

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Farkas Géza ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek dr. Bistey Zsuzsa ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű és dr. Kutas Péter ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen előhaszonbérleti jog megállapítása iránt a Kaposvári Városi Bíróságon 6.P.21.488/2007 számon megindított és a Somogy Megyei Bíróság 2008. április 9. napján meghozott 2.Pf.20.173/2008/5. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperesek részéről 23. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2009. február 11. napján megtartott tárgyaláson - meghozta az alábbi

*Í t é l e t e t:*

A Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.173/2008/5. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű felperest - 15 napon belül - az I. rendű alperes részére 30.000 (Harmincezer) forint, a II. rendű felperest a II. rendű alperes részére 10.000 (Tízezer) forint és a felpereseket egyetemlegesen a III. rendű alperes részére 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

*I n d o k o l á s:*

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az alperesek között 2006. április 5-én létrejött haszonbérleti szerződés a perbeli ingatlanokra vonatkozóan az I. rendű és a II. rendű felperessel szemben hatálytalan és az ingatlanok haszonbérleti joga őket illeti meg 2012. április 20. napjáig. Hivatkozásuk szerint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 21. § a)-b) pontja szerint jogszabályon alapuló előhaszonbérleti joguk megelőzi a szerződéses előhaszonbérleti jogot. A haszonbérleti szerződés 2. pontjában írt feltétel - mint lényegesnek nem minősülő

elem - csupán a haszonbérleti joguk kijátszására irányuló korlátozás.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, álláspontjuk szerint a felperesek az ajánlatot teljes terjedelemben nem fogadták el, ezért szabadulnak kötelezettségük alól.

Az elsőfokú bíróság - a felperesek keresetének helytadva - megállapította, hogy az alperesek által 2006. április 5-én megkötött haszonbérleti szerződés a ... 0169/26. hrsz-ú ingatlanra az I. rendű felperessel, míg a ... 0187/6. hrsz-ú ingatlanra II. rendű felperessel szemben hatálytalan, és a haszonbérleti szerződés a ... 0169/26. hrsz-ú ingatlanra az I. rendű felperes és az I-II. rendű alperesek között, míg a 0187/6. hrsz-ú ingatlanra II. rendű felperes és az I-II. rendű alperesek között jött létre a 2. pont kivételével az I-II. rendű alperesek által tett ajánlat szerinti tartalommal.

A III. rendű alperest mindezek túrására kötelezte. Kötelezte az alpereseket, hogy az ingatlanokat 30 napon belül adják a felperesek birtokába. Megkeresni rendelte a földhivatalt a bejegyzett földhasználati jogok törlésére, valamint az ítélet alapján a földhasználati jogok bejegyzésére.

A megállapított, a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényállás a következő.

Az I-II. rendű alperesek 2006. április 5-én haszonbérleti szerződést kötöttek a III. rendű alperessel mint haszonbérbe vevővel, a haszonélvezetükkel terhelt ... külterületi mezőgazdasági termőföldekre évi 60.000 forint/hektár haszonbérleti díj ellenében. Az alperesek tagjai az ... Termelői Csoport Mezőgazdasági Szövetkezetnek. A szövetkezet a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériummal - továbbiakban: FVM - 2004. április 30-án úgynevezett támogatási szerződést kötött, amelynek értelmében a támogatás mértéke a szövetkezet árbevételének 5 %-a. Az árbevétel számítása során csak a termelői csoport tagjaitól származó termék értékesítéséből befolyó nettó árbevétel vehető figyelembe. A 2005-2006-2007. évekre vonatkozóan is ugyanilyen tartalmú támogatási szerződéseket kötöttek.

A haszonbérleti szerződés 2. pontja értelmében a haszonbérbeadás az FVM-mel 2004. április 30-án megkötött megállapodás teljesítésének céljából történik. A haszonbérelő - az ... Szövetkezet tagjaként - kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatási feltételekre figyelemmel a termelő csoport keretén belül fogja a haszonbérlet tárgyát képező termőföldet megművelni, meghatározott növényzettel betelepíteni és a betakarított terményt az előírt áron és a termelési csoporton belül értékesíti.

Az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés ideje alatt - 2006. április 6-a és április 20-a között - az I. rendű felperes mint helyben lakó családi gazdálkodó a 0169/26. hrsz-ú, míg a II. rendű felperes mint helyben lakó szomszéd a 0187/6. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában előhaszonbérleti jogukkal éltek, elfogadó nyilatkozatot tettek. A földhivatal a 2006. május 24. napján kelt 701115/2006. számú határozatával a perbeli ingatlanokra a III. rendű alperes földhasználati jogát jegyezte be, 2012. április 20. napjáig, a felperések kérelmét elutasítva. A földhivatal jogerős közigazgatási határozatának bírósági felülvizsgálata során a Somogy Megyei Bíróság a felperések keresetét elutasította, figyelemmel arra, hogy a földhivatal a bejegyzés során jogszabálysértést nem követett el.

Az elsőfokú bíróság indokolásának jogi okfejtése szerint a felperéseket a perbeli ingatlanokra a termőföldről szóló törvény 21. § (1) és (2) bekezdése értelmében a III. rendű alperest megelőző sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg. Felhívta a termőföldre vonatkozó előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2006. (II.18.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdésében foglaltakat is, amelynek értelmében nem köti az eladót az olyan elfogadó nyilatkozat, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn túl, illetve az ajánlattól eltérő tartalommal tesz meg. Ennek ellenére úgy foglalt állást, hogy a termőföldről szóló jogszabály a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza oly módon, hogy a jogszabályban meghatározott sorrendben egyes jogosultak részére - eltérést meg nem engedő módon - előhaszonbérleti jogot biztosított. Sem az ... Szövetkezet alapszabályából, sem pedig a támogatási okiratból nem következik olyan kötelezettség, amely a felperések jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jogát korlátozhatja. A Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a felek a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal csak annyiban térhetnek el, amennyiben az eltérést jogszabály nem tiltja. A bíróság álláspontja szerint a termőföldről szóló törvény az adott esetben a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza azzal, hogy a jogszabályban nevesített gazdálkodók részére eltérést meg nem engedő módon előhaszonbérleti jogot biztosított. A Ptk. 373. § (2) bekezdésében szabályozott elővásárlási jog rendelkezéseit is megfelelően alkalmazva megállapította, hogy a felperések a haszonbérleti ajánlatot elfogadó nyilatkozatot megtették, a haszonbérleti szerződés a 2. pont kivételével a felperések és az I-II. rendű alperések között jött létre.

Az alperések fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperések keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta, azonban jogi következtetéseivel nem értett egyet. A jogszabályon alapuló előhaszonbérleti joggal rendelkező felperések az alperések között létrejött haszonbérleti

szerződés 2. pontjában foglaltakat nem fogadták el, következésképpen elfogadó nyilatkozatuk nem egyezett meg az alperesek által megkötött haszonbérleti szerződésben foglalt szerződési akarattal. A Ptk. 205. § (2) bekezdése szerint a szerződés létrejöttéhez a lényeges, valamint a felek által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodás szükséges. Az alperesek a szerződés 2. pontját kifejezetten lényeges feltételnek tekintették, a felperesek ugyanakkor ettől eltérő tartalmú elfogadó nyilatkozatot tettek. Az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott jogszabály a haszonbérbeadók jogát kizárólag annyiban korlátozza, hogy azonos feltételek esetén a jogszabály által előhaszonbérleti jogra feljogosított jogosultakkal kell a haszonbérleti szerződést megkötni. Miután a felperesek teljes terjedelemben a szerződéses ajánlatot nem fogadták el, az I-II. rendű alperesek szerződéskötési kötelezettsége nem állt fenn.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak - tartalma szerint - hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a másodfokú bíróság megsértette a szerződéses szabadság elvét, valamint a Ptk.-nak az előhaszonbérleti jogra vonatkozó rendelkezéseit. Azzal érveltek, hogy a szerződés lényeges feltételeinek, a hatályos jogszabályokban az adott jogviszony lényeges elemeiként meghatározott rendelkezései minősülnek, míg a haszonbérbeadónak egészen szűk körben lehetnek méltányolható körülményei, illetve az ingatlannak olyan tulajdonságai, amelyek lényeges feltételnek minősülhetnek. Az adott esetben a haszonbérleti szerződés 2. pontjában foglaltak semmiképpen nem értékelhetők lényeges feltételnek. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy e feltétel korlátozás nélküli érvényesülése alkalmas volna az előhaszonbérletre jogosultak kijátszására, az ilyen jellegű joggyakorlás a jogszabály megkerülését célozza.

Az I-II. rendű alperesek, valamint a III. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítélet felülvizsgálatának jogszabálysértésre hivatkozással van helye.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben az arra alapot adó jogszabálysértést a szerződéses szabadság körében és az előhaszonbérleti jog megsértésében kérték megállapítani. Ezzel szemben a felülvizsgálati tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 5. §-át és a Ptk. 373. § (6) bekezdését sérti.

E jogszabályhelyek közül a Ptk. 5. §-ára a felülvizsgálati kérelmükben nem hivatkoztak, még annak tartalma szerint sem.

Következetes a bírói gyakorlat abban, hogy a felülvizsgálati kérelemben nem említett jogszabálysértésekre a kérelem előterjesztője utóbb nem hivatkozhat (BH 1997.196). A Legfelsőbb Bíróság ezért nem vizsgálta, hogy az alperesek közötti szerződés sérti-e a Ptk. 5. §-ában foglaltakat.

Az előhaszonbérletre a Ptk. 373. §-a, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a PK 9. számú állásfoglalásban írtak alkalmazandók. A jelen ügy elbírálása szempontjából - minthogy a tárgya nem a szerződés létrejötte - nem az a döntő kérdés, hogy az alperesek között nem vitásan létrejött szerződésnek a felperesek által vitássá tett kikötése lényeges-e vagy sem. A Ptk. 205. §-a alapján ugyanis a szerződés a fél által lényegesnek tartott bármilyen rendelkezést tartalmazhat, azonban a kikötés nem ütközhet jogszabályba. Ehhez képest a felperesek nem kérték a szerződés semmisségének megállapítását, sőt kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy nem ütközik jogszabályba a kifogásolt rendelkezés. Helyesen járt el tehát a másodfokú bíróság, amikor azt vizsgálta, hogy az ajánlatot teljes terjedelemben elfogadták-e a felperesek, mert azonos feltételek esetén a haszonbérbe adóknak a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjával (itt a felperesekkel) kell a szerződést megkötni. Erre viszont nem kerülhetett sor, mert a szerződés 2. pontját a felperesek nem fogadták el, ezért I. és II. rendű alperesek szabadultak ezen szerződéskötési kötelezettségük alól.

A Legfelsőbb Bíróság - a kifejtettekre alapítottnan - a másodfokú bíróság ítéletét, amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként a fentiek szerint figyelembe vehető jogszabályi rendelkezést, a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A peres felek a perköltségviselés megállapításának módját (arányát) nem tették vitássá, ezért a Legfelsőbb Bíróság is a másodfokú bíróság számítását vette alapul és ennek megfelelően kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket a felülvizsgálati eljárási költségek viselésére (Pp. 270. § (1) bekezdés, 78. § (1) bekezdés).

Budapest, 2009. február 11.

. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró  
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

*bíróági tisztviselő*