



**A Kúria,
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.230/2021/7.

A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás előadó bíró, Dr. Kiss Árpád Lajos bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes jogi képviselője: dr. Kövesdi Balázs ügyvéd

(Cím5.)

Felperesi érdekelt: egyéb érdekelt1

(Cím3)

Felperesi érdekelt jogi képviselője: dr. Kövesdi Balázs ügyvéd

(Cím5.)

Az alperes: Alperes1

Cím3.)

Az alperes jogi képviselője: dr. Pálos Ágnes kamarai jogtanácsos

Alperesi érdekelt: egyéb érdekelt2

(Cím4.)

Alperesi érdekelt jogi képviselője: dr. Németh Tímea Ügyvédi Iroda (dr. Németh Tímea ügyvéd;

cím7.)

A per tárgya: földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék 2.K.700.908/2020/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék 2.K.700.908/2020/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Pécsi Törvényszék 2.K.700.908/2020/13. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi az alperest és az alperesi érdekeltet, hogy egyenként fizessenek meg a felperesnek 32.000 (harminckétezer) – 32.000 (harminckétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 35.000 (harmincötezer) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási részilletéket;
- megállapítja, hogy 35.000 (harmincötezer) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási részilleték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A 2020. január 28-án kelt haszonbérleti szerződésben a felperesi érdekelt haszonbérbe adta a felperesnek a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlant. A szerződésben a felperes az előhaszonbérleti jogosultság vonatkozásában utalt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 46. § (3) bekezdés a), ab) pontjára.

[2] A szerződésre az alperesi érdekelt 2020. február 14-i keltezéssel elfogadó nyilatkozatot tett. Az előhaszonbérleti jogosultság kapcsán hivatkozott az Fftv. 46. § (1) bekezdés d) pontjára, mint olyan földműves, akinek a lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Utalt továbbá az előhaszonbérleti jogosultság kapcsán a családi gazdálkodói minőségére (Fftv. 46. § (4) bekezdés a) pont). Az alperesi érdekelt az elfogadó nyilatkozathoz csak a családi gazdaság nyilvántartásba vételére vonatkozó határozatot mellékelte, egyéb okiratot, így a lakóhelyére, valamint a személyi adataira vonatkozó dokumentumot nem. Az elfogadó nyilatkozat fejrésze tartalmazta mindazonáltal ezen adatokat. Az alperes a személyi adat- és lakcím-nyilvántartó rendszerből megállapította az alperesi érdekelt azon adatait, amelyeket nem igazolt az elfogadó nyilatkozat mellékleteként.

[3] Az alperes ezek után a 2020. április 23-án kelt 590400/2020. számú határozatával a szerződést a felperesi érdekelt és az alperesi érdekelt között jóváhagyta, a felperes vonatkozásában pedig megtagadta. Az indokolás hivatkozott az Fftv., illetve az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) irányadó rendelkezéseire. Megállapította az alperes, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott az Fftv. 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjára. Rögzítette ugyanakkor, hogy az alperesi érdekelt hivatkozása alapos volt az általa megjelölt előhaszonbérleti jogcímekre, ugyanis a közhiteles személyi adat és lakcím-nyilvántartó rendszer szerint megállapítható, hogy e jogállása fennáll, ezen túlmenően pedig igazolta, hogy családi gazdálkodónak minősül.

A kereseti kérelem

[4] A felperes kereseti kérelme a határozat hatályon kívül helyezésére, és az alperes új eljárásra kötelezésére irányult.

[5] Álláspontja szerint a határozat jogszabálysértő, az Fftv. 49. § (4) bekezdésben előírt kötelezettség megsértése miatt ugyanis az alperesi érdekelt tekintetében is meg kellett volna tagadni a jóváhagyást. Az alperesi érdekelt az elfogadó nyilatkozatához nem csatolta az előhaszonbérleti jogosultságát bizonyító okiratokat, lakcímét, személyi adatait nem igazolta, azt az alperes a közhiteles nyilvántartás tartalma alapján állapította meg. Az alperesnek a fenti hiátus miatt az Fftv. 51. § (1) bekezdésében foglaltak alapján már az előzetes vizsgálat során észlelnie kellett volna, hogy az alperesi érdekelt alakilag hibás elfogadó nyilatkozatot tett. A felperes hivatkozott az Fftv. 49. § (4) és (6) bekezdésének, illetve az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 2. § (1) és (2) bekezdésének sérelmére. Utalt továbbá az 56/1991. (XI.8.) AB határozatra.

[6] Az alperes a védiratában kérte a bíróságot, hogy a keresetet utasítsa el, kiemelve, hogy a jelzett jogsérelmek nem következtek be. Idézte az Ákr. 2. § (1)-(2) bekezdését, 36. § (2) bekezdését, 62. § (5) bekezdését, illetve a 65. § (1) bekezdését.

[7] A felperesi érdekelt kérte a határozat hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését. Az alperesi érdekelt kérte a kereset elutasítását.

A bíróság döntése és jogi indokai

[8] A Pécsi Törvényszék (a továbbiakban: bíróság) 2.K.700.908/2020/13. számú, 2020. november 27-én kelt ítélete szerint a kereset a következők szerint megalapozott.

[9] A bíróság az Fftv. 49. § (4) bekezdésére utalva rögzítette, hogy az semmilyen kimentési okot nem tartalmaz, azaz az abban foglaltaknak teljesülniük kell. A bíróság megítélése szerint az Ákr. nem vonatkoztatható a perbeli esetre. Az Ákr. 36. § (2) bekezdése az Ákr. 18. alcíme szerinti kérelemre vonatkozik, ez egy általános szabály, ami a közigazgatási eljárásokban a hatóság szolgáltató jellegét hivatott kidomborítani. A

földforgalmi ügyekben ez a rendelkezés még mögöttes, kiegészítő jogszabályként sem alkalmazható, főleg akkor nem, ha a törvény az ügyfélre kógens rendelkezést tartalmaz, és az ügyfél e kötelezettségét elmulasztja.

[10] Az Fftv. 49. § (4) bekezdése tekintetében eszerint nincs kimentő körülmény, szükséges valamennyi okirat csatolása, minden mástól, így attól is függetlenül, hogy azokat az alperes adott esetben le tudja kérdezni a közhiteles nyilvántartásból.

[11] Mindezek alapján a bíróság az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárásra vonatkozóan előírta, hogy az Fftv. 51. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontja alapján a szerződés jóváhagyását az alperesi érdekelt vonatkozásában is meg kell tagadni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] A jogerős ítélettel szemben az alperesi érdekelt nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a Kúriát, hogy az ítéletet helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárás lefolytatására. Vitatta, hogy az ügyben az Ákr. ne lenne alkalmazandó, hivatkozással a Fétv. 27. § (1) bekezdésére és 85. §-ára, amire tekintettel az Ákr. 36 § (2) bekezdése szerint kell eljárni az ügyben. Álláspontja szerint másrészt téves az ítéleti álláspont azért is, mert elfogadta, hogy mivel az alperesi érdekelt nem csatolta az okmánymásolatait, a felperes nem tudta ellenőrizni annak jogosságát és ezért is helytelen az alperes határozata. Semmilyen jogszabály nem jogosítja fel semmilyen hatósági eljárás során az ügyfelet ugyanis arra, hogy ő ellenőrizze a másik fél adatait. A kérelem az előbbiekkal összefüggésben hivatkozik az Ákr. 65. § (2) bekezdésének és a Fétv. 29. § (1) bekezdésének sérelmére.

[13] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amelyben kérte az ítélet hatályában fenntartását. Hivatkozott az Fftv. kógens 49. § (4) bekezdésére az elfogadó nyilatkozat kötelező kellékeire nézve. Álláspontja szerint e rendelkezés nem értelmezhető úgy, hogy az eljáró hatóság az egyedi ügyekben az érintett félre törvény erejével vonatkozó kötelezettség teljesítését saját hatáskörébe vonhatja, és átveszi azt, ezzel mintegy mentesítve az egyik felet az előírt igazolásra vonatkozó kötelezettségei alól.

[14] Az alperes nyilatkozatot nyújtott be, amelyben hivatkozik a Fétv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra. Eszerint az Fftv. 49. § (4) bekezdésében foglalt okirat-csatolási kötelezettség nem terjeszthető ki a Fétv. 29.§ (1) bekezdésében hivatkozott közhiteles hatósági nyilvántartásokra.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott. A Kúria az ítéletet hatályában fenntartja a következők szerint.

[16] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet

a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálja felül.

[17] A felülvizsgálat tárgyát illetően a Kúriának abban a kérdésben kellett döntenie, hogy az alperes jogszerűen pótolhatta-e az alperesi érdekelt részéről a lakóhelyére, valamint a személyi adataira vonatkozó igazoló dokumentum benyújtását azzal, hogy az adatokat a személyi adat és lakcím-nyilvántartó rendszerből állapította meg, és hivatkozhatott-e arra, hogy annak alapján megállapítható az általa megjelölt előhaszonbérleti jogcím.

[18] Az Fftv.-nek a közigazgatási cselekmény idején alkalmazandó 49. § (1) bekezdése szerint a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó, és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. A haszonbérleti szerződést – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az előhaszonbérletre jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérleti szerződést a más törvényen alapuló előhaszonbérletre jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A haszonbérleti szerződésnek a haszonbérlet részéről tartalmaznia kell a 42. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 42. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell.

[19] Az Fftv. 49. § (4) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – *csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is.* A 46. § (3) bekezdés a), illetve b) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell azt is, hogy a 46. § (3) bekezdés a), illetve b) pontjában meghatározott célból gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat.

[20] Megállapítható, hogy a fenti jogszabályi rendelkezés szerinti végrehajtásra kiadott rendelet nem született meg. Ehhez képest kérdéses a Fétv. alkalmazásának lehetősége, melyre jelen indokolás a továbbiakban kitér.

[21] A Fftv. 49. § (6) bekezdés szerint ugyanakkor e § (3) és (4) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[22] Az Fftv. 51. § (1) bekezdés értelmében ekkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által az – 50. §-ban foglaltak figyelembevételével – részére megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási

szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy (...) c) az elfogadó jognyilatkozat [ca)] az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg.

[23] Az ügyben több oldalról is fölmerült, hogy az igazoló dokumentumok csatolása követelménye tekintetében alkalmazható-e szubszidiárius szabály, és ha igen, az melyik lenne, és annak miben áll a tartalma.

[24] Az Ákr. 8. § (1) bekezdése szerint e törvény hatálya nem terjed ki a szabálysértési eljárásra, a választási eljárásra, a népszavazás kezdeményezésére és a népszavazási eljárásra, az adó-, valamint vámigazgatási eljárásra, a menekültügyi és idegenrendészeti, valamint – az állampolgársági bizonyítvány kiadásának kivételével – az állampolgársági eljárásra, a versenyfelügyeleti eljárásra, és a Magyar Nemzeti Banknak a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 4. § (2) és (5)–(9) bekezdéseiben, valamint a bizalmi vagyonkezelőkről és a tevékenységük szabályairól szóló 2014. évi XV. törvényben meghatározott feladatköreivel összefüggő hatósági eljárásokra.

A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdésben nem említett közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabályok e törvény rendelkezéseitől csak akkor térhetnek el, ha azt e törvény megengedi.

A (3) bekezdés alapján miniszteri rendelet kivételével jogszabály e törvény szabályaival összhangban álló, kiegészítő eljárási rendelkezéseket állapíthat meg.

[25] Megállapítható, hogy az Ákr. hatályára vonatkozóan a földforgalmi ügyeket illetően tehát nincs kizáró szabály.

[26] Az alperesi érdekelt az Ákr. 36. § (2) bekezdésére hivatkozott. Eszerint nem kérhető az ügyféltől szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás csatolása, és az ügyfél azonosításához szükséges adatok kivételével olyan adat, amely nyilvános, vagy amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

[27] A Kúria ezzel összefüggésben azonban rámutat ugyanezen szakasz (1) bekezdésére, miszerint, „(h)a jogszabály további követelményt nem állapít meg, a kérelem tartalmazza az ügyfél és képviselője azonosításához szükséges adatokat és elérhetőségeket.” Jelen esetben van ilyen jogszabály, az Fftv., amelynek 49. § (4) bekezdése, amelyik a fentiek szerinti további követelményt állapít meg.

[28] Figyelemmel az Fftv. 49. § (4) bekezdésére, a földforgalmi ügyekben kiegészítő eljárási rendelkezés került megállapításra. Megállapítható, hogy az Ákr. vonatkozó rendelkezésének alkalmazását az Fftv. felhívott speciális szabálya megelőzi, vagyis csatolni kellett volna az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, miként azt a bíróság hasonlóképpen megállapította.

[29] Nem releváns ezért az alperesi érdekelt által hivatkozott az a jogértelmezés sem, mely szerint a Fftv. 27. § (1) bekezdése értelmében az Fftv.-ben meghatározott, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésnek, illetve a tulajdonjog átruházásnak nem minősülő módon történő

megszerzése hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásra az Fftv.-ben és a Fétv.-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel az Ákr. rendelkezései alkalmazandók, ugyanis az Fftv.-ben a fentiek szerint van kiegészítő szabály.

[30] Nem alkalmazható az ügyben az sem, hogy a Fétv. 85. §-a alapján az Fftv. V. fejezetében meghatározott hatósági ellenőrzés során – a Földforgalmi törvényben és a Fétv.-ben foglalt eltérésekkel – az Ákr. rendelkezéseit kell alkalmazni, mivel nem az V. fejezetben meghatározott hatósági ellenőrzésről van szó.

[31] Végül nem releváns az alperesnek a felülvizsgálati eljárás során előterjesztett nyilatkozatában tett hivatkozása sem, mert a Fétv. 32. § (3) bekezdése szabálya a törvény VII. fejezetében „A hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szabályok” alcím alatt szerepel. A földhasználattal kapcsolatos rendelkezések azonban nem itt, hanem a törvény VIII. fejezetében vannak.

[32] A Kúria mindezek miatt osztja a felperes és a bíróság álláspontját, miszerint az Ákr. és az Fftv. egymáshoz képest általános-speciális viszonyban van, a perbeli esetben csak az Fftv. speciális rendelkezéseit lehet figyelembe venni. Eszerint az Fftv. 49. § (4) bekezdése szerinti követelményeknek maradéktalanul teljesülniük kell. Nincs lehetőség arra, hogy bármelyik elmulasztását a mezőgazdasági igazgatási szerv valamilyen formában maga pótolja.

[33] A Kúria egyetért a bíróság ítéletének indokolásával abban, hogy a földforgalmi tárgyú jogszabályok a hiánypótlást csak rendkívül szűk körben teszik lehetővé (Fétv. 34. § (1)–(4) bekezdés), azt pedig egyáltalán nem, hogy a fél mulasztását a hatóság pótolja. Ellenkező esetben szelektálni lehetne az Fftv. 49. § (4) bekezdésében írt kötelező rendelkezések vonatkozásában, mégpedig akként, hogy mulasztás esetén mit pótol a mezőgazdasági igazgatási szerv és mit nem.

[34] Másfelől a pótlási kötelezettség előírásának hiányában – azaz a fent ismertetett, jelenlegi szabályok szerint, a pótlást a hatóság számára rendelkezésre álló, *lehetséges* eszközként értelmezve – ellenőrizhetetlen lenne, hogy melyik jogosult részesül az ügyintézési cselekmény ezen előnyéből, és melyik nem, ami az eljárás pártatlanságát veszélyeztetheti, ami végeredményben az Ákr. 2. §-ába ütközik.

[35] Mindenekelőtt az Fftv. 49. § (4) bekezdése fentiek szerinti közvetlen sérelme miatt, az ennek megállapítására irányuló bírósági ítéletet a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján ezért hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[36] Földforgalmi ügyben az előhaszonbérleti jog gyakorlására irányuló nyilatkozathoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is. E kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén a közigazgatási szerv az adott joggyakorló vonatkozásában egyoldalúan nem pótolhatja a mulasztást.

Záró rész

[37] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése, valamint a 99. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 77. § (1) bekezdése alapján az ügyet tárgyaláson bírálta el.

[38] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertes felperes költségeit az alperes és az alperesi érdekelt viseli.

[39] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerint felmerült, az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pont alapján feljegyzett eljárási illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdés szerint felerészben az alperesi érdekelt, felerészben pedig – az alperest az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján megillető személyes illetékmentességre tekintettel – az állam viseli.

[40] Az ítélet ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. május 18.

Dr. Balogh Zsolt s.k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Árpád Lajos s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő