette a használati megállapodást, amelyet ezzel a dátummal a földhasználati nyilvántartásba a Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2016. július 22. napján kelt 702708/6/2016/2016.07.22. számú határozatával bejegyeztet.
- [7] Az alperes azt a területet, amelyre használati jogot szerzett, 2016. április 14. napján vette birtokba, amikor azt földmérővel kimérte. Előtte a terület szántásakor és a búza vetésekor is a felperes munkát végző alkalmazottjának és a felperes műszaki igazgatójának is jelezte, hogy a területet ő kívánja művelni. Az alperes a megszerzett területen előzetes terve szerint takarmánykukoricát kívánt termelni. Figyelemmel azonban arra, hogy abban az őszi búzát a felperes már elvetette, a termelést a saját technológiájának megfelelően befejezte, és a terményt betakarította. Azzal, hogy a termelést a felperes kezdte meg a területen, összesen 3.241.844 forint költséget takarított meg.
- [8] A felperes - miután az alperes a területeit birtokba vette - 2016. július 12. napján 5.139.309 forint és 568.176 forint erejéig számlát állított ki 2016. július 20-i teljesítési határidővel. Az alperes a per megelőzően a számlák ellenértékéből 1.885.397 forintot fizetett meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [9] A felperes módosított keresetében 5.639.185 forint, ennek 2016. július 21. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresete jogszabályi hivatkozása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:2. § (1) bekezdése és 6:61. §-a volt. Előadta, az alperes kellő ismerettel rendelkezett a felperesi földhasználatról, amikor megváltoztatta a kialakult használati rendet és használatba vette az általa megművelt és bevetett területet. Ezzel ráutaló magatartással elfogadta a növénytermesztési szolgáltatásait. A visszerhesség vélelme alapján köteles e szolgáltatás ellenértékét megfizetni. Másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímen kérte az alperes kötelezését. Álláspontja szerint, mivel a földhivatal az alperes földhasználatát csak 2016. július 22. napján jegyezte be, ez ideig jogszerűen használta a területet, és ebből eredően keletkezett igénye az elvégzett munkák ellenértékére.
- [10] Az alperesi birtokbavételt jogszerűtlennek tartotta. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 62. §-a szabályozza, hogy a haszonbérlet megszűnésekor a haszonbérbeadó és haszonbérlet miként köteles egymással elszámolni.
- [11] Hivatkozott arra, hogy a perrel érintett terület osztatlan közös tulajdonban állt kialakult használati renddel, és amíg annak jogszerű megváltoztatása nem történik meg, a földügyi hatóságnál regisztrált használati rend az irányadó. Ezt az alperes csak 2016 áprilisában kezdeményezte. A védekezés ismeretében tagadta, hogy az alperes tiltakozott volna az általa folytatott tevékenység ellen.
- [12] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperesnek a haszonbérleti szerződések megszűnését követően a területet át kellett volna adnia a részére. Haszonbérleti szerződés hiányában nem volt jogosultsága termelést folytatni. 2015 nyarán egy egyeztetés alkalmával egyértelműen közölte a felperessel, hogy a haszonbérlet lejártát követően maga kívánja a területet megművelni. Az, hogy hol adják ki neki a területet, egyértelmű volt: amellet a föld mellett, amit addig is művelt. A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a felperesnek egyeztetnie kellett volna vele, hogy hol végezhet bármilyen műveletet. Ennek elmulasztása miatt a felperes nem lehet jóhiszemű. Amikor észlelte, hogy a felperes alkalmazottai 2015 végén szántást végeztek az érintett területen, majd

búzával bevetették, jelezte, hogy azt birtokba kívánja venni és megművelni. A felperes olyan munkákat végzett, amelyek nem a termelés befejezésével, hanem a következő évi termelés előkészítésével függtek össze. A területet 2016 áprilisában vette birtokba és kezdte meg a termelést. Számára - aki takarmánykukoricát kívánt termelni - kifejezetten hátrányos és költséget okozó volt a felperesi búzavetés. A használati rendnek az adott esetben nincs jelentősége, a használati jogosultságot nem ez alapozza meg, hanem a tulajdonos és a földhasználó megállapodása, pl. a haszonbérleti szerződés. A felek között nem volt olyan megállapodás, ami alapján a felperes jogosult lett volna szolgáltatási tevékenységet végezni, és annak ellenértékét követelni. Kizárólag a mezei leltár megfizetésére köteles. Az ennek megfelelő összeget a pert megelőzően megfizette.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 472.857 forintot, ennek 2016. július 21. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 319.577 forint perköltséget.
- [14] Az elsődleges kereset jogalapját illetően rámutatott, hogy a Ptk. 6:4. § (2) bekezdése szerinti szerződést létrehozó ráutaló magatartás csak akkor állapítható meg, ha valamely magatartásból a másik félnek egyértelműen fel kell ismernie a szerződési akaratot. A ráutaló magatartás nem hoz létre szerződést, ha a felek magatartása nem fejezi ki a megegyezést a szerződés lényeges pontjaiban. A perbeli esetben nem volt megállapítható, hogy a felek között a növénytermesztési szolgáltatás bármilyen feltételében megegyezés létrejött volna. Ellenkezőleg, az alperes a felperes számára már előzetesen jelezte, hogy az általa megszerzett területeket maga kívánja művelni. Az, hogy a haszonbérleti szerződések lejártát követően az alperes úgy vette birtokba a saját és szerződés alapján használt területeket, hogy azon a felperes a gazdasági év végét követően is folytatta a művelést, nem minősülhet ráutaló magatartásnak.
- [15] Nem volt alapos a felperesnek Fétv. 62. §-ára történő hivatkozása sem. Az e § (2) bekezdés b) pontja szerinti megtérítési igény alkalmazhatóságát az (5) bekezdés zárja ki.
- [16] Hivatkozott a felperes a haszonbérleti szerződések azon rendelkezéseire, amelyek szerint a szerződések automatikusan meghosszabbodnak, amennyiben egyik fél sem jelzi a megszűnés előtt a használati viszony megváltoztatása iránti igényét. A felperes azonban maga sem állította, hogy a haszonbérleti szerződések meghosszabbodtak volna, éppen ellenkezőleg, a keresetlevelében maga adta elő, mikor jártak le.
- [17] Az elsőfokú bíróság aaptalannak találta a felperesnek a haszonbérleti szerződések 5. pontjára történő hivatkozását is. A jó gazda gondossága szerinti szakszerű művelés, a föld termőképességének fenntartása nem jelentheti azt, hogy a haszonbérleti szerződés lejártát követően a terület tovább használható lenne azon az alapon, hogy ezzel a föld tulajdonosának érdekeit védi különösen akkor, amikor a saját hasznosítással kapcsolatos szándékát juttatta kifejezésre.
- [18] A jogalap nélküli gazdagodásra történő hivatkozás körében az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:9. § (1), 5:10. § (1) és (2) bekezdését, valamint a 6:579. § (1) bekezdését hívta fel. Megállapította, hogy a felperes a területek használatára érvényes jogcímmel nem rendelkezett, mert a perrel érintett ingatlanrészekre a haszonbérleti szerződések lejártak, és azok meghosszabbítása sem történt meg,. A jogalap nélküli birtoklás elszámolási szabályai szerint különbség van a felperes által követelhető megtérítés kapcsán aszerint, hogy jó- vagy rosszhiszemű volt-e a birtoklás alatt.
- [19] Az alperes a korábbi használati rendet nem önkényesen változtatta meg. A felperes nem bizonyította, hogy a perrel érintett osztatlan közös tulajdonban álló szántóföldre korábban létezett használati megállapodás. Arra helyesen hivatkozott, hogy a Fétv. előírja a használati rend kötelező létrehozását, de a föld használatára való jogosultságot nem a használati rend keletkezteti.

- [20] A közös tulajdonra vonatkozó általános szabályoknak megfelelően a Fétv. 70. § (2) bekezdése szerinti használati rend kialakítása körében az alperes a kötelezettségének eleget tett, a használati rend tervezetét elkészítette, majd eljárása eredményeként azt bejegyezték, jóllehet csak a birtokbavételt követően. A használati rend hiánya azonban nem csorbíthatja a tulajdonos vagy a használatra jogcímmel rendelkező jogait. A felperes mint a földterület egy részének használója nem tulajdonosi jogokat gyakorol, nincs a többi tulajdonos irányában jogvédelmi feladata. Az a körülmény, hogy az alperes a megszerzett területeit hasznosítani kívánta, a többi tulajdonos érdekét nem sérti.
- [21] A felperes az alperes által megszerzett ingatlanrész vonatkozásában érvényes jogcímmel a föld használatára nem rendelkezett. Az alperes azzal, hogy a föld hasznosítására vonatkozó igényét bejelentette, sőt bizonyítottan az általa hasznosítani kívánt területet térképen megjelölve a felperesnek átadta, a tőle elvárható gondossággal járt el. A felperes igazgatóságának elnöke nyilatkozott akként, hogy a gyakorlat szerint a területet a betakarítás után közvetlenül adják át, minthogy a tarlóhántás már a következő gazdasági évhez tartozik. Az adott esetben azonban a felperes nem így járt el.
- [22] Az elsőfokú bíróság bizonyítottan találta, hogy a felek között hónapokkal a birtokbavételt megelőzően tárgyalások zajlottak a terület kiadásáról. A felperes álláspontja szerint az alperesnek kellett volna megállapodást kezdeményeznie. Az elsőfokú bíróság szerint ezzel szemben az osztatlan közös tulajdonban álló földterület esetén a tulajdonostársakat együttműködési kötelezettség terheli, és ez vonatkozik a haszonbérlore is. Az alperes megjelölte a használatba venni kívánt területet, erről a felperes tudott. Az alperes adott helyzetben elvárható gondosságát és a felperes rosszhiszeműségét jelzi, hogy az alperes a felperes művelése ellen már akkor tiltakozott, amikor az még jelentős költséget a felperesnek nem okozott. Az alperes a felperes munkavállalójának a terület szántásakor és a vetéskor is jelezte, hogy azt maga kívánja művelni. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes rosszhiszeműen járt el, amikor a betakarítást és haszonbérleti szerződéses lejáratát követően a területet nem adta át az alperesnek. Azt annak ellenére tovább művelte, hogy tudta, nincs érvényes jogcíme, és nem tett semmit annak érdekében, hogy a területet az alperesnek bárhol kiadja.
- [23] A felperes az alperes birtokbavételét megelőzően az általa elvégzett növénytermesztési munkák költségeinek azt a részét követelhetette eredménnyel, amelyek az alperesnél vagyoni előnyként jelentkeztek. A felperes indítványára az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértő bevonását rendelte el, és a szakértői véleményt a kiegészítés után aggálytalannak találta. A szakértő megállapította, hogy a felperes és az alperes őszi búza termelési technológiája lényegében megfelelő volt. A gazdagodás vonatkozásában azt kellett vizsgálnia, hogy milyen munkák és milyen szükséges költségek merültek volna fel az alperes oldalán a terület birtokbavételét megelőzően. Megállapította, hogy az alperesnek saját technológiája kapcsán a terület birtokbavételéig összesen 819.109 forint gépi munkával kapcsolatos költsége lett volna, ami az alperes által számítottához és megfizetethez képest 472.857 forinttal több. A felperes ugyan hivatkozott arra, hogy a szakértő által megállapított önköltséggel nem lehetett volna a termelést elvégezni, és az milyen vagyoni hátrányt jelent neki, azonban a felperes vagyoni hátrányának nincs jelentősége. A felperes azzal, hogy a haszonbérleti szerződés lejártá ellenére rosszhiszeműen folytatta a termelést, köteles viselni az olyan költségeket, amelyek tényleges gazdagodásként nem jelentkeztek az alperesnél. A tényleges gazdagodás az alperesnél az általa alkalmazni kívánt műveletek elvégzésének szükségtelensége miatt jelentkezett. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta érdemben, milyen áron adta el az alperes a búzát és milyen tényleges költsége volt a birtokbavételt követően.
- [24] Az alperesnek a szakértő által felülvizsgált technológiája szerint a birtokbavételt megelőzően 2.358.254 forint költsége keletkezett volna, amiből a pert megelőzően 1.885.397 forintot megfizetett. Így 472.857 forint a még fennálló gazdagodás mértéke, és ennek megtérítésére kötelezte az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:10. § (2) bekezdése alapján.

- [25] Az elsőfokú bíróság az új szakértő kirendelésére vonatkozó felperesi bizonyítási indítványt elutasította, minthogy a kirendelt szakértő szakvéleményét a felperesnek nem sikerült érdemben vitássá tennie. Ugyancsak indokolatlannak találta a földhasználati rend létrehozása kapcsán keletkezett iratok beszerzését is.
- [26] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [27] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben és akként változtatta meg, hogy az alperes által a felperesnek fizetendő összeget 1.356.447 forintra és kamataira felemelte. A felperest mentesítette az elsőfokú perköltség megfizetése alól és akként rendelkezett, hogy az elsőfokú perköltséget mindegyik fél maga viseli. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rendelkezése szerint a másodfokú perköltségét mindegyik fél maga viseli.
- [28] A másodfokú bíróság túlnyomórészt elfogadta ítélezése alapjául az elsőfokú bíróság által a jogalapi kérdésekkel kapcsolatban megállapított tényállást. Helyesnek tartotta a bizonyítékok mérlegelését abban a körben is, hogy a felperes előtt ismert volt az az alperesi szándék, miszerint a megszerzett tulajdonát a haszonbérlet területen használatba kívánja venni, és a szántás október elején történő megkezdésekor, majd a vetéskor is jelzéssel élt a felperes felé.
- [29] A másodfokú bíróság szerint a felperesnek feltétlenül számolni kellett azzal, hogy a haszonbérleti szerződés lejártakor a földet a rajta lévő növényzettel együtt át kell adnia a tulajdonos, az új használó részére. A felperes tudott, illetve tudnia kellett arról is, hogy a haszonbérleti szerződés nem hosszabbítódik meg. A felperest terhelte a föld kiadásának kötelezettsége, hiszen egyértelmű volt, a haszonbérleti szerződés megszűnésével a használatra vonatkozó jogcíme megszűnt, annak bekövetkezését a felperes előre láthatta, arról tudomása volt. A felperes magatartását ennek ismeretében értékelte.
- [30] A Fétv. 57. § a) pontjában foglalt rendelkezés szerint a meghatározott időtartam lejártával a haszonbérleti szerződés megszűnik. A megszűnéskor a haszonbérletnek a szerződésben, illetve a Ptk. 6:355. §-ban szabályozott kötelezettsége a termőföld és a többi haszonbérlet dolog olyan állapotban történő visszaadása, hogy a termelést folytatni lehessen. E kötelezettségnek a haszonbérlet nem tesz eleget, ha a tulajdonos számára nem biztosítja a termelés kellő időben történő átvételének lehetőségét.
- [31] A felperes kötelezettsége volt tehát, hogy a lejárt haszonbérleti szerződés miatt megszűnt használati jogosultsága folytán a terület visszaadását felajánlja a tulajdonosnak, illetve rendezze a szerződés lejárt utáni helyzetet annak figyelembevételével, hogy más igénylő, mint az alperes, nem volt. Ez a haszonbérlet kötelezettség feltétel nélküli. A felperesnek e téren az együttműködést elmulasztó magatartását alátámasztja az az általa sem vitatott tény, hogy az alperessel nem kezdeményezte a haszonbérleti szerződés újbóli megkötését, de a föld kiadását sem ajánlotta fel.
- [32] A másodfokú bíróság sem tartotta szükségesnek a földhivatali iratok beszerzését, mivel a felperes által hivatkozott tények megállapítása sem eredményezne reá kedvezőbb döntést. A döntéshez szükséges lényeges tények pedig megállapíthatók voltak.
- [33] Az elsőfokú bíróság megalapozottan foglalt állást a felperes jogsértő magatartásával kapcsolatban, következtetéseivel a másodfokú bíróság egyetértett. Az alperes magatartását nem látta a felperesi felelősséget érdemben befolyásoló, az összecszerzésre kiható ténynek. Az elszámolási kötelezettség a Ptk. általános és speciális rendelkezésein túlmenően a Fétv. 62. § (1) bekezdésén, (2) bekezdés b) pontján alapult. Az elszámolás jogalapi kérdéseit illetően a jogerős ítélet visszautalt az elsőfokú bíróság jogi indokolására a bizonyítékok mérlegelésére kiterjedően is. Az alperes által fizetendő összeget a szakvélemény tartalma, annak kiegészítései és a másodfokú eljárásban Pf.8. sorszám alatt tett kiegészítő szakvélemény és a szakértő tárgyalási meghallgatása alapján állapította meg.

- [34] Az új szakértő kirendelésére vonatkozó felperesi indítvány teljesítését mellőzte, de a szakértői vélemény kiegészítését indokoltak tartotta. A szakértő a meghatározott szempontok szerint a szakvéleményét kiegészítette.
- [35] A másodfokú bíróság is a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint vizsgálta az alperes esetleges gazdagodásának összegét. Megállapította, hogy a valóban elvégzendő és az adott időpontban, időjárási viszonyok, talajviszonyok és a művelés szempontjai alapján a felperes által alkalmazott technológia szakszerű volt. A szakértő rögzítette az egyik legköltségesebb tétel, a szántás indokoltságát figyelemmel az esős időjárási viszonyokra, a tárcsázás lehetőségének bizonytalansága miatt. A felperes számláiban szereplő egyes tételek összegét ugyan korrigálta, azonban az egyes műveleteknek, a költségtényezőknek az indokoltságát nem vonta kétségbe, és azt szakszerűnek minősítette.
- [36] A Pf.8. sorszámú kiegészítő szakértői vélemény alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint figyelembe vehető munkák értékét a másodfokú bíróság 3.241.844 forintban határozta meg. E szakértői kiegészítés tekintetében a felek külön kifogást nem adtak elő.
- [37] A jogerős ítélet szerint alaptalan volt az a felperesi hivatkozás, hogy a haszonból is részesednie kell. A felperes javára megállapított 3.241.844 forint a gazdagodás elszámolása szempontjából a felperesre nem hátrányos, egyben biztosítja a gazdagodás megszűnését. A felperes által elvégzett munka értékéből levonásba helyezve az alperes által már megfizetett 1.885.397 forintot, így az alperest további 1.356.447 forint megfizetésére kötelezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [38] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és elsődlegesen az alperes kötelezését kérte 3.822.088 forint növénytermesztési szolgáltatás, másodlagosan 5.639.185 forint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére. Harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [39] Relevánsnak minősítette az osztatlan közös tulajdonban lévő termőföld tekintetében fennálló használati rendet, amit az alperes a tulajdonostársak hozzájárulása, egyetértése nélkül változtatott meg. Ezt vitatta a felperes is az időközben hatályba lépett Fétv. X. fejezetében szabályozott eljárási rend megsértése okán. Osztatlan közös tulajdon esetén a jogok gyakorlása, a kötelezettségek teljesítése csak a tulajdonostársakkal kötött - írásban, térképi melléklettel egyesített okmányba foglalt - megállapodás alapján történhet.
- [40] A jogerős ítélet indokolása nem felel meg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 221. § (1) bekezdésében írt követelményeknek, mert önkényes megállapítást tartalmaz, a felek magatartásával kapcsolatos felperesi ténybeli megállapítások értékelését nélkülözi, a kereseti kérelem elsődleges jogalapját illető jogi megállapítása logikátlan, a jogalap nélküli gazdagodás összecszerúságát illetően pedig ellentmondásos. Mind az első-, mind a másodfokú ítélet a többször módosított és kiegészített szakértői véleményben foglalt, de mindig hiányos és kellően nem dokumentált „számolgatáson” alapult, miközben a felperes zárt rendszerből szolgáltatott, több száz hektáron alkalmazott művelési-termelési dokumentációval, önköltség-számítással alátámasztott számláját és költségkimutatását figyelmen kívül hagyta.
- [41] A peres felek magatartásának értékelésénél különös jelentősége van a Fétv.-ben szabályozott használati rendet megelőző, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) III. fejezet 11/A.-11/I. §-ai által szabályozott használati rend kérdésének. A Fétv. 110. § (1) bekezdése alapján e törvényt a már korábban bejegyzett földhasználat alapjául szolgáló szerződés vagy jogosultság megszűnését követően kell alkalmazni. A másodfokú bíróságnak értékelnie kellett volna a 2014. január 1. napját megelőző használati rendet, illetve a peres feleknek e használati rend megváltoztatásával kapcsolatos magatartását.

- [42] A felperesi haszonbérleti szerződések megszűnése előtt a peres felekre nézve hatályos, osztatlan közös tulajdonban álló földek használati rendje jogi tény. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt 2014. január 1. napját megelőzően, és a peres felek - más földhasználókkal együtt - jogszerű földhasználók voltak. Ezt a használati rendet változtatta meg az alperes a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül. A per eldöntésekor a jó- vagy rosszhiszeműség kérdésében ennek a magatartásnak tulajdonított jelentőséget. A haszonbérleti szerződések általános szabályai pedig nem lehetnek irányadók, hiszen osztatlan közös tulajdonú földterületek esetében a haszonbérlet tárgya a tulajdoni hányad és az AK érték által meghatározott nagyságú és nem a természetben meghatározott földterület. A releváns kérdés az, hogy a felperes haszonbérleti szerződéseinek megszűnése, illetve az alperes 2015. októberi „jelzése”, valamint az alperes által kezdeményezett és elkészített új földhasználati megállapodás 2016. július 22-i földhivatali bejegyzése közötti időben a peres felek mit tettek vagy nem tettek. E tényekre vonatkozó felperesi megállapítások értékelését a jogerős ítélet nem tartalmazza, és kellő módon nem indokolta a felperes bizonyítási indítványainak elutasítását sem.
- [43] A jogerős ítélet a másodlagos kereseti kérelem összecszerúságát illetően ellentmondásos. Megállapítja ugyan, hogy az alperes a termény tulajdonjogát is megszerezte, és az abból elért jövedelemben megmutatkozó vagyoni előny részben a felperes tevékenységének a következménye volt, ennek ellenére nem találta megalapozottnak azt a hivatkozását, hogy a haszonból is részesednie kell. A jogerős ítélet indoklása önkényes, logikailag összefüggéstelen és ellentmondásos ténymegállapítást tartalmaz, viszont nem értékeli a per szempontjából lényeges felperesi megállapításokat. Ezzel is sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében írtakat.
- [44] A felperes a felülvizsgálati kérelemben rögzítette az általa helyesnek minősített tényállást.
- [45] Állította, jogszerű földhasználata idején kezdte meg a szakszerű mezőgazdasági tevékenységét, ami ellen az alperes igazolt módon nem tiltakozott, a számlákat nem kifogásolta. Az alperes a felperes közreműködése nélkül vette birtokba a területet, amikor azon ő már elvégezte a jogerős ítélet szerinti mezőgazdasági munkálatokat. A birtokbavételt követően az alperes elfogadta a növényvédelmi munkálatokat is. A felperes a használati rend módosításának megtörténteig, illetve annak bejegyzéséig nem volt abban a helyzetben, hogy földhasználati jogának megszűnése ellenére a föld használatával felhagyjon, illetve bárkivel is elszámoljon haszonbérleti jogának megszűnése okán. Formális szerződés hiányában az elszámolás alapja nem lehet más, mint a Ptk. 6:2. § (1) bekezdése szerinti utaló magatartás, valamint a 6:61. § szerinti visszterhességi vélelem.
- [46] A jogerős ítélet tehát azért is jogszabálysértő, mert e kötelmi lehetőség ellenére a keresetet jogalap nélküli gazdagodás jogcímén bírálta el. A jogalap nélküli gazdagodás mint jogcím szubszidiárius jellegű, nem alkalmazható, amíg a követelésnek más jogalapja van.
- [47] Kereseti kérelme jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő elbírálhatósága esetén jelentősége van a peres felek magatartása vizsgálatának a haszonbérleti szerződések megszűnése, illetve az alperes 2015. októberi „jelzése”, valamint az alperes által kezdeményezett és elkészített új földhasználati megállapodás földhivatali bejegyzése közötti időben. Állította, részéről a rosszhiszeműség fel sem merülhet, ami alapvetően befolyásolhatná a kereset összecszerúságát. Ezért az elutasított bizonyítás felvétele indokolt lett volna.
- [48] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, hogy a felperes a haszonbérleti szerződések megszűnése folytán nem jogosult a földeket továbbhasználni, ezt az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan használati rendje nem biztosította. E használati rend alapjául a felperes a Tft.-t jelölte meg. Nem jelölte meg azonban e törvény konkrét rendelkezését, ami a további használatot számára biztosítaná. Az alperes állította, ilyen megállapodás a tulajdonosok között nem jött létre, de ilyen szerződés kötése a haszonbérlet semmilyen jogszabály nem is jogosítja fel. Hivatkozott még az alperes a Fétv. 71. § (1) és (3) bekezdésére. Állította, hogy a használati rendről szóló megállapodás megkötésekor ő a vonatkozó

jogszabályi előírásokat betartva járt el, a megállapodást és a mellékletét képező vázrajzot minden tulajdonostársnak tértivevényes küldeményként megküldte, majd a tértivevények visszaérkezését követő harminc nap bevétele után a földhivatalhoz benyújtotta. Egyetlen tulajdonostárs sem jelezte, hogy a megállapodással nem ért egyet.

- [49] Téves az az álláspont, hogy a használati megállapodásnak a földhasználat szempontjából jogkeletkeztető hatálya van. A használati jogosultságot nem a használati megállapodás, hanem maga a tulajdonjog vagy a tulajdonos és a földhasználó között létrejött külön megállapodás (pl. haszonbérleti szerződés) alapozza meg. Sem a Ptk. 5:22. §-a, sem a Fétv. 70. § (1) bekezdése, sem a Földforgalmi tv. 8. § (1) bekezdése a használati jogot keletkeztető szerződések között nem szabályozza a használati rendről szóló megállapodást. Az alperesi használati jogot a tulajdonjog alapozza meg, ami a termőföld használatát attól a pillanattól kezdve tette lehetővé, hogy a korábbi használó más jogcímen fennálló használati joga megszűnt. A felperes maga állapítja meg a „helyes tényállást”, azonban ez nem felel meg a bizonyított és megalapozott tényállásnak. E körben jelezte, hogy a felperest semmi sem akadályozta abban, hogy olyan utasítást adjon a traktorosának, hogy azokon a területeken, amelyeken lejárt a haszonbérleti szerződés, nem kell szántani, vetni, egyéb munkákat végezni. Abban sem akadályozta semmi, hogy a lejárt haszonbérleti szerződésekkel érintett földterületek tulajdonosával időben felvegye a kapcsolatot és kezdeményezze a terület kijelölését, illetve az elszámolást. A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen. A Ptk. e rendelkezése, de maga a haszonbérleti szerződés is kifejezetten a „visszaadni” szót használja. Ez azt jelenti, hogy e kötelezettség egyértelműen a felperest terhelte, és nem az alperesnek kellett volna tevőlegesen eljárni azért, hogy a földeket birtokba tudja venni. A földek visszaadásának egyetlen törvény és a haszonbérleti szerződések sem támasztanak más feltételt, mint a haszonbérleti szerződés megszűnését. A felperes tisztában volt azzal, hogy a perrel érintett földeket megvásárolta, hiszen ezt neki bejelentette. Azt is tudta, hogy a haszonbérleti jogviszony lejártát követően nem kívánja a földeket haszonbérbe adni, azokat maga kívánja művelni. Mivel a felperes a haszonbérlet föld visszaadásának kötelezettségét nem teljesítette, hanem minden egyeztetés nélkül a földeket tovább művelte, sőt jogalap nélkül a visszaadást a használati rendről szóló megállapodáshoz kötötte, eljárása kifejezetten rosszhiszemű volt. Ezt a bíróságok helyesen állapították meg.
- [50] Hangsúlyozta, a felperes által kiszámlázott munkák elvégzését sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással nem rendelte meg, azok elvégzéséről nem állapodtak meg, ezért szolgáltatási díj megfizetésére nem kötelezhető. Kizárólag olyan összeg megfizetésére volt köteles, amivel azáltal gazdagodott, hogy ezeket a munkákat helyette a felperes elvégezte. Állította, a felperes magatartása kizárólag azt a célt szolgálta, hogy a haszonbérleti jogviszonyt még egy termelési évvel meghosszabbítsa, vagy ha ez nem történik meg, legalább a szolgáltatását piaci áron értékesítse.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [51] A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmét 2019. november 11. napján meghozott Pfv.2. sorszámu végzésével hivatalból elutasította.
- [52] 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 PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolás szerint a rendkívüli jogorvoslati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása. Az előbbivel szemben az a követelmény érvényesül, hogy a fél a felülvizsgálati

kérelmében pontosan jelölje meg azt a jogforrást és azon belül azt a konkrét jogszabályhelyet, amelynek a megsértésére hivatkozik. A jogszabálysértés tartalmi körülírása keretében pedig a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek szabad szöveges formában is meg kell fogalmaznia a jogerős ítélet általa sérelmezett és rendkívüli perorvoslatot megalapozó fogyatékoságát, amellyel kapcsolatban részletesen ki kell fejtenie jogi álláspontját. A tartalmi elemek hiánya vagy fogyatékosága esetén a Kúria nem kerül abba a helyzetbe, hogy egzakt módon megismerhesse azt az okot vagy okokat, amelyek miatt a fél a jogerős határozatot jogszabálysértőnek tartja.

- [53] A felperes felülvizsgálati kérelmében jogszabálysértésként azt jelölte meg, hogy a jogerős ítélet a keresetét jogsértően bírálta el a másodlagosan előterjesztett jogcímen, mivel annak elsődleges jogcíme fennáll. Ha a kereset mégis a másodlagos jogcímen lenne alapos, úgy azt sérelmezte, hogy a jogerős ítélet a rosszhiszeműségét állapította meg, ami befolyásolta a neki megítélt összeg nagyságát (a hasznát nem tartalmazta). A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.
- [54] A felperes mindegyik kérelme tekintetében megsértett eljárásjogi rendelkezésként kizárólag a régi Pp. 221. § (1) bekezdését, az ítélet tartalmára vonatkozó törvényi előírást jelölte meg részben a tényállás általa kifogásolt megállapítása miatt, részben amiatt, hogy a bíróságok a keresetet a jogalap nélküli gazdagodás másodlagos jogcímén bírálták el. Sérelmezte a bizonyítási indítványa nem teljesítését is. A tényállás megállapítására irányadó eljárásjogi rendelkezést [rég Pp. 206. § (1) bekezdés] a felperes nem hívta fel megsértett jogszabályi rendelkezésként, ekként felülvizsgálati kérelme e körben nem felelt meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésében foglaltaknak. Erre tekintettel a tényállás nem volt érinthető, azt irányadónak kellett tekinteni. Hogy a megjelölt jogcímek közül a bíróság a felperes keresetét melyik alapján bírálta el, az az ügy érdemét érinti, vagyis a felperes a jogi indokolás érvelését támadta. Ez esetben nem az eljárásjogi, hanem a vonatkozó anyagi jogi szabályoknak van jelentősége. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság megindokolta, miért nem tartotta releváns körülménynak az érvényesített követelés tárgyában a használati rend bejegyzése iránti földhivatali eljárás iratainak beszerzését. Ezzel mindkét bíróság ítélete megfelel a régi Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti előírásnak. A felülvizsgálat tárgyát képező jogerős ítéletben a másodfokú bíróság teljesítette az indokolási kötelezettségét. Egyrészt egyetértett az elsőfokú ítéletben írtakkal, másrészt saját érvelését is kifejtette. Az egyébként a felperes által indítványozott bizonyítás kiegészítése körében elrendelte a szakértői vélemény kiegészítését, és annak eredményét értékelte.
- [55] A felperes felülvizsgálati kérelmében valójában azt állította, hogy a jogerős ítélet jogi következtetései tévesek, ez azonban nem a régi Pp. 221. § (1) bekezdése keretében vizsgálható.
- [56] A felülvizsgálati kérelemben a régi Pp. 272. § (2) bekezdésének megfelelően megjelölt anyagi jogszabálysértés az elsődleges keresettel kapcsolatban a Ptk. 6:2. § [Kötelem keletkeztető tények] (1) bekezdése és a 6:61. §-a [Visszterhesség vétele]. A jogerős ítélet helyes következtetést vont le arra, hogy a felek között a haszonbérleti szerződés lejártá utáni időre a felperes „mezőgazdasági szolgáltatásaira” ráutaló magatartással nem jött létre szerződés. Szerződés ráutaló magatartással történő létrejöttéhez az szükséges, hogy a felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata a szerződés lényeges kérdéseire megállapítható legyen [Ptk. 6:63. § (1) bekezdés]. A felek között arra vonatkozó megállapodás, hogy a felperes a haszonbérleti szerződés lejártát követően az alperes tulajdonát képező területen talaj- és növényvédelmi munkákat végezzen, az általa szándékolt növényi kultúrát elvesse, nem bizonyított: egyértelmű alperesi szerződési akarat a peradatokból nem állapítható meg. Ilyet a felperes bizonyítani nem tudott, sőt a perben feltárt alperesi akarat éppen ennek ellenkezője volt.
- [57] A felperes álláspontja szerint 2016 júliusáig jogszerűen végzett mezőgazdasági tevékenységet a lejárt haszonbérleti szerződéssel érintett területrészekén is, azt nem kellett visszaadnia. A Fétv. 57. § a) pontja szerint a haszonbérleti szerződés megszűnik a szerződésben meghatározott időtartam lejártával, a lejárat napján. A felperesnek a megszűnt haszonbérleti szerződéssel érintett területre a használati jogcíme megszűnt, azt köteles lett volna visszaadni különös tekintettel arra, hogy az

alperes előzetesen közölte, a haszonbérlet lejártát követően a területet maga kívánja művelni. A felperest - mint volt haszonbérlet - nem illette meg az a jog, hogy a használati rendre vonatkozó megállapodást követelje. A használati rend a tulajdonosok közötti megállapodás tárgya (Fétv. 70-71. §). A felperes földhasználati jogosultságát nem a használati rend határozta meg. A felperest mint volt haszonbérlet nem illette meg az alperesen kívüli tulajdonosok joga és nem terhelte az érdekeik védelme sem. Emiatt nem vitathatta alappal a használati rendet és az azzal kapcsolatos eljárást. A felperes a haszonbérleti szerződés megszűnésekor köteles lett volna a megszűnt szerződésnek megfelelő terület kiadását az alperesnek felajánlani, amihez feltételt nem szabhatott. Mivel ezt elmulasztotta, a haszonbérleti szerződés lejártá utáni használata nem volt jogszerű.

- [58] A Fétv. 62. § (1) bekezdése alapján a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérlet köteles egymással elszámolni. A (2) bekezdés *b*) pontja kimondja, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a haszonbérlet követelheti a haszonbérbeadó hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, élő 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. Az (5) bekezdés viszont akként rendelkezik, hogy ha a felek másként nem állapodnak meg, a (2) bekezdés *b*) pontja nem alkalmazható, ha a szerződés annak lejártá miatt szűnik meg. Adott esetben a felperes már 2015. év második felében a következő évi termelést előkészítő mezőgazdasági munkákat végzett, majd a haszonbérleti szerződése megszűnését követően - a lejártá után több hónapig - jogcím nélkül használta a perbeli ingatlant és végzett ez idő alatt mezőgazdasági tevékenységet. A Fétv. 62. § (5) bekezdésére figyelemmel azonban a haszonbérleti szerződés lejártáig végzett beruházásainak értékét nem követelhette: helyesen utalt a jogerős ítélet arra, hogy a Fétv. 62. § (2) bekezdés *b*) pontja e jogvitában nem alkalmazható. A konkrét tényállás mellett a haszonbérleti szerződés megszűnése után, a 2016-ban végzett felperesi mezőgazdasági tevékenységre, illetve annak eredményére a Fétv. 62. § (1) bekezdése sem alkalmazható, e jogszabályhely ugyanis csak a szerződés megszűnésekor esedékes követelésekre vonatkozik. Az eljáró bíróságok mindezekre figyelemmel helyesen alapították döntésüket a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira.
- [59] A felperes a felülvizsgálati tárgyaláson - miként az elsőfokú eljárásban is - hivatkozott a szerződés meghosszabbodására. A régi Pp. 272. § (1) bekezdése által megszabott határidő alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem azonban nem tartalmazott erre vonatkozó okfejtést, így ezzel a kérdéssel a Kúria érdemben nem foglalkozhatott.
- [60] A jogerős ítélet a másodlagos kérelem alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabálya szerint bírálta el a felperes igényét. A felülvizsgálati kérelem ugyan e körben is támasztotta a jogerős ítéletet a felperesi rosszhiszeműség megállapítása, illetve az összeg meghatározása okán, azonban megsértett jogszabályi rendelkezést nem jelölt meg, így e körben a felülvizsgálati kérelem nem felelt meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésének. A Kúria ezért e vonatkozásban a jogerős ítéletet nem bírálhatta felül.

Záró rész

- [61] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta.
- [62] 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.
- [63] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

, 2020. szeptember 23.

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