

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla **felperes neve felperesnek** a Dr. Magyar Balázs ügyvéd által képviselt **Kft alperes** ellen kártérítés megfizetése és egyéb tárgyú perében a Veszprém Megyei Bíróság 2007. november 6. napján kelt 5.P.21.393/2006/35. számú ítélete ellen az alperes 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbeezett részében helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 373.500.- Ft perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 397.800.- Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Ítéletének indokolása szerint 2005. márciusában a felperes tulajdonát képezte a **Helység 1** ... hrsz.-ú ingatlan hrsz.-ú ingatlan ... tulajdoni hányada. A 050/8. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai közül négygel, a 065/1. hrsz.-ú ingatlan nagy számú tulajdonosai közül tizenkilencel kötött a felperes 2002. novemberében földhasználati szerződést, a tulajdonukat képező ingatlanhányadok használatára vonatkozóan.

A **Helység 2** ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai közül az egyikkel 2003. novemberében, a hrsz.-ú ingatlan két tulajdonosának egyikével pedig 2002. novemberében kötött a felperes földhaszonbérleti szerződést. Az ingatlanok mindegyike szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

A felperes a szerződéseket az illetékes földhivatalnál nem jelentette be a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül.

2005. áprilisában a felperes és az alperes ügyvezetője megállapodást kötöttek a felperes **Helység 1** ... és a ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét az alperes megvásárolja. Az adásvételi szerződést írásba foglalták azonban a tulajdon változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére nem került sor.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felperes az átruházott ingatlanhányadoknak megfelelő területeket, továbbá az általa haszonbérelt földeket az alperes rendelkezésére bocsátotta. A felek megállapodás alapján a **Helység 2**....és a hrsz.-ú és a **Helység 1** és hrsz.-ú ingatlanokon

2005. áprilisától kezdődően az alperes földművelést folytatott. A felperes 2005. augusztus 29. napján kelt levelében felszólította az alperest, hogy a felperes által bérelt földterületeken fejezze be a ténykedést, ellenkező esetben birtokháborítási eljárást kezdeményez.

A birtokvédelmi ügyben eljáró **Helység 2 - Helység 1** községek körjegyzősége a ... számú határozatában a felperes birtokvédelmi kérelmének helyt adott, és az alperest eltiltotta a jövőbeni birtoksértő magatartástól.

A jegyző ezen határozatát a Tapolcai Városi Bíróság az 1.P.20.649/2005/7. számú ítéletével megváltoztatta, és a felperesnek az alperessel szemben birtokháborítás megszüntetése iránt előterjesztett kérelmét elutasította. A Veszprém Megyei Bíróság a 2.Pf.20.732/2006/8. számú ítéletével a Tapolcai Városi Bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

Az előterjesztett felülvizsgálati kérelmet elbírálva a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.22.304/2006/5. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a Tapolcai Városi Bíróság 1.P.20.649/2005/7. számú ítéletét helybenhagyta. A határozat lényegi indokolása szerint mivel a kereset kizárólag a jegyző határozatának megváltoztatására és a birtokvédelmi kérelem elutasítására irányult, így abban a kérdésben kellett volna a bíróságoknak állást foglalniuk, hogy történt-e birtokháborítás. A Legfelsőbb Bíróság a felek egyező előadásából kétséget kizáróan megállapíthatónak találta, hogy az alperes a megállapodás alapján neki átengedett ingatlanok birtokának visszabocsátását tagadta meg, ezért a felperesnek a jegyzőnél előterjesztett birtokvédelmi kérelme - tilos önhatalom hiányában - nyilvánvalóan alaptalan volt.

Az elsőfokú bíróság téves indokolással ugyan, de helyesen változtatta meg a jegyző határozatát és utasította el a felperes birtokvédelmi kérelmét. A perben a felperes a Ptk.193.§ (1) bekezdésére alapítottnan az ingatlanok birtokba bocsátására keresetet nem terjesztett elő, ezért a bíróságok tévesen és

szükségtelenül bocsátkoztak az alperes ingatlan birtoklása jogszerűségének vizsgálatába.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, hogy az eladni szándékoló, illetve haszonbérleti szerződésekkel lekötött ingatlanhányadokat a felperes szóbeli megállapodás alapján átadta az alperesnek 2005. áprilisában, így az ingatlanok a felperes döntése alapján voltak ezen időponttól kezdődően az alperes birtokában. A beszerzett földhasználati lapok tartalma alapján tényként vette figyelembe, hogy 2005. augusztus hónapban a perbeli ingatlanokra vonatkozó valamennyi földhasználati szerződés bejelentésre került a földhivatalhoz, azok földhasználati nyilvántartásba vétele is megtörtént. A földhasználati nyilvántartás alapján a bejegyzés időpontjától kezdődően a szerződések érvényesnek tekintendők, így a perbeli termőföldek használatára a felperes számára birtoklási jogot teremtettek.

A felperes 2005. szeptember 29. napján kelt levelében a Ptl.193. § (1) bekezdésén alapulóan szólította fel az alperest az ingatlanok birtokba bocsátására. Ezért a peres felek 2005. áprilisában létrejött és az alperes birtoklását megalapozó megállapodása a 2005. augusztusi földhasználati nyilvántartásba vételre tekintettel meghíúsultnak tekintendő.

A fentiek alapján a megyei bíróság álláspontja szerint a felperes a 2005. szeptember 1. napján hatályosult felszólításában jogszerűen hívta fel az alperest, a perbeli ingatlanokon a munkálatok abbahagyására és az ingatlanok birtokba bocsátására.

Ezt követően azt vizsgálta, hogy a felperes részéről 2005. szeptember első felében sor került-e az általa állított káposzta, repce elvetésére, és ebből eredően érte-e kár a felperest.

A lefolytatott széleskörű bizonyítási eljárás adatait a Pp.206. § (1) bekezdésében foglaltak szerint értékelve arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes a 2005. szeptember első felében történő káposzta, repce elvetés tényét az eljárás során hitelt érdemlően bizonyítani nem tudta. Ebből eredően az alperes által 2005. szeptemberében eszközölt mezőgazdasági munkákkal összefüggésben terhére károkozás ténye nem állapítható meg, ezért a felperes kártérítés iránt előterjesztett keresetét bizonyítottság hiányában elutasította.

A megyei bíróság nem találta alaposnak a felperesnek a Pp.123.§ második fordulatára hivatkozással előterjesztett azon keresetét sem, amely az alperes jogosulatlan birtoklásának és használatának a megállapítására irányult.

A megyei bíróság megítélése szerint a felperes a Ptk.193. § (1) bekezdése alapján teljesítés iránt terjeszthetett volna elő keresetet az alperessel szemben az ingatlanok birtokba adása körében, így a megállapítási kereset jogszabályi feltételei hiányoznak.

Az ítélet indokolása ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte a megyei bíróság ítélete indokolásának megváltoztatását a 7. oldal 2., 3. és 4. bekezdésének a mellőzését.

Kérte annak megállapítását, hogy a felperes 2005. szeptember 29. napján kelt levelében alaptalanul szólította fel alperest az ingatlanok visszabocsátására, hiszen az alperes a peres felek egyező megállapodása alapján volt az ingatlan tulajdoni hányadok birtokában.

Érvelése szerint a peres felek között 2005. áprilisában létrejött megállapodás - a felperesi földhasználati bejelentéstől függetlenül - a peres feleket köti, a Ptk.319 - 321.§ -ban szabályozott szerződés megszűnésének egyik esete sem következett be. A 2005. áprilisi megállapodás a mai napig érvényes és hatályos. A felperes a 2005. szeptember 1. napján hatályosult felszólításában jogellenesen hívta fel az alperest a perbeli ingatlanokon a birtoklás, művelés abbahagyására. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.304/2006/5. szám alatt peres felek között felülvizsgálati eljárásában meghozott ítélete egyértelműen leszögezte, hogy: „ A felperes a megállapodás alapján neki átengedett ingatlanok birtokának visszabocsátását tagadta meg - felperes 2005. szeptember 1-jei felszólítására - ezért az alperesnek a jegyzőnél előterjesztett birtokvédelmi kérelme - nyilvánvalóan alaptalan volt.

Ezen ítéletből következik, hogy 2006. szeptemberében-októberében a jelen per alperese a peres felek megállapodása alapján az ingatlanok használatára, birtoklására jogalappal rendelkezett, mely ítéleti megállapítást a peres felek később már nem vitathatják."

Álláspontja szerint a megyei bíróság helyesen állapította meg a tényállást, a tényállásból levont következtetése a kár hiányára vonatkozóan okszerű és megalapozott. A jogszabályokat nagyobb részt helyesen alkalmazta, azonban tévedett a jogellenesség vonatkozásában, így ítéletének 7. oldalán lévő indokolása megalapozatlan. A megyei bíróság nem vette figyelembe a Legfelsőbb Bíróság ítéletét, bár arra hivatkozott.

Az ítélet ebben a körben iratellenes és a res iudicátára tekintettel jogszabálysértő.

A felperes 2005. szeptember 1. napján hatályosult felszólításából nem vonható le az a következtetés, hogy azt a felperes a Ptk.193. § -ára alapította, hiszen csupán a művelés abbahagyására szólította fel az alperest, nem a haszonbérleti szerződés alapján az ingatlanok részére történő visszabocsátására.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a szerződő felek megállapodtak az ingatlanok birtokba adására, ezt a szerződést a felek közösen nem szüntették meg, egyik fél sem mondta fel, vagy állt el a szerződéstől. A szerződés megszűnésének egyes eseteit a Ptk. egyértelműen rögzíti, ezek egyike sem áll fenn. Ugyanakkor a megyei bíróság nem határozta meg, hogy miért szűnt volna meg a peres felek közötti szerződés. A szerződő felektől független harmadik hatóságnak tett hatósági bejegyzésre vonatkozó nyilatkozat megtételének semmiféle jelentősége nincs, a szerződő felek közötti megállapodás érvényességét és hatályosságát érintően.

Hangsúlyozta, hogy a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott ítélete eldöntötte, hogy a jelen per alperesének volt-e jogalapja a birtoklásra vagy sem. A felperes birtokvédelem iránti kérelmét elutasította, ez a peres felek között res iudicatát teremt. Ettől eltérő megállapításra nem helyezkedhetett a Veszprém Megyei Bíróság sem. Így a jelen per alperese jogalappal birtokosnak minősül.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp.253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között, valamint a Pp.256/A § (1) bekezdés b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és az alábbi indokok alapján megalapozatlannak találta.

A fellebbezéssel felhozott érvekre figyelemmel az ítélet tábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy jelen perben res iudicata fennáll -e. Erről akkor beszélhetünk, ha a bírósági határozat anyagi jogerővel rendelkezik, amely kizárja azt, hogy a felek (és jogutódaik) ugyanabból a tényalapból származó, ugyanazon jog iránt egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tegyék (Pp.229. § (1) bekezdés).

Az e körben kialakult ítélkezési gyakorlat értelmében ítélt dolog akkor áll fenn, ha megállapítható a keresettel érvényesített jognak és tényalapnak a korábbi perekben érvényesített joggal és tényalappal való azonossága (anyagi jogerő tárgyi terjedelme), továbbá a per azok között van folyamatban, akikre a korábbi ítélet anyagi jogereje kiterjed.

A törvény szerint ezek a korábbi perben félként résztvevő személyek és azok jogutódai (anyagi jogerő alanyi terjedelme). Az anyagi jogerő tárgyi terjedelme egyrészt a jog azonosságát, másrészt a tényalap azonosságát feltételező, míg a jogerő alanyi terjedelme azoknak a személyeknek a körét jelenti, akikre az ítélet anyagi jogereje kiterjed.

Az ítéltábla a fenti szempontokat figyelembe véve vizsgálta, hogy az alperes által hivatkozott Tapolcai Városi Bíróság 1.P.20.649/2005. számú perében - amelyben a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálat keretében a Pfv.I.22.304/2006/5. sorszámú ítéletét meghozta - és mi volt a per tárgya, mi volt a kereset.

A Legfelsőbb Bíróság jogerős ítéletéből megállapítható, hogy a fenti perben a jelen per alperese - mint felperes - a Ptk.188. § (1) bekezdésére alapítottnan kérte a jegyző határozatának a megváltoztatását és a birtokvédelmi kérelem elutasítását. Míg a jelen per felperese - fenti per alperese - a Ptk.193. § (1) bekezdésére alapítottnan az ingatlanok birtokba bocsátása iránt viszontkeresetet nem terjesztett elő.

Így a kereset tárgya a birtoklás tényén alapuló úgynevezett possessorius birtokvédelem volt, ebből pedig az következik, hogy a döntésnek a birtokláshoz való jogosultság, az úgynevezett petitorius jogosultság kérdésében nincs anyagi jogereje. Így res iudicata sem áll fenn, utalva arra is, hogy a két per ténybeli alapjai sem azonosak.

Nem osztotta az alperes azon fellebbezési érvelését sem, hogy a peres felek között az ingatlanok használata vonatkozásában 2005. áprilisában létrejött szóbeli megállapodás érvényes, mivel a szerződés megszűnésének egyes esetei nem állnak fenn.

Az elsőfokú eljárás adataiból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes **Helység 1** ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a nagy számú tulajdonosok közül 19-el, míg a hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 4-el kötött földhasználati szerződést. A **Helység 2** hrsz.-ú ingatlant két tulajdonosának egyikével, míg a hrsz.-ú ingatlan tulajdonostársai közül az egyikkel kötött szintén földhaszonbérleti szerződést. Az is teljes bizonyossággal megállapítás nyert, hogy a felperes ezen szerződéseket az illetékes földhivatalnál nem jelentette be a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül, sőt a 2005. áprilisában az alperessel szóban megkötött földhaszonbérleti szerződések időpontjában sem került még a földhasználati joga az ingatlan-nyilvántartásba regisztrálásra.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvénynek (a megállapodás megkötésének időpontjában hatályban lévő) 25/A § (2) bekezdése kimondja, aki szerződés alapján termőföldet használ, s annak területe - a földrészletek számától függetlenül - az 1 hektárt meghaladja, köteles a szerződést annak megkötésétől számított 30 napon belül az illetékes földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtani.

A (6) bekezdés értelmében a földhasználati szerződés bejelentésének elmulasztása a szerződés érvénytelenségét vonja maga után.

A 25/D § (3) bekezdése értelmében, a szerződések benyújtására, ennek elmulasztására, valamint a szerződések nyilvántartásba vételére a 25/A-25/C § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a szerződés benyújtásának elmulasztása esetén a szerződésből származó jogokat és kötelezettségeket nem létezőnek kell tekinteni.

Ekként a peres felek által a 2005. áprilisában megkötött földhasználati szerződések érvénytelennek minősülnek, mivel a felperes az általa használt ingatlanokkal kapcsolatos földhasználati jogát az illetékes földhivatalnak nem jelentette be. Érvénytelen szerződésre pedig jogot alapítani nem lehet, ebből jogok, illetve kötelezettségek nem származhatnak.

Így a megyei bíróság helyesen állapította meg ítéletében, hogy az alperes az ingatlanok vonatkozásában a birtokláshoz érvényes jogcímmel nem rendelkezett.

Az ítéltábla álláspontja szerint a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés esetén a szerződés érvényességének feltétele még, hogy az eladó a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 21. §-ban szabályozott előhaszonbérleti jog gyakorlására az arra jogosultat megfelelően felhívta. Az előhaszonbérleti jog gyakorlásának módját a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet szabályozza. Ezen jogszabályi rendelkezések is megsértésre kerültek, így a peres felek között érvényes földhaszonbérleti szerződés ezen okból eredően sem jött létre.

Alaptalan az alperes azon fellebbezési érvelése is, hogy 2005. szeptemberét követően jogszerűen birtokolta a megállapodás alapján a perbeli külterületi ingatlanokat.

A megyei bíróság a földhasználati lapok tartalma alapján helyesen állapította meg, hogy 2005. augusztusában a perbeli ingatlanokra vonatkozó valamennyi földhasználati szerződés bejelentésre került a földhivatalhoz, a földhasználati nyilvántartásba vétel is megtörtént. Ezért a megyei bíróság ítéletének indokolásában (7. oldal) helyesen és a jogszabályi előírásoknak megfelelően

jutott arra az álláspontra, hogy ezen időpontot követően a felperes volt a termőföldek jogszerű birtokosa és a felperes számára ez érvényes birtoklási jogcímet teremtett a perbeli földterületek vonatkozásában.

Az alperes 2005. szeptemberében - amikor ismételten művelni kezdte a perbeli ingatlanokat - már nem tekinthető jóhiszemű birtokosnak, mivel a birtoklásra ekkor már érvényes jogcímmel nem rendelkezett. A Ptk.452. § (3) bekezdése szerinti írásbeli szerződése a tulajdonostól nem volt. Mezőgazdasági földterület alhaszonbérbe adása - a felperessel kötött szóbeli megállapodása - a fentebb már részletesen kifejtett jogi álláspont értelmében semmis szerződésnek minősül. Így 2005. szeptember 1. napját - a felperes felszólítását követően - már tilos önhatalommal tartotta a birtokában a vitatott földterületeket.

Mindezen indokok alapján az ítéletábra a megyei bíróság ítéletének indokolását - a fenti kiegészítő indokolással - a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült, ezért e tárggyban az ítéletábra nem rendelkezett.

Győr, 2008.évi augusztus hó 28. napján

Dr. Ábrahám Éva sk..

Vass Mária sk.. Lezsák

József sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró