



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.VI.37.899/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Név1
(cím1)

A felperes jogi képviselője: Vörös József Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Vörös József
cím2)

Az alperes: Pest Vármegyei Kormányhivatal
(cím3)

Az alperes jogi képviselője: Dr. Alvári Andrea kamarai jogtanácsos
(cím4)

A per tárgya: földhasználati nyilvántartási ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Budapest Környéki Törvényszék 2022. szeptember 13. napján kelt 106.K.701.013/2022/8. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 106.K.701.013/2022/8. számú ítéletét megváltoztatja, az alperes 741103/1/2022/2022.02.24. számú egyszerűsített határozatát megsemmisíti, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 91.440 (azaz kilencvenegyezer-négyszáznegyven) forint elsőfokú és 91.440 (azaz kilencvenegyezer-négyszáznegyven) forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az cég1 (a továbbiakban: cég1) mint haszonbérbe adó és a felperes 2001. augusztus 31-én haszonbérleti szerződést kötöttek a Hely1 szám1, a Hely2 szám2 és szám3 hrsz alatti ingatlanokra (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) vonatkozóan. A felek a szerződést 10 évre kötötték azzal, hogy amennyiben jogszabályváltozás következtében a termőföldek haszonbérletének idejére vonatkozó jogszabályi rendelkezések akként módosulnak, hogy a szerződésben rögzített 10 évnél hosszabb haszonbérleti időtartamot tesznek lehetővé, úgy a haszonbérleti jogviszonyszerződésben megjelölt, annak aláírásától számított időtartama a jogszabályváltozás által meghatározott maximum időtartamból még hátralévő idővel minden további külön intézkedés nélkül meghosszabbodik.

[2] A szerződés megkötését követően, 2002. február 22. és július 26. között a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: régi Földtv.) 13. § (5) bekezdése azt tartalmazta, hogy a cég2 mint haszonbérbe adó által kötött haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama legfeljebb 50 év. A perbeli ingatlanok földhasználati adatlapja a 2003. július 16-i bejegyzés szerint a haszonbérlet lejáratát 2051. augusztus 31. napjában tüntette fel.

[3] A jelen perben nem álló Név2 a „Földet a gazdáknak” program keretében szerezte meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát 2016. évben a felperes 2051. augusztus 31-ig tartó földhasználati jogával terhelt. Ezt követően kezdeményezte a haszonbérleti díj összegének módosítását, amit a felperes nem fogadott el, ezért 2017. március 17-én a piaci haszonbérleti

díj bíróság általi megapírítása érékében pert indított a Fővárosi Törvényszéken. A perben Név2 IV. r alperesként viszónkeresetet terjesztett elő annak megállapítása érdekében, hogy a perbeli ingatlanok tekintetében a haszonbérleti szerződés 2021. augusztus 31-én lejár.

[4] A Fővárosi Törvényszék 2021. május 28. napján kelt 4.P.20.941/2020/41. számú ítéletével a felperes haszonbérleti díj megállapítására irányuló keresetének az ítélet rendelkező részében foglaltak szerint helyt adott, ezt meghaladóan a felperes és az alperesek keresetét elutasította. Az alperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2021. november 16. napján kelt 4.Pf.20.645/2021/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette. A fellebbezett rendelkezések közül a felperest a lejárt haszonbérleti díj különbözetének megfizetésére kötelező és az „alperesek ezt meghaladó keresetét elutasító” rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, ezt meghaladó rendelkezéseit megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[5] Az ítéltábla az ítélet indokolásában a haszonbérleti szerződés hatályával kapcsolatosan kifejtette, hogy a szerződés 3.7 pontja értelmében, a régi Földtv. 2002. február 22-én hatályba lépett 13. § (5) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződés határozott időtartama 50 ére módosult. A felek ugyanakkor a szerződés megkötésekor és később sem rendelkeztek arról a kérdérről, hogy ha hatálybalép a jogszabály esetleges olyan tartalmú változása, amely a haszonbérlet leghosszabb időtartamát e módosult időtartamnál rövidebb időben határozná meg, akkor ehhez igazodna a szerződés időtartama. Erre tekintettel vizsgálta az ítéltábla a 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel, a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése által 20 évben maximalizált haszonbérleti szerződéses időtartam perbeli esetben való alkalmazhatóságát.

[6] A jogerős ítélet indokolásában - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) rendelkezéseire, valamint a Kúriának a Ptk. szerződésátruházási szabályainak érvényesüléséről szóló 7/2021. Polgári jogegységi határozatára (a továbbiakban: 7/2021. PJE) hivatkozva – kifejtett jogértelmezése szerint a perbeli haszonbérleti szerződésre alkalmazandó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44. § (1) bekezdésében meghatározott időbeli korlát, amely szerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és - a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg. Erre tekintettel úgy ítélte meg, hogy a perbeli haszonbérleti szerződés 20 évet meghaladó időtartamot kimondó rendelkezése jogszabályba ütközőként semmis. A szerződés 2020. augusztus 31. napján lejárt, így a haszonbérleti díj módosítása 2017-ben már nem volt kezdeményezhető, figyelemmel a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. § (1) bekezdésére, mivel a szerződés időtartamából már nem volt hátra 5 év.

[7] Név2 jogi képviselője útján földhasználati törlési-bejelentési adatlapot nyújtott be a földhasználati nyilvántartást vezető szervhez, melyben kérte a perbeli ingatlanokról a felperes javára bejegyzett földhasználati jog törlését, hivatkozással a Fővárosi Ítéltábla, 4.Pf.20.645/2021. ügyszám alatt meghozott jogerős ítéletére.

[8] Az alperes 2022. február 24. napján kelt 741103/1/2022/2022.02.24. számú egyszerűsített határozatával törölte a nyilvántartásból a felperes javára bejegyzett földhasználatot a kérelemben és a bejelentési adatlapon szereplő ingatlanokról. Az egyszerűsített határozat rögzítette, hogy a földhasználati nyilvántartásból való törlés a Budapesten, 2021. december 9-én kelt kérelem, valamint a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.645/2021/5. számú ítélete alapján történt.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[9] A felperes keresetében kérte az alperes 741103/1/2022/2022.02.24. számú határozatának megsemmisítését, és az alperes kötelezését az eredeti állapot helyreállítására és földhasználati jogának 2051. 08. 31-i lejáratával történő visszajegyzését. Kereseti kérelmében egyebek mellett kifejtette, hogy a Fővárosi Ítéltábla alapul vett jogértelmezését tévesnek tartja, álláspontja szerint az nem tartalmaz a földhasználati jog törlésére vonatkozó rendelkezést, továbbá nem felel meg a bejegyezhetőség/átvezethetőség formai és tartalmi kritériumainak, így arra alapozva az alperes nem törölhette volna jogszerűen a földhasználati jogot.

[10] Az alperes a védiratában kérte az alaptalan kereset elutasítását.

A jogerős ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[12] A földhasználati nyilvántartás vonatkozásában kiemelte, hogy az nem az ingatlan-nyilvántartás része, annak szabályait a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fönyr.) tartalmazza. A jogerős ítéletben rámutatott arra, hogy az alperes eljárása kérelemre indult meg, s a Fővárosi Ítéltábla a jogerős ítéletében a haszonbérleti szerződések 20 év utáni lejáratával mellett foglalt állást. Úgy ítélte meg, hogy az alperesi érdekelt által a törlés-bejelentési adatlaphoz mellékelt nyilatkozat és ítéletek tartalmában egyértelműen megállapítható volt a haszonbérleti szerződés lejáratával és a törlés szükségessége. Erre tekintettel a keresetet alaptalannak értékelte és elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[13] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának a megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését. Másodlagosan kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását.

[14] Kifejtette, hogy az alperes nem keverheti a kérelemre és a hivatalból indult eljárásban alkalmazható törlési feltételek szabályait. Előadta, hogy nincs olyan jogszabály, amely a szerződését megszüntette volna, továbbá a földhasználati jog a bejegyzett idő lejáratával okán sem volt megszüntethető, így a Fönyr. 14. § (2) bekezdés a), e) és g) pontja szerinti esetek nem álltak fenn, másrészt a törlésre nem hivatalból, hanem kérelemre került sor. Hivatkozott továbbá arra, hogy a „vegyes” eljárás alkalmazására a védiratból derült fény, annak adatait a közigazgatási iratok nem támasztják alá, az alperes határozata nem tartalmaz e tárgyban indokolást. Álláspontja szerint az Ákr. 123. § (1) bekezdés g) pontja szerinti semmisségi ok is fennáll. Hangsúlyozta, hogy az alperes csak akkor törölheti az aktuálisan bejegyzett

földhasználót a Fönyr. 14. § (2) bekezdés g) pontja és a 14. § (6) bekezdése alapján, ha a bíróság határozata teljes, azaz rendelkezik azokkal az alaki és tartalmi kellékekkel, ami alapján az érintett ingatlanokat és a felek személyét pontosan be tudja azonosítani.

[15] Figyelemmel arra, hogy a törlésre irányuló eljárás kérelemre indult, nem a felek megállapodásán alapult, így a Fővárosi Ítéltábla ítéletének kellett volna egyértelműnek, az ingatlanok szempontjából beazonosíthatónak lennie. A törlési kérelemnek és ezáltal a közigazgatási alapeljárásnak azonban nem képezte részét a Fővárosi Törvényszék 4.P.20.941/2020/41. számú ítélete. A felperes jogsértőnek tartotta az alperes eljárást azért is, mert a Fönyr. 14. § (6) bekezdése szerint a törléssel egyidejűleg nem került új földhasználó bejegyzésre.

[16] Álláspontja szerint a hatósági eljárás során lényeges eljárásjogi szabálysértés valósult meg akként, hogy felperes nem lett ügyfélként a közigazgatási eljárásba vonva. Ez pedig lényegesnek tekinthető szabálysértés, ami az ügy érdemére kihatással volt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy keresetében tárgyalás tartását kérte.

[17] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a peres eljárás során megsértette a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. § (1) és (2) bekezdésében, 78. § (2) bekezdésében, 85. § (1) bekezdésében és (3) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezéseket, továbbá a Kp. 124. § (2) bekezdés a) pontját.

[18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felperes felülvizsgálati kérelme - a következők szerint - alapos.

[20] A Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálta felül. Mind az alperes, mind pedig az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítélete alapján állapította meg a perbeli haszonbérleti szerződés lejártát, a törlés feltételeinek fennállását.

[21] A felperes a kereseti és a felülvizsgálati érvei között is hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla ítélete a törlés alapjául nem szolgálhat, mivel nem rendelkezik az ahhoz szükséges alaki és tartalmi kellékekkel, már a kereseti kérelemben előadta, hogy az nem tartalmaz a földhasználati jog törlésére vonatkozó rendelkezést, míg a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott a Kúria Pfv.V.20.407/2022. számú felülvizsgálati eljárására. Ez utóbbi vonatkozásában a Kúria utal a 2023. január 26. napján kelt Pfv.V.20.407/2022/4. számú - a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett - végzésére, amely rendelkezett a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.645/2021/5. számú jogerős ítélete felülvizsgálattal érintett, keresetet elutasító rendelkezésének hatályon kívül helyezéséről és a másodfokú bíróságnak ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasításáról.

[22] A felperesnek a perbelivel ügyszoros, szintén földhasználati jog törlésére vonatkozó, azonos jogkérdést elbíráló másik közigazgatási perében a felülvizsgálati kérelmet a Kúria másik tanácsa érdemében elbírálta, ennek során a Kfv.VII.37.877/2022/6. számú ítéletének [18]-[22] bekezdésében már összefoglalta a Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzés lényegi tartalmát, és levonta az abból adódó, az alapul fekvő közigazgatási perre vonatkozó következtetést. A Kfv.VII.37.877/2022/6. számú ítélet indokolásában kifejtettek szerint a Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzésben a Kúria rámutatott arra, hogy „[...] a Fővárosi

Ítéltábla helyesen vizsgálta és ítélte meg, hogy a perbeli esetre a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdéseire tekintettel irányadó a Ptk. 6:211. §-a, és helytállóan, a 7/2021. PJE indokolásának [9] bekezdésében foglaltakkal egyezően foglalt állást abban a kérdésben is, hogy a perbeli adásvételi szerződés által az rPtk. 432. §-ából következően a bérbeadó pozíciójába került vevő tekintetében jogszabályon alapuló szerződésátruházás következett be. Ugyanakkor - a helyesen levezetett dogmatikai alapok ellenére - téves jogi következtetést vont le a jogszabályon alapuló szerződésátruházásnak a perbeli haszonbérleti szerződés időbeli hatályára gyakorolt joghatását illetően.” A Kúria kifejtette: „A 7/2021. PJE indokolásának [50] bekezdése rögzítette, hogy az Alkotmánybíróság a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatában megfogalmazott követelmények figyelembevételével a Ptk. szerződésátruházási szabályainak és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének együttes, az Alaptörvény 28. cikke és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése szerinti értelmezése alapján az a következtetés vonható le, miszerint a Ptk. hatályba lépése előtt kötött szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek összességének jogszabály rendelkezése alapján 2016. január 6-án és azt követően bekövetkezett, illetve bekövetkező átszállása esetén is jogutódlás valósul meg az egyik szerződő fél pozíciójában úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan maradt. Tartalmi szempontból tehát a szerződésben maradó és a szerződésbe lépő fél között a jogviszony a szerződésben maradó és a szerződésből kilépő fél közötti jogviszony folytatásának tekinthető, a szerződésbe belépő felet - a kilépő fél személyéhez tapadó jogok és kötelezettségek kivételével - ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a szerződésből kilépő felet. Hangsúlyozta továbbá: a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének novációs hatása a hatálya alá tartozó szerződésátruházásoknál alapvetően abban jelentkezik, vagyis a szerződést a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél tekintetében amiatt, illetve abból a szempontból kell új szerződésnek tekinteni, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat, annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték meg. A 7/2021. PJE indokolásának [51] bekezdése kifejezetten rámutatott arra is, hogy mindezekből eredően az rPtk. hatálya alatt kötött szerződés időtartamát a 2016. január 6-án vagy azt követően bekövetkezett jogszabályon alapuló szerződésátruházás nem érinti, a szerződés határozott időtartama az alanycserével nem kezdődik újra. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 42. § (1) bekezdésének második mondatára figyelemmel a 7/2021. PJE-ben foglaltak a Fővárosi Ítéltáblát is kötötték.” A Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzés [50] bekezdésére utalással rámutatott arra is, hogy „[...] a Kúria úgy ítélte meg, hogy a Fővárosi Ítéltábla a jogerős ítéletében a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése és a 7/2021. PJE helytelen értelmezése eredményeképpen, a Ptk. 6:211. § anyagi jogi szabályát tévesen alkalmazva tekintette a perbeli haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartamaként a Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése szerinti 20 éves időtartamot, amellyel egyúttal megsértette a Fétv. 50/A. § (1) bekezdését is [...]”

[23] A Kúria Kfv.VII.37.877/2022/6. számú ítéletében rögzítettekkel és az abban levont következtetésekkel a jelen perben eljáró tanács is egyetért, attól eltérni nem kíván, azt jelen perbeli ügyben is alkalmazandónak tartja.

[24] A fentiekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdésének b) pontja alapján megváltoztatta, az alperes 741103/1/2022/2022.02.24. számú egyszerűsített határozatát megsemmisítette, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[25] Az alperesnek a megismételt eljárásban az alperesi érdekelt kérelmét ismételtén el kell bírálnia, ennek során a perbeli haszonbérleti szerződés időtartamát illetően a Fővárosi Ítéltábla - hatályon kívül helyezett - 4.Pf.20.645/2021/5. számú ítéletét figyelmen kívül kell hagynia.

[26] A felperes felülvizsgálati kérelme és azon keresztül keresete a támadott hatósági és bírósági határozat jogalapja vonatkozásában eredményes lett, ezért az alperes, illetve az elsőfokú bíróság eljárásának jogszerűségét vitató további felülvizsgálati érvei jelentőségüket veszítették, így azok részletes ismertetését és értékelését a Kúria mellőzte.

A döntés elvi tartalma

[27] *Amennyiben a polgári jogi alapon álló közigazgatási döntés e jogalapja megszűnik (adott esetben a polgári perben hozott jogerős ítéletet a Kúria hatályon kívül helyezi), úgy a közigazgatási döntés megsemmisítésének van helye.*

Záró rész

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése szerinti kérelem hiányában, továbbá mert maga sem látta szükségét tárgyalás tartásának, tárgyaláson kívül bírálta el.

[29] A felperes perrel felmerült költségeinek megfizetésére az alperes és az alperesi érdekelt a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése, valamint Kp. 35. § (1) bekezdés a) pontja alapján köteles. A Kúria az elsőfokú és a felülvizsgálati perköltség összegéről és viseléséről a Pp. 82. § (1)-(3) bekezdésében, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglalt rendelkezésekre is tekintettel döntött, ennek során figyelembe vette, hogy a felszámítás a jogszabályoknak megfelelő és arányos volt.

[30] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontjában biztosított tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti, valamint a felülvizsgálati eljárási illeték - az alperest az Itv. 4. § (1) bekezdésére, valamint 5. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel megillető teljes személyes illetékmentessége folytán - a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[31] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontjában foglalt rendelkezés zárja ki.

Budapest, 2023. május 4.

Dr. Kalas Tibor sk. a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk. előadó bíró

Dr. Vítál-Eigner Beáta sk. bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő