



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.017/2023/14.

A felperes:

felperes (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Tomán Mihály ügyvéd (jogi képviselő címe)

Az alperesek:

I. rendű alperes: I. r. alperes neve (címe)

II. rendű alperes: II. r. alperes neve (II.r. alperes székhelye)

Az alperesek meghatalmazott jogi képviselői:

Az I.r. alperes meghatalmazott jogi képviselője: Hollósiné dr. Prohászka Dóra ügyvéd (jogi képviselő címe)

A II.r. alperes meghatalmazott jogi képviselője: dr. Elek Zsolt ügyvéd (jogi képviselő címe)

A per tárgya:

Haszonbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb igények

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Szolnoki Törvényszék 29.G.20.071/2022/17.

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes, 29.G.20.071/2022/18.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek személyenként 100 000-100 000 (egyszázezer-egyszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A kormányhivatal neve a 2016. július 7. napján jogerőre emelkedett határozat száma 2016. számú határozatával megállapította a ..-.....-... kódszámú (6049 ha területű) vadászterület új határait 2017. március 1. napjától kezdődően a vadgazdálkodási üzemterv hatályának lejártáig (2037. február 28.). Az I. rendű alperes a vadászterület földtulajdonosainak közössége. A felperes korábban, haszonbérleti szerződés alapján 2007. március 1. napjától 2017. február 28. napjáig bérelte az I. rendű alperestől a ..-.....-... kódszámú (6128 ha területű) vadászterület vadászati jogát. A felperes a vadgazdálkodási üzemterv lejártának napján érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezett és az újonnan kialakított ..-.....-... kódszámú vadászterületnek legalább a felét az előző üzemtervi ciklusban haszonbérelte, ezért a ..-.....-... kódszámú vadászterület vadászati jogára vonatkozóan törvényen alapuló előhaszonbérleti jog illette meg.

[2] A felperest támogató földtulajdonosok, illetve meghatalmazottjaik a 2016. július 7. napján kelt hirdetménnyel összehívták az I. rendű alperes földtulajdonosi gyűlését 2016. augusztus 9. napján 15.00 órára a polgármesteri hivatal neve. A hirdetményt a felperes 2016. július 8. napján 00 óra 00 perc 31 másodperckor ügyfélkapun keresztül elektronikusan benyújtotta a kormányhivatal nevéhez.

[3] A 2016. augusztus 9. napján tartott gyűlés 1/2016. számú határozata szerint az I. rendű alperes úgy döntött, hogy a vadászati jog haszonbérbeadás útján hasznosítja a jegyzőkönyvhöz mellékelt szerződéstervezet szerint 100 forint/hektár/év haszonbérleti díj kikötése mellett. A 2/2016. számú határozat szerint a közösség gyűlése úgy döntött, hogy a következő vadgazdálkodási üzemtervi időszakban a vadászatra jogosult haszonbérlet a II. rendű alperes legyen, továbbá megbízta és meghatalmazta a megválasztott tulajdonosi képviselőt, hogy vadászati hatósági nyilvántartásba vételét követő 8 napon belül a II. rendű alperessel a haszonbérleti szerződést az 1. számú határozat feltételei szerint kösse meg. A felperest illető előhaszonbérleti jog kizárására ezen a gyűlésen nem került sor.

[4] A II. rendű alperest támogató földtulajdonosok, illetve meghatalmazottjaik a 2016. július 8. napján kelt hirdetménnyel szintén összehívták az I. rendű alperes földtulajdonosi gyűlését 2016. augusztus 12. napján 16.00 órára a helyszín megjelölése, melyre vonatkozó hirdetményt 2016. július 8. napján nyújtották be a vadászati hatósághoz. A földtulajdonosi közösség 2016. augusztus 12. napján tartott gyűlésén meghozott 9/2016. (VIII.12.) számú határozat alapján az I. rendű alperes gyűlése úgy döntött, hogy a földtulajdonosi közösség az előhaszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét kizárja a 2017. március 1. napjával kezdődő 20 éves vadgazdálkodási időszakra. A 11/2016. (VIII.12.) számú határozat szerint a közösség gyűlése arról is döntött, hogy a vadászterület haszonbérleti díját 400 forint/hektár/év összegben határozza meg, a 13/2016. (VIII.12.) számú határozattal pedig a vadászati jogot a II. rendű alperes részére adta haszonbérbe a következő vadgazdálkodási üzemtervi időszakra.

[5] Az I. rendű alperes képviselője nem hajtotta végre az I. rendű alperes által 2016. augusztus 9. napján elfogadott 1/2016. és 2/2016. számú határozatokat, hanem a 2016. augusztus 12. napján meghozott 7-13/2016. (VIII.12.) számú határozatok alapján intézkedett a haszonbérleti szerződés megkötése iránt 2016. szeptember 8. napján a II. rendű alperessel.

[6] A vadászati hatóság a 2016. augusztus 19. napján kelt határozat száma. számú határozatával az I. rendű alperes képviselőjének a nyilvántartásba vételi kérelmét elutasította arra hivatkozással, hogy a hirdetmény település 1 neve nem került kifüggesztésre, így az annak alapján megtartott gyűlés nem volt szabályszerűen összehívva. A Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2019. szeptember 24. napján kelt, jogerős 18.K.27.297/2019/35. számú ítéletében, valamint a Kúria a 2020. május 26. napján kelt Kfv.IV.38.372/2019/12. számú ítéletével megállapította, hogy a 2016. augusztus 9. napjára összehívott földtulajdonosi gyűlés hirdetményét település 1 neve településre vonatkozóan elegendő volt a önkormányzati hivatal neve kifüggeszteni, ebben a tekintetben a földtulajdonosi gyűlés összehívása 2016. augusztus 9. napjára szabályszerű volt.

[7] A járásbíróság neve 1.B.../.... szám alatt személy 1 nevenal, település 1 neve polgármesterével, és személy 2 neve, a önkormányzati hivatal neve jegyzőjével szemben közokirat hamisítás büntette miatt büntetőeljárás van folyamatban a 2016. augusztus 9. napjára összehívott tulajdonosi gyűlés hirdetményének kifüggesztésével összefüggésben kiállított okiratokkal kapcsolatban.

[8] A Szentesi Járásbíróság a 2016. augusztus 9-i gyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a 2017. január 10. napján elsőfokon jogerőre emelkedett 1.P.20.516/2016/3. számú ítéletével a keresetnek helyt adott.

A felperes keresete és az alperesek ellenkérelme

[9] A felperes a 2021. augusztus 30. napján benyújtott keresetlevelében bejelentette, hogy a ..-.....-... kódszámú vadászterület vadászati jogára vonatkozóan az I. rendű alperes 2016. augusztus 9. napján kelt 1/2016. és 2/2016. számú határozataira alapítva az I. rendű alperes, mint haszonbérbe adó, és a II. rendű alperes, mint haszonbérelő között 2016. augusztus 17. napjával létrehozott haszonbérleti szerződés tekintetében a szerződés bírói úton történő létrehozásával egyidejűleg gyakorolni kívánja az őt megillető előhaszonbérleti jogot.

[10] A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a ..-.....-... kódszámú vadászterület vadászati jogára vonatkozóan az I. rendű alperes 2016. augusztus 12. napján kelt, 7-13/2016. (VIII.12.) számú határozataira alapítva az I. rendű alperes, és a II. rendű alperes között 2016. szeptember 8. napján megkötött haszonbérleti szerződés érvénytelen, semmis a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:5 § (1) bekezdése, a 6:88. § (1) bekezdése, a 6:95. §-a és a 6:96. §-a alapján. Érvénytelenségi okként a jogszabályba ütközést állítva, a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 12. § (11) bekezdés a) pontját, a 16. § (4) bekezdését és a 108. § (2) bekezdését, valamint a Ptk. 6:222. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltak megsértésére hivatkozott, továbbá arra is, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik. Kérte, hogy a bíróság a vadászati jogra vonatkozóan az I. rendű alperes 2016. augusztus 9. napján kelt 1/2016. és 2/2016. számú határozataira alapítva az I. rendű alperes, mint haszonbérbe adó és először a II. rendű alperes, majd ezt követően a felperes előhaszonbérleti jogának gyakorlása folytán a felperes, mint haszonbérelő között 2016. augusztus 17. napjával hozza létre a haszonbérleti szerződést a 2016. augusztus 9-i gyűlés jegyzőkönyvéhez melléklet szerződéstervezet szerinti tartalommal a Ptk. 6:71. § (1) bekezdése és az 1:5. § (2) bekezdés alkalmazásával.

[11] Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Érdemi ellenkérelmüket arra alapították, hogy a haszonbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítását a felperes nem kérheti, mert erre nézve keresetösségi joggal nem rendelkezik. Hivatkozásuk szerint a Szentesi Járásbíróság jogerős ítéletével az I. rendű alperes 2016. augusztus 9. napján tartott gyűlésén meghozott határozatok érvénytelenségét megállapította. Kitértek arra is, hogy a Ptk. 1:5. § (2) bekezdése alapján szerződéses jognyilatkozat pótlására nem kerülhet sor, továbbá, hogy a felperes az előhaszonbérleti jogát már nem gyakorolhatja, mert az arra nyitva álló jogvesztő határidőt elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság ítélete és annak indoklása

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és felperest kötelezte perköltség fizetésre alperesek javára, rendelkezett továbbá a le nem rótt elsőfokú eljárási

illeték viseléséről. Ítélete jogi indokolásában a felperes által a Ptk. 6:88. § (1) bekezdésre utalással megjelölt semmisségi hivatkozást vizsgálta az alperesek között létrejött haszonbérleti szerződés vonatkozásában. Elsődlegesen rögzítette, a felperes keresete azon alapul, hogy az alperesek eljárása folytán az előhaszonbérleti joggyakorlástól őt elzárták. A bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes perbeli legitimációját vizsgálni kell, nevezetesen, hogy az érvénytelenség megállapításához fűződik-e valamilyen jogi érdeke, figyelemmel a Ptk. 6:88. § (3) bekezdés előírására.

[13] A bírói gyakorlatra utalással alapvető szempontnak tekintette, hogy harmadik fél érdekeltsége a szerződés megtámadása iránt akkor áll fenn, ha az ügyben hozott döntés élet- és jogviszonyaira közvetlenül kihat, jogokat és kötelezettségeket keletkeztet számára vagy valamely kötelezettség alól szabadulni kíván, illetve a döntés által jogvédelmet kap. A jogi érdek túlmutat az üggyhez kapcsolódó érdekeltségen, az jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt jelent. A jogi érdek fennállása csak akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételével nem biztosítható. Az elővásárlási jog szabályainak előhaszonbérleti jogra való alkalmazása révén a bíróság megállapította, az ilyen jogok jogosultjának jogsérelmét a szerződés releváns hatálytalanságának megállapítása, annak jogkövetkezményeinek a levonása teljes mértékben orvosolja, az elővásárlási – illetve jelen esetben az előhaszonbérleti – joggal kapcsolatos jogsértésre hivatkozással a szerződés érvénytelenségének a megállapítása a Kúria joggyakorlatára figyelemmel nem kérhető.

[14] Az előhaszonbérleti jog gyakorlására az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések alkalmazhatóságából kiindulva, a bíróság külön kitért arra is, hogy ha a tulajdonos e jogából eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, úgy az elővásárlási (előhaszonbérleti) jog jogosultjával szemben az nyilvánvalóan hatálytalan. E hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult azonban a szerződéskötéstől vagy tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti, a szerződéskötéstől számított 3 év pedig már objektív jogvesztő határidő. A bíróság a törvényi határidő-szabások indokait a Nagykommentár Ptk.-hoz fűzött magyarázatát idézve külön ismertette.

[15] Az említett szabályokból következően a 2016. szeptember 8. napján létrejött haszonbérleti szerződéssel szemben, a csak 2021. augusztus 30-án indított perben az objektív igényérvényesítési határidő már lejárt. Így a felperes az alperesek között létrejött szerződés relatív hatálytalanságára igényt már nem alapíthat.

[16] A bíróság megjegyezte, a 2016. augusztus 9. napján megtartott tulajdonosi gyűlésen hozott határozatok érvénytelenségét az előzményi perben a bíróság jogerős ítélettel már megállapította, így azokra sem lehet jogot alapítani. Az I. rendű alperes azon határozatok alapján haszonbérleti szerződést nem is kötött a II. rendű alperessel. A bíróság ismételten hangsúlyozta, a felperes jogszabályon alapuló védendő jogi érdeke kizárólag az alperesek által ténylegesen megkötött haszonbérleti szerződéshez kapcsolódhat és az is legfeljebb a szerződés hatálytalanságának megállapításáig terjedhetett volna. E tekintetben azonban a jogvesztő határidő már lejárt, a perindítás elmulasztása érvénytelenségi kereset útján nem pótolható.

[17] A bíróság nem látott lehetőséget azon kereset teljesítésére sem, mely a 2016. augusztus 9-i határozatok alapján I. és II. rendű alperesek közötti szerződés létrehozására

irányult. A Ptk. 6:71. § (1) bekezdése ugyanis csak valamelyik szerződő fél kérelmére teszi lehetővé a szerződés bíróság által történő létrehozását, jelen esetben azonban a felperes nem tekinthető szerződő félnek, így a szerződés létrehozását e jogszabályhely alapján nem kérheti. Megjegyezte, hogy szerződéskötési kötelezettséget egyébként sem ír elő jogszabály ilyen esetben alperesek számára.

[18] Hasonló okokból nem látott lehetőséget a bíróság a Ptk. 1:5. § (1) és (2) bekezdései szerinti módon a jognyilatkozat ítélettel történő pótlására, külön megjegyezve, hogy törvényi feltételként előírt érdeksérelem másként való elháríthatatlansága jelen esetben nem áll fenn, tekintettel arra, hogy az előhaszonbérleti jog alapján a felperes szerződés hatálytalansága iránti perindítástól nem volt elzárva.

A felperes fellebbezése és az alperesek fellebbezési ellenkérelmei

[19] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és keresetének helyt adást akként, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesek között 2016. szeptember 8. napján megkötött haszonbérleti szerződés érvénytelenségét a Ptk. 1:5. § (1) bekezdés, 6:88. § (1) bekezdés, 6:95. §, valamint 6:96. § alapján. Kérte továbbá, hogy a bíróság 2016. augusztus 17-i időpontra nézve hozza létre a haszonbérleti szerződést közte, mint haszonbérelő, valamint I. rendű alperes, mint haszonbérbeadó között a vadgazdálkodási üzemterv időtartamára, de legfeljebb 2037. február 28. napjáig bezárólag. Részletezte a szerződés általa lényegesnek tartott tartalmi elemeit, melyekre nézve ugyancsak kérte az ítélet rendelkező részbe foglalt megállapítást.

[20] Indokolásában elsődlegesen azt hangsúlyozta, hogy alapvető jogi érdeke az őt megillető előhaszonbérleti joggyakorlás, melyet az alperesek jogszabály megkerülésével, jóérkölsbe ütköző módon megghiúsítottak. Felsorolta a vadászati törvény által részére biztosított előhaszonbérleti jog fennálltának feltételeit, ennek következtében előhaszonbérleti jogának fennállta nem kérdéses, mely egyúttal biztosítja számára a perbeli legitimációt. Hangsúlyozta, az alperesek jogellenes magatartása az előhaszonbérleti joggyakorláshoz fűződő jogi érdekét sértette. Ismételten részletezte a tényállásban rögzítetteknek megfelelően a 2016. augusztus 9-i földtulajdonosi gyűlésen hozott határozatok tartalmát, melyekre nézve sérelmezte, hogy ezek alapján a haszonbérleti szerződés az alperesek között nem jött létre, melynek rosszhiszemű oka az alperesek részéről az volt, hogy meggátolják az ő előhaszonbérleti joggyakorlását. Ugyanezen okból került sor a 2016. augusztus 12-i határozatok meghozatalára, melyek lehetővé tették, hogy az I. rendű alperes, mint haszonbérbeadó képviselője a vadászati törvény 16. § (4) bekezdését megsértve, megkerülje a 108. § (1) bekezdését és ezáltal jogellenesen elzárja felperest az előhaszonbérleti jog gyakorlásától. Ugyanezt a célt szolgálta a Szentesi Járásbíróság előtt színlelt peres jogvita a 2016. augusztus 9-i gyűlésen hozott határozatok érvényessége tekintetében. Az abban a perben hozott jogerős ítélet is megghiúsította a felperes előhaszonbérleti jogának gyakorlását. Hangsúlyozta, a felperesi érdekcsoport volt az első, amelyik szabályos gyűlést tudott összehívni 2016. augusztus 9. napjára, ezért az ott hozott határozatok az irányadók a felek jogviszonyára nézve.

[21] A továbbiakban részletezte, hogy a 2016. szeptember 8. napján megkötött haszonbérleti szerződés álláspontja szerint mely jogszabályi rendelkezésekbe ütközik. Ezek összegzésként hangsúlyozta, az I. rendű alperes képviselője akkor járt volna el szabályszerűen, ha a 2016. augusztus 9. napján meghozott két határozat alapján köt haszonbérleti szerződést a II. rendű alperessel és a szerződés megkötése előtt felhívja a felperest az előhaszonbérleti jog gyakorlására. Az ezzel ellentétes eljárás jogszabályba, illetve jóerkölcsbe ütközik, valamint jogszabály megkerülését valósította meg.

[22] A felperes összegzésként kiemelte, az alperesek a keresetben előadottak szerint rosszhiszeműen, felróható, és jogellenes módon, célzatosan törekedtek arra, hogy a szerződés olyan határozatok alapján kerüljön megkötésre, hogy a jogszabályon alapuló haszonbérleti jogát ne tudja gyakorolni. A jóerkölcsbe ütköző eljárás nemcsak a vele szembeni relatív hatálytalanságot eredményez a 2016. szeptember 8-i haszonbérleti szerződés esetében, hanem annak semmissége is fennáll a Ptk. 6:95. §, valamint 6:96. §-ában foglaltakra figyelemmel. Egyértelmű és világos jogi érdeke fűződik a jelen peres eljárás megindításához, hiszen az ő jogai és érdekei sérültek a keresettel támadott semmis szerződés kapcsán. Ez megalapozza a keresetösségi jogát. A Pp. 369. § (3) bekezdés a), b), c), d) és e) pontjait idézve kérte valamennyi felülbírálati jogkör alkalmazását a másodfokú bíróságtól. Ügyvédi munkadíjat kívánt perkiöltséggént felszámítani.

[23] Az alperesek tartalmilag egyező fellebbezési ellenkérelmet terjesztettek elő, melyben kérték az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását. Közös álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helyes jogi következtetéseket vont le, döntését kellően megindokolta, illetve a kialakult bírói gyakorlatra hivatkozva indokát adta annak is, hogy miért nem tért el a felsorolt eseti döntésektől. A felperes aktív perbeli legitimációja a semmisségre hivatkozásnál hiányzik, ezzel kapcsolatban a fellebbezés az elsőfokú eljárásban már előadott ellenérveket csupán megismétli. Megjegyezték, a felperes számára több jogi lehetőség is fennállt, saját kockázatára választotta a hatálytalanság iránti polgári pertől eltérő, más jogi utakat. Az igényérvényesítésre nyitva álló jogvesztő határidő emiatt telt le, melynek jogkövetkezményét a felperesnek kell viselnie.

[24] A felperes további észrevételében fellebbezési kérelmeit változatlan tartalommal fenntartotta, továbbra is állítva az alperesek, illetve törvényes képviselőjük felróható és jóerkölcsbe ütköző magatartását a jogügylet létrehozása során. Fenntartotta, e magatartás nemcsak a haszonbérleti szerződés felperessel szembeni relatív hatálytalanságát, hanem annak semmisségét is eredményezi. Az érvénytelenség fennállta folytán annak hatálya nem is vizsgálható. Az érvénytelen szerződés jogkövetkezményei hatálytalansági perrel nem lettek volna orvosolhatóak.

Az ítéltábla döntésének indokai

[25] A fellebbezés nem alapos.

[26] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. §-a egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság

ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg, és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen kell meghatároznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen eljárási cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést, és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

[3] A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. § 371. b) pont], továbbá azt anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[4] A felperes fellebbezésben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását kérte.

[5] A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség, a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli. A (3) bekezdés értelmében, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik vagy akit erre törvény feljogosít.

[6] Az elsőfokú bíróság a felperes jogi érdekeltségének hiányára figyelemmel állapította meg az érvénytelenség megállapítására irányuló kereset kapcsán a felperes aktív perbeli legitimációjának hiányát és utasította el a felperes keresetét. A felperes fellebbezésében továbbra is állította, hogy jogi érdekeltsége a szerződés érvénytelenségének megállapítása kapcsán fennáll.

[7] Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott, indokolásával az ítéletábra is egyetért. A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki.

[8] Már a régi Ptk.-hoz (1959. évi IV. tv.) kapcsolódó bírói gyakorlat is rámutatott a szerződés semmisségének jogértelmezése kapcsán arra, hogy a semmisségre történő hivatkozás lehetősége nem jelent egyben ugyanilyen széles keresetindítási jogosultságot is. A korábbi bírói gyakorlat ugyanis különbséget tett a semmisségre történő hivatkozás joga és a megállapítási kereset indításának joga között. Ezt a különbségtételt a jelenlegi Ptk. szükségtelennek tartotta, és ezért egységesen, tételes szabályként fogalmazza meg az így kialakult joggyakorlatot (6:88. § (3) bekezdés): a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre a törvény feljogosít. A Legfelsőbb Bíróság több eseti ítéletében

kifejtette, hogy a keresetindítás joga csak az érdekeltnek és annak van, aki rendelkezik olyan jogosítvánnyal, hogy más jogának érvényesítése céljából keresetet indíthasson (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez – Szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter).

[9] Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10/a.) pontja szerint – mely iránymutatás az új Ptk.-ba a 6:88. § (3) bekezdés folytán már beépítésre került – a szerződést kötő feleken kívül álló harmadik személy is indíthat a szerződés semmissége iránt pert. Ilyen esetben a fél perbeli legitimációja akkor állapítható meg, ha védendő jogi érdekének fennállását igazolja. A b.) pont szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza. A korábbi gyakorlat arra is rámutatott, hogy a jogi érdek fennállása csak akkor állapítható meg, ha a felperes jogvédelme más jogi eszköz igénybevételével nem biztosítható (BH2004. 503 számú jogeset). Esetleges gazdasági érdek ugyanakkor a jogi érdek fennállásának megállapítását nem alapozza meg (EBH2011. 2327 számú jogeset).

[10] Az új Ptk.-hoz kapcsolódó joggyakorlat kiemeli, hogy a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárás indításához fűződő jogi érdek túlmutat az ügyhöz kapcsolódó érdekeltségen, jog által szabályozott érdekeltséget: jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt, azaz jogszabályra hivatkozással alátámasztott érdekeltséget jelent. A szerződő feleken kívül állónak a támadott szerződésből fakadó és érvénytelenségi keresettel, restitúciós igény érvényesítésével orvosolható jogsérelmet, a helyreállítani kért eredeti állapot által érintett jogi helyzetet, jogaira és/vagy kötelezettségeire kiható érdekeltséget kell igazolnia. Ennek hiányában a keresetet ítélettel, anyagi jogi keresetőségi jog (aktív perbeli legitimáció) hiányában el kell utasítani (BH2019. 169 számú jogeset). A szerződés semmisségével kapcsolatos jogi érdek pedig akkor áll fenn, ha az ügyben hozott döntés a kezdeményező fél számára jogokat vagy kötelezettségeket keletkeztet, annak eredményeként valamely kötelezettség alól szabadul, illetve jogvédelmet nyer. A jogi érdeknek a per során végig fenn kell állnia (PJD2019. 6.).

[11] A Vtv. 10. § (2) bekezdése szerint önálló vadászati jog esetén a vadászati jog hasznosításának minősül annak haszonbérbeadása.

[12] A Vtv. 16. § (4) bekezdése értelmében a vadászterület ismételt haszonbérbeadása esetén a haszonbérlet e törvény alapján előhaszonbérleti jog illeti meg. E törvénynek az előhaszonbérletre vonatkozó rendelkezéseit azoknak a vadászatra jogosultaknak az esetében kell alkalmazni, akik a vadgazdálkodási ütemterv lejártának napján érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkeznek és az újonnan kialakított vadászterületnek legalább a felét az előző üzemtervi ciklusban is haszonbérletük. Az előhaszonbérleti jog gyakorlására a Polgári törvénykönyvnek az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

[13] A Vtv. 108. § (1) bekezdése alapján a módosító törvény hatályba lépése előtt létrejött, a vadászati jog haszonbérletére vonatkozó szerződés időbeli hatályának lejártá előtti, a módosító törvény hatályba lépését követően kialakított vadászterület tulajdonosi közössége a vadászterület kialakítását követő első tulajdonosi gyűlésen dönthet a 16. § (4) bekezdésében

meghatározott előhaszonbérleti jog gyakorlásának kizárásáról, ehhez a (2) bekezdés szerint a tulajdoni hányad arányában számított szavazati többségre van szükség.

[14] A felperes arra hivatkozással állította az alperesek között megkötött haszonbérleti szerződés semmisségét, hogy az I. rendű alperes jogszabály megkerülésével, jóerkölcsbe ütköző módon a 2016. augusztus 9-én született határozatai ellenére az újabb, második alkalommal, 2016. augusztus 12-én megtartott taggyűlésen döntött csak a felperes előhaszonbérleti jogának kizárásáról. Ily módon az I. rendű alperes 2016. augusztus 12-én meghozott határozatai jogszabályba ütközőek, érvénytelenek.

[15] A Ptk. 6:223. § (1) bekezdése értelmében, ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.

A (2) bekezdés szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított 3 év elteltével nem érvényesítheti.

[16] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval az alperesek közötti haszonbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítására. Az elővásárlási jogra jogosult fél a szerződés semmisségének megállapítása iránt – jogi érdek hiányában – nem indíthat pert arra hivatkozva, hogy esetleges ismételt eladás esetén elővásárlási jogát érvényesíteni tudná (BDT2018. 3865 számú jogeset). Az előbbihez kapcsolódik a PJD2019. 7. számú döntés, amely szerint az elővásárlási jog jogosultja jogi érdek hiányában nem indíthat pert az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződés semmisségével kapcsolatban.

[17] A jelen ügyben előhaszonbérleti jog megsértéséből eredő igény a szerződés hatálytalansága iránti perben érvényesíthető. Ennek az az indoka, hogy az alperesek közötti szerződés érvénytelenségének esetleges megállapítása a felperes számára nem keletkeztetné a célzott jogszerzést, ebben az esetben ugyanis nem lenne olyan érvényes szerződés, amelyhez kapcsolódóan az előhaszonbérleti jogát gyakorolhatná. Az érvénytelenség megállapítása legfeljebb azt eredményezhetné, hogy az I. rendű alperes ismételt haszonbérbeadási szándéka esetén, az újabb haszonbérbeadás megtörténtével előhaszonbérleti jogát gyakorolhatná, ez az érdek azonban nem jogi érdek, legfeljebb gazdasági érdek, de még ilyenként is csak közvetett és feltételes, ami nem alapozhat meg érvénytelenségi perindítást (hasonlóan: BDT2018. 3865 szám).

[18] Az előbbiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg felperes perbeli legitimációjának hiányát és utasította el a keresetet.

[19] Megjegyzi az ítéltábla, helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes a perbeli szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresetindítás objektív határidejét elmulasztotta. Az új Ptk. Tanácsadó Testületének véleménye szerint a Ptk.

6:223. § (2) bekezdésében az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés relatív hatálytalanságával kapcsolatos igény érvényesítésére előírt 3 éves objektív határidő jogvesztő természetű. Annak lejártával a jogosult akkor sem kérheti az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságának a megállapítását, ha ezt addig menthető okból nem tette.

[20] Helyesen mutatott rá arra is az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli haszonbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén sem lenne lehetőség az alperesek között a 2016. augusztus 9-i határozatok alapján a szerződés bíróság által történő létrehozására, mivel a felperes által hivatkozott Ptk. 1:5. §-a értelmében csak jogszabály által megkívánt nyilatkozat joggal való visszaélés folytán történt megtagadása esetén áll fenn ez a lehetősége a bíróságnak. A jelen esetben azonban nem ilyen típusú szerződésnek minősül az alperesek közötti haszonbérleti szerződés.

[21] Másfelől, a 2016. augusztus 9-én meghozott I. rendű alperesi határozatok érvénytelenségét a felek által nem vitatottan a Szentesi Járásbíróság a 2017. január 10. napján jogerőre emelkedett, jelen perben is kötőerővel rendelkező 1.P.20.516/2016/3. számú jogerős ítéletével már megállapította, így nincs olyan I. rendű alperesi határozat, amelyre alapítottna a kereset szerinti haszonbérleti szerződés megkötésére nyílna lehetőség. Ráadásul, mivel az I. rendű alperes 2016. augusztus 9-i határozatai érvénytelenek, így a 2016. augusztus 12-én megtartott I. rendű alperesi tulajdonosi gyűlés tekintendő a Vtv. 108. § (1) bekezdés szerinti első gyűlésnek, így nem ütközött jogszabályba a felperes előhaszonbérleti jogának kizárásáról ekkor meghozott I. rendű alperesi határozat.

[22] Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[23] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárási költségét. Az alperesek jogi képviselőinek ügyvédi munkadíját az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg, és azt a (6) bekezdés szerint – a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenység mértékével arányosan – mérsékelt összegben állapította meg.

[27] A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2 500 000 forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad [Pp. 83. § (1) bekezdés, Pp. 102. § (6) bekezdés].

Szeged, 2023. május 18.

Dr. Hámori Attila s.k.
s.k.

Dr. Dobler László s.k.

Dr. Jobbágy Ildikó

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró