



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.478/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Suba Ildikó bíró, Dr. Gyurán Ildikó bíró, Dr. Bérces Nóra bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője: Szóts Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző ügyvéd: Dr. Szóts József)

Az alperes: Bács Kiskun-Megyei Kormányhivatal (6000 Kecskemét, Fecske u. 26.)

Az alperes képviselője: Tóbiás Ferenc főosztályvezető

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes 8. szám alatt

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Szegedi Törvényszék 2022. március 24-én hozott 102.K.701.210/2021/7. számú ítélete.

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 102.K.701.210/2021/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] perben nem álló személy³ mint haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő között haszonbérleti szerződésen alapuló haszonbérleti jogviszony állt fenn 2002. január 2-től 2020. december 31-ig a bátmonostori helyrajzi szám1 helyrajzi számú 16 hektár 1.791 m² nagyságú szántó, kivett út művelési ágú ingatlanra.

[2] A fenti ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan 2021. február 1-én kötöttek haszonbérleti szerződést perben nem álló személy⁴ haszonbérbeadóként és perben nem álló személy² haszonbérlelőként. A szerződésre a felperes elfogadó nyilatkozatot tett. Az alperes a 2021. április 20-án hozott határozatával a szerződés jóváhagyását annak érvénytelenségére figyelemmel megtagadta.

[3] A perbeli ingatlan 1/4-ed tulajdoni illetőségéhez kapcsolódó 4 hektár 448m²-re 2021. április 26-án született haszonbérleti szerződés a perben nem álló perben nem álló személy1 haszonbérbeadó és perben nem álló személy2 haszonbérlelő között.

[4] A szerződés 8. pontjában a haszonbérlelő kijelentette, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46. § (1) bekezdés d) pontja szerinti előhaszonélvezeti jogosultnak minősül, valamint a 46. § (4) bekezdés a) pontjában rögzített őstermelők családi gazdaságának tagja.

[5] A kifüggesztett szerződésre a felperes elfogadó nyilatkozatot tett, amely szerint az előhaszonbérleti jogosultsága a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontján alapul, mert olyan volt haszonbérelő földműves, akinek a lakóhelye, mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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.

[6] Az alperes a 2021. július 12-én hozott 570861/2/2021. számú határozatában a haszonbérleti szerződést a szerződés szerinti haszonbérelővel hagyta jóvá.

[7] Az indokolásban kifejtette, a földhasználati lap másolatából megállapította, hogy a felperes földhasználat 2020. január 2-én lejárt, az új földhasználati szerződés 2021. április 26-án került megkötésre, tehát a felperes nem minősül volt haszonbérelőnek. Ebben a körben hivatkozott a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésére.

A kereseti kérelem

[8] A felperes anyagi jogi jogsérelemre hivatkozással nyújtott be keresetet az alperesi határozattal szemben. Véleménye szerint az alperes tévesen értelmezte a Földforgalmi tv. irányadó rendelkezéseit.

Az elsőfokú ítélet

[9] A törvényszék jogerős ítéletében a keresetet elutasította.

[10] Az indokolásban felhívta a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a), d) pontját, (3) bekezdés b) pontját, (4) bekezdését, 47. § (1), 51. § (1), 55. § (1) bekezdését, az Alkotmánybíróság 3353/2021. (VII. 28.) AB határozatát (a továbbiakban: ABh.) és több kúriai döntést.

[11] Kiemelte, a Kúria Kfv.III.37.328/2016/7. számú eseti döntésével kialakított joggyakorlattól nem kíván eltérni. E szerint a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében megjelölt „volt haszonbérelő” fogalmának értelmezésekor a „közvetlenül megelőző” kifejezés időbeli értelemben vizsgálendő és a szerződéses időszak, valamint az ajánlat időpontjának megszakíthatatlanságára utal. A jogalkotó a korábbi haszonbérelőnek nem kívánt időbeli korlátozás nélkül előhaszonbérleti jogot biztosítani. A fentieket alátámasztja a Kúria Kfv.III.37.301/2017/4. számú ítélete is.

[12] Az ABh. [62] - [64] bekezdéseiben foglalt „kijátszás” esete jelen tényállásban nem áll fenn, ugyanis nem arról van szó, hogy a felperes már a haszonbérleti szerződés lejárt előtt igazoltan kezdeményezte az új haszonbérleti szerződés megkötését, azonban azt a haszonbérbeadó elutasította, mert a későbbiek során új haszonbérleti szerződést köthessen, kijátszva ezzel a volt haszonbérlelt. Kijátszásra a felperes sem hivatkozott. Az ABh. [67] bekezdésében kifejtett ok sem merült fel, miután nem állapítható meg, hogy a felperes tőle független, kívülálló ok következtében mulasztotta volna el a rájelentkezési határidőt.

[13] A felperes a fentiekre figyelemmel nem tekinthető volt haszonbérelőnek, így alappal nem hivatkozhat a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjára.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[14] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak megváltoztatása, az alperesi határozat megsemmisítése és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezése iránt.

[15] Álláspontja szerint az ítélet sérti a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját, 47. § (1) bekezdését, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 39. § (1) és 46. § (3) bekezdését.

[16] Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló kúriai döntések értelmezése során tévesen foglalt állást az ügy érdemére kiható jogkérdésben.

[17] Az Alkotmánybíróság az ABh-ban az Abtv. 46. § (3) bekezdése alapján a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdés „közvetlenül” szövegrésze vonatkozásában meghatározta azokat az alkotmányos követelményeket, amelyeknek jogalkalmazás során meg kell felelni. Így az Alkotmánybíróság – a Kfv.III.37.301/2017/4. számú kúriai ítéletben foglaltakkal ellentétesen – megállapította, hogy „a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívülálló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre”.

[18] Az Alkotmánybíróság határozata [60] – [64] bekezdésében elvi jellegű megállapításokat tett, amelyek az Abtv. 39. § (1) bekezdésére figyelemmel mindenkire kötelezők. E szerint a haszonbérbeadó sem a haszonbérleti szerződés időtartama alatt, sem annak lejártát követően nem jogosult egyoldalú, diszkrecionális döntésével „lecserélni” az aktuális, illetve az előhaszonbérleti joggal rendelkező volt haszonbérlet. A döntés értelmében a volt haszonbérlet nem eshet el rajta kívülálló körülmény folytán attól a lehetőségtől, hogy előhaszonbérleti jogosultságát gyakorolhassa.

[19] A törvényszék az Alkotmánybíróság döntését eljárása során ugyan vizsgálta, de a felülvizsgálati kérelemmel támadott ítéletében nem alkalmazta. Tévesen helyezte a hangsúlyt a volt haszonbérlet haszonbérbeadó által történő kijátszására, ezért tévesen jutott arra a következtetésre, hogy csak abban az esetben illeti meg a jogviszony megszűnését követően előhaszonbérleti jog a volt haszonbérlet, amennyiben a haszonbérbeadó őt ki akarta játszani.

[20] Az ABh. nem ilyen tényálláson alapul, ezt az esetkört csak lehetőségként említi, amelyet a jogalkalmazás során ki kell zárni.

[21] Nem értelmezhető az az ítéleti megállapítás, hogy jelen esetben a haszonbérbeadó nem kívánta diszkrecionális, saját belátása szerinti döntésével „lecserélni” a volt haszonbérlet. Ezzel ellentétesen a haszonbérbeadó egyedi döntése szerint nem vele, a volt haszonbérlettel, hanem mással kötött szerződést a föld haszonbérletére.

[22] Az ABh. [67] bekezdéséből következően meghatározó kérdés annak a lehetőségnek a kizárása, hogy a volt haszonbérlet bármely tőle független körülmény folytán elessen az előhaszonbérleti jogának gyakorlásától. Ilyen független körülménynek minősül, ha a haszonbérbeadó az új haszonbérleti szerződést nem vele, hanem mással köti meg. Nincs jelentősége annak, hogy a haszonbérbeadó a volt haszonbérlet a magatartásával kifejezetten ki akarta játszani, vagy csak egyszerűen elmulasztotta az új szerződést idejében megkötöni.

[23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Döntés a befogadásról

[24] A Kúria a Kfv.III.478/2022/2. számú végzésében a felülvizsgálati kérelmet befogadta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[25] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[26] A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 120.§ (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[27] A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le.

[28] Jelen per felperese és alperese között folyamatban volt közigazgatási perben a Kúria Kfv.VII.37.477/2022/4. szám alatt hozott ítéletet, amelyben a Szegedi Törvényszék 102.K.700.916/2021/7. számú ítéletét hatályában fenntartotta.

[29] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a fenti ítélettel elbírált per és jelen per között a Kúria Jpe.I.60.002/2021/7. számú - jogegységi panasz eljárás eredményeként hozott - határozata [20] bekezdésének megfelelően ügyazonosság áll fenn, mert az alkalmazott anyagi jogszabályok egyezők, a jogértelmezés szempontjából releváns tények azonosak, továbbá a közigazgatási perben a hatósági, a kereseti és a felülvizsgálati kérelem ténybeli és jogi azonosságot befolyásoló elemei túlnyomórészt megegyeznek.

[30] A Kúria K.III. tanácsa nem kíván eltérni a Kfv.VII.37.477/2022/4. számú kúriai ítéletben foglaltaktól.

[31] A Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbeadása esetén az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg: a) a volt haszonbérő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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. A 47. § (1) bekezdése alapján, a 45. § (1) bekezdése, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földet a haszonbérleti szerződés közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérleti szerződés fennállásának időtartama alatt.

[32] A felülvizsgálati bíróság kiemeli, az előhaszonbérletre jogosultak és azok sorrendje tekintetében a Földforgalmi tv. kógens sorrendet határoz meg, ennek célja – egyebek mellett – a törvény preambulumban rögzített követelményeknek való megfelelés.

[33] A Kúria hangsúlyozza, az Alkotmánybíróság az ABh.-ban alapvetően a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti „volt haszonbérő” fogalmát vizsgálta, azonban

ezen keresztül – a jogalkotói akaratot is figyelembe véve – a földhasználat folyamatossága, annak megszakadása tekintetében további szempontokat adott, változtatva a korábbi kúriai döntésekben megjelenő nyelvtani értelmezésen alapuló állásponton.

[34] Nem vitás, hogy a felperes földhasználati jogosultsága 2020. december 31-én szűnt meg, a perbeli haszonbérleti szerződés 2021. április 26-án kelt, annak kifüggesztésére ezt követően került sor, így a földhasználati jogviszony folyamatosságában szakadás következett be.

[35] A felülvizsgálati bíróság rámutat, az időbeli szakadást nem önmagában, hanem az ABh. szerinti, a „volt haszonbérelő” fogalmának meghatározásával összhangban kell értelmezni.

[36] A Kúria a Kfv.VII.37.482/2022/2. számú határozatában kifejtette, az ABh. nyomán a korábbi kúriai határozatokat továbbra is követhetőnek tartja azzal, hogy a „közvetlenül megelőző” időbeli kapcsolat megszakadása esetén, ha a volt haszonbérelő rajta kívül álló, neki fel nem róható okra (okokra) hivatkozik, az előhaszonbérleti joga fennállása körében ezeket vizsgálni szükséges. Ebben az esetben a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja és a 47. § (1) bekezdése körében a nyelvtani értelmezés az ABh.-ban megjelenő szempontokkal együtt vezet helyes következtetésre. A bérleti jogviszony folyamatosságát az időbeliség és a volt haszonbérelő védendő joga alapján egyaránt értékelni kell, ennek során pedig fennállhatnak olyan, a haszonbérelőnek fel nem róható körülmények, amelyek az időbeliség szempontjából ugyan megszakítják a folyamatosságot, de alanyi oldalról a volt haszonbérelői minőséget, vagyis a bérleti jogviszony tartalmi folyamatosságát nem érintik.

[37] A Kúria megítélése szerint a törvényszék jogerős ítéletében vizsgálta az ABh.-ban írtakat, jogértelmezése és döntése során szem előtt tartotta az abban megjelölt alkotmányos követelményt. Döntése megfelel a Földforgalmi tv. hivatkozott 46. § (1) bekezdés a) pontjában és 47. § (1) bekezdésében írtaknak, továbbá nem sérti az Abtv.-nek az alkotmánybírósági határozatok erga omnes hatályát, és az alkotmányos követelmény érvényre juttatását szabályozó 39. § (1), valamint 46. § (3) bekezdését. Ugyanis nem jogszabálysértő az ítélet, ha a közigazgatási bíróság az alkotmányos követelményben foglaltaktól azért tér el, mert az a perbeli tényállásra nem alkalmazható.

[38] Az alkotmányos követelmény azt a volt haszonbérelőt védi, akinek a haszonbérlet meghosszabbításának elhúzódása nem róható fel. A felperes nem adott elő olyan többlet tényállási elemet, amelynek alapján megállapítható lett volna, hogy az előhaszonbérleti joga gyakorlásának eredménytelensége rajta kívül álló, neki fel nem róható okra lenne visszavezethető. A törvényszék tényállásszerűen mutatott rá arra, hogy a perbeli esetben a haszonbérbeadó nem egyoldalú, diszkrecionális döntésével cserélte le a felperest mint volt haszonbérelőt. A felperes nem töle független körülmények folytán esett el attól, hogy előhaszonbérleti jogát gyakorolhassa.

[39] A felülvizsgálati bíróság – a Kfv.VII.37.477/2022/4. számú ítéletben foglaltaknak megfelelően – kiemeli, a szerződési jog alapelve az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség. A szerződő felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. (A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:62. § (1) bekezdés)

[40] A perbeli esetben elvárható lett volna a felperestől, hogy amennyiben a bérleti jogviszonyát folytatni kívánja, úgy azt megfelelő időben jelezze a haszonbérbeadónak. A felperes a felülvizsgálati kérelmében sem hivatkozott arra, hogy a haszonbérbeadó részére ebbéli szándékát bármilyen formában – utóbb is igazolható módon – jelezte volna. Ilyen körülmények között helytálló az a következtetés, hogy a felperes maga sem tett meg minden

tőle telhetőt a bérleti jogviszonya folyamatosságának fenntartása érdekében, ezért saját magatartására – önhibájára – vezethető vissza a jogviszony megszakadása. Ha a volt haszonbérelő nem tájékoztatja a haszonbérbeadót a bérleti jogviszony folytatására irányuló szándékáról, a haszonbérbeadó a termőföld–hasznosítási kötelezettsége szempontjából szükséges intézkedést tesz, amennyiben új haszonbérletet keres és vele köt szerződést.

[41] A volt haszonbérelő Földforgalmi tv.-ben szereplő privilegizált helyzete – az ABh.-ben értelmezett törvényi szabályozásból következően – csak addig áll fenn, amíg a bérleti jogviszony tartalmi szempontból folyamatos. A volt haszonbérelő felperes teljes passzivitása az időbeli mellett a tartalmi folyamatosságot is megszakítja.

[42] A fentiekből következően jogszabálysértéstől mentes a törvényszék ítéletének összegzése, mely szerint a perbeli esetben nem volt olyan felróható körülmény, amelyet a haszonbérbeadó vagy harmadik személy mulasztása, visszaélészerű magatartása okozott volna. A haszonbérbeadó nem kívánta a diszkrecionális, saját belátása szerinti döntésével „lecsérélni” a volt haszonbérelő felperest.

[43] Az Alkotmánybíróság 2022. október 4-én hozta meg a IV/1386/2022. számú határozatát, amelyben megállapította, hogy a Kúria Kfv.III.38.193/2021/6. számú ítélete, a Pécsi Törvényszék 6.K.700.804/2021/12. számú ítélete és a perben felülvizsgált közigazgatási határozat alaptörvény-ellenes, ezért azokat megsemmisítette.

[44] A Kúria jelen ügyben eljáró tanácsa vizsgálta a fenti alkotmánybírósági határozat kihatását a perbeli jogvitára, vagyis azt, hogy ezen döntésre is figyelemmel jogszerű-e a felülvizsgálati kérelemmel támadott ítéletben az ABh. értelmezése és alkalmazása.

[45] A felülvizsgálati bíróság rámutat, a IV/1386/2022. számú alkotmánybírósági határozat alapjául szolgáló per és jelen per között nem áll fenn az ügyazonosság. Ugyanis a jogértelmezés szempontjából releváns tények lényegi hasonlósága azért nem valósul meg, mert jelen perbeli esetben a felperes nem kezdeményezett a haszonbérbeadóval tárgyalásokat új haszonbérleti szerződés megkötésére, míg a másik ügyben folytak tárgyalások a haszonbérleti jogviszony „meghosszabbítására”, de ezek nem vezettek eredményre.

[46] Ez a tényállásbeli különbség az, amely miatt a perbeli ügyben a törvényszék arra a megállapításra jutott, hogy a felperesnek felróható módon nem jött létre új haszonbérleti szerződés. Ehhez kapcsolódóan a Kúria a 2022. július 5-én hozott már hivatkozott Kfv.VII.37.477/2022/4. számú ítéletének [16] és [17] bekezdésében az azonos tényálláson alapuló másik ügyben hozott elsőfokú ítéletet az ABh. értelmezése és alkalmazása körében is jogszerűnek találta.

[47] A fentiekre tekintettel az Alkotmánybíróság IV.1386/2022. számú határozatát is figyelembe véve a törvényszék ítélete az ABh.-ban rögzített elveknek megfelelő, nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket.

[48] A Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdését alkalmazva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[49] *Nem minősül volt haszonbérelőnek, aki a haszonbérleti jogviszony meghosszabbítása érdekében nem kezdeményez a haszonbérleti szerződés lejárta előtt tárgyalásokat a haszonbérbeadóval.*

Záró rész

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

[51] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, így felülvizsgálati eljárás iránti költsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának nem kellett döntenie.

[52] A pervesztes felperes köteles a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetni az államnak felhívásra a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 101. § (1) és 102. § (1) bekezdése alapján.

[53] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. október 12.

Dr. Sperka Kálmán s. k.

a tanács elnöke

Dr. Sugár Tamás s. k.

előadó bíró

Dr. Suba Ildikó s. k.

bíró

Dr. Gyurán Ildikó s. k.

bíró

Dr. Bérces Nóra s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő