

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Szécsi István ügyvéd) által képviselt dr. I.rendű felperesnek (I.rendű felperes címe) , II.rendű felperesnek (II.r. felperes címe) , III.rendű felperesnek (III.rendű felperes címe), IV.rendű felperesnek (IV.rendű felperes címe), dr. Kulcsár László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt a Szarvasi Városi Bíróságon 1.P.20.535/2009. szám alatt indult, és másodfokon a Békés Megyei Bíróság 2.Pf.25.289/2010/12. számú ítéletével befejezett perében, a másodfokú határozat ellen az I. és a II. rendű felperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Békés Megyei Bíróság 2.Pf.25.289/2010/12. számú ítéletét a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartja.
Felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti.

Köteles az I. rendű felperes 45.000 (Negyvenötezer) forint, a II. rendű felperes pedig 58.000 (Ötvennyolcezer) forint felülvizsgálati perköltséget 15 nap alatt az alperesnek megfizetni.

Az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság 12. sorszámú ítéletét, amellyel elutasította a felperesek arra irányuló keresetét, hogy állapítsa meg a bíróság: az alperes tulajdonát képező termőföld ingatlan haszonbérletére kiírt versenytárgyalást követően érvényesített előhaszonbérleti joguk folytán 2009. október 1-től 2014. augusztus 31-ig tartó haszonbérleti szerződés jött létre köztük és az alperes között. A

másodfokú bíróság a felek közötti jogvita elbírálásánál annak a ténynek tulajdonított jelentőséget, hogy az alperes által meghirdetett versenytárgyalás időpontjában a perbeli ingatlanokra a felpereseknek határozott idejű haszonbérleti szerződésük állt fenn, amely a számukra a Ptk. 452.§-a alapján jogot biztosított az alperes tulajdonában lévő földterületek birtoklására és használatára. E szerződések egyben az alperesnek a Ptk. 112.§-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezési jogát korlátozták, azaz a szerződés időtartama alatt a tulajdonában lévő termőföldekkel nem rendelkezhetett, és azt a szerződés időtartamára másnak sem engedhette át. Az alperesnek ezért a versenytárgyaláson tett nyilatkozata a Ptk. 227.§-ának (2) bekezdése szerint jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult, amely semmis és ezért az azt elfogadó **M.N.** ajánlata is érvénytelen. A felperesek, az alperes és **M.N.** közötti jogviszonyba belépve kívánták előhaszonbérleti jogukat gyakorolni, amely jogviszonyból azonban - annak érvénytelensége folytán - jogok nem keletkezhettek, így érvényesen a felperesekkel szerződéses jogviszony sem jöhetett létre. Az érvénytelenség oka kiküszöbölhető volt, mert a meglévő haszonbérleti szerződések felmondással az 1994. LV. törvény 18.§-a szerint megszüntethetők voltak. Az alperes kezdeményezte ugyan a meglévő szerződések megszüntetését, de a felperesek nem mondtak le a meglévő szerződésükből eredő jogosultságaikról, ezért az újabb szerződés megkötése érvénytelenségének okát nem hárították el. A felpereseknek az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát nem lehet a meglévő szerződésekről történő lemondásnak tekinteni, de nem értékelhető a meglévő szerződések meghosszabbítására irányuló nyilatkozatnak sem. Az alperes nem a felperesekkel kötendő szerződésre tett ajánlatot, hanem azzal a személlyel kötendő szerződésre, aki a versenytárgyalás feltételeit magára nézve elfogadja, a felperesek pedig nem is tettek elfogadó ajánlatot. Harmadik személy fogadta el a szerződés feltételeit, aki ezzel nem a meglévő szerződéses viszonyba lépett be, hanem új feltételekkel történő szerződéskötésre tett ajánlatot. Minderre tekintettel a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, miszerint a felperesek az új haszonbérleti szerződés megkötésének akadályát az írásbeli nyilatkozatuk elmulasztásával nem hárították el. **M.N.** nem szerzett jogot arra, hogy a perbeli földrészletekre az alperessel bérleti szerződést kössön, emiatt a felperesek sem élhettek az előhaszonbérleti jogosultságukkal.

A jogerős ítélet ellen az I. és II. rendű felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a „jogszabálysértő ítéletek megváltoztatását, és elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az alperes és az I. rendű felperes között a perbeli szántó művelési ágú termőföld ingatlan vonatkozásában 2009. október 1. napjától kezdődően 2014. augusztus 30. napjáig 32 kg/búza/aranykorona/év+ÁFA bérleti díj mellett; az alperes és a II. rendű alperes között a

perbeli szántó művelési ágú termőföld ingatlan vonatkozásában 2009. október 1. napjától kezdődően 2014. augusztus 30. napjáig 36 kg/búza/aranykorona/év+ÁFA bérleti díj mellett haszonbérleti szerződés jött létre. Másodlagosan a szerződés részbeni érvénytelenségének megállapítása esetén annak megállapítását kérték, hogy az alperes és az I. rendű felperes között a perbeli ingatlan vonatkozásában 2011. március 4. napjától kezdődően 2014. augusztus 30. napjáig 32 kg/búza/aranykorona/év+ÁFA bérleti díj mellett, illetve az alperes és a II. rendű alperes között a perbeli ingatlanra 2013. július 17. napjától kezdődően 2014. augusztus 30. napjáig 36 kg/búza/aranykorona/év+ÁFA bérleti díj mellett jött létre haszonbérleti szerződés.

A felperesek jogszabálysértésként a Ptk. 207.§-át, 211.§-át, 227.§-át és 239.§-át jelölték meg. Előadták, hogy az alperesnek mint tulajdonosnak a Ptk. 112.§-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezési jogának korlátozását az jelentette, hogy a felperesek által már bérelt földterületeket harmadik személynek a szerződés időtartamára ismételen nem engedhette át. A jelen esetben viszont nem harmadik személlyel, hanem a bérlőkkel kellett volna új szerződést kötni, akiknek a haszonbérleti szerződés adta jogai így nem sérülhettek. Ha a felperesek nem kívánták volna az új ajánlat szerinti feltételeket elfogadni, akkor nem nyújtották volna be az előhaszonbérleti nyilatkozatukat. A korábbi szerződések csak a bérlet időtartama és a bérleti díj tekintetében tértek el a versenytárgyaláson nyertes más bérlőkkel megkötött szerződésektől. A felperesek az előhaszonbérleti jognyilatkozat benyújtásával egyértelműen „felülírták” a régi szerződésüket. Nyilvánvalóan tudták, hogy két bérleti szerződésük ugyanarra a dologra nem lehet, elfogadták az új szerződési feltételeket. Amennyiben nem kívántak volna lemondani a korábbi szerződésekről, nyilván nem fogadják el azokat. Ezt erősíti meg az a körülmény, hogy az új ajánlat hosszabb időre és jóval alacsonyabb bérleti díj mellett számukra kedvezőbb volt. Az érvénytelenségi okot az előhaszonbérleti nyilatkozat benyújtásával megszüntették, mert a nyilatkozat egyben a régi szerződésről való lemondást is jelentette. A felperesek nyilatkozatát a Ptk. 207.§-ára figyelemmel így kellett volna értelmeznie a bíróságnak. A másodfokú bíróság törvénysértő módon állapította meg az egész szerződés semmisségét. A szerződés semmissége legfeljebb arra az időtartamra lett volna megállapítható, amelyre a felperesek bérleti szerződéssel rendelkeztek, tehát az I. rendű felperes esetében 2009. október 1-től 2011. március 3-ig, míg a II. rendű felperes tekintetében 2009. október 1-től 2013. július 16-ig. A peres felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül is megkötötték volna. A felperesek az elnyert agrár környezetvédelmi programnál fogva ki voltak ennek szolgáltatva, míg az alperes számára gyakorlatilag az a lényeg, hogy termőföldjei hasznosítva legyenek. Az alperes jobban is járt volna, hiszen a korábbi szerződések időtartamáig a felperesek jóval magasabb bérleti díjat fizettek, mint az újabb szerződések esetén.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte annak helyes indokaira hivatkozva.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt okból nem jogszabálysértő.

Helyes a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a peres felek között - anélkül, hogy a fennálló 2011. március 3-ig, illetve 2013. július 16-ig tartó szerződésüket megszüntették volna - a felperesek előhaszonbérleti jogának gyakorlása folytán nem jöhetett létre 2009. október 1-től 2014. augusztus 30-ig terjedő időre érvényes haszonbérleti szerződés. Az nem volt vitás a felek között, hogy a fennálló haszonbérleti szerződéseket - azonos feltételekkel - meg kívánták hosszabbítani. A létrejött szerződésmódosítások átvezetését az önálló földhasználati nyilvántartásban a földhivatal megtagadta, ezért került sor arra, hogy az alperes nyilvános versenytárgyalás kiírása útján kért árajánlatokat - megjelölve az induló licit árát - 2009. október 1-től 2014. augusztus 30-ig tartó haszonbérleti szerződések megkötésére. A perbeli ingatlanok haszonbérletére a legkedvezőbb ajánlatot harmadik személy, **M.N.** tette meg. Ez az ajánlat az alperes által elfogadott ajánlatként a 16/2002. (XII.18.) Korm. rendeletben írtaknak megfelelően került a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre. A felperesek előhaszonbérleti joguknál fogva az ajánlatnak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tettek. Ez azt eredményezte, hogy a perbeli földekre az I. rendű felperes esetében 2009. október 1-től 2011. március 4-ig, illetve a II. rendű felperes tekintetében 2009. október 1-től 2013. július 17-ig két szerződés volt hatályban eltérő használati díjak mellett. Az újabb szerződések nem tekinthetők a korábbi szerződések módosításának, hiszen arra nézve az alperes és a felperesek egybehangzó jognyilatkozatot nem tettek [Ptk. 240.§ (1) bekezdés]. Az új szerződések az előhaszonbérleti jog gyakorlása útján jöttek létre. A korábbi szerződéssel a földterületek már a felperesek használatába kerültek meghatározott feltételek mellett, meghatározott időre, amely alatt egy újabb kezdő időponttól újabb használatba adásuk jogi lehetetlenség. A felperesek sem fizethetnek ugyanarra az időre, ugyanazokért a földekért két - eltérő összegű - haszonbérleti díjat.

Alaptalanul érveltek tehát a felperesek azzal, hogy csak harmadik személlyel kötött szerződések esetén merülhetne fel a szolgáltatás lehetetlensége. Egyébként **M.N.**tel, az ajánlatot tevő harmadik személlyel sem lett volna érvényes szerződés köthető, így már emiatt sem léphettek volna be a felperesek az ajánlat elfogadásával a harmadik személy helyébe.

Az érvénytelenség oka kiküszöbölhető lett volna, amennyiben a felek a korábbi szerződéseiket megszüntetik. Alaptalanul érveltek a

felperesek azzal, hogy az „előhaszonbérleti nyilatkozat” benyújtása a régi szerződésükről való „lemondást” is jelentette. A peres felek szerződése határozott időre szólt, tehát rendes felmondásra nem volt jogi lehetőség, a rendkívüli felmondás feltételeit a szerződés írta elő. A felperesek a földhasználatra kötött szerződésük alapján kötelmi jogi jogviszonyuknál fogva voltak jogosultak, tehát korlátozott dologi joguk (használati joguk) nem volt, így nem volt olyan jog, amelynek a lemondása szóba jöhetett volna. Azonban egy ilyen lemondó nyilatkozatot a Ptk. 207.§-ára tekintettel lehetne a szerződés megszüntetésére irányuló ajánlatnak tekinteni. Az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat azonban a Ptk. 207.§-a szerint nem értelmezhető a korábbi szerződésekről történő „lemondásnak”. A Ptk. 207.§-ának (1) bekezdése a nyilatkozat értelmezésénél a szavak általánosan elfogadott jelentését tekinti lényeges értelmezési szempontnak. Az előhaszonbérleti jog gyakorlása során a felperesek az ajánlatnak megfelelő elfogadó jognyilatkozatot tettek csupán, e nyilatkozatban olyan kifejezések nem szerepeltek, amelyeket az alperesnek, mint a felperesek feltehető akaratát, a korábbi szerződés megszüntetésére irányuló nyilatkozatként kellett volna értenie. A felperesek tudták, hogy a versenyeztetési szabályok szerint külön nyilatkozattal kellett „lemondani” a korábbi szerződésről, ha az új szerződés a korábbi bérlő és az alperes között jött létre. A felperesek a perben többször kijelentették, hogy ilyen nyilatkozatot nem tettek, mivel őket úgy tájékoztatták, hogy csak akkor kell megtenniük, ha megnyerik a licitálást. Nem sértett tehát jogszabályt a másodfokú bíróság, amikor nem állapította meg, hogy az újabb szerződés a felek között érvényesen létrejött. A Ptk. 239.§-ának (1) bekezdésébe sem ütközött a jogerős döntés. A peres felek között az újabb szerződés nem a haszonbérbeadó ajánlatával és annak a haszonbérelő általi elfogadásával jött létre, hanem versenyeztetési feltételek mellett ajánlattételre való felhívással, az elfogadott ajánlatnak a felperesekkel való közlésével, és annak a felperesek általi elfogadásával. A per adataiból a felperesek előadásával ellentétben nem állapítható meg, hogy 2011-től 2014-ig, illetve 2013-tól 2014-ig terjedő időtartamra ugyanezen bérleti díjak mellett a szerződés létrejött volna. Nem bizonyított, hogy a versenytárgyalást az alperes ilyen időtartamra kiírta volna a perbeli ingatlanokra, és hogy harmadik személy két, illetve három évre szóló haszonbérletre a szerződéses bérleti díj eléréséig licitált volna.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal érintett részét hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek megtéríteni az alperesnek az eljárással okozott költségét, amely a 32/2003.

*(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (5) bekezdése alapján megállapított
ügyvédi munkadíjat tartalmazza.*

Budapest, 2011. május 5.

*dr. Kiss Mária a tanács elnöke s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró
s.k., dr. Puskás Péter bíró s.k.*

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírósági ügyintéző