

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.802/2018/4.

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

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Szabó Dénes ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: dr. Varga Attila ügyvéd

A per tárgya: felmondás jogszerűségének megállapítása és ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Kaposvári Törvényszék 2.Pf.20.583/2018/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kaposvári Járásbíróság 10.P.21.119/2017/21-II.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 52.200 (ötvenkétezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes mint haszonbérelő és a Magyar Állam mint haszonbérbeadó képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) között 2014. december 3-án húsz évig tartó határozott időre szóló mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jött létre a Magyar Állam tulajdonát képező helyrajzi számú szántóként nyilvántartott földterületre. A haszonbérleti szerződés tartalmazta, hogy a Magyar Állam a pályázati eljárásban tett kötelezettségvállalások (a szerződés gazdálkodási tervet tartalmazó 3. számú mellékletében, valamint a 4. számú mellékletében foglaltak) megszegése esetén is jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani (5.2.j. pont). A haszonbérleti szerződés szerint a haszonbérelő a haszonbérelt földterület művelési ágát kizárólag a haszonbérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján, a mindenkor hatályos jogszabályok betartásával változtathatja meg (4.5. pont). A haszonbérbeadó jogosult a szerződésben foglaltak teljesítését ellenőrizni a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet VIII. fejezete alapján, kiváltképpen azt, hogy a

haszonbérelő a földterület művelését rendeltetésszerűen, szakszerűen, a termőföld védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően végzi-e (4.8.pont).

[2] A haszonbérleti szerződés megkötését követő telekalakítás során az ingatlan megosztásával létrejött helyrajzi számú földterületet a felperes a 2016. június 12-én megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a Magyar Államtól. A tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság a 2016. december 5-én kelt határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A 2016. szeptember 15-én kelt levelében a felperes arról tájékoztatta az alperest, hogy a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban teljes körű ellenőrzést fog lefolytatni. Egyben felajánlotta részére a „mind a két fél számára kellemetlen és végül jogszerűen megalapozott felmondással végződő procedúrát megelőzően” a haszonbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, amelyet az alperes nem fogadott el.

[3] A felperes 2017. február 16-án helyszíni ellenőrzést tartott, amelynek keretében megtekintette az állatállományt, és átvette az azzal kapcsolatos iratokat. Az egyéb gazdálkodással kapcsolatos iratait az alperes ügyvédi letétbe helyezte azzal, hogy azokat a felperes az ügyvédi irodában megtekintheti, illetőleg azokról másolatot készíthet. A letéteményes ügyvéd értesítette az iratmegtekintés lehetőségéről a felperest, aki azonban az ügyvédnél nem jelentkezett. Az ügyvéd a letétbe helyezett iratokat 2017. március 14-én visszaadta az alperesnek.

[4] A felperes a haszonbérleti szerződést 2017. június 26-án azonnali hatállyal felmondta, és követelte a földterület haladéktalan birtokba adását. Felmondási okként arra hivatkozott, hogy az alperes nem biztosította teljeskörűen a bérelt földterület használatával összefüggő adatokat, illetőleg az azokba történő betekintést, és ezzel megghiúsította a gazdálkodás ellenőrzését. Hivatkozott arra is, hogy a felmondásban részletezettek szerint nem teljesítette a gazdálkodási tervben vállalt kötelezettségeit. További felmondási okként jelölte meg, hogy a bérelt ingatlanon az évek során fákkal, cserjékkel benőtt, kb. 1 ha összefüggő fásított területet az alperes nem a szántó művelési ágnak megfelelően hasznosítja, művelési ágát megváltoztatta, a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint más célra hasznosította, az eredeti művelési ágot nem állította helyre.

[5] Az alperes a felmondást jogellenesnek tartotta, ezért azt nem fogadta el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[6] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy jogszerűen mondta fel a haszonbérleti szerződést. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan birtokba adására. Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződésben a Magyar Állam jogutódjává vált, így ugyanazok a jogosultságok illetik meg, mint az NFA-t.

[7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Rámutatott arra, hogy a haszonbérleti szerződés részletesen szabályozza az alperes adatszolgáltatási kötelezettségeit, illetőleg a haszonbérbeadó ellenőrzési jogosultságát és annak terjedelmét, amely alapvetően két körülményből fakadt. Egyrészt a perbeli földterület a szerződés megkötésekor a Nemzeti Földalapba tartozott, ezáltal a kincstári vagyon része volt, másrészt az alperes nyilvános, az állami termőföld haszonbérleti pályázata útján nyerte el a haszonbérletet.

[9] A földterület a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 1. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján kikerült a Nemzeti Földalapról, amely azt is jelenti, hogy a tulajdonosváltozással a kincstári vagyon védelmére vonatkozó speciális szerződéses rendelkezések a peres felek viszonylatában már nem alkalmazhatók. A felperes nem hatóság, és az ehhez köthető jogok természetéből külön erre irányuló szerződésmódosítás nélkül az is következik, hogy nem illetik meg ugyanazok az ellenőrzési jogosultságok, mint az NFA-t. A felperesnek csak a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:356. § *a)* pontja alapján alkalmazandó 6:333. § (2) bekezdése szerinti általános ellenőrzési jogosultsága van, amelynek gyakorlását a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként rendelkezésre álló peradatokból megállapíthatóan az alperes nem gátolta. A 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) haszonbérbeadó azonnali hatályú felmondásának eseteit szabályozó rendelkezései a törvény 61. § (2) bekezdése értelmében kógenssek, és azoktól a szerződő felek érvényesen nem térhetnek el. A haszonbérbeadó ellenőrzési jogosultsága gyakorlásának megakadályozása mint azonnali hatályú felmondásra okot adó körülmény a Fétv.-ben külön nem szerepel. A haszonbérbeadó azonban nyilvánvalóan csak a használat ellenőrzésével győződhet meg arról, hogy a haszonbérelő eleget tesz-e a hasznosítási kötelezettségének, illetőleg nem folytat-e olyan gazdálkodást, amely veszélyezteti a föld termőképességét, azaz, hogy nem állnak-e fenn a Fétv. 58. § (1) bekezdés *a)* pontjában szabályozott felmondási okok. Az alperes a pályázattal kapcsolatos kötelezettségek teljesítését kívánta ellenőrizni, ilyen ellenőrzési jogosultsága azonban nem volt. Az őt megillető ellenőrzési jogot megfelelően gyakorolhatta.

[10] A gazdálkodási tervben foglalt egyes kötelezettségek nem megfelelő teljesítése önmagában még nem jelenti, hogy az alperes a hasznosítási kötelezettségének nem tesz eleget, illetőleg olyan gazdálkodást folytat, amely veszélyezteti a föld termőképességét. Ilyen jellegű konkrét alperesi magatartásra, mulasztásra a felperes nem hivatkozott, és ilyen kötelezettségszegés a rendelkezésre álló peradatokból sem volt megállapítható. Amikor a felperes közölte az alperessel, hogy teljes körű ellenőrzést fog lefolytatni, a levelében kifejezésre juttatta azt is, hogy szándéka egyértelműen a haszonbérelő eltávolítása. Ez a magatartás nem egyeztethető össze a jóhiszeműség és tisztesség elvével, illetőleg a bérbeadót megillető felmondási jog céljával és rendeltetésével ellentétes [Ptk. 1:3. § (1) bekezdés, 1:5. § (1) bekezdés]. Az alperes alappal hivatkozott arra is, hogy az elkezdett beruházásait éppen a felperes által létrehozott bizonytalan jogi helyzet miatt függesztette fel. A gazdálkodási tervben foglaltak nem teljes körű teljesítésére alapított felmondás ezért több okból megalapozatlan volt.

[11] Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy az alperes a föld művelési ágát megváltoztatta. Maga sem vitatta, hogy a felmondásban említett fásított terület – amely

egyébként a teljes terület 2%-át sem éri el – már az alperes általi birtokbavétel előtt kialakult. A föld művelési ágát ebből következően nem az alperes változtatta meg.

[12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú ítéletet.

[13] Az indokolásában rámutatott, hogy a Fétv. 58. § nem szabályozza azonnali felmondási okként az ellenőrzési kötelezettség akadályozását, ebből következően a felperest csak a Ptk.-ban meghatározott általános ellenőrzési jog illette meg, azt pedig az alperes nem akadályozta. Helytálló az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, miszerint a művelési ág megváltoztatására vonatkozó felmondási indok sem alapos, hiszen nem vitásan a felmondásban hivatkozott fásított területrészt már az alperes birtokba lépése előtt kialakult. Ebből következőleg a föld művelési ágát nem az alperes változtatta meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a jogszabályoknak megfelelő, a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Kérte, hogy a Kúria a régi Pp. 274. § (5) bekezdése alapján fontolja meg jogegységi eljárás kezdeményezését, mivel a perbeli jogutódláshoz hasonló jogutódlás sok ezer termőföld ingatlant érint az ország egész területén, és mivel az árveréskor kiírt pályázat vagy jogszabály nem rendezi a haszonbérleti szerződések jogutódlás utáni tartalmát, szükséges lenne e vonatkozásban egy egységes értelmezés. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében, valamint a 213. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[15] A perbeli ingatlannal kapcsolatos jogutódlás ténye a felek között nem volt vitás. Általános elv, hogy nem kaphat sem több, sem kevesebb jogot a jogutód, mint amivel a jogelő rendelkezett. Az Nfatv. 1. § (1) bekezdés a) pontjából nem következik az az ítéleti megállapítás, miszerint a tulajdonosváltással a kincstári vagyoni védelmére vonatkozó speciális szerződéses rendelkezések a felek viszonylatában már nem alkalmazhatók. A jogerős ítélet nem adta konkrét jogszabályi indokát annak, hogy miért nem illeti meg a haszonbérlettel vállalt kötelezettségek ellenőrzésének joga az új tulajdonos haszonbérbeadót. A felperes nem hatóság, de az NFA sem volt az a haszonbérleti szerződés megkötésekor. Az NFA egy vagyonkezelő szervezet, amely az állam érdekében kezeli a rábízott ingatlanvagyonot. Helytelen az a jogértelmezés, amely szerint az ehhez köthető jogok természetéből, az erre irányuló szerződésmódosítás nélkül az is következik, hogy nem illetik meg ugyanazok az ellenőrzési jogok a jogutódot, mint az NFA-t. Az NFA-nak nincsenek ilyen speciális jogai. A felek között egy polgári jogi szerződés van, amely tartalmazza, hogy amennyiben a haszonbérlettel az abban foglalt kötelezettségeit nem teljesíti, úgy helye van az azonnali felmondásnak. A felmondó levélben megjelölésre kerültek azok a kötelezettségek, amelyeket az alperes nem teljesített. E tekintetben a jogerős ítélet indokolása hiányos. A periratok alapján ugyanakkor megállapítható, hogy mely kötelezettségek teljesítése maradt el.

[16] Az eljáró bíróságok nem foglalkoztak a gazdálkodási tervben vállalt kötelezettségek nem teljesítése miatti felmondás jogszerűségével. Nem adtak magyarázatot arra, hogy a haszonbérleti szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítése miatti azonnali hatályú felmondás miért nem volt jogszerű. A döntésnek ki kellett volna terjednie ezen önálló kereseti kérelemre is. A jogerős ítélet közvetetten azt mondja ki, hogy a perbeli és több ezer hasonló haszonbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeket a jövőben a haszonbérlőnek nem kell teljesítenie, ezáltal azokat a feltehetőleg nemzeti, ágargazdálkodási célokat, amelyek a pályázatban megfogalmazásra kerültek, nem is kell elérni.

[17] A jogerős ítéletben foglalt döntés azért sem terjed ki a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, mert a három hivatkozott magatartásból csak a művelési ág megváltoztatását vizsgálták az eljáró bíróságok. A felmondó levél és a kereseti kérelem a más célra történő hasznosításra is hivatkozott. Az alperes ezt azzal a mulasztással valósította meg, hogy a kialakult állapotot a jogszabály ellenére nem szüntette meg [Fétv. 58. § (1) bekezdés b) pont]. A termőföld védelméről szóló törvényben meghatározottak szerint a termőföldet a művelési ágának megfelelően kell hasznosítani. A másodfokú bíróság ítéletében nem adta indokát annak, hogy ezzel miért nem foglalkozott. E vonatkozásban nem állapított meg tényállást, és nem hivatkozott sem jogszabályra, sem bizonyítékra.

[18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a rendelkezésre állt bizonyítékok egybevetése, értékelése és mérlegelése alapján logikus és okszerű indokát adták döntésüknek (rég. Pp. 206. §), ezért a felülvizsgálati eljárásban nincs helye felülmérlegelésnek. A jogerős ítélet mindezekre figyelemmel a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben nem jogszabálysértő. A szerződéses jogviszonyok a felek egyenrangúságának és mellérendeltségének elvén alapulnak. A felperes által gyakorolni kívánt ellenőrzési jog – főként a terjedelme miatt – idegen a polgári jogi jogviszonyoktól. Ha a felperest meg is illette volna az a széleskörű ellenőrzési jog, amellyel a jogelődje rendelkezett, a felmondása a felmondási jog nem jogszerű, sőt visszaélésszerű gyakorlása miatt sem szüntethette meg a felek közötti jogviszonyt.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A rég. Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kéri [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény III. pontja és indokolása]. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy a másodfokú bíróság egyrészt nem tett eleget az indokolási kötelezettségének, másrészt döntése nem felel meg a teljesség követelményének. A Kúria ezért a rég. Pp. 275. § (2) bekezdése alapján ebben a keretben vizsgálta felül a jogerős ítéletet. Jogegységi eljárás kezdeményezését nem látta szükségesnek.

[20] A Ptk. 6:356. §-a szerint a perbeli haszonbérleti szerződésre is alkalmazandó volt a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése, amely akként rendelkezik, hogy a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A szerződési pozíció ekként meghatározott átszállása a Ptk. 6:211. §-a szerinti szerződésátruházásnak minősül. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptké.) 53/C. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében jogszabály rendelkezésén alapuló szerződésátruházás esetén a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni. A jogalkotó erre a szerződéses konstrukcióra novációként tekint [22/2018. (XI. 20.) AB határozat 72. pont]. A mezőgazdasági haszonbérletek esetében megállapított szerződésátruházással összefüggő szabályok értelmében a felperes nem az előző tulajdonos Magyar Állam és az alperes közötti szerződésnek vált alanyává. Alaptalanul hivatkozott ezért arra, hogy az alperessel szemben jogutódként azok a jogok illetik meg, mint amelyek a Magyar Államot, illetőleg az NFA-t megillették. Az új szerződéssel a földrészlet kikerült az állam tulajdonából, ezáltal az Nfatv. 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel a Nemzeti Földalapba sem tartozik. A megszűnt szerződés tárgyának speciális jellegéhez és a haszonbérbeadó személyéhez tapadtak, ezért nem válhattak az új szerződés tartalmává az Nfatv., valamint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet által meghatározott tartalmi elemek. Az Nfatv.-re az elsőfokú bíróság is hivatkozott, amikor indokát adta annak, hogy miért nem illetik meg a haszonbérleti szerződés alapján ugyanazok az ellenőrzési jogosultságok a felperest, mint az NFA-t. A jogerős ítélet indokolása alapján megállapítható volt, hogy a másodfokú bíróság mire alapította a döntését, ezért a felülvizsgálati kérelemben a felperes az indokolási kötelezettség [Pp. 221. § (1) bekezdés] megsértésére hivatkozással alaptalanul kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését.

[21] Az új szerződés tartalmához képest a felperesnek nem állt jogában a földhaszonbérleti szerződést felmondani azon ellenőrzési jog gyakorlásának akadályozása okán, amely ellenőrzési jogot a jogszabály az NFA-nak biztosított. A hasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzését, illetőleg annak ellenőrzését, hogy nem folytat-e a föld termőképességét veszélyeztető gazdálkodást, az alperes a felperes számára lehetővé tette. A tényállást e körben az eljáró bíróságok a bizonyítás eredményének a régi Ptk. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével állapították meg. A felülmérlegelés indokoltságát a Kúria nem vizsgálhatta, mivel a felülvizsgálati kérelemben a felperes e jogszabályi rendelkezés megsértésére nem hivatkozott. Az átszálló jogokhoz és kötelezettségekhez képest a felperest a gazdálkodási terv teljesítésével kapcsolatban fennállónak tartott hiányosságok okán sem illette meg felmondási jog. A gazdálkodási terv teljesítésének perbeli vizsgálata ezért szükségtelen volt. A jogerős ítélet indokolása azon okból tehát nem hiányos, hogy nem tartalmazza, mely kötelezettségek teljesítése maradt el.

[22] A régi Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ítélet teljességének követelménye azt jelenti, hogy az ítéleti döntésnek ki kell merítenie a perben elbírálásra kerülő kereseti és viszontkereseti igényeket és ki kell terjednie az ellenkérelemre, valamint a viszontkereseti formát nélkülöző kérelmekre, így a beszámítási kifogásra is. A felperes keresetben érvényesített igényét – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottakkal ellentétben – az eljáró bíróságok elbírálták, de azt alaptalannak találták.

[23] A haszonbérelt földterület művelési ágától eltérő művelésére alapított felmondás jogszerűsége körében az alperes szerződésben kikötött kötelezettségének teljesítését a haszonbérlő által természetben szolgáltatott földterülethez képest kellett megítélni. A perben nem volt vitás, hogy a földterület egy részének művelési ágát a nyilvántartott művelési ághoz képest már azt megelőzően megváltoztatták, hogy a alperes e földterületet a perbeli haszonbérleti szerződés alapján használatba vette. Nem követhetett el ezért szerződésszegést azzal, hogy a más művelési ágú területet nem szántó művelési ágnak megfelelően művelte. A haszonbérleti szerződés alapján a korábbi művelési ág visszaállítása nem volt kötelezettsége, így azt meg sem szeghette. A termőföld védelmére és hasznosítására vonatkozó szabályokat sem sérthette meg, mert nem ő tért el a nyilvántartott szántó művelési ágnak megfelelő hasznosítástól, és a részéről a természetben már megváltozott művelési ágnak megfelelő hasznosítás valósult meg.

[24] A Kúria mindezekre tekintettel nem látott okot a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, ezért azt a régi Pp. 275 § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[25] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

[26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

[27] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. november 25.

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

...