



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VII.37.117/2024/2.
A tanács tagjai: Dr. Varga Zs. András a tanács elnöke
Dr. Szilas Judit előadó bíró
Dr. Magyarfalvi Katalin bíró
Dr. Remes Gábor bíró
Dr. Varga Eszter bíró
A felperes: felperes1
cím1
A felperes képviselője: Dr. Tatár Eszter ügyvéd
cím2
Az alperes: Fejér Vármegyei Kormányhivatal
cím3
Az alperes képviselője: Dr. Szabó Réka kamarai jogtanácsos
Az alperesi érdekelt: érdekelt1
cím4
Az alperes érdekelt képviselője: Dr. Galambos Gábor Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Galambos Gábor ügyvéd
cím5
A per tárgya: haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos közigazgatási jogvita
A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Veszprémi Törvényszék 10.K.700.521/2023/11. számú ítélete
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes (12. sorszám alatt)

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint haszonbérbeadó és a perben nem álló név1 mint haszonbérelő (a továbbiakban: haszonbérelő) 2023. január 9. napján haszonbérleti szerződést kötöttek az város1 külterület, helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 szántó ingatlanokra vonatkozóan. A haszonbérleti szerződés három oldalból állt, oldalszámozást nem tartalmazott, abban a felek aláírása a második oldal alján, a kelteztést követően, míg a két tanú általi hitelesítés a harmadik oldal tetején szerepelt. A haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő az előhaszonbérleti jogosultságát, mint helyben lakó földműves, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46. § (1) bekezdés c) pontjára alapította. A haszonbérleti szerződés kifüggesztésének időtartama alatt az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jognyilatkozatot tett, amelyben a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés b) pont megjelölése mellett az előhaszonbérleti jogát, mint helyben lakó szomszéd földműves kívánta gyakorolni. A helyben lakás tényének igazolására a lakcímet igazoló hatósági igazolványát és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatal Kormányablak Osztály által kiállított hatósági bizonyítványt csatolt.

[2] Az alperes a 2023. március 17. napján meghozott 582.023-6/2023. számú határozatával a haszonbérleti szerződést a haszonbérelő helyébe lépő alperesi érdekelttel hagyta jóvá. Indokolásában megállapította, hogy a haszonbérelő a helyben lakói minőségének igazolására okiratot nem csatolt, az alperesi érdekelt a jognyilatkozata mellékleteként a helyben lakás igazolására lakcímkártyát és hatósági bizonyítványt nyújtott be, a szomszédos ingatlan meglétét pedig tulajdoni lappal igazolta. Kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződés és az elfogadó jognyilatkozat tartalmazza a Földforgalmi tv. által előírt nyilatkozatokat, továbbá a szerződés a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 325. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak megfelel. Miután az alperesi érdekelt az előhaszonbérleti jogosultságát a helyben lakás, a szomszédos ingatlan megléte tekintetében megfelelően igazolta, a földművesek nyilvántartásában szerepel, és rangsorban a haszonbérbe vevőt megelőzi, a haszonbérleti szerződést vele kellett jóváhagyni.

[3] A felperes az alperes határozata ellen közigazgatási pert indított, amelyben elsődlegesen az alperes határozatának megsemmisítését, másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte.

A jogerős ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság a 2023. november 17-én napján kelt, felülvizsgálni kért jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában a haszonbérleti szerződés – felperes által állított – orvosolhatatlan alaki, illetőleg tartalmi hiányosságaival összefüggésben az alperessel egyezően arra a következtetésre jutott, hogy a benyújtott szerződés a Földforgalmi tv. 49. § (1) bekezdésében, a Fétv. 52. § (1) bekezdésében, 53. § (1)-(2) bekezdésében és a Pp. 325. § (1) bekezdésében foglaltaknak egyaránt megfelel. A felperes által felvetett hiányosságok, miszerint a több lapból álló szerződés nem volt összefűzve és nem tartalmazott oldalszámozást, illetőleg a szerződő felek aláírása valamennyi oldalon nem volt megtalálható, nem eredményezte a szerződés semmisségét. Leszögezte, hogy a felperesnek – a haszonbérleti szerződésben foglalt feltételek nem megfelelőségével összefüggő – sérelmei a polgári bíróság hatáskörébe tartoznak, azt a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban nem értékelhette.

[5] A helyben lakás igazolásának elégtelenségére történő kereseti hivatkozást is alaptalannak tartva, rámutatott arra, hogy az előhaszonbérleti jognyilatkozatot tevő alperesi érdekelt megfelelően igazolta, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább három éve a perbeli ingatlanok fekvése szerinti településen van. Kifejtette, hogy a helyben lakó fogalmára vonatkozó Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja 2023. január 2. napján módosult és a helyben lakó fogalmának értelmezését, illetve a helyben lakás igazolásának módjával összefüggő megállapításokat a felperes által hivatkozott Kúria 5/2022. Jogegységi határozata még a korábban hatályban lévő helyben lakó fogalmával összefüggésben végezte el. Kiemelte, hogy a helyben lakás igazolásának módjaként az 5/2022. Jogegységi határozat a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt az „egyebek között” fordulattal említette, amely azt jelenti, hogy a helyben lakás ezzel, de természetesen más módon is igazolható hitelt érdemlően. Hangsúlyozta, hogy a további bizonyítás szükségessége különösen abban az esetben merülhet fel, ha a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban az életvitelszerű lakáshasználat tényét valamelyik fél vitássá teszi, ugyanakkor a felperes az eljárás során nem vonta kétségbe, hogy az alperesi érdekelt az adott lakóhelyen életvitelszerűen tartózkodik, kizárólag az igazolás megfelelőségét kifogásolta. Az 5/2022. Jogegységi határozat indokolása [25]-[28] bekezdését, a Pp. 265. § (1) bekezdését, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény lakóhely fogalmára vonatkozó 2022. január 1-től hatályos 26/A. § (1) bekezdését és a Földforgalmi tv. életvitelszerű ottlakásra vonatkozó 5. § 9. pontját felhívva, leszögezte, hogy a felperes érvelésével szemben az alperesi érdekelt az eljárás során a lakcímkártya és a Kormányablak Osztály által kiállított hatósági bizonyítvány benyújtásával megfelelően igazolta a helyben lakói minőségét. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperes a haszonbérleti szerződést az alperesi érdekelttel jogszerűen hagyta jóvá.

A felülvizsgálati kérelem

[6] A felperes a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az ítélet alperes határozatára kiterjedő megsemmisítését, és alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság a haszonbérleti szerződés elbírálásakor nem megfelelően értelmezte a Földforgalmi tv. előírásait és a Pp. 325. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat. Részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint a benyújtott haszonbérleti szerződés a fenti rendelkezéseknek mely okból

nem felel meg, hangsúlyozva, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság téves jogkövetkeztetése az ügy érdemére is kihatott oly módon, hogy az alperes határozatával a haszonbérleti szerződést, mint teljes bizonyító erejű magánokiratot elfogadta.

[7] A felülvizsgálati kérelem befogadását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja alapján kérte. A befogadás körében mindössze arra hivatkozott, hogy ilyen jellegű ügyek a termőföldön gazdálkodók szélesebb rétegeit is érinthetik, ami miatt általános iránymutatás szükséges. „Az irányadó tényállás a társadalom széles körét érintheti, mivel a magánokirat készítése mindennapos az állampolgárok körében, így az is, hogy nem ügyvédi segítséggel történik meg a szerződéskötés magánszemélyek között”.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem befogadására – az alábbiakra tekintettel – nincs törvényes lehetőség.

[9] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha

a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata

aa) a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása,

ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége,

ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége,

ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve

b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[10] A Kúria megvizsgálta a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságával kapcsolatban előadottakat, azok alapján a rendkívüli perorvoslati eljárás lefolytatását nem látta indokoltnak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

[11] A Kp. 117. § (4) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságnak okát, azonban annak fennállását bizonyítani, és azt – a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével – indokolni nem kell. E rendelkezés alapján a felülvizsgálatot kérőnek annyit mindenképpen ki kell fejtenie, hogy a hivatkozott ok(ok)ból miért tartja szükségesnek a felvetett jogkérdés Kúria általi eldöntését. Így kerülhet ugyanis abba a helyzetbe a Kúria, hogy a kérelmező szempontjait értékelhesse, a felülvizsgálati kérelem befogadhatóságáról hozandó döntése körében. Ellenkező esetben a kérelmező szempontjainak figyelembevétele lehetetlen lenne, ami nyilvánvalóan nem volna összhangban a felülvizsgálati eljárás céljával, mert módot adna a jogerős határozat önkényes felülbírálatára (Kfv.VII.38.147/2021/5., Kfv.VII.37.687/2023/4.).

[12] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) aa) alpontja és a 7/2023. Jogegységi határozat alapján a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálati kérelem befogadására – általánosságban – akkor kerülhet sor, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria míg nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának

veszélye áll fenn. A joggyakorlat továbbfejlesztése céljából a felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását az indokolhatja, ha jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes ugyan, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható.

[13] A perbeli esetben a felperes kizárólag arra hivatkozott, hogy az alperes és az elsőfokú bíróság a teljes bizonyító erejű magánokirat fogalmát és ezzel összefüggésben a Földforgalmi tv. által megkövetelt előírásokat nem megfelelően értelmezte, ezért e körben iránymutatás indokolt. Nem jelölt meg ugyanakkor egyetlen olyan kúriai döntést sem, amellyel az elsőfokú bíróság döntése ellentétes lenne, és nem mutatott be olyan eltérő joggyakorlatot sem, amely arra világítana rá, hogy a bírói gyakorlat széttartó. A felperes a Pp. 325. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak értelmezésén kívül, nem jelölt meg olyan elvi jelentőségű jogkérdést sem, amelyben a Kúria álláspontjának – első alkalommal történő – kifejtése szükséges. Nem fejtette ki azt sem, hogy az általa támadott ítélet kapcsán a jogegység mely okból került veszélybe. A felperes ugyanakkor nem hivatkozott a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében olyan körülményre sem, amely az elsőfokú bíróság jogértelmezésének meghaladottságára utalna.

[14] A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy a haszonbérleti szerződés általa történt aláírásakor csak a szerződés két oldalának tartalmát ismerte meg, a tanúk aláírását tartalmazó harmadik oldalt nem, a szerződés tanúk általi aláírásakor nem is volt jelen. A Kúria ezzel összefüggésben egyrészt arra utal, hogy az elsőfokú bíróság e kereseti érvelésre az ítélete indokolásának [30] bekezdésben választ adott, másrészt a kúriai joggyakorlat kiforrott és egységes azzal kapcsolatban, hogy a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálata a semmisség és érvénytelenség körében mire terjedhet ki (Pl.: Kfv.III.37.273/2017/5., Kfv.VI.37.588/2018/6., Kfv.II.37.474/2021/5.). A Kúria e joggyakorlattól való eltérést a jelen ügyben nem tapasztalt.

[15] A Kúria hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati kérelem befogadására önmagában azon okból nem kerülhet sor, hogy a fél a jogerős ítéletben foglaltakkal nem ért egyet, azt jogszabálysértőnek tartja (Kfv.VII.37.757/2023/2.). Mindezek alapján a Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján nem tudta befogadni.

[16] A Kúria a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján a felülvizsgálati kérelmet különösen akkor fogadja be, ha a felvetett jogkérdés nagy számban előforduló új típusú ügyekben merül fel, vagy az az érintett jogalanyok széles körét érinti. A Kúria megállapította, hogy a magánszemélyek között létrejött földhaszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása, a felülvizsgálati kérelemben előadottakra figyelemmel sem valószínűsíti az egyedi tényállású ügyön túlmutató súlyát, jelentőségét. Az ilyen típusú perek sorozatos előfordulásáról a Kúriának sincs hivatalos tudomása. A perbeli ügy mikénti eldöntése az abban félként szereplőkön kívül más jogalanyok jogi helyzetet még közvetve sem befolyásolja. Ezért a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján nem kerülhetett sor.

[17] A fentiek alapján a felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (2) bekezdése alapján megtagadta.

A döntés elvi tartalma

[18] *A joggyakorlat egysége, illetve továbbfejlesztése szükségességének hiányában, elvi jelentőségű jogkérdés bemutatás nélkül a felülvizsgálati kérelem befogadására a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján nem kerülhet sor.*

[19] *Amennyiben a felülvizsgálati kérelem alapját képező egyedi ügy tényállása nagy számban, tömegesen nem fordul elő és ez nem is várható, illetőleg az a jogalanyok széles körének jogi helyzetére még közvetve sincs kihatással, a felülvizsgálati kérelem befogadása a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján nem indokolt.*

Záró rész

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásának megtagadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdése szerint tanácsban, tárgyaláson kívül, indokolt végzéssel határozott.

[21] A Kúria által hozott határozat ellen felülvizsgálatnak a Kp. 116. § d) pontja alapján nincs helye.

Budapest, 2024. február 20.

Dr. Varga Zs. András s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Magyarfalvi Katalin s.k.
bíró

Dr. Remes Gábor s.k.
bíró

Dr. Varga Eszter s.k.
bíró