



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: **Kfv.II.38.182/2021/10.**

A tanács tagjai: Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke
Dr. Bögös Fruzsina előadó bíró
Dr. Kovács András bíró

A felperes: felperes
(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Szikszai Anita ügyvéd
(cím2)

Az alperes: Heves Megyei Kormányhivatal
(3300 Eger, Barkóczy utca 7.)

Az alperes képviselője: Dr. Prokaj Zsuzsanna kamarai jogtanácsos

I. rendű alperesi érdekelt: I. rendű alperesi érdekelt
(cím3)

II. rendű alperesi érdekelt: II. rendű alperesi érdekelt
(cím4)

II. rendű alperesi érdekelt képviselője: Dr. Martinecz Gergely ügyvéd
(cím5)

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II. rendű alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Miskolci Törvényszék

102.K.700.640/2021/15. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 102.K.700.640/2021/15. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A Kúria a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 15.900 (tizenötezer-kilencszáz) forint összegben, a II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint összegben állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A M. külterület ... helyrajzi szám alatt felvett, szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 3 ha 4512 m² területű és 29,79 AK értékű termőföld ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az I. rendű alperesi érdekelt tulajdonában áll. A II. rendű alperesi érdekelt mint haszonbérelő 2015. december 7. és 2020. december 31. napja között a perbeli ingatlan érvényesen bejegyzett földhasználója volt, felesbérlet jogcímén.

[2] 2020. december 30. napján az I. rendű alperesi érdekelt, mint tulajdonos haszonbérbeadó és a II. rendű alperesi érdekelt, mint haszonbérelő között a perbeli ingatlanra haszonbérleti szerződés jött létre. A szerződés a haszonbérleti jogviszony időtartamát 2021. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő időszakban határozta meg. A haszonbérleti szerződésben a II. rendű alperesi érdekelt az előhaszonbérleti jogcímmel összefüggésben hivatkozott a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46. § (1) bekezdés a) pontjára, és 47. § (2) bekezdésében foglaltakra.

[3] A haszonbérleti szerződés a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 2021. január 7. napján került kifüggesztésre, a joggyakorlásra nyitva álló határidő utolsó napja 2021. január 22. napja volt. A szerződés kifüggesztésének időtartama alatt a felperes elfogadó nyilatkozatot tett a Földforgalmi tv. 46. § (3) bekezdés a) pontjának ab) alpontjára és a 76. § (1) bekezdés f) pontjára hivatkozva.

[4] Az alperes 2021. március 25. napján kelt 584134/4/2021. számú határozatában a perbeli ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperesi érdeket haszonbérbeadó, és a II. rendű alperesi érdekelt haszonbérelő között létrejött, F.ban, 2020. december 30. napján kelt haszonbérleti szerződést jóváhagyta. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a II. rendű alperesi érdekelt által megjelölt előhaszonbérleti jog helytálló, mivel 2015. december 7. napja és 2020. december 31. napja között ő volt a perbeli ingatlan vonatkozásában az érvényesen bejegyzett földhasználó felesbérlet jogcímén. Hivatkozott arra, hogy a M.i Közös Önkormányzati Hivatalhoz 2021. január 5-én beérkezett és január 7-én közzétett haszonbérleti szerződés megkötésére 2020. december 30. napján, még az érvényesen bejegyzett felesbérlet alapjául szolgáló szerződés lejártát megelőzően került sor, és abban az új földhasználat kezdetének a bejegyzett földhasználat végső időpontját közvetlenül követő nap, azaz 2021. január 1. napja került megjelölésre. Erre figyelemmel pedig a haszonbérlet folyamatos, abban megszakítás nem történt. Megállapította, hogy a haszonbérletre jogosultak sorrendjében a perbeli termőföld esetében a haszonbérelő és az elfogadó nyilatkozatot tevő

azonos ranghelyen áll, ezért az Földforgalmi tv. 53/A. § értelmében a szerződést a haszonbérleti szerződésben szereplő bérlővel, azaz a II. rendű alperesi érdekelttel hagyta jóvá.

A kereseti kérelem és védírat

[5] A felperes az alperes határozata ellen benyújtott, módosított keresetében az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[6] Az alperes védíratában a felperes keresetének elutasítását kérte.

[7] Az alperesi érdekelt a felperes keresetének elutasítását kérték.

Az elsőfokú peres eljárás és a jogerős ítélet

[8] Az elsőfokú peres eljárás során az I. rendű alperesi érdekelt akként nyilatkozott, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésére azért csak 2020. december 30-án került sor, mert az ingatlanok egyesítése iránti eljárás volt folyamatban (15. sorszámu jegyzőkönyvhöz csatolt, 102.K.700.637/2021/13. számú jegyzőkönyv).

[9] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[10] Ítéletének indokolásában rámutatott, a Földforgalmi törvény 47. § (1) bekezdésének első fordulata szerinti „volt haszonbérlő” fogalmával a jogalkotó nem kívánt a korábbi haszonbérlőnek korlátozás nélkül előhaszonbérleti jogot biztosítani, ugyanakkor a folytonosságot kívánta fenntartani.

[11] Megállapította, hogy bár a Kúria Kfv.III.37.328/2016/7. számú ítéletének (BH2017. 37.) tényállása némiképp eltér, azt ennek ellenére irányadónak tekintette, és abból kiemelte, hogy a volt haszonbérlőt csak akkor illeti meg előhaszonbérleti jog, ha a tulajdonos a szerződés lejártával sem kívánja maga használni a földjét, és ezért még a szerződés tartama alatt az annak lejártát követően hatályba lépő újabb szerződést köt.

[12] Kiemelte, önmagában a haszonbérleti szerződés megkötése, ha annak hatósági jóváhagyására nem kerül sor, jogszerűen figyelembe vehető földhasználatot nem eredményez, figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 95. § (1) bekezdésére, amely az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából a földhasználó számára a használat bejelentésének kötelezettségét írja elő.

[13] Idézte a Kúria KGD2019. 24. számon közzétett eseti döntésében foglaltakat, amely szerint „a közvetlenül megelőző szókapcsolat és az igeidők használata arra utal, hogy az előhaszonbérletre az jogosult, akinek a haszonbérleti vagy bérleti szerződése az ajánlat közlését megelőző napon járt le, vagy még nem szűnt meg.” Osztva a Kúria megállapításait rámutatott, amennyiben az ajánlat közlésének időpontjában a korábbi haszonbérleti jogviszony már lejárt, és az nem a megelőző napra tehető, úgy nem lehet a haszonbérleti jogviszony fennállását folyamatosnak tekinteni. A volt haszonbérlő ez alapján legkésőbb a haszonbérleti ajánlat közlése előtti napon még élő szerződéssel kell, hogy rendelkezzen. Érvelése szerint a per eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy rövidebb vagy relatíve hosszú idő telt el a korábbi haszonbérleti jogviszony megszűnése és az ajánlat közlésének napja között, hanem annak, hogy az ajánlat közlésének napján fennáll-e a haszonbérleti jogviszony, vagy az azt megelőző napon járt-e le. Amennyiben a folyamatosság akár rövidebb vagy hosszabb időre is megszakad, már nem állapítható meg a volt haszonbérleti többletjogosultság, amelyet a jogalkotó a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerint előhaszonbérleti jogosulti jogcímnek minősített.

[14] Az EBH2018. K.4. számon közzétett eseti döntésre utalva, amely szerint az ajánlat közlésének kezdő napja a szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő

kifüggesztését követő nap, megállapította, hogy a perbeli esetben ez a nap a 2021. január 7. napi kifüggesztett haszonbérleti szerződés közlésének napját követő nap, azaz 2021. január 8. napja. Hangsúlyozta, a kifüggesztett haszonbérleti szerződés vonatkozásában azon földműves minősül a Földforgalmi tv. 46. § (4) bekezdése szerint volt haszonbérlőnek, akinek a földdel kapcsolatosan haszonbérleti jogviszonya a perbeli esetben 2021. január 8. napján is fennáll vagy a haszonbérleti jogviszonya az ajánlat közlését megelőző napon, azaz 2021. január 7. napján járt le. Mindez független attól, hogy a felek a haszonbérleti szerződést 2021. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra kötötték meg, és az előző haszonbérleti jogviszony 2020. december 31. napi lejártához képest a megelőző napon, azaz 2020. december 30. napján jött létre a szerződés.

[15] Az Alkotmánybíróság 3353/2021. (VII. 28.) AB határozatát (a továbbiakban: AB határozat) nem találta alkalmazhatónak, mert a perbeli esetben a haszonbérbe adó és a haszonbérlő újabb szerződést kötöttek, a jog visszaélésszerű gyakorlására egyik fél sem hivatkozott, és maga a II. rendű alperesi érdekelt sem állított olyat a perben, hogy rajta kívül álló, neki fél nem róható okból nem tudta volna jogait gyakorolni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[16] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Állította, a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját és a 47. § (1) bekezdését.

[17] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság alaptalanul jutott arra a következtetésre, hogy a 2021. január 1. napjától kezdődő haszonbérleti jogviszony időtartama nem számítható be a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti 3 éves földhasználati (haszonbérleti) jogviszony időtartamába, mert a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdés értékelésekor a haszonbérleti jognak anyagi jogi szempontból kell folyamatosan fennállnia. A jogszabály azt a földhasználatot preferálja az előhaszonbérleti rangsorban, aki a föld használatára a polgári jogi jogszabályok alapján jogosult. Kiemelte, a perben nem volt vitás, hogy a haszonbérleti ajánlat közlésének időpontjában már megkötésre került a földhasználati jogviszonyt megújító szerződés. Hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdésére, amelyből érvelése szerint az következik, hogy a földhasználati jogviszony a jóváhagyás időpontjában folyamatosnak tekinthető. Rámutatott, a földhasználati szerződés a megkötés napjával hatályba lép a felek között, ha a jóváhagyás megtörténik, azaz a jóváhagyás pillanatában a szerződés már visszamenőlegesen hatályos, és folyamatos jogviszonyt alkot, erre figyelemmel pedig ez a jogviszony is figyelembe vehető a 3 éves időszak vizsgálatakor.

[18] Érvelése szerint a KGD2019.24. számú döntés a perbeli esetben nem alkalmazható, mert az eseti döntésben szereplő ügyben hiányzik a jogviszony folyamatossága, ezért nem állapítható meg, hogy a bérlő a földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérletre. A Kúria Kfv.37.328/2016/7. számú döntése pedig éppen azt mondja ki, hogy a haszonbérlőt megilleti a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti előhaszonbérleti jog, ha a korábbi jogviszony lejártá előtt új szerződést köt, és tovább bérlő a földet. Kiemelte, a volt haszonbérlő előhaszonbérleti rangsorban való első helyre helyezése azt a jogalkotói célt szolgálja, hogy a föld használata lehetőleg folyamatos legyen, és amennyiben azt a tulajdonos nem maga használja, hanem másnak kívánja használatba adni, akkor a haszonbérlő elsősorban az a személy lehessen, aki a föld művelését addig végezte. Rámutatott, az elsőfokú bíróság értelmezése nem felel meg a Földforgalmi tv. által elérni kívánt céloknak, és indokolatlanul leszűkíti a korábbi földhasználó lehetőségét a föld további használatára, ami a jogszabály céljával ellentétes.

[19] Utalt arra is, hogy az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 6. §-a alapján alkalmazandó 3. § (4) bekezdése szerint a jegyzőnek 15 nap áll rendelkezésére arra, hogy a szerződést közzétegye az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati portálon. Ha az elsőfokú bíróság jogértelmezése helyes, akkor a szerződés jóváhagyását olyan esetben is meg kellene tagadni, amikor a földet több, mint 3 éve használó haszonbérelő még a jogviszony lejártá előtt megkötötte a szerződést, és gondoskodik a jegyző felé való benyújtásáról, azonban a szerződés hirdetményi közlésére csak tizenöt nappal később, már a szerződés lejártát követően kerül sor.

[20] Hivatkozott a jelen perben még nem alkalmazandó, 2021. június 5. napjától hatályba lépett, Fétv. 56/A. §-ára, amely kimondja, hogy az előhaszonbérleti jogot megalapozó körülménynek az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia, ezzel egyértelművé téve, hogy az előhaszonbérleti jogot megalapozó körülmény fennállása a nyilatkozattételkor, és nem egy későbbi, a nyilatkozatot tevő fél magatartásától független időpontban vizsgálendő.

[21] Az AB határozat figyelmen kívül hagyása körében kifogásolta, hogy az I. rendű alperesi érdekelt nyilatkozatát az elsőfokú bíróság nem értékelte, a tárgyaláson tett előadását teljességgel figyelmen kívül hagyta. Az I. rendű alperesi érdekelt előadta, hogy a II. rendű alperesi érdekelt már jóval 2020. december 31., azaz a felesbérleti jogviszony lejártát megelőzően kezdeményezte a földhasználati jogviszony megújítását, amire az I. rendű alperesi érdekelt nem volt hajlandó. Ezzel az I. rendű alperesi érdekelt elfogadható indokát adta annak, hogy a szerződéskötéssel miért várt egészen a felesbérleti jogviszony lejártát megelőző napig: egy telekalakítási eljárás volt napirenden, amelynek eredményétől függően kívánta a helyrajzi számokat szerepeltetni a haszonbérleti szerződésben.

[22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Azzal érvelt, hogy a II. rendű alperesi érdekelt korábbi haszonbérleti jogviszonya a határozott idő lejártá miatt 2020. december 31-én megszűnt, a 2020. december 30-án kötött haszonbérleti szerződése pedig a megkötésének időpontjában, és azt követően a kifüggesztés, valamint a hatósági jóváhagyási eljárás során végig függő hatályú volt. Utalt arra, hogy a Földforgalmi tv. a Ptk.-hoz képest „lex specialis-legi generalis” viszonyban áll, azonban sem a Földforgalmi tv., sem a Ptk. nem tartalmaz olyan vélelmet – és ilyenre a II. rendű alperesi érdekelt sem hivatkozott –, amely szerint a jóváhagyási eljárás tárgyát képező haszonbérleti szerződést és az azon alapuló jogviszonyt az előhaszonbérleti jog gyakorlásakor, valamint a jóváhagyási eljárás alatt joghatályos szerződésnek és jogviszonynak kell tekinteni. Ilyen vélelmet alkalmazni a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésének értelmezése során – jogszabályi lehetőség hiányában – nem lehet.

[23] Kiemelte, nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyási eljárás tárgyát képező, az elbírálás során és az előhaszonbérleti jog gyakorlása idején hatálytalan haszonbérleti szerződést – a későbbi jóváhagyást feltételezve – hatályos jogviszonyként számításba vegye az adott jóváhagyási eljárás során a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésének és ezzel a 46. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazása során. Álláspontja szerint a II. rendű alperesi érdekelt érvelése hibás, mert nem vesz tudomást arról, hogy a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében a jogalkotó kifejezetten akként rendelkezett, hogy a haszonbérleti szerződés közlését közvetlenül megelőző 3 éven át kell folyamatosan fennállnia a földhasználatnak. Amennyiben a jogalkotó az újabb szerződés megkötésének időpontját is elfogadhatónak tartotta volna, úgy azt rögzítette volna.

[24] A Fétv. 56/A. § 2021. június 5. napjától hatályos rendelkezésére történő hivatkozása körében hangsúlyozta, hogy a jogalkotó a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdését nem

módosította, az továbbra is változatlanul az ajánlat közlési időpontját rögzíti. Ezzel ellentétesen a Fétv. 56/A. § újabb rendelkezése sem értelmezhető.

[25] Az AB határozattal kapcsolatban kiemelte, annak célja, hogy a volt haszonbérelőnek azokban a helyzetekben biztosítson védelmet, amikor rangsorbeli elsőbbségét neki fel nem róható okból és rajta kívül álló körülmények miatt veszíti el. A perbeli esetben az alperesi érdekelteket semmi sem gátolta abban, hogy akár több héttel, vagy hónappal a felesbérleti szerződés lejártá előtt megkössék és kifüggesztésre, majd hatósági jóváhagyásra adják a 2021. január 1. napjával kezdődő időtartamra szóló haszonbérleti szerződésüket. Az alperesi érdekeltek által hivatkozott telekalakítási eljárás a haszonbérleti szerződés megkötését nem akadályozza, sőt az esetleges tulajdonjog-változás sem.

[26] Az alperes és az I. rendű alperesi érdekelt a felülvizsgálati eljárás során nem tettek nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

[28] A Kúria a jogerős ítéletet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

[29] A Kúria Kfv.III.38.178/2021/8. és Kfv.I.38.181/2021/10. számokon a perbeli ügygel azonos tényálláson és megegyező jogi alapokon nyugvó jogvitában döntött. A Kúria jelen tanácsa az ezen döntésekben foglaltakat teljes mértékben osztja, az abban foglaltaktól nem tér el, figyelemmel a Kúria Jpe.60.002/2021/7. számú határozatban kifejtett ügyazonosság fogalmára is.

[30] Nem volt vitatott a perben, hogy a II. rendű alperesi érdekelt földhasználati jogosultsága 2020. december 31-én szűnt meg, a perbeli haszonbérleti szerződés megkötésére 2020. december 30-án, kifüggesztésére pedig 2021. január 7-én került sor.

[31] A Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdése tartalmazza az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbeadása esetén az előhaszonbérleti jog sorrendjét, a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése pedig meghatározza, hogy a 45. § (1) bekezdése, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdése szerint ki minősül volt haszonbérelőnek.

[32] Az Alkotmánybíróság hivatkozott AB határozatában a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti volt haszonbérő fogalmát értelmezte, azon belül is a definíció központi részét képező „aki, illetve amely a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földet a haszonbérleti szerződés közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte” fordulatot” (AB határozat [53] bekezdés). Az Alkotmánybíróság e határozatában arra a következtetésre jutott, hogy „a Földforgalmi tv. a 47. §-beli „volt haszonbérő” fogalmának az a kategorikus értelmezése, amely szerint volt haszonbérőt kizárólag akkor illeti meg előhaszonbérleti jog, ha a haszonbérbeadó még a szerződés tartalma alatt az annak lejártát követően hatályba lépő újabb szerződést köt, ugyan a nyelvtani értelmezés módszere alapján elfogadható, de bizonyos körülmények között nyilvánvaló ellentétbe kerül a jogintézmény céljával” (AB határozat [63] bekezdés). Az AB határozat kifejtette továbbá, hogy „a volt haszonbérőt a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre. Ellentétes lenne ugyanis a jogi szabályozás céljának megfelelő, kiszámítható jogalkalmazás követelményével, ha a volt haszonbérő rangsorbeli elsősége neki fel nem róható, tőle független körülmények kialakulása esetén elveszhetne, amely fel nem róható körülményt a haszonbérbeadó és harmadik személy

mulasztása vagy akár visszaélésszerű magatartása is okozhatja. A Földforgalmi tv. kérdéses rendelkezésének az alkotmányos követelménynek megfelelő értelmezése alapján a haszonbérlo tehát rajta kívül álló okok, tőle független körülmények következtében nem veszítheti el volt haszonbérlo státuszát. Különösen nem vezethet ilyen eredményre szerződésének adminisztratív okból történő ideiglenes megszűnése, tekintet nélkül arra, hogy volt-e egyáltalán rajta kívül olyan személy, aki a köztes időszakban a földet haszonbérlelte.” (AB határozat [67] bekezdés).

[33] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében vitatta az AB határozatban foglalt vizsgálat és értékelés mellőzését. A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a Földforgalmi tv. 47. §-a szerinti volt haszonbérlo fogalmának elemzésekor kizárólag a korábbi kúriai döntés szerinti nyelvtani és szigorúan vett időbeli értelmezésnek tulajdonított jelentőséget, és figyelmen kívül hagyta az AB határozat szerinti értelmezést és az annak megfelelő vizsgálatot és értékelést. E körben egyrészt azt, hogy a földhasználat folyamatossága tekintetében fennálltak-e a haszonbérlonek fel nem róható, rajta kívülálló tények, körülmények, másrészt pedig nem vette figyelembe az esetleges adminisztratív körülményeket sem.

[34] A Kúria a rendelkezésre álló iratok alapján rámutat arra, hogy a II. rendű alperesi érdekelt az elsőfokú peres eljárás során tett nyilatkozatában (10. sorszámú) hivatkozott arra, hogy a haszonbérleti szerződés közzététele egy folyamat, ami a közléssel (kormányzati portálra történő feltöltés) valósul meg, de a haszonbérleti szerződés jegyző általi átvételével kezdődik. Emellett rendelkezésre áll az I. rendű alperesi érdekelt tárgyaláson tett nyilatkozata, amely szerint a haszonbérleti szerződés megkötésére azért került sor késői időpontban (2020. december 30.), mert az ingatlanok egyesítése iránti eljárás volt folyamatban (15. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt, 102.K.700.637/2021/13. számú jegyzőkönyv).

[35] A Kúria jelen tanácsa osztja a Kfv.I.38.181/2021/10. számú végzésben foglalt azon megállapítást, amely szerint „a közlés folyamatában a haszonbérleti szerződés benyújtására a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése 8 napot biztosít, míg a haszonbérleti szerződés közzétételére a Korm. rend. szabályai alapján 15 nap áll rendelkezésre. Amennyiben a földhasználatnak a közlést közvetlenül megelőző folyamatossága időbeli megszakítását kizárólag a közlési folyamatra vonatkozó jogszabályi határidők alatt, a közlés teljesítése érdekében előírt ügyintézés, illetve eljárás eredményezi, az olyan adminisztratív ok, amely nem vezethet a „volt haszonbérlo”-i minőség megszűnéséhez” ([27] bekezdés).

[36] A II. rendű alperesi érdekelt tehát alappal hivatkozott arra felülvizsgálati kérelmében, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon nem vette figyelembe az AB határozatban foglaltakat, és az annak megfelelő értékelést nem végezte el. Az értékelés és vizsgálat fenti hiányossága súlyos eljárási hibának minősül, amely az ügy érdemére kihatással bír.

[37] Mindemellett a II. rendű alperesi érdekelt alaptalanul hivatkozott a Ptk. rendelkezéseire a hatósági jóváhagyás körében, mert a felperesi érvelésnek megfelelően a perbeli ügyben a Földforgalmi tv. a speciális, és elsődlegesen alkalmazandó jogszabály a Ptk.-hoz képest.

[38] A Kúria a fentiekben kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[39] Az elsőfokú bíróságnak az új eljárásban a volt haszonbérlo minőséget az AB határozatban foglaltakra figyelemmel kell vizsgálnia. Ennek során értékelnie kell a haszonbérleti szerződés benyújtására és közzétételére irányadó jogszabályi határidőket, és annak alapján kell vizsgálnia, hogy fennáll-e olyan adminisztratív ok, ami a földhasználat folyamatosságát az AB határozatban foglaltaknak megfelelően érinti. Ezen túlmenően az I.

rendű alperesi érdekelt által a haszonbérleti szerződés megkötését hátráltató körülmény tekintetében tett nyilatkozatát az AB határozatban foglaltak alapján értékelnie kell, és vizsgálnia, hogy az abban foglaltak a II. rendű alperesi érdekelten kívül álló okoknak, tőle független körülményeknek tekinthetők-e, amelyek hátráltatták a haszonbérleti szerződés korábbi megkötését.

A döntés elvi tartalma

[40] *„A volt haszonbérlő” fogalmát és a 3 éves folyamatos haszonbérletet az Alkotmánybíróság 3353/2021. (VII. 28.) AB határozatában foglaltaknak megfelelően kell vizsgálni, az abban megjelölt alkotmányos követelményeket a bíróságnak érvényre kell juttatnia. A „volt haszonbérlő” fogalma nem kizárólag nyelvtani értelmezésre alapítottan vizsgálendő.*

[41] *A „volt haszonbérlő” fogalma és a 3 éves folyamatos haszonbérlet körében a közigazgatási bíróságnak vizsgálnia és értékelnie kell, hogy az új haszonbérleti szerződés megkötése során fennállt-e az időbeliségre kiható, de a volt haszonbérlői minőséget nem befolyásoló adminisztratív ok, továbbá a haszonbérlőnek fel nem róható, a jog gyakorlását rajta kívül álló, az új haszonbérleti szerződés megkötését akadályozó körülmény, hátráltató tényező.*

Záró rész

[42] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.

[43] A Kúria a II. rendű alperesi érdekelt és a felperes részére a 32/2003. (VI. 21.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban felszámított perköltség 50%-ának megfelelő összeget állapított meg felülvizsgálati eljárásban felmerült költségként, amelynek viseléséről a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján az elsőfokú bíróság dönt az eljárást befejező új határozatában.

[44] A végzés elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. június 22.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Bögös Fruzsina s.k. előadó bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró