

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Nagy Erzsébet által képviselt **felperesnek** a dr. Hutter Ernő ügyvéd által képviselt **alperes** ellen ingatlan birtokba adása iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. május 11. napján kelt 1.G.40.032/2009/3 számú ítélete ellen az alperes által 4. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 659.700,- (Hatszázötvenkilencezer-hétszáz) Ft első- és másodfokú perköltséget.

A 389.700,-(Háromszáznyolcvankilencezer-hétszáz) Ft kereseti illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perrel érintett ingatlanok vonatkozásában az alperes ideiglenes földhasználati engedélye 2008. október 31. napjával megszűnt és kérte az alperest az ingatlanok birtokba bocsátására kötelezni.

Az alperes ellenkérelmében a 2009. október 31-ét megelőző birtokba adásra kötelezés iránti kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint 2007. október 31-ét követően a visszavonásig érvényes a földhasználati engedélye, az engedély szerint a visszavonás a gazdasági év végére, október 31-re szólhat. A visszavonásról szóló levelet csak 2008. november 3-án vette át, így a visszavonás csak 2009. október 31-re szólhat. Utalt arra, hogy a felperes által hivatkozott kormányrendelet a földhasználati engedély kiadásakor még nem volt hatályban, és hivatkozása szerint a termőföldek értékesítésére kiírt pályázatokban a felperes az ingatlanokat az alperes földhasználati jogával terhelteként jelölte meg.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az "A" Szervezet ... számú határozata alapján az alperest a **helység 1-i ...1., a "helység"2-i ...2., ...3., ...4., ...5., ...6., ...7., ...8., ...9., ...10., ...11., ...12., ...13., ...14., ...15., ...16., ...17., ...18., ...19., ...20., ...21., ...22., ...23., ...24., ...17., ...18., ...19., ...20., ...21., ...22., ...23., ...24.,**

...25 és az "**helység**"3-i ...1. hrsz-ú ingatlanokon megillető ideiglenes földhasználati jog 2008. október 31-én megszűnt.

Kötelezte az alperest, hogy a fenti ingatlanokat 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába, továbbá fizessen meg a felperesnek 180.000,- Ft perköltséget, az államnak pedig külön felhívásra 389.700,- Ft illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a perrel érintett ingatlanok tekintetében az "**A**" Szervezet 2007. április 6-án kelt határozatával ideiglenes földhasználati engedélyt adott az alperesnek. Az engedély szerint az ingatlanokra az alperes 2004. február 18-tól nem rendelkezik hatályos haszonbérleti szerződéssel, ezért visszamenőleg 2004-től 2006-ig, illetőleg 2007-től földhasználati engedélyt kap, amely 2007. október 31-ig, vagy azt követően visszavonásig tart. Visszavonás esetén a földhasználat az adott gazdasági év végén, október 31. napján szűnik meg. Az engedély szerint a használat nem jelent haszonbérleti jogviszonyt, a földhasználati engedély sem előhaszonbérleti, sem elővételi jogot nem biztosít. A földhasználó a művelési ágat nem változtathatja meg, évelő kultúrát nem telepíthet, épületet nem építhet.

Az "**A**" Szervezet 2007. december 31-ével a jogszabály erejénél fogva megszűnt, jogai és kötelezettségei a "**B**" Vagyongazdálkodó Zrt-re szálltak át. A Zrt. 2008-ban az ingatlanok egy részét kijelölte pályázat, illetőleg árverés útján való értékesítésre, és erről az alperest értesítette. Az árverésen az alperes képviselője megjelent, de az árverésen nem vett részt.

A bíróság megállapítása szerint a felperes képviseletében eljáró "**B**" Zrt. 2008. október 21-i keltezésű, október 28-án postára adott és az alperes részére november 3-án kézbesített levelében az ingatlanok vonatkozásában a 2007/2008-as gazdasági év végével, 2008. október 31. napjával visszavonta a földhasználati engedélyt és felhívta az ingatlanok visszaadására az alperest, aki a november 3-án kelt válaszelevelével közölte, hogy az engedély megszűnését 2009. október 31-ével veszi tudomásul.

A bíróság az ítélete jogi indokolásában a nemzeti földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 13. §. (1) bekezdése alapján megállapította, hogy az "**B**" Zrt. a nemzeti földalapba tartozó termőföld vagyont eladás, haszonbérbe adás, vagy vagyongazdálkodásba adás útján hasznosítja, míg a (8) bekezdés szerint amennyiben a meghatározott hasznosításra nem kerül sor, külön törvényben foglaltaknak megfelelően gondoskodik a termőföld termőképességének fenntartásáról.

Arra nem merült fel adat, hogy az alperes az ingatlanokat a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló 58/2005. (IV.4.) Kormányrendelet 10. §-a szerint vagyongazdálkodási szerződés alapján használta volna. A 2007. április 6-án kiadott földhasználati engedély egyértelműen megjelölte, hogy a földhasználat 2007. október 31-ig, vagy az azt követő visszavonásig tart és a használat nem jelent haszonbérleti jogviszonyt. A használat ideiglenes jellegére utal az a kikötés is, hogy évelő kultúra nem telepíthető, épület nem építhető. A használat időtartama alatt, 2007. október 4-én lépett hatályba az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.), melynek a 32. §. (2) bekezdése kimondja, hogy állami tulajdonú termőföld a hasznosítására, értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázat lezárásáig egy gazdasági évre terjedő időszakra adható ideiglenes földhasználatba. Az ideiglenes használat legfeljebb további egy évre hosszabbítható meg.

A R. hatályba lépését megelőzően jogszabály nem rendelkezett az ideiglenes földhasználat jogintézményéről és a rendelet sem tartalmaz előírást arra nézve, hogy a hatályba lépését megelőzően kiadott ideiglenes földhasználati engedélyek sorsa miképp alakul. Ugyanakkor az átmeneti és záró rendelkezései egyértelművé teszik, hogy az állami tulajdonú termőföldek használatára vonatkozó különböző jogcímű szerződéseket a jövőben a rendelet szabályai szerinti szerződéseké kell átalakítani.

A R. 54. §. (5) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződéseket 2008. december 31-ig kell felülvizsgálni és kezdeményezni az e rendelet szabályainak megfelelő módosításukat. A (7) bekezdés szerint az ideiglenes vagyonkezelési szerződések megszüntetését a hatályba lépést követő 6 hónapon belül kezdeményezni kell, majd a megszüntetést követően hasznosításukról a 2007. évi CVI. törvény, illetve e rendelet szabályainak megfelelő szerződésekkel kell gondoskodni.

Ezen rendelkezések, valamint a R. 31. §. (2) bekezdése és az **"B"** Zrt. 2008. október 21-én kelt visszavonó levele alapján a bíróság úgy foglalt állást, hogy a 2007. október 31-ét követően még egy évig, 2008. október 31-ig állhatott fenn az alperes földhasználati joga. Ezen időpontot követően a földhasználati jog mind az **"B"** Zrt. levele, mind pedig a 254/2007. (X.4.) Kormányrendelet alapján megszűnt. Az alperes ezt követően tehát jogalap nélkül tartja birtokában az ingatlanokat, ezért a Pkt. 98. §-ára figyelemmel köteles azokat birtokba bocsátani.

A kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jogi jelentőséget annak, hogy a földhasználati jog visszavonásáról rendelkező irat csak november 3-án érkezett az alpereshez. Az értékesítésre való meghirdetéskor ugyan a felperes az ingatlanokat az alperes földhasználati jogával terheltként jelölte meg, ebből azonban azt a következtetést nem lehet levonni, hogy az értékesítés megtörténte, vagy meghíúsulása esetére a felperes az alperes földhasználati jogát továbbiakban is fenn kívánta volna tartani.

Az alperes fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását, az ingatlanok 2009. október 31. előtti birtokba adásra való kötelezés mellőzését és a perköltség viselésre vonatkozó rendelkezések módosítását. Hangsúlyozta, hogy a 2007. április 6-án kiadott földhasználati engedély nem tekinthető ideiglenes földhasználati engedélynek. Az ideiglenes földhasználati engedély jogintézménye ekkor még nem létezett.

A 2007. 04. 06-i földhasználati engedély az alperes általi tudomásulvétellel polgári jogi szerződésnek minősül, melynek felbontási feltételeit a felperes határozta meg, amikor a megszüntetés időpontjául minden gazdasági év végét, október 31-ét jelölte meg. A felperes a felmondási jogát 2008. november 3-án gyakorolta, így a jogviszony 2009. október 31-ével szűnhetett csak meg.

Utalt még arra, hogy az alperes joggal volt abban a hiszemben, hogy a felperes az adott évre már nem gyakorolja felmondási jogát, hisz az általános mezőgazdasági gyakorlat szerint ezt a nyári betakarításokat követően, július, augusztus hónapban jeleznie kellett volna. Az NFA elnöke levélben arról értesítette az alperest, hogy bérlet iránti igényét a későbbi hasznosítási stratégia alapján fogják elbírálni, ezt követően azonban semmiféle értesítést nem kapott.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az ideiglenes földhasználati jognak a 254/2007. (X.4.) Kormányrendelet alapján való megszűnését állapította meg. Az alperesnek ugyanis hosszú távú földhasználati joga volt, ideiglenes földhasználati joggal soha nem rendelkezett.

Sem a jogszabály, sem a földhasználati engedély nem teszi lehetővé a visszamenőleges hatályú felmondást, így a földhasználati jog felmondás következtében való megszűnésére irányuló megállapítás is téves. A rendelet szerint a hatályba lépése előtt kötött szerződéseket a rendelet szabályai szerinti szerződéseké kell átalakítani, illetve e rendelet szabályainak megfelelő módosításukat kell kezdeményezni. Ezen rendelkezések nem jelentik azt, hogy a hatályba lépés előtt kiadott engedélyek, illetve szerződések hatályukat veszítették volna.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Mindenekelőtt kiemelte, hogy az alperes fellebbezésében nem támadta az elsőfokú ítéletnek az ideiglenes földhasználati jog 2008. október 31-vel való megszűnésére vonatkozó megállapítását, ezen rendelkezés tehát jogerős.

Bejelentette továbbá azt, hogy az ingatlanokat az alperes 2010. február 1. napján a felperes birtokába bocsátotta.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállás alapján megfelelő jogi következtetést vont le. Helytálló az a megállapítása, hogy az alperes ideiglenes földhasználati engedélyt kapott. A földhasználat a gyakorlat szerint a mezőgazdasági betakarítás végéhez, tehát október utolsó napjához kötött, semmi nem írja elő, hogy a nyár végén a gazdálkodót arról értesíteni kellene. A jogügylet rövid, ideiglenes jellegéből adódik, hogy olyan gazdálkodást kell folytatni, amely a földhasználat idejéhez igazodik.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, az általa megállapított tényállást az ítéletábra a másodfokú eljárás adatai alapján csupán annyival egészíti ki, hogy az alperes a perbeli ingatlanokat 2010. február 1-jén a felperes birtokába adta.

A megyei bíróság a helyesen megállapított tényállásból azonban téves jogi következtetés levonásával állapította meg, hogy az alperes birtokláshoz való joga 2008. október 31-én megszűnt, így az alperest az ingatlanok birtokba adására kötelező ítéleti rendelkezés az elsőfokú ítélet meghozatalakor nem volt megalapozott.

Az ítéletábra a felperes fellebbezési észrevételében foglaltakkal kapcsolatban mindenekelőtt kiemeli, hogy nem emelkedett jogerőre az alperest a perbeli ingatlanokon megillető ideiglenes földhasználati jog 2008. október 31-i megszűnésére irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezés. Az alperes fellebbezésében ugyanis éppen azon tényelőadására és jogi álláspontjára alapította az ítélet megváltoztatására és a birtokba bocsátás iránti kereset elutasítására irányuló fellebbezési kérelmét, hogy a felperes felmondása nem 2008. október 31-én, hanem csak 2009. október 31-én váltotta ki a jogviszony megszűnését.

A jogvita a felek közti jogviszony megfelelő minősítése útján dönthető el. Az "A" Szervezet 2007. április 6-án kelt nyilatkozata és annak alperes általi elfogadása útján - ahogy arra az

alperes helyesen rámutatott - polgári jogi (kötelmi) jogviszony keletkezett a termőföld megfelelő ellenérték megfizetése ellenében való használatára.

Ezt a jogviszonyt a másodfokú bíróság - az alperesi fellebbezésben foglaltakkal jórészt egyetértve - az elsőfokú bíróság jogi álláspontjából eltérően ítélete meg.

Nem helytálló az az elsőfokú ítéleti álláspont, hogy a 2007. október 4-én hatályba lépett 254/2007 (X.4.) Kormányrendelet irányadó lehet a felek korábban létrejött jogviszonyában. Ilyen jellegű kifejezett rendelkezések hiányában a jogszabály a hatályba lépését megelőzően létrejött jogviszonyok tekintetében visszamenőlegesen nem alkalmazható, így az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a felek korábban létrejött jogviszonyát a rendelet szabályain alapuló ideiglenes földhasználatnak, mivel ilyen jogintézmény a jogviszony létrejöttékor még nem létezett.

A földalapkezelőnek a perben irányadó időpontban a nemzeti földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 1. §. (1) bekezdése értelmében a földalapba tartozó termőföld eladására, vagy vagyonkezelés, illetve más jogcímen történő használatba adás útján való hasznosítására volt lehetősége.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a felek között az 58/2005. (IV.4.) Kormányrendelet 10. §-a szerinti vagyonkezelési szerződés nem jött létre, a vagyonkezelési szerződés tartalmi elemei és rendeltetése teljesen eltérőek a perbeli jogviszonyétól.

A fentebb idézett törvény 1. §. (1) bekezdése szerinti más jogcímen történő használatba adás körében a 13. §. (1) bekezdés a termőföld haszonbérbe adását teszi lehetővé.

Az 1994. évi LV. törvény III. fejezete a 2. §. (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel taxatív meghatározást ad a termőföld használatára vonatkozó jogviszonyokat illetően. A szabályozás értelmében a termőföld használatára haszonélvezeti jog és a használat jogának szerződéssel való alapítása folytán is sor kerülhet, ezen jogviszonyok azonban a Ptk. 157-165. §-ában foglalt tartalommal bírnak, így a felek jogviszonyában nyilvánvalóan nem irányadóak.

A törvény 24/A §-a lehetővé teszi a termőföld szívésségi földhasználatba adását, ezen túlmenően azonban csak a termőföld haszonbérletét és annak speciális fajtáit (feles bérlet, részes művelés) ismeri el a termőföld használatát biztosító jogcímként.

A fentebb kifejtettekre tekintettel a termőföld használatára irányuló jogviszony a nemzeti földalapról szóló 2001. CXVI. törvény speciális rendelkezései szerint vagyonkezelési szerződéssel, valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben meghatározott szerződések megkötése útján jöhet létre.

A jogviszonyokat nem elnevezésük, hanem tartalmuk szerint kell minősíteni.

A felek megállapodása az alperest a termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosította fel, haszonbér fizetési kötelezettség ellenében.

Ugyan a felperes a szerződéses ajánlatában a haszonbérleti szerződéshez fűződő egyes jogkövetkezményeket nem tekinti irányadónak, ennek ellenére megállapítható, hogy a felek termőföld ellenérték fejében történő használatára és hasznainak szedésére irányuló jogviszonya földhaszonbérletnek minősül (Ptk. 452. §.)

A Ptk. 457. §. (2) bekezdése, valamint a Termőföld törvény 18. §-a lehetőséget biztosít a haszonbérbe adónak arra, hogy a jogszabályban meghatározott feltételek bekövetkezése esetén a haszonbérletet azonnali hatállyal felmondja. A perbeli esetben az azonnali hatályú felmondást megalapozó körülmények nem álltak fenn, ilyenre a felperes sem hivatkozott, így a felperes per tárgyát képező felmondása azonnali hatályú felmondásként nem lehet megalapozott.

A Ptk. 200. §. (1) bekezdése szerint ugyan a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg, a jogszabály kógens rendelkezéseitől azonban egyező akarattal sem térhetnek el. A Ptk. 457. §. (1) bekezdésének kógens rendelkezése szerint a haszonbérletet rendes felmondással csupán 6 hónapi felmondási idő mellett, a gazdasági év végére lehet megszüntetni.

A felperes a perbeli esetben a Ptk. 457. §. (1) bekezdésében foglaltakat megsértve csupán 2008. október 21-én kelt, az alperesnek november 3-án kézbesített felmondásával gyakorolta felmondási jogát, így az nem a 2008. gazdasági év végére, hanem csupán a következő gazdasági év végével érvényes és hatályos felmondásként értelmezhető.

A fentiekben túl az ítélet tábla rámutat arra is, hogy a Ptk. 214. §. (1) bekezdése értelmében a felmondás a másik félhez való megérkezéssel válik hatályossá. A felperesi felmondólevél keltének és postázási dátumának tehát nincs relevanciája, a felmondásnak a haszonbérlet általi kézhezvétel időpontjában kell megfelelnie a jogszabályi követelményeknek. Erre figyelemmel a felperes felmondása a Ptk. 457. §. (1) bekezdésében foglaltakon túl sérti a felek ezirányú megállapodását is, mely szerint a visszavonás esetén a földhasználat az adott gazdasági év végén, október 31. napján szűnik meg.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel helytálló az az alperesi álláspont, hogy a 2008. november 3. napján kézhez vett felmondást csak a következő, azaz a 2009. gazdasági év végére, 2009. október 31. napjára vonatkoztatva lehetne érvényesnek minősíteni.

Erre tekintettel az elsőfokú ítélet meghozatalakor, 2009. május 11. napján a felek közötti jogviszony még fennállt, így az elsőfokú bíróság alaptalanul kötelezte az alperest az ingatlanok felperesnek való birtokba adására, ahelyett, hogy a keresetet elutasította volna.

A másodfokú eljárás alatt a szerződés megszűnt, az alperes azonban időközben az ingatlanokat a felperes birtokába bocsátotta. A felperes birtokba adás iránti keresete tehát a megváltozott tényállás mellett sem megalapozott.

Mindezen indokokra tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Az alperes eredményes fellebbezésére figyelemmel a felperes pervesztes lett, így a Pp. 78. §. (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az alperesnek a fellebbezésre lerótt 389.700,-Ft illetékből, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.) pontja, (5) és (6) bekezdése szerint - 25 % ÁFA-val együtt - 180.000,-Ft elsőfokú és 90.000,-Ft másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. A felperes személyes illetékmentességére tekintettel a feljegyzett kereseti illetéket az állam viseli.

Győr, 2010. május 13. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Szalay Róbert sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: