

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.367/2020/7.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Pálvölgyi László Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Pálvölgyi László (ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Kormányos Nóra ügyvéd (fél címe 1)

A per tárgya: szerződés megszűnésének megállapítása és egyéb igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.915/2019/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Kecskeméti Járásbíróság 8.P.20.569/2017/45.

Rendelkező rész

- A Kúria jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] 2013. december 12. napján a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) haszonbérbeadó és az alperes haszonbérelő között haszonbérleti szerződés jött létre 2016. október 16. napjától 2036. október 15. napjáig terjedő határozott időre a helyrajzi számú ingatlanokra 1.250 forint/AK/év haszonbérleti díjfizetési kötelezettség mellett. Az alperes a 2.2. pont szerint a szerződés hatálybalépését követő napon volt jogosult birtokba lépni.
- [2] A haszonbérleti szerződés 4.11. pontja szerint a haszonbérelő a jelen szerződésen alapuló földhasználatot a birtokba lépésétől számított harminc napon belül köteles a földrészletek fekvése szerint illetékes földhivatalnál földhasználati nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A földhasználatban bekövetkező bármely változás bejelentéséhez a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A haszonbérelő tudomásul vette, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy amennyiben a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 50. §-a szerint tulajdonosi ellenőrzés eredményeként a haszonbérbeadó megállapítja a földrészlet adatainak változását, úgy a rendelet szerinti (a hatósági nyilvántartásokkal összefüggő eljárás kezdeményezése, illetve a Nemzeti Földalap vagyonyilvántartásában a változás átvezetése) kötelezettségek mellett jelen szerződéssel érintett ingatlanok vonatkozásában a szerződést - amennyiben a hatósági nyilvántartásokban is átvezetésre kerül az adatváltozás - a haszonbérbeadó

egyszóval módosítja. A haszonbérleti szerződés 5.2.f. pontja a haszonbérbeadó számára azonnali hatályú felmondási jogot biztosított a haszonbérlet 4.11. pontban írt kötelezettségének elmulasztása esetén.

- [3] A szerződő felek a haszonbérleti szerződést 2014. november 17. napján módosították, mert az abban meghatározott ingatlanok aranykorona értékeinek korrekciója vált szükségessé.
- [4] A haszonbérleti szerződés tárgyát képező helyrajzi számú ingatlant időközben és helyrajzi számú ingatlanokra osztották a számú határozattal. A és helyrajzi számú ingatlanokat a kerékpárút létesítése céljából alakították ki.
- [5] 2015. október 27. napján az NFA mint megbízó és az alperes mint megbízott között termőfölddel kapcsolatos hasznosítási kötelezettség teljesítésére irányuló megbízási szerződés jött létre 2016. október 15. napjáig terjedő időre a és helyrajzi számú ingatlanokra. Az alperes termőfölddel kapcsolatos hasznosítási kötelezettségét a megbízási szerződés alapján teljesítette.
- [6] A Magyar Állam 2016. június 10. napján kelt, a földhivatalhoz 2016. szeptember 28. napján érkezett adásvételi szerződéssel a helyrajzi számú ingatlant eladta a felperesnek.
- [7] A Magyar Állam képviseletében eljáró NFA és az alperes 2016. november 28. napján a haszonbérleti szerződést módosította akként, hogy megosztás okán a helyrajzi számú ingatlan helyébe a helyrajzi szám megváltozására és a kisajátításokra figyelemmel a helyrajzi számú ingatlan lép. A szerződés 4. pontja szerint az alperes harminc napon belül tartozott a módosító okiratot az eredeti szerződéssel együtt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
- [8] A helyrajzi számú ingatlanra az alperes földhasználati jogát a földhasználati nyilvántartásba a számú határozattal, míg a felperes tulajdonjogát 2016. december 15. napján . számon jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.
- [9] A felperes 2017. február 11. napján kelt és az alperesnek 2017. február 15. napján kézbesített iratában a haszonbérleti szerződést annak 5.2.f. pontjára és arra hivatkozva, hogy az alperes a birtokba lépése ellenére határidőben nem jelentkezett be a földhasználói nyilvántartásba, azonnali hatállyal felmondta. A felmondás jogszerűségét az alperes a 2017. február 27. napján kelt levélben vitatta, mert a tulajdonos által kezdeményezett telekalakítás miatt nem tudta a földhasználati jogosultságát bejelenteni.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes 2017. március 13. napján előterjesztett, majd kiegészített keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a haszonbérleti szerződés az általa közölt azonnali hatályú felmondás következtében 2017. február 15. napján megszűnt. Ennek folytán az alperes kötelezését is kérte, hogy az ingatlant bocsássa a birtokába, és töltsön be a földhasználói nyilvántartásba a felperes földhasználati joga bejegyzését. Keresetét 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.) 58. § (1) bekezdés e) pontjára, 61. § (1) bekezdésére és arra alapította, hogy az alperes a 079/23 helyrajzi számú ingatlant a haszonbérleti szerződés hatálybalépését megelőzően már a megbízási szerződés alapján birtokban tartotta, így annak lejártát követően a haszonbérleti szerződés kezdőnapján már birtokban volt. Ehhez képest a földhasználói nyilvántartásba - szerződéses kötelezettsége ellenére - nem jelentkezett be határidőben. Hivatkozott arra, hogy az alperes a helyrajzi szám megváltozásáról a megbízási szerződésből tudott. A helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését, az adásvételi szerződés földhivatali széljegyzését követően a Magyar Állam már nem volt jogosult a haszonbérleti szerződés módosítására, arra az eladó jogutódként a felperes volt jogosult. A módosítást az alperesnek kellett volna kezdeményeznie, amit elmulasztott.
- [11] Az alperes vitatta a megállapítási kereset jogszabályi feltételeinek fennállását, de a marasztalásra

irányuló kereset elutasítását is kérte. Előadta, hogy a helyrajzi szám megváltozása miatt csak a haszonbérleti szerződés módosítását követően tudott bejelentkezni a földhasználói nyilvántartásba, és ennek a haszonbérleti szerződés módosításának időpontjához képest határidőben eleget tett. Nem létező helyrajzi számú ingatlanra a földhivatal nem jegyzi be a földhasználatot. A haszonbérleti szerződés a haszonbérbeadó kötelezettségévé tette a földrészlet adatainak változása esetén a szerződésmódosítás kezdeményezését. A felperes a haszonbérleti szerződés módosításának időpontjában még nem volt tulajdonos arra figyelemmel, hogy adásvétel jogcímén a tulajdonjog a bejegyzéssel keletkezik.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 199.300 forint perköltséget.
- [13] A felperes elsődleges, a felmondás érvényességének megállapítása iránti kereseti kérelmét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-a keretében vizsgálta. A felperes a felmondás érvényessége esetén teljesítést követelhet (birtokba adást, földhasználói joga nyilvántartásba vételének tülésére kötelezést, elszámolás szerinti marasztalást stb.), ezért a megállapítási kereset törvényi feltétele hiányzik.
- [14] A másodlagos kereset az ingatlanra 2013. december 12. napján megkötött haszonbérleti szerződés felmondásának érvényességével kapcsolatos.
- [15] A haszonbérleti szerződés tekintetében haszonbérbeadói oldalon adásvétel folytán jogutódlás történt. Az elsőfokú bíróság ismertette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1. §-át, 50. § (1), 53/C. § (1), (2) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 432. § (3) bekezdését, a Ptk. 6:340. § *[A bérelt dolog átruházása]* (2) bekezdését. Rámutatott, hogy 2013. december 12. napján megkötött haszonbérleti szerződésre a régi Ptk. szabályait kell alkalmazni. A haszonbérbeadói oldalon a régi Ptk. 432. § (2) bekezdése szerinti törvényi jogutódlás következett be, emiatt a Ptké. 53/A. § (1) és (2) bekezdése alapján az új haszonbérbeadó és a haszonbérelő szerződésére a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) és a Fétv. rendelkezéseit. E körben ismertette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:354. § *[A haszonbérlet felmondása]* (1), (2), (3) bekezdését, a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontját, a Fétv. 1., 57. §-át, 58. § (1), (2) bekezdését, 59. §-át, 60. § (1), (2), (3), (4) és (5), 60. § (1), (2), 61. § (1), (2) bekezdését.
- [16] A haszonbérleti szerződés a rendkívüli (azonnali hatályú) felmondásra a Ptk. 6:354. § (3) bekezdésében írt művelési kötelezettség megszegése, valamint a súlyosan veszélyeztető gazdálkodás folytatása okot szabályozza, a Fétv. pedig az 58-60. §-okban felsorolt okokat. Ezek közé nem tartozik a perben hivatkozott ok figyelemmel arra, hogy azt maga a haszonbérleti szerződés szabályozza. A haszonbérleti szerződés az ilyen okú felmondás el nem fogadása esetére nem ír elő a Fétv. 58-60. §-ában írt felmondásokra a Fétv. 61. § (1) bekezdése szerinti vagy ahhoz hasonló eljárási rendet, és nem fűzi annak elmaradásához a felmondás hatályvesztésének jogkövetkezményét. A felperes felmondása egyébként formailag megfelelt a Fétv. 61. § (1) bekezdésének.
- [17] A haszonbérleti szerződés megkötését követően a helyrajzi szám megváltozott, ami a földrészlet adatának a megváltozása. A haszonbérleti szerződés 4.1.11. pontja a hatósági nyilvántartások előtti eljárások megindítását és a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérbeadó kötelezettségévé teszi. E haszonbérbeadói kötelezettség teljesítése megelőzi az alperes földhasználói nyilvántartásba való bejelentkezési kötelezettségét, a haszonbérbeadó mulasztása kizárja az alperes

kötelezettségszegését és az arra alapított rendkívüli felmondás jogszerűségét. A volt haszonbérbeadó a szerződésmódosítási kötelezettségének 2016. november 28. napján eleget tett, a felperes álláspontja szerint azonban erre már nem volt jogosult.

- [18] A Ptk. 6:340. § (2) és 5:38. § *[A teljesítés elismerése]* (2) bekezdése szerint és annak figyelembevételével, hogy 2016. november 28. napján - a haszonbérleti szerződés módosításakor - a felperes tulajdonjogát még nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes az ingatlan tulajdonjogát még nem szerezte meg. Emiatt ezen a napon a még bejegyzett tulajdonos jogosult volt a haszonbérleti szerződés módosítására, amihez képest az alperes határidőben bejelentkezett a földhasználói nyilvántartásba. Ezen indokok mellett az elsőfokú bíróság a felperes felmondását jogszerűtlennek minősítette, az erre alapított másodlagos keresetet is elutasította.
- [19] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.
- [20] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 forint másodfokú eljárási költséget.
- [21] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásánál irányadó tényállást helyesen állapította meg, és helytálló érdemi döntést hozott.
- [22] A felperes marasztalási keresetének jogi indoka a haszonbérleti szerződés felmondásának érvényessége volt. A felperes a haszonbérbeadó jogutódja lett. Kötelezettségeit és jogosultságait a jogelődje és az alperes között létrejött haszonbérleti szerződés határozza meg.
- [23] Az alperes 2016. december 1-jén jelentette be az ingatlanra vonatkozó, haszonbérleten alapuló földhasználatát csatolva a bejelentési adatlaphoz a 2016. november 28-án kelt, a helyrajzi szám változása miatt módosított haszonbérleti szerződést. A bejelentés alapján a haszonbérleten alapuló földhasználatot a földhasználati nyilvántartásba bejegyezték.
- [24] Ilyen előzmények után élt a felperes az azonnali hatályú felmondással 2017. február 11-én. A felmondás megtételekor hatályos Ptk. 6:213. § *[Megszüntetés egyoldalú jognyilatkozattal]* (1) bekezdése szerint aki jogszabálynál vagy a szerződésnél fogva felmondásra jogosult, a másik félhez intézett jognyilatkozattal szüntetheti meg a szerződést. Felmondás esetén a szerződés megszüntetésének a szabályait kell alkalmazni [Ptk. 6:212. § *[Megszüntetés a felek megállapodásával]* (2) bekezdés]. A haszonbérleti szerződés létrejöttkor hatályos régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatták meg. A szerződő felek jelen esetben a földhasználati nyilvántartásba történő, haszonbérletet terhelő bejelentési kötelezettség elmulasztását azonnali hatályú felmondási okként szabályozták (5.2.f. pont). Az alperes a rendkívüli felmondás gyakorlása előtt a bejelentési kötelezettségét teljesítette, és annak alapján a földhasználatát - még mielőtt a felperes a felmondással élt volna - a földhasználati nyilvántartásba bejegyezték. Ehhez képest a felperes 2017. február 11-én gyakorolt rendkívüli felmondása nem felelt meg a szerződésben foglaltaknak, így joghatás kiváltására sem volt alkalmas. A haszonbérleti szerződés nem szűnt meg. A marasztalásra irányuló kereset nem volt teljesíthető.
- [25] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a haszonbérleti szerződés 4.11. pontjának harmadik mondatában foglaltakból következően a haszonbérleti szerződés megkötését követően a földrésztlet adatainak változása esetén a szerződésmódosítás kezdeményezése a haszonbérbeadót terhelte. Ennek értelmében az NFA 2015 júniusában, 2016 márciusában, végül 2016. november 17-én a szervezeten belül lépéseket tett. A régióvezető tanúvallomása szerint az alperes is jelzéssel élt az NFA-hoz a helyrajzi szám változása miatt. Az okiraton alapuló földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzési eljárást pedig az alperes a 2016. november 28-i helyrajzi szám változása okán létrejött szerződésmódosítást követően - a Fétv. 95. § (1), (2) és (3) bekezdéseire is figyelemmel - 2016. december 1-jén megindította.
- [26] Mindezek eredményezték, hogy a másodfokú bíróság a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [27] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [28] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Pp. 206. § (1), 221 § (1)-(2) bekezdését, a Ptk. 1:3. § [A jóhiszeműség és tisztesség elve], 1:4. § [Az elvárható magatartás elve. Felróhatóság], 6:34. § [A teljesítés általános szabálya], 6:35. § [A teljesítés ideje], 6:62. [Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség], 6:137. § [Szerződésszegés], 6:140. § [Elállás, felmondás] rendelkezését, a Ptké. 50/C. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.
- [29] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékokat jogsértő módon, kirívóan okszerűtlenül mérlegelte, nem tett eleget indokolási kötelezettségének. A szerződésmódosítás kezdeményezési kötelezettségnek kizárólag a haszonbérbeadóra terhelésével felmentette a haszonbérlet a szerződés 4.11. pontjában foglalt teljesítési kötelezettség alól addig, amíg a helyrajzi szám megosztása miatt az erre irányuló módosító okirat létre nem jön. A bíróságok hivatkoztak ugyan 2015. december 23-án megkötött termőföld hasznosítására vonatkozó megbízási szerződésre, de annak, illetőleg mellékletének tartalmát nem vonták mérlegelés alá, abból jogi következtetéseket nem vontak le. A földhasználati lapból megállapítható, hogy az alperes a megbízási szerződés alapján a megosztást követően már újonnan kialakult helyrajzi számú ingatlanra a használati jogát bejelentette 2016. október 15-i lejáratú határidővel. Az alperes már a földhaszonbérleti szerződés hatálybalépése előtt tisztában volt azzal, hogy az ott megjelölt egyik ingatlant megosztották, és a megbízási szerződésben a földhasznosítási jog tárgyaként az újonnan kialakult és a perben is megjelölt ingatlant jelölték meg.
- [30] A bíróságoknak a bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerint mérlegelni és esetleges elvetésük indokát a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megfelelően indokolniuk kellett volna.
- [31] A felperes álláspontja szerint azt kellett volna megállapítani, hogy az alperes jobb tudomása ellenére nem tett meg olyan intézkedéseket, amelyeket meg kellett volna tennie (Ptk. 1:3., 1:4. §). Megalapozatlannak tartotta azt a következtetést, amely szerint kizárólag haszonbérbeadói kötelezettség lett volna az esetleges szerződésmódosítás kezdeményezése. Az adott bizonyítékok arra adnak alapot, hogy az alperestől elvárható lett volna, hogy a rendelkezésére álló egy év alatt megtegye azokat intézkedéseket, amelyek a szerződésmódosításhoz szükségesek.
- [32] A Ptk. 6:62. §-a általános érvénnyel, alapvető erővel mondja ki a felek együttműködési kötelezettségét, ami a szerződés előkészítésétől kezdve a teljes szerződési jogviszony alatt terheli őket. A bíróságok nem mérlegelték az együttműködési kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket, ezért alaptalanul terheltek kizárólag a haszonbérbeadóra a szerződésmódosítás kezdeményezésére vonatkozó kötelezettségeket. A felperes joggal bízhatott abban, hogy a jogelőd haszonbérbeadó és a haszonbérlet teljesítették kötelezettségüket. Álláspontja szerint azonban ők tudatosan, még a szabálytalanságot is felvállalva kihagyták a folyamatokból a felperest, és kötöttek szerződésmódosításra irányuló megállapodást, mert tudták, hogy a felperes ezt nem támogatná.
- [33] A 8. sorszámú jegyzőkönyvben az szerepelt, hogy az alperes 2016. október 16. napján járt bent a földhivatalban, hogy több ingatlant érintően a földhivatali nyilvántartásba földhaszonbérlet jogcímén bejelentkezzen. Alperes állítása szerint a földhivatali ügyintézőtől kapott tájékoztatást, hogy a helyrajzi számban változás történt, és emiatt szükséges a haszonbérleti szerződés módosítása.
- [34] Az alperesnek kötelezettsége lett volna, hogy a megbízási szerződés aláírásával általa tudott helyrajzi szám megosztás következtében kialakult és általa birtokban tartott ingatlanra a haszonbérbeadótól követelje a haszonbérleti szerződés esetleges módosítását.

- [35] A másodfokú bíróság nem indokolta, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő időszakban az eladó mint a haszonbérleti szerződés szerint haszonbérbeadó jogelőd már nem jogosult a haszonbérleti szerződés módosítására. A módosító okirat nyilvánvalóan valótlanul tartalmazza, hogy az alperes még nem lépett az ingatlan birtokába, és a bíróságok nem indokolták, miért nem tulajdonítottak jelentőséget ennek a ténynek az alperes elismerése ellenére.
- [36] A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog keletkezésének időpontjáról szóló 18/2010. (XI. 8.) KK véleménye szerint is, az ingatlan-nyilvántartásban a bejegyzéssel keletkező jogot a bejegyzést elrendelő jogerős döntés hozza létre, de a bejegyzéshez fűződő joghatály a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával következik be [Inytv. 44. § (1) bekezdés]. A felperesi tulajdonjog ezért 2016. szeptember 28-ára visszahatóan keletkezett.
- [37] Az alperest terhelő szerződési kötelezettségen túlmenően a Fétv. 95. § (1) bekezdése is a földhasználó számára kötelezettséggé tette, hogy a használatát annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából jelentse be. Ezt a szerződéses kötelezettséget olyan fontosnak tekintették a felek, hogy elmulasztását mint súlyos szerződésszegést azonnali hatályú felmondási okként határozták meg. A szerződő felek a kötelelem teljesítésének idejét pontosan meghatározták, és a határidő 2016. november 15-én lejárt. Az alperes a Ptk. 6:137. §-a szerint a szerződést megszegte. A felperesnek a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, ezért a szerződést a Ptk. 6:140. §-a szerint felmondta.
- [38] A másodfokú bíróság szerint önmagában az, hogy a felmondás már a teljesítést követően történt, hatálytalanná teheti az azonnali felmondást, így jogi hatás kiváltására nem lesz alkalmas. Erre nézve azonban az ítélete indokolást nem tartalmaz.
- [39] A késve teljesített bejelentési kötelezettség nem jelenti, hogy a felperes azt elfogadta, nem jelenti, hogy lemondott volna a felmondás jogáról. Álláspontja szerint a szerződésmódosító okiratot kizárólag azért kötötték meg, hogy ezzel elvonják a felperesnek a jogszabályban és a szerződésben biztosított felmondási jogát.
- [40] Az elsőfokú bíróság a Ptké. 50/C. § (1) és (2) bekezdését is felhívta, de nem vont le következtetéseket. A szerződésátruházás jogi hatásai magával szerződés létrejöttével azonnal beállnak. Az egyidejű szerződés megszűnés és az azonos tartalommal létrejött új szerződés értelmezése nélkül nincs szerződésátruházás.
- [41] A bíróság nem végezte el sem a felmondásra jogosult felperes, sem az azt elszenvedő alperes vonatkozásában a teljesítéshez fűződő érdekek mérlegelését, ennek alapján nem adta indokát, hogy miért nem állapítható meg a felperes oldalán a teljesítéshez fűződő érdek fennállása.
- [42] A felülvizsgálati eljárásban a felülmérlegelés lehetséges, hiszen megállapíthatónak látszik, hogy az eljáró bíróságok a bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül és a logika szabályaival ellentétesen, azaz az eljárási szabályokat sértő módon mérlegelték.
- [43] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a helyesen megállapított tényállásból helyes jogi következtetést vontak le. A határozatok a jogszabályoknak megfelelnek, nem történt olyan eljárási szabálysértés, ami az ügy érdemi elbírálására kihatott volna.

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 [régi Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

- [45] A régi Pp. 275. § (3) és (4) bekezdése értelmében eljárási szabálysértés csak akkor alapozza meg a felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemi elbírálására kihatott. Az eljárt bíróságok a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, helyesen állapították meg. Egyedül a felperesi tulajdonszerzés időpontját jelölték meg tévesen, mert ez 2016. szeptember 28-án következett be. Ennek azonban az ügy érdemi elbírálására kihatása nem volt. A jogerős ítélet eleget tett az indokolási kötelezettségre vonatkozó előírásnak, abból kiderül, hogy a másodfokú bíróság a döntését mire alapította. Nem sérült tehát a régi Pp.-nek sem 206. § (1), sem a 221. § (1) bekezdése. A felperes a döntéssel nem értett egyet, az eljárási szabálysértésre való hivatkozással valójában az anyagi jogszabályok mikénti alkalmazását kifogásolta.
- [46] A felperes a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy az annak ellenére utasította el a birtokba adás iránti keresetét, hogy felmondása jogszerű volt: az alperes ugyanis határidőben nem tett eleget a haszonbérleti szerződés 5.2. f. pontja szerinti kötelezettségének. A szerződésszegés miatt a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, a jogerős ítélet mégis a felmondását joghatás kiváltására alkalmatlannak minősítette az utólagos alperesi teljesítés miatt. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet ebben a keretben bírálta el.
- [47] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a keresetben megjelölt alperesi szerződésszegés Ptk. 6:140. § (1) bekezdésben foglalt jogkövetkezményeinek levonását kérte. Keresetét azonban a Fétv. 58. § (1) bekezdésére és 61. § (1) bekezdésére, továbbá a perbeli szerződés 5.2.f. pontjára alapította. Sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban a Ptk. 6:140. §-ára és ezzel összefüggésben az érdekmúlására nem hivatkozott. Emiatt az eljárt bíróságok - felperesi hivatkozás és ezen okból e rendelkezés alkalmazása hiányában - e jogszabályhelyet meg sem sérthették. Egyéb jogszabályi hivatkozás nélkül az eljárt bíróságok helyesen a perbeli haszonbérleti szerződésből, annak 4.11. pontjából indultak ki.
- [48] A 2013. december 12. napján létrejött földhaszonbérleti szerződés 4.11. pontjában az alperes kötelezettségévé tette, hogy az e szerződésen alapuló földhasználatot a birtokba lépéstől számított harminc napon belül jelentse be az illetékes földhivatalnál földhasználati nyilvántartásba vétel céljából. Mivel a haszonbérleti szerződés alapján az alperes 2016. október 16. napjától volt jogosult a termőföldet használni, ezt megelőzően e szerződés alapján birtokba nem léphetett, a földhasználati nyilvántartásba vétel céljából bejelentést nem tehetett. A 2015. október 27. napján megkötött, a termőfölddel kapcsolatos hasznosítási kötelezettség teljesítésére irányuló megbízási szerződés alapján történt birtokbavétel az alperest nem jogosította, nem kötelezte a haszonbérleti szerződésen alapuló földhasználat bejegyeztetésére.
- [49] Az alperest a földhasználati nyilvántartásba való bejelentkezés kötelezettsége 2016. október 16. napjától terhelte. A bejelentés 2016. december 1. napján történt meg, vagyis ténylegesen a szerződés szerinti harminc napon túl, azonban még a felmondás hatályosulását megelőzően. A Ptk. 6:137. §-a szerint a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. A földhasználati nyilvántartásba való bejelentkezés pedig az alperes egyik szerződésen alapuló kötelezettsége volt, amit késedelmesen teljesített.
- [50] A késedelemnek mint szerződésszegésnek több következménye van. A sérelmet szenvedett fél jogosult a szolgáltatás teljesítésének követelésére vagy felmondással élhet. Adott esetben az alperes nem a haszonbérleti szerződés alapján a felperesnek járó főszolgáltatást (a haszonbért) nem teljesítette megfelelő időben, hanem azt a kötelezettségét, ami a termőföld hasznosítási, művelési kötelezettséghez kötődik és jelentősége a földhasználati nyilvántartás valóságnak megfeleltetése miatt van. Mivel azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén van lehetőség, az emiatt keletkező súlyos érdeksérelemnek a felmondás hatályosulásakor fenn kell állnia. Amikor azonban a felperes a felmondást gyakorolta 2017 februárjában, az alperes már a földhasználati nyilvántartásba bejelentkezett, vagyis szerződéses kötelezettségét teljesítette. Így megszűnt az az ok,

ami alapján a felmondás gyakorolható volt, ezért a felperes felmondása nem jogszerű, az nem vezetett a haszonbérleti szerződés megszűnésére.

- [51] A felperes hivatkozott a Ptk. 1:3. és 1:4. § alapelvi rendelkezésére, úgyszintén a Ptk. 6:34., 6:35. és 6:62. § rendelkezései megsértésére, de ezekhez egyrészt az adott tényálláshoz kapcsolódó adekvát jogi érvelést nem fűzött, másrészt azokból nem következik a felmondás jogszerű gyakorlása abban az esetben, ha azt olyan ok miatt gyakorolták, ami már nem állt fenn.
- [52] A Ptké. 50/C. § (1) és (2) bekezdése a perbeli jogvita körében nem tartalmazott alkalmazandó előírást, ami sérült volna.

Záró rész

- [53] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta.
- [54] 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.
- [55] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. november 30.

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