



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma:

Kfv.II.37.695/2021/6.

A tanács tagjai:

Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke

Dr. Szilas Judit előadó bíró

Dr. Kovács András bíró

A felperes:

felperes

(cím)

Az alperes:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

(4024 Debrecen, Piac utca 54.)

Az alperes képviselője:

Dr. Papp Katalin kamarai jogtanácsos

A per tárgya:

földforgalmi ügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

az alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat:

Debreceni Törvényszék

103.K.703.376/2020/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Debreceni Törvényszék 103.K.703.376/2020/13. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja;

- az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 50.000 (ötvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint haszonbérbeadó, valamint a perben nem álló K. F., mint haszonbérelő (a továbbiakban: haszonbérelő) között 2020. szeptember 10-én a H. külterület, ... helyrajzi számú, 2 ha 8487 m² területű, szántó, rét művelési ágú ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződést módosító okirat jött létre, amelyben a 2015. május 27. napján megkötött

haszonbérleti szerződésben foglalt bérlet időtartamát meghosszabbították és a szerződés lejáratát 2025. november 30. napjára módosították.

[2] A szerződésmódosítás 1. pontjában rögzítették, hogy a haszonbérleti szerződést 2015. március 16. napjától 2025. november 30. napjáig, azaz 10 gazdasági évre kötik. A gazdasági évet az adott év december 1. napjától a következő év november 30. napjáig terjedő időszakban határozták meg. A felek a szerződésmódosítás 2. pontjában a haszonbérleti díj megfizetésének esedékességét a módosítással érintett 5 gazdasági évre oly módon állapították meg, hogy a 2020. december 1. napjától 2025. november 30. napjáig terjedő 5 gazdasági évre vonatkozóan a haszonbérleti díjak évente esedékesek azzal, hogy a módosítással érintett első haszonbérleti díj 2021. január 31. napján, míg a további haszonbérleti díjak az adott év január 30. napjáig esedékesek.

[3] A haszonbérleti szerződés kifüggesztését követően a szerződést a jegyző megküldte az alperes részére a hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása érdekében. Az alperes a 2020. november 11. napján kelt 578783/3/2020. számú határozatában a haszonbérleti szerződés meghosszabbításának hatósági jóváhagyását megtagadta. Indokolásában kifejtette, hogy a jelen szerződésmódosítás hatósági jóváhagyása során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 58. § (1) bekezdése és 70. § (2) bekezdése alapján a Földforgalmi tv. rendelkezéseit, valamint a Földforgalmi tv.-el összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseit kellett alkalmazni. Megállapította, hogy a szerződésben rögzített haszonbérleti díj esedékessége ellentétes a Fétv. 50. § (2) bekezdésében foglaltakkal, mert a haszonbért időszakonként utólag kell teljesíteni, ezért a szerződéses kikötés alkalmas a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a jogszabályi korlátozások megkerülésére.

A felperes kereseti kérelme és az alperes védírata

[4] A felperes a határozattal szemben előterjesztett keresetében azt hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződés módosítása nem ütközik a Fétv. 50. § (2) bekezdésébe, figyelemmel arra, hogy a törvény rendelkezéseitől a felek megállapodásukkal eltérhetnek. Ennek indoka az, hogy a gazdasági év hossza függ a termesztett növény fajtájától, annak tenyészidejétől és a vetés idejétől. A gazdasági év hossza is ennek figyelembevételével került megjelölésre. Miután a jogszabály lehetőséget ad a haszonbérlet számára, hogy a megállapodás alapján a haszonbért a gazdasági éven belül fizesse meg, az alperes jogszerűen rendelkezett a szerződésmódosítás jóváhagyásának megtagadásáról.

[5] Érvelése szerint a Fétv. 50. § (2) bekezdésében foglaltak a szerződő felek számára a haszonbérlet megfizetésének időpontjára csak egy ajánlást tartalmaznak, figyelemmel arra, hogy a jogszabályhely utolsó fordulata akként rendelkezik, hogy „kivéve ha felek más határidőben nem állapodnak meg”, amely vélhetően a mezőgazdaságra jellemző sajátosság miatt került be a jogszabályhelybe. Hivatkozott arra is, hogy a más szerződő féllel kötött haszonbérleti szerződése hatósági megtagadására vonatkozó határozat jogszerűségének vizsgálata során a Debreceni Törvényszék 103.K.700.121/2020/7. számú ítéletében – jelen ügytől eltérő álláspontra helyezkedve – az alperes határozatát megsemmisítette, és alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[6] Az alperes védiratában a határozatában foglalt indokait fenntartva a felperes keresetének elutasítását kérte.

A jogerős ítélet

[7] A Törvényszék ítéletével az alperes határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárásra kötelezte. Indokolásában a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés b) pontjában, a Fétv. 50. § (2) bekezdésében foglaltakat felhívva kifejtette, hogy a haszonbérlet esedékessége

időpontjának szerződésben meghatározott rendje nem adott okot a szerződésmódosítás megtagadására.

[8] Hangsúlyozta, hogy a Fétv. 50. § (2) bekezdésétől való eltéréshez a törvény nem fűz érvénytelenségi jogkövetkezményt, szemben a Földforgalmi tv. és a Fétv. számos más egyéb rendelkezéseivel. A Fétv. 50. § (2) bekezdése nem tekinthető sem tilalomnak, sem szerződési korlátozásnak. A szabályozás polgárjogi jellege, az eltérésbeli tilalom hiánya diszpozitív törvényi előírásra utal, és erre lehet következtetni az ugyanezen bekezdésen belül lévő a „kivéve, ha felek más határidőben állapodnak meg” jogszabályi kitételből is.

[9] Kiemelte, hogy a Földforgalmi tv. 53. § b) pontja abban az esetben megtagadási ok, amennyiben a szerződés a jogszabály szerinti korlátozás megkerülésére alkalmas. Jelen esetben nem merült fel adat arra, hogy a szerződő felek szándéka valamilyen kötelező érvényű korlátozó előírás megkerülésére irányult volna, a szerződés a díjfizetés esedékességének napját egyértelműen meghatározta, az esedékességére vonatkozó szabályozás ebben az esetben diszpozitív.

[10] Megjegyezte, hogy a Fétv. 50. § (2) bekezdése a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:352. § (1) bekezdésében foglaltak alapján sem értelmezhető másként, és az alperes által hivatkozott két kúriai határozatból sem vonható le ellenkező következtetés, miután azok a szerződési szabadság és a földforgalmi jogszabályokban foglaltak viszonyával csak általánosságban foglalkoztak, nem pedig a jelen ügyben felvetett kontextusban. Leszögezte, hogy a diszpozitivitás a Fétv. vonatkozó rendelkezéséből egyértelműen következik, ugyanakkor a szerződéses kikötés semmissége erre vonatkozó kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában fel sem merülhetett, utalva e körben a Kúria Kfv.IV.37.062/2018/7. és Kfv.VI.37.758/2017/7. számú határozataiban foglaltakra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelem befogadását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) és ad) alpontjai alapján kérte.

[12] Eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a Kp. 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltakat megsértve járt el, amikor indokolásában nem tért ki teljes körűen a védiratban foglaltakra, valamint logikátlan, iratellenes megállapításokat tett, mely eljárási hiba az ügy érdemére is kihatott.

[13] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy a Fétv. 50. § (2) bekezdése diszpozitív rendelkezéseket tartalmaz, mert a haszonbér utólag történő megfizetésének kötelezettségét a Földforgalmi tv., a Fétv. és a Ptk. egyaránt kógens rendelkezésként írja elő. Az elsőfokú bíróság értelmezését a Ptk. 6:352. § (1) bekezdése és az ezen jogszabályhelyhez fűzött kommentár sem támasztja alá, továbbá értelmezése az Alaptörvény 28. cikkében foglaltaknak sem felel meg.

[14] A Fétv. 50. § (2) bekezdés első fordulatának megfogalmazásából egyértelműen a haszonbér utólagos megfizetése következik, amelytől semmilyen formában nem lehet eltérni. A felek csak abban állapodhatnak meg, hogy a gazdasági év és a naptári év vége között mikor kerül sor a haszonbérleti díj megfizetésére. Az e bekezdés – elsőfokú bíróság által felhívott eltérést megengedő – második fordulata egy speciális esetre (tört évre) vonatkozik, amelyből a diszpozitivitásra nem lehetett következtetni.

[15] A perbeli szerződésben kikötött teljesítési határidő lehetetlenné teszi, hogy a haszonbér a gazdálkodás eredményéből kerüljön megfizetésre, ezáltal ellentétes a jogszabályi rendelkezésekkel és a jogalkotó céljával is. Amennyiben a törvény lehetővé tenné a

haszonbérleti díj előzetes megfizetését, az egyes előhaszonbérleti jogosultak számára visszatartó hatással bírna, ugyanis nem mindenkinek van lehetősége arra, hogy a haszonbért előzetesen és ne a gazdasági tevékenysége eredményéből, a haszonból fizesse meg. A Fétv. 50. § (2) bekezdésében szereplő kógens előírástól való eltérés ezért alkalmas a jogszabályban szereplő korlátozás megkerülésére.

[16] Érvelése szerint a Törvényszék kellően nem indokolta meg, hogy az általa hivatkozott Kfv.III.37.298/2016/4. és KGD2017. 110 számú döntésben foglaltaknak miért nem tulajdonított jelentőséget. Jelen ügyben is jelentősége van annak, hogy a Kúria korábbi ítéleteiben megállapította, hogy a földforgalmi eljárásokban a szerződési szabadság jelentősen korlátozott. A korlátozások a szerződés minden lényeges elemét érintik, így a szerződő felek személyét, a szerződés tárgyát, a szerződés időtartamát, a haszonbérfizetés esedékességét és a haszonbérlet számos egyéb kötelezettségvállalás is terheli.

[17] A Kúria e döntéseiben többek között arról is állást foglalt, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései éppen a törvény célkitűzéseinek megvalósítása érdekében speciális rendelkezésként megelőzik a Ptk. felhívott rendelkezéseit, mely rendelkezéseket a Törvényszék ítéletében figyelmen kívül hagyott. Mindezek a földforgalmi szabályozások kógens jellegét támasztják alá, amelyet megerősít az a tény, hogy az előírásoknak való megfelelést a mezőgazdasági igazgatási szerv erősen formalizált eljárás keretében vizsgálja.

[18] Kifejtette, hogy hasonló tényállású ügyben a Debreceni Törvényszék 101.K.703.300/2020/7. számú ítéletében a jelen bírósági ítélettel ellentétesen foglalt állást és a keresetet elutasította. A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kfv.II.37.463/2021/2. számú végzésével megtagadta, hangsúlyozva, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a kúriai gyakorlatnak megfelel, döntése az egységes bírói joggyakorlatba illeszkedik. Érvelése szerint ebből az tűnik ki, hogy jelen ügyben az elsőfokú bíróság megfelelő indok nélkül tért el a közzétett kúriai gyakorlattól.

[19] Az elsőfokú bíróság ítélete [13] pontjában iratellenes megállapítást is tett, mivel a határozatban a semmisség kérdése nem merült fel, ilyen megállapítást a határozat nem tartalmaz. A jogszabályi korlátozások megkerülésére való alkalmasság a semmisségtől eltérő kategória, eltérő megtagadási okként kerül nevesítésre a Földforgalmi tv.-ben. Ezért az elsőfokú bíróság által a semmisség, illetőleg ezzel összefüggő joggyakorlat körében felhívott kúriai határozatok a jelen perben nem relevánsak.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] Az alperes felülvizsgálati kérelme az alábbiak szerint alapos.

[22] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a döntés elbírálása szempontjából releváns tényállást feltárta, azonban az ügyben irányadó jogszabályi rendelkezések téves értelmezésére figyelemmel tévesen foglalt állást az alperes határozatának jogszerűségéről.

[23] A perben a jogvita tárgya az volt, hogy az alperes a haszonbér megfizetésének esedékességére vonatkozó megállapodás tartalmára tekintettel a haszonbérleti szerződés módosítását helytállóan tagadta-e meg. Ezzel összefüggésben pedig az volt az eldöntendő kérdés, hogy földhaszonbérleti szerződésben a felek megállapodhatnak-e a haszonbérleti díj megfizetésében oly módon, hogy arra még a gazdasági év leteltét megelőzően, a gazdasági éven belül kerül sor, avagy e megállapodásuk a törvényi rendelkezéssel ellentétes, ezért alkalmas a jogszabályi korlátozások megkerülésére.

[24] Az elsőfokú bíróság a felperes álláspontját elfogadva arra a következtetésre jutott, hogy miután a Fétv. 50. § (2) bekezdés első fordulatóban foglaltak megsértéséhez a törvény nem fűz semmisségi jogkövetkezményt, e törvényi rendelkezés utolsó fordulatóból és a Ptk. 6:352. § (1) bekezdéshez fűzött indokolásából is az következik, hogy e szabályok diszpozitívak, attól a felek egyező akaratnyilvánítással eltérhetnek.

[25] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében helyesen mutatott rá arra, hogy döntésében a megtagadás okát nem a semmisségre, hanem arra alapította, hogy a felek megállapodása a Fétv. 50. § (2) bekezdésében foglaltakkal ellentétes, ezért az alkalmas a jogszabályi korlátozás megkerülésére. Az elsőfokú bíróság által felhívott kúriai döntések a szerződés semmissége megállapításának feltételeit vizsgálták. A Kfv.IV.37.062/2018/7. számú ügyben a Kúria arról foglalt állást, hogy az előhaszonbérleti jogosultság téves megjelölése semmisséget eredményez-e, valamely jogszabályi előírás megsértése a szerződés érvénytelenségét okozza-e, a Kfv.VI.37.758/2017/7. számú ügyben pedig arról, hogy elővásárlásra vonatkozó vevői nyilatkozat elmaradása kifejezett erre vonatkozó törvényi rendelkezés hiányában eredményezhet-e semmisséget. Miután jelen ügyben a semmisség kérdése az alperesi döntéssel összefüggésben nem merült fel, e döntéseknek jelen ügyben nem volt relevanciája.

[26] A Kúria rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság értelmezésével szemben a Fétv. 50. § (2) bekezdésének első mondata egyértelműen akként rendelkezik, hogy a haszonbért utólag, a naptári év végéig kell megfizetni. A (2) bekezdés második mondata kizárólag arra az esetre vonatkozik, ha a felek között a naptári év végét megelőző 6 hónapon belül jött létre a szerződés, vagy a haszonbérleti szerződést a hatóság a naptári év végét megelőző 90 napon belül hagyta jóvá. Ez esetben elsődlegesen arra van lehetőség, hogy a haszonbérlet a haszonbérleti díjat a következő gazdasági évben esedékes díjjal együtt (vagyis még későbbi esedékességgel, a következő gazdasági év végén) fizesse meg, melyre vonatkozó előírástól a felek eltérhetnek. Ebből következően az első mondatban előírt haszonbér utólagos esedékességére vonatkozó előírás kötelező jellegét, ugyanezen bekezdés második mondata nem rontja le.

[27] Az elsőfokú bíróság által is felhívott haszonbérlet szabályait tartalmazó Ptk. 6:352. § (1) bekezdése szerint a haszonbért időszakonként utólag kell megfizetni. A bérleti szerződésekre vonatkozó általános rendelkezésekkel szemben a haszonbérleti szerződések esetén a jogalkotó célja éppen arra irányult, hogy a haszonbérlet a haszonbért elsősorban a gazdasági tevékenysége eredményéből fizesse meg.

[28] Az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy a Ptk. szabályai szerint a haszonbérleti díjra vonatkozó megállapodástól a felek egyező akaratallal eltérhetnek, ugyanakkor a mezőgazdasági haszonbérleti szerződésre elsődlegesen Földforgalmi tv. és a Fétv. speciális rendelkezései irányadóak, a Ptk. rendelkezései csak másodlagosak. Az alperes ezért helyesen mutatott rá a kúriai gyakorlatra, amely egységes a tekintetben, hogy a termőföldekre vonatkozó szerződések (e között a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések) esetén ezen előbbi jogszabályi rendelkezések megelőzik a Ptk. szerződési szabadságra vonatkozó rendelkezéseit.

[29] A Kúria a Kfv.III.37.298/2016/4. számú ítéletében leszögezte, hogy a szerződési szabadság polgárjogi szabálya a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések megkötése szempontjából nem alkalmazható, erre vonatkozóan a Földforgalmi tv. és a Fétv. tartalmaz előírásokat. Ezzel azonos álláspontot foglalt el a Kúria az alperes által is hivatkozott KGD2017.110 számon közzétett Kfv.37.107/2016/6. számú döntésében is, amelyben leszögezte, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Ptk.-ban rögzített szerződési szabadság elvéhez képest a Földforgalmi tv. speciális rendelkezései szerint járhat el.

[30] Mindebből következően jelen eljárás során az elsőfokú bíróságnak a Fétv. előírt rendelkezéseiből kellett kiindulni, amely (2) bekezdés első mondatából egyértelműen az

következik, hogy a szerződő felek a haszonbér megfizetésének esedékességében csak oly módon állapodhatnak meg, hogy arra csak a gazdasági év végével, utólagosan kerülhet sor.

[31] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében helyesen utalt arra, hogy a haszonbér megfizetése esetén jelentősége van azon jogalkotói célnak is, miszerint a haszonbérlet a haszonbérleti díjat az adott gazdasági évben megtermelt javakból fizethesse meg. Ezen előírás figyelmen kívül hagyása indokolatlan előnyhöz juttatná azon haszonbérletet, akik a szerződés megkötésekor a haszonbérleti díj megfizetéséhez már a föld tényleges megművelését megelőzően kellő erőforrással rendelkeznek.

[32] Miután a Fétv. 50. § (2) bekezdése a haszonbérleti díj esedékessége meghatározásának időpontjára kötelező rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú bíróság a jogszabályi rendelkezés téves értelmezésével állapította meg, hogy a felek közötti haszonbérleti szerződés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, mert e körben tett előírástól a felek egyező akaratú eltérhettek. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben e jogszabályi előírástól való eltérés – figyelemmel a jogalkotói akaratra – alkalmas a jogszabályban szereplő korlátozás megkerülésére, ezért az e feltételt tartalmazó szerződés hatósági jóváhagyására nem kerülhet sor.

[33] A Kúria mindezek alapján azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a jogszabály téves értelmezésével foglalt állást az alperesi határozat jogszerűtlenségéről, figyelemmel arra, hogy a haszonbérbeadó és a haszonbérlet közötti földhaszonbérleti díjra vonatkozó megállapodás nem térhet el a Fétv. 50. § (2) bekezdésben foglalt kógens rendelkezéstől, az eltérés alkalmas e rendelkezés megkerülésére.

[34] A Kúria erre tekintettel a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[35] Az új eljárásban a Törvényszéknek a felek közötti haszonbérleti szerződéses megállapodás jóváhagyásának hatósági megtagadását a Kúria fent kifejtett indokai mentén kell megítélnie.

A döntés elvi tartalma

[36] *A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása során a mezőgazdasági igazgatási szervnek elsődlegesen a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései alapján kell döntenie, a Ptk. rendelkezései csak másodlagosak.*

[37] *Amennyiben valamely szerződéses feltétel esetén a Fétv. kógens előírást tartalmaz, a felek ettől eltérő megállapodása alkalmas a törvény rendelkezéseinek megkerülésére.*

Záró rész

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

[39] A Kúria az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 110. § (3) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2022. március 30.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró