A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.VI.37.382/2022/4.
A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

A felperes: felperes
cím1

A felperes képviselője: Dr. Bacskai Edina Ügyvédi Iroda
eljáró ügyvéd: Dr. Bacskai Edina
cím2

Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
cím3
Az alperes képviselője: Dr. Nagy Erika Katalin kamarai jogtanácsos

A per tárgya: földhasználati nyilvántartásba vétel tárgyában indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Debreceni Törvényszék 2021. július 1. napján 11.K.702.421/2020/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 11.K.702.421/2020/13. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

A 35.000 (harmincötezer) forint csatlakozó felülvizsgálati illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint haszonbérlő és a perben nem álló HS, mint haszonbérbeadó 2009. december 11. napján haszonbérleti szerződést kötöttek a települési ingatlan-nyilvántartásban ..... hrsz. alatt felvett 4168 m^2 területű 8,09 aranykorona értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlanra.

[2] A szerződés 2. pontjában rögzítettek szerint a haszonbérleti jogviszony határozott időtartamra, öt évre – 2010. január 3. napjától 2015. január 4. napjáig – jött létre. A felek azonban a szerződés 11. pontjában rögzítettek szerint akként állapodtak meg, hogy abban az esetben, ha bármely fél a haszonbérlet lejárta előtt hat hónappal írásban nem jelzi ellenkező szándékát, úgy a haszonbérletet a felek az eredeti lejárattól számítottan, változatlan feltételekkel megkötöttnek tekintik.

[3] A földhasználati nyilvántartásba a felperes földhasználati jogát 2015. január 4-i lejárattal bejegyezték. A földhasználati jog a lejárati nappal a nyilvántartásból hivatalból törlésre került.

[4] A felperes 2018. szeptember 19. napján terjesztett elő földhasználati bejelentési adatlapot a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal települési Járási Hivatalánál (a továbbiakban: elsőfokú hatóság), amelyben kérte a perbeli ingatlan vonatkozásában földhasználatának bejegyzését a 2010. január 3. napjától 2020. január 5. napjáig terjedő időszakra a 2009. december 11. napján megkötött szerződés alapján.

[5] Az elsőfokú hatóság 2018. október 26. napján kelt 702.256/3/2018. számú végzésével a felperes kérelmét visszautasította.

[6] A felperes fellebbezése folytán eljárt alperes a 2019. január 8. napján kelt 700.044/2/2018. számú végzésével helybenhagyta az elsőfokú végzést. Indokolásában

rögzítette, hogy a haszonbérleti szerződés 2. és 11. pontja szerinti különböző lejárati idők miatt a szerződésből nem állapítható meg a használat lejártának határozott időpontja, ezért az nem felel meg sem a megkötésekor hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 13. § (1) és (2) bekezdéseiben, sem a határozat meghozatalakor hatályos, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44. § (1) bekezdésében foglaltaknak, ezért a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fh. rendelet) 9. § (1) bekezdése értelmében a kérelmet visszautasította.

[7] Megállapította azt is, hogy a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdése értelmében a haszonbérleti szerződés módosítására már a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alperes a jóváhagyás nélküli szerződésmódosítást a Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdése és az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontjára tekintettel is visszautasította.

[8] Rögzítette, hogy a bejelentési adatlapon a használat lejárati időpontja 2020. január 5. napja, míg a szerződés 2. pontja szerint 2015. január 4. napja, a 11. pontja szerint pedig 2020. január 4. napja. Tekintettel arra, hogy az adatlap és az ahhoz csatolt szerződés tartalma ellentmondó, a bejelentést az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja alapján is visszautasította.

[9] Végzésében utalt továbbá arra, hogy a bejelentéssel érintett földrészlet megosztásra került a települési ...../1-től a települési ...../25-ig tartó helyrajzi számok alatt felvett földrészletekre, azonban a bejelentés a megosztás előtti, megszűnt földrészlet nyilvántartásba vételére irányult.

[10] A Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2019. július 3-án kelt, 100.K.27.405/2019/24. számú ítéletével (a továbbiakban: Debreceni KMB ítélete) jelen ügyhöz hasonló tényállású ügyet mintaperként elbírálva a felperes keresetét elutasította.

[11] A felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján eljárt Kúria a 2020. június 16-án kelt Kfv.II.38.093/2019/9. számú ítéletével a Debreceni KMB ítéletét és az alperes döntését az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezte és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolása szerint, ha az elsőfokú bíróság által mintaperben hozott ítéletet a Kúria nem mintaperben bírálta el, akkor az nem mintaperben hozott kúriai ítéletnek, hanem eseti döntésnek minősül, melytől az alsófokú bíróságok azonos ténybeli és jogi helyzetben csak indokolás mellett térhetnek el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[12] A felperes az alperes határozatával szemben keresetet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a bejelentés szerinti földhasználat bejegyzését, másodlagosan annak az elsőfokú határozatra kiterjedő megsemmisítését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte. Hivatkozott a Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdésére, 70. § (2) bekezdésére, 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.) 94. § (1) bekezdésére, 95. §-ára, az Fh. rendelet 6. §

(5) bekezdésére, 9. § (1) bekezdésére, valamint (3) bekezdésének a)-b) pontjaira. Álláspontja szerint az alperes a hivatkozott jogszabályhelyek téves értelmezésével a felperesre nézve sérelmes döntéseket hozott, valamint jogszerűtlenül hagyta figyelmen kívül a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 12.K.27.069/2018/4. számú ítéletét.

[13] Kifejtette, hogy az alperesi végzés nem jelöli meg a haszonbérleti szerződés nyilvánvaló érvénytelenségének okát, ezért az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése szerint jogszabálysértő. Álláspontja szerint a perbeli haszonbérleti szerződésre – a megkötésének időpontjára tekintettel – a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 50. §-a alapján. A régi Ptk. 234. § (1) és (2) bekezdései, valamint 235. § (1) bekezdése alapján megítélése szerint a szerződés érvényes volt, melyet arra is alapozott, hogy az egy korábbi földhasználati bejegyzés alapjául szolgált. Utalt arra is, hogy – ellentétben az alperesi végzésben foglalt érveléssel – a szerződés módosítására nem került sor, ezért a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdését sem kell alkalmazni.

[14] A földhasználati bejegyzésre irányuló eljárásban az eredeti szerződéses rendelkezések alapján kérte a bejegyzést, melyet nem lehet utólagos módosításnak tekinteni. Vitatta a Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdésének alkalmazhatóságát. Az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontja vonatkozásában kifejtette, hogy a szerződés megkötésének idején nem volt szükséges a hatósági jóváhagyás, ezért azt nem lehet a szerződés érvényességi kellékének tekinteni, és erre tekintettel visszautasításnak sem volt helye. A Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontjára alapozott visszautasítási okkal kapcsolatban kifejtette, hogy egyszerű számelírási hibáról volt szó, a helyrajzi szám kapcsán utalt arra, hogy a földrészlet megosztására semmilyen ráhatása nem volt. Hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.606/2008/8. számú döntésére.

[15] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[16] A Debreceni Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) 2021. július 21. napján meghozott 11.K.702.421/2020/13. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[17] Indokolásában mindenekelőtt rögzítette, hogy a Debreceni KMB 100.K.27.405/2019/24. számú ítélete nem köti, mivel azt a Kúria Kfv.II.38.093/2019/9. számú nem mintaperben hozott határozatával hatályon kívül helyezte.

[18] A visszautasítási okok megalapozottságát vizsgálva megállapította, hogy a földhivatali földhasználati nyilvántartási eljárás regisztratív eljárás, mely csak és kizárólag okiratokon alapulhat. A megelőző eljárásban benyújtott haszonbérleti szerződés alapján a felperes földhasználati jogát a szerződés 2. pontja szerinti időszakra, 5 évre jegyezték be, melyet a felperes elfogadott, jogorvoslati eljárást nem kezdeményezett. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a felek a haszonbérleti szerződés időtartamát a 2. pont szerinti időtartamban határozták meg, beépítve annak lehetőségét, hogy egy bizonytalan jövőbeli eseménytől függően újabb 5 évre létrejöjjön. A felperesnek okirattal kellett volna igazolnia,

hogy a feltétel beállt és a szerződés újabb 5 évre hatályosult, a szerződés egyszerű bemutatása ugyanis nem igazolja bejegyzésre alkalmas módon, hogy a szerződés további 5 évre ténylegesen létrejött. A fentiek okán az alperes megalapozottan következtetett arra, hogy a becsatolt adatlap és a szerződés tartalma ellentmondó. A hatósági jóváhagyás tekintetében helytállóan került sor a kérelem visszautasítására az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján, mert a lejárt szerződés újbóli hatályosulására a Földforgalmi törvény 2014. január 1-i hatálybalépését követően került sor.

[19] Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak tartotta a szerződés nyilvánvaló érvénytelenségére és a helyrajzi szám változására alapított visszautasítási okokat. Kiemelte, hogy a szerződés 2., és 11. pontjának bármely értelmezése alapján a szerződés határozott időre jött létre, így az nem tekinthető érvénytelennek. Az ingatlan adataiban bekövetkezett változással összefüggő visszautasítási okot az Fh. rendelet 9. §-a nem tartalmaz.

A felülvizsgálati kérelem és csatlakozó felülvizsgálati kérelem

[20] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az alperes végzésének az elsőfokú végzésre kiterjedő hatályon kívül helyezését, valamint az első fokon eljárt közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[21] Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást a mintaper alkalmazhatóságáról. Részletesen elemezte a mintaper jogszabályi rendelkezéseit, idézte a kommentár vonatkozó részeit, továbbá utalt a Debreceni KMB mintaperben hozott 100.K.27.405/2019/24. számú ítéletére, valamint a Kúria Kfv.II.37.481/2019/9. számú és Kfv.II.37.472/2019/8. számú ítéleteire. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete a hivatkozott döntésekkel, a Kp. 33. § (1) bekezdésével is ellentétes és ennek okán jogszabálysértő, mert a mintaperben hozott ítélet a felfüggesztett eljárásokban eljáró bíróságot köti.

[22] Jogegységi eljárás lefolytatását kérte a törlő határozat tárgyában hozott Kfv.II.38.057/2018/4. számú és a Debreceni KMB mintaperi ítélete alapján hozott Kfv.II.38.093/2019/9. számú kúriai ítéletekre, mivel azonos tartalmú haszonbérleti szerződés vizsgálata mellett eltérő jogi álláspontra helyezkedtek a haszonbérleti szerződés 11. pontjában foglalt szerződéses rendelkezés vonatkozásában. Utalt a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 32. § (1) bekezdés a) pontjára és 33. § (1) bekezdés b) pontjára.

[23] Az elsőfokú ítéletnek a visszautasítási okok jogszerűségének vizsgálata során tett megállapításait illetően utalt arra, hogy a Kúria Kfv.II.38.093/2019/9. számú határozatában a Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti visszautasítási ok tekintetében már állást foglalt, azonban azt az elsőfokú bíróság a jelen eljárásban ismételten elbírálva más, az alperesi végzésben meg sem jelenő indokok mentén tartotta alaposnak. Leszögezte, hogy a kérelme és a haszonbérleti szerződés között az időtartam tekintetében nem volt ellentmondás, továbbá az alperes olyan nemleges nyilatkozatot követelt meg, amelyre sem a szerződéses rendelkezés, sem a józan ész alapján nem volt szükség.

[24] Álláspontja szerint jogszabálysértő az elsőfokú bíróságnak az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontjára alapított visszautasítási ok jogszerűségére vonatkozó megállapítása, mivel a szerződés megkötésének időpontjában a Tftv. rendelkezései az irányadóak, mely szerint szerződést nem kellett hatósági jóváhagyással ellátni.

[25] A szerződés időtartama vonatkozásában utalt arra, hogy a haszonbérleti szerződést a felek 10 évre kötötték, amit 5 év elteltével bármely fél a lejárat előtt 6 hónappal felmondhatta. Hasonlóan a szerződés 2. pontja szerinti 5 éves időtartamhoz, a 11. pont szerinti 10 éves időtartam is határozottnak tekintendő.

[26] Előadta a helyrajzi szám változását az időmúlás eredményezte, az nem a felperes érdekkörében következett be, ezért az nem eredményezhette a kérelem visszautasítását.

[27] Hivatkozott arra, hogy a jogi képviselő váltást követően újabb jogsértések megjelölésére nem került sor, csupán a keresetet pontosították, kiegészítették.

[28] Az alperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében – az indokolás részbeni megváltoztatásával – az elsőfokú bíróság ítéletének hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint a mintaperi ítéletnek nincs kötőereje a többi ügyre nézve, utalt a Kp. 33. §-ához fűzött miniszteri indokolásra, a Kúria Kfv.II.38.093/2019/9. számú ítéletére.

[29] Kifejtette a haszonbérleti szerződés 2. pontja egyértelműen meghatározta a földhasználat végét, míg a 11. pont függő hatállyal rendelkezett annak meghosszabbításáról. A használati lejáratra vonatkozó két különböző időpont nem tekinthető határozottnak, ezért a Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti visszautasítási ok is megalapozott, a szerződés érvénytelensége megállapítható. A szerződés 11. pontjának értelmezésével összefüggésben hangsúlyozta, hogy a polgári törvénykönyvről szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 452. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a haszonbérleti szerződés létrejöttéhez írásbeli szerződés szükséges, ezért a haszonbérleti szerződés, vagy akár annak módosítása ráutaló magatartással vagy ellenkező szándék kifejezésének hiányában nem jöhet létre.

A Kúria felülvizsgálati eljárást felfüggesztő végzése.

[30] Azonos felek között, azonos jogkérdésben, a jelen üggyel lényegében azonos tényállás alapján a Kp. 115. § (2) bekezdése, illetve a 99. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 33. § (1) bekezdése szerint a Kúrián Kfv.II.37.453/2021. számú ügyben mintaper eljárást indult, melynek befejezéséig a jelen felülvizsgálati eljárást az eljáró tanács felfüggesztette.

[31] A mintaper eljárásban a Kúria 2022. január 19. napján hozta meg Kfv.II.37.453/2021/16. számú ítéletét.

A Kúria döntése és jogi indokai

[32] A felülvizsgálati és a csatlakozó felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[33] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértések körében vizsgálta felül.

[34] A mintaper eljárásban meghozott Kfv.II.37.453/2021/16. számú ítélettel a Kúria eljáró tanácsa teljes körűen egyetért, ezért attól sem a döntése rendelkezésében, sem indokolásában az ügy tény- és jogazonosságára tekintette nem kíván eltérni. A felülvizsgálati kérelemre és a csatlakozó felülvizsgálati kérelemre tekintettel az alábbiakat emeli ki.

[35] A mintaperi ítélet kötőereje vonatkozásában a Kúria kikristályosodott joggyakorlata szerint ténybeli és jogi azonosság esetén a mintaperben hozott ítélet – fő szabály szerint – a perben eljáró közigazgatási bíróságot köti. Nem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy a Kúria a Kfv.II.38.093/2019/9. számú határozatával a Debreceni KMB mintaperi ítéletét – az alperes és az elsőfokú hatóság döntésére kiterjedően – teljeskörűen hatályon kívül helyezte és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A mintaperi ítélet tehát nem maradt hatályban, ezért tévesen hivatkozott a felperes annak figyelembe vehetőségére.

[36] A felperes jogegységi eljárás lefolytatására tett indítványa kapcsán a Kúria rögzíti. A Kúria Kfv.II.38.093/2019/9. számú ítélete nem bírálta felül a Kfv.II.38.057/2018/4. számú ítéletének a földhasználati jog törlésének jogszerűsége körében tett megállapításait. A mintaperi ítéletet a felperes csak egy kérdésben, a szerződés 11. pontja és az adatlap ellentmondása kapcsán támadta felülvizsgálati kérelemmel, melyre tekintettel az elsőfokú ítélet felülvizsgálattal nem támadott rendelkezéseit, tényként kellett kezelni. A szerződés időtartamát a Kúria pusztán az ellentmondásosság, a 2. és 11. pontja értelmezése körében vizsgálta, emiatt a két döntés között sem ügyazonosság, sem ellentmondás nem áll fenn.

[37] A Kúria az elsőfokú ítéletnek a visszautasítási okok jogszerűségének vizsgálata körében tett megállapításait a Kúria Kfv.II.37.453/2021/16. számú határozatában foglaltakat követve vizsgálta.

[38] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 2. és 11. pontjának bármely értelmezése alapján a szerződés határozott időre jött létre, így az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti visszautasításnak nincs helye. A szerződés 2. pontjában rögzített, dátum szerint megjelölt kezdő és lejárati idő, valamint a 11. pontban meghosszabbításra vonatkozó szerződéses megállapodás kielégíti a határozott idejűség követelményét, mivel az 5 év 1 nap és a 10 év 2 nap is határozott időtartam. A 11. pontban kikötött függő feltétel bekövetkezte dönthette el, hogy a két határozott időtartam közül melyik teljesül.

[39] Az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy az alperes a földhasználati nyilvántartás vezetése során regisztratív hatóságként jár el, ezért a kérelem

visszautasítására a szerződés érvénytelensége okán csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben az a szerződés tartalmából nyilvánvalóan megállapítható, annak eldöntése részletes elemzést, bizonyítást nem igényel. Hangsúlyozza a Kúria, hogy minden egyéb körülmény, így a szerződés 11. pontjára figyelemmel a felek hallgatásából eredő haszonbérleti szerződéses jogviszony meghosszabbodása és ennek tényszerű megállapítása a felek belső jogviszonyára tartozik, amelyről esetleges vita esetén kizárólag a polgári perben eljáró bíróság dönthet.

[40] A haszonbérlet határozott időre történő kikötését előíró törvényi rendelkezés megsértéséből eredő nyilvánvaló érvénytelenség a földhasználati szerződésből nem volt megállapítható, az elsőfokú bíróság helytállóan döntött arról, hogy e körben visszautasítási ok nem állt fenn, az alperesi csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[41] Téves az elsőfokú bíróság Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontjára, a hatósági jóváhagyás hiányára alapított visszautasítási okra vonatkozó okfejtés. A Földforgalmi tv. 69. § (1) bekezdése értelmében – a (2)-(4) bekezdés szerinti eltéréssel – 2013. december 15-én lépett hatályba. A (2)-(4) bekezdések egyes rendelkezések szakaszos (2014. január 1-jei, 2014. március 1-jei, illetve 2014. május 1-jei) hatályba lépést határoztak meg. A Földforgalmi tv. 70. § (1) bekezdése értelmében a törvény hatályba lépése előtt megkötött, a földhasználati nyilvántartásba bejegyzés végett az illetékes járási (fővárosi, kerületi) hivatalhoz benyújtott haszonbérleti, felesbérleti, részes művelési, szívességi földhasználati szerződések módosítására – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – e törvény hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni. A 70. § (2) bekezdése ugyanakkor a haszonbérleti szerződés módosítására a Földforgalmi törvény rendelkezéseit rendeli alkalmazni, amennyiben a szerződés módosítása a földhasználati jogosultság időtartamának meghosszabbítására irányul.

~~[42]~~ Jelen ügyben a haszonbérleti szerződés megkötésére a Földforgalmi tv. hatálybalépését megelőzően, még 2009. december 11. napján került sor. A felek a haszonbérleti jogviszony esetleges meghosszabbításáról magában a szerződésben rendelkeztek, amikor annak 11. pontjában a 2. pontban meghatározott lejárati időtartamot megelőző hat hónapig előterjeszthető felmondás hiányában a szerződést további öt évre megkötöttnek tekintették. A felek e megállapodása azonban nem minősül a haszonbérleti szerződés módosításának, mivel az az alapszerződéstől időben eltérő, külön okiratba foglalt újabb megállapodást feltételez. Szerződő felek a haszonbérleti szerződés újabb időtartamáról magában a szerződésben állapodtak meg, ezért bár e feltétel valójában a földhasználati jogosultság meghosszabbodását eredményezné, nem tekinthető a szerződés külön módosításának, ami kizárja a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdésének alkalmazását. A fenti hatályba léptető rendelkezések és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (2) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből megállapítható, hogy a 2009. december 11. napján megkötött haszonbérleti szerződésre nem a Földforgalmi tv., hanem a Tftv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Mindebből következően a szerződésnek nem volt érvényességi kelléke a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás.

[43] A Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti visszautasítási ok tekintetében az elsőfokú bíróság következtetése helytálló volt, az adatlap és a szerződés által igazolt haszonbérlet lejárati ideje közötti ellentmondás miatt az alperes jogszerűen döntött a kérelem visszautasításáról.

[44] Rögzíti a Kúria, hogy külön kell vizsgálni az adatlap és a szerződés 2. pontja, valamint az adatlap és a szerződés 11. pontja közötti ellentmondás kérdését, mivel a szerződésből egyértelműen csak a 2. pontban meghatározott lejárati időpont állapítható meg. Ettől eltért az adatlapon szereplő lejárati idő.

[45] A már kifejtettek szerint a Kúria a Kfv.II.38.093/2019/9. számú ítéletében az adatlap és a szerződés 11. pontja közötti ellentmondás kérdését eldöntötte, megállapítva, hogy a szerződés eredeti lejárati időpontját a szerződés 2. pontja határozza meg, amely 2015. január hó 4. napjának 24.00 órája. A szerződés 11. pontja nem tartalmazott naptári nap szerinti lejárati dátumot, azonban a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel megállapítható volt, melynek megfelelően az újból hatályosult szerződés lejárati időpontja 2020. január 5. napjának 24.00 órája. Ez alapján a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelem a bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó adatlap és az ahhoz mellékelt szerződés 11. pontja közötti ellentmondás okán nem utasítható vissza.

[46] Helytállóan utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az eljárás regisztratív jellege miatt a felperesnek az adatlap és a földhasználati szerződés mellett okirattal kellett volna igazolnia, hogy a szerződés a lejáratot követően további öt évre hatályosult. Igazolás hiányában a 11. pont szerinti lejárati időt nem lehetett bejegyezni, ugyanakkor vizsgálni kellett a szerződés 2. pontja és az adatlap összhangját. A szerződés 2. pontja a haszonbérlet időtartamát 2010. január 3. – 2015. január 4. közötti időszakra határozta meg, ettől eltérően az adatlapon a haszonbérlet lejáratként 2020. január 5. napja szerepel, amely nyilvánvaló ellentmondás a két okirat között.

[47] A felperes kereseti kérelmének a szerződés tíz év és két nap időtartamra „félidei” felmondási lehetőséggel létrejöttéről a Kúria már a Kfv.II.38.057/2018/4. számú ítéletében egyértelműen állást foglalt. A szerződéses feltétel (11. pont) bekövetkezését a felek ellenkező tartalmú nyilatkozata esetén csak a polgári ügyben eljáró bíróság állapíthatja meg, a földhasználati nyilvántartást vezető hatóságnak erre hatásköre nincs. A regisztratív jogkörrel rendelkező hatóság nem mérlegelheti a szerződéses felek nyilatkozatát, így nem foglalhat állást a felmondás jogszerűségéről, a haszonbérleti szerződés „hallgatás” miatti meghosszabbodásáról. Ehhez az alperesi hatóság számára külön nyilatkozatra van szükség.

[48] Rögzíti a Kúria, helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan adataiban bekövetkezett változásra vonatkozó visszautasítási okot a Fh. rendelet nem tartalmaz, ezért az erre alapozott visszautasítási ok jogszerűtlen volt.

[49] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróságot a keresetmódosítás körében mulasztás nem terheli, a haszonbérlet időtartamával kapcsolatosan állást foglalt, az egyéb felperesi hivatkozás pedig a per érdemi eldöntését nem befolyásolta, azokat a felperes maga sem tekintette keresetmódosításnak.

[50] Mindezek folytán a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet érdemben helytállóan utasította el a felperes keresetét, ezért azt a Kp. 121 § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[51] Amennyiben a Kúria a mintaperben hozott ítéletet teljes körűen hatályon kívül helyezi, a mintaperi ítélet kötőereje megszűnik.

[52] A haszonbérleti szerződés hatályát érintő magánjogi vita eldöntése a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. A magánjogi szerződések közjogi jogkövetkezményeit csak akkor lehet levonni, ha a bejegyzés közjogilag releváns feltételeinek, fennálltát az ügyfél igazolja.

Záró rész

[53] A Kúria az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét az előterjesztett költségjegyzékkel egyezően állapította meg, melynek megtérítésére a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte.

[54] A felperes pervesztesége okán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés *d)* pontjának második fordulata és 50. § (1) bekezdése szerint számított felülvizsgálati eljárási illeték viselésére köteles. A csatlakozó felülvizsgálati illeték az Itv. 5.§ (1) bekezdés c) pontja alapján alperes személyes illetékmentességére tekintettel a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[55] A Kúria ítéletével szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § *d)* pontja zárja ki.

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdésére tekintettel erre irányuló kérelem hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2022. július 7.

Dr. Kalas Tibor sk. a tanács elnöke

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk. előadó bíró

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő

...