

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.22.072/2015/6.

A jogtanácsos által képviselt felperesnek dr. Kaszai Balázs ügyvéd és dr. Varga István ügyvéd által képviselt I. rendű, dr. Roxin György ügyvéd által képviselt II. rendű, a Bak Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bak Tibor ügyvéd) által képviselt III. rendű, dr. Tóth Enikő ügyvéd (JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda) által képviselt IV. rendű és V. rendű alperes ellen haszonbérleti szerződés létrehozása iránt a Gyulai Járásbíróságon I.P.20.249/2015. számon megindított perében a Gyulai Törvényszék 2015. október 19. napján meghozott 9.Pf.25.447/2015/7. számú jogerős ítéletével szemben az I. rendű alperes 2015. november 17. napján 10., a IV. és V. rendű alperes 2015. november 17. napján 11., a II. rendű alperes 2015. november 20. napján 12., a III. rendű alperes 2015. november 25. napján 13. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül együttesen fizessenek meg a felperesnek 130.000 (százharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes 2014. március 14. napján előterjesztett, utóbb módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a HU33-20761, HU33-20761/2, HU33-20773, HU33-20774 és HU33-20775 pályázati azonosító számú mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések vele szemben hatálytalanok, és kérte ezen szerződésekkel egyező tartalommal közte és a I. rendű alperes között a haszonbérleti szerződések létrehozását. Előadta, hogy 1993. december 2. napjától haszonbérleti szerződés keretében használta a pályázatokban meghatározott mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanokat. A 2005. január 6. napján megkötött földhaszonbérleti szerződés az 5. pontjában számára elővásárlási, előhaszonbérleti jogot biztosított. Szerződése 2013. december 2. napján lejárt. Még ennek megtörténte előtt, 2013. május 7. napján a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet tájékoztatta, hogy az általa haszonbérlet területre földhaszonbérleti pályázatokat ír ki húszéves időtartamra. A felperes a pályázatokon elindult. Az általa üzemeltetett internetes felületről,

majd írásban is értesült arról, hogy az I. rendű alperes harmadik személyekkel kíván szerződést kötni. Az I. rendű alperes döntése folytán állattartó telephelyén végzett gazdasági tevékenység teljességgel ellehetetlenül, mivel az szántók és legelők nélkül nem tartható fenn. Uniós és hazai támogatásokból megvalósított nagyértékű beruházásait arra alapozta, hogy a szerződésben biztosított elővásárlási és előhaszonbérleti joga van a pályázatban szereplő valamennyi földrészletre. Erre tekintettel közölte az I. rendű alperessel, hogy az előhaszonbérleti jogával élni kíván, azonban érdemi választ nem kapott. Az I. rendű alperes jóllehet tudott a felperest megillető, szerződésben kikötött előhaszonbérleti jogról, harmadik személyekkel kötött szerződést, mellyel a felperes jogait és törvényes érdekei súlyosan csorbította. Az I. rendű alperes eljárása sértette a Ptk. 4. § (1), (4), 5. § (1), (2) és 7. § (1) bekezdését, az előhaszonbérleti jog esetén analóg alkalmazandó Ptk. 373. § (1) és (2) bekezdését. A harmadik személyektől kapott ajánlatot az I. rendű alperes nem közölte vele, azokat nem ismerhette meg, így ennek hiányában volt kénytelen bejelenteni, hogy él az előhaszonbérleti jogával, ezáltal a szerződések az I. rendű alperes és közte jöttek létre.

Valamennyi alperes védekezésében foglaltakra tekintettel hangsúlyozta, rendelkezett szerződés alapján biztosított előhaszonbérleti joggal. Nincs jogszabályi alátámasztása annak, hogy ez a pályáztatás folyamatának lezárását követően már nem volna figyelembe vehető. Nyilvános pályázat útján történő haszonbérbeadás esetén csak a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlása kizárt, a szerződésen alapuló nem. Nincs jelentősége, hogy maga is részt vett a pályázaton, mert azt a meghirdetett kiemelt cél miatt tette meg. Az előhaszonbérleti jog gyakorlásának lehetősége éppen azért nyílt meg, mert az I. rendű alperes nem őt hirdette ki győztesként. Az előhaszonbérleti jog nem jegyeztethető be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes nem rendelkezik szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal, de ha mégis rendelkezne, úgy azt csak a nyilvános pályázati eljárásban lehet figyelembe venni, ezt követően már nem. A jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog nem volt gyakorolható (a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (NFA tv.) 18. § (1a) bekezdés). Az I. rendű alperes nyilvános pályázatot hirdetett, amelyen a felperes is részt vett, feltételeit ismerte, pályázatát benyújtotta. A pályázati eljárás lezárására tekintettel az már nem vitatható. Állította, hogy az előhaszonbérleti jog bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. A pályázati eljárásban a felperes sem jelezte, hogy előhaszonbérleti joga van.

A II., III., IV. és V. rendű alperesek hivatkoztak arra, hogy a felperes előhaszonbérleti jogáról nem tudtak, jóhiszeműen jártak el a pályázás és a szerződéskötés során. Csak a szerződések megkötése után jelentkezett náluk a felperes azzal, hogy előhaszonbérleti joga van. Vitatták, hogy a felperes a 2/2009. (VI. 24.) PK véleménynek megfelelő elfogadó nyilatkozatot tett volna.

A II. rendű alperes szerint az NFA tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerint nyilvános pályázaton kellett a per tárgyát képező ingatlanokat hasznosítani. A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (NFA r.) tartalmazza a földterületek hasznosítására, a nyilvános pályáztatás részletes szabályaira, a nyertes pályázóval történő szerződéskötésre vonatkozó rendelkezéseket. Az I. rendű alperesnek jogszabályi kötelezettsége a nyertes pályázóval szerződést kötni. A jogszabály nem teszi lehetővé, hogy akár szerződésen, akár jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog jogosultja ezen jogát nyilvános pályázat esetén gyakorolja, sőt ezt a törvény 18. § (1a) bekezdése kifejezetten tiltja. Nincs olyan szabály, amely alapján a felperes a nyilvános pályázat esetén előhaszonbérleti jogon alapuló elfogadó nyilatkozat tételére lenne jogosult. A felperes földhaszonbérleti szerződésének megszűnésével a szerződésen alapuló előhaszonbérleti joga is megszűnt. A jogszabályi előírások betartásával kötött szerződést az I. rendű alperessel, nincs lehetőség annak hatálytalansága megállapítására, és a felperessel a szerződés létrehozására.

A III. rendű alperes is arra hivatkozott, hogy a felperes sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló

előhaszonbérleti joggal nem rendelkezik. Bár a felperest az általa csatolt szerződésmódosítás szerint előhaszonbérleti jog illette meg, az NFA tv. 18. § (1a) pontja hatályba lépésével érvénytelenné vált, mert jogszabályba ütközik (Ptk. 200. § (2) bekezdés). Mivel a felperes egyéb ingatlanokon is gazdálkodott, nem tartotta megalapozottnak azt az állítás, miszerint gazdasági tevékenysége teljességgel ellehetetlenült.

A IV. és V. rendű alperes előadta, hogy az előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, és ha ez nem történt meg, az előhaszonbérleti jogról nem tudó jóhiszemű haszonbérelő érdekeit védelemben kell részesíteni. Ha a tulajdonos az ingatlant harmadik személynek haszonbérbe adja anélkül, hogy a kapott ajánlatot az előhaszonbérletre jogosulttal közölné, a jóhiszemű harmadik személy, a haszonbérelő megszerzi az ingatlan haszonbérletét. Az előhaszonbérleti jogra való jogosultságnak mind a megsértésekor, mind a per során végig fenn kell állnia, a felperes előhaszonbérleti joga 2013. december 2. napjáig tartott, vagyis a keresetben hivatkozott haszonbérleti szerződések létrejöttékor már megszűnt, ezért a felperesnek hiányzik a perbeli legitimációja. Ha mindezt az érvelést a bíróság nem osztaná, azért kérték a kereset elutasítását, mert velük az I. rendű alperes nem közölte, hogy a felperesnek előhaszonbérleti joga állna fenn, erre utalás a pályázatban nem volt, és az előhaszonbérleti jogot az ingatlan-nyilvántartás sem tartalmazta. Hivatkoztak arra, hogy a IV. rendű alperes esetében míg az V.r. alperes esetében ingatlanok nem képezték a felperes és az I. rendű alperes között korábban megkötött szerződés tárgyát, míg a csak részben képezte.

A Gyulai Járásbíróság 2015. június 16. napján meghozott I.P.20.249/2015/7. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 254.000 forint, a II. rendű alperesnek 58.100 forint, a III. rendű alperesnek 79.100 forint, a IV. rendű alperesnek 67.450 forint és az V. rendű alperesnek 49.560 forint perköltséget.

Megállapította, hogy a felperes 1993. december 2. napjától 2013. december 2. napjáig írásbeli, többször módosított haszonbérleti szerződés alapján haszonbérelte a per tárgyát képező mezőgazdasági ingatlanokat. A felperest e szerződés alapján a tárgyat képező földterületekre elővásárlási és előhaszonbérleti jog illette meg, ami nem szűnt meg a haszonbérleti szerződés megszűnésével, erre tehát az alperesek alappal nem hivatkozhattak. Az I. rendű alperest képviselő Nemzeti Földalapkezelő Szervezet - még a szerződés lejártá előtt - pályázatot írt ki. Az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése szerint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szerinti termőföld vagy tanya haszonbérbe adása során a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. A felperes szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogának gyakorlását azonban semmi sem zárta ki. A felperes az általa korábban haszonbérelt - és a pályázat tárgyát képező - mezőgazdasági ingatlanokra szerződéses haszonbérleti joggal rendelkezett. Az elsőfokú bíróság szerint - minthogy rokon jogintézmény - az előhaszonbérleti jogra az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni, így a Ptk. 373. § (1) bekezdését. Rögzítette, hogy a Szervezet a pályázatokban a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogáról - helytelenül - nem tett említést. Az I. rendű alperes akkor járt volna el jogszerűen, ha a beérkezett ajánlatokat közölte volna a felperessel. Ennek a kötelezettségének nem tett eleget, vagyis megsértette a felperes előhaszonbérleti jogát. Ezen I. rendű alperesi mulasztás miatt a felperes csak a nyertes pályázók személyéről szerzett tudomást a Szervezet által közzétett adatokból 2014. február 7. és 13. napján. Az elsőfokú bíróság szerint az alperesek nem hivatkozhatnak alappal arra, hogy a felperes nem gyakorolta szabályszerűen az előhaszonbérleti jogát. A Szervezet eljárása teljes mértékben jogszerűtlen volt, nemhogy az ajánlatokat nem küldte meg a felperesnek, de még a felperes által neki küldött levelekre sem válaszolt érdemben. A felperes semmilyen információval nem rendelkezett a II-V. rendű alperesek által benyújtott pályázatokról, csak annyit tudott, amit a Szervezet honlapján közzétett, ez pedig a nyertes pályázó neve és az azonosító szám volt. Ehhez képest a felperes mindent meg tett, ami tőle elvárható volt, hiszen teljes körűen „magáévá tette”, azaz elfogadta a nyertes pályázók ajánlatait. A bírói gyakorlat szerint a

nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. A felperes előhaszonbérleti jogával élni kívánt, ezt szabályszerűen közölte a Szervezettel még a II-V. rendű alperesekkel való szerződéskötés előtt. A Szervezet ennek ellenére 2014. március 5. és 10. napján a II-V. rendű alperesekkel megkötötte a haszonbérleti szerződéseket, figyelmen kívül hagyva a felperes előhaszonbérleti jogát. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy szemben az I. rendű alperes nevében jogellenesen eljáró Szervezettel a felperes teljes mértékben jogszerűen és szabályosan járt el, és gyakorolta a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogát.

Ennek ellenére a kereset elutasítását az elsőfokú bíróság arra alapozta, hogy a II-V. rendű alperesek a felperes előhaszonbérleti jogáról csak az I. rendű alperessel történt szerződéskötés után szereztek tudomást. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény szerint a Ptk. 373. § (3) bekezdéséből az következik, hogy a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül csak kötelmi hatályú, vagyis csak a szerződést kötő felek egymás közti viszonyában létesít jogokat és kötelezettségeket, így a szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak. Az elsőfokú bíróság ugyan rögzítette, hogy az előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, ennek ellenére sem a PK 9. állásfoglalás, sem a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény nem tartalmaz olyan kitételt, mely szerint az előhaszonbérleti jogra ebben a körben más szabályok vonatkoznának. A jogvita ezen részének elbírálása szempontjából annak van jelentősége, hogy a II-V. rendű alperesek jóhiszemű jogszerzőnek minősülnek-e. Az elsőfokú bíróság szerint a felperes ennek ellenkezőjét nem tudta bizonyítani. A jóhiszeműség kétségbe vonásához nem elegendő, hogy a pályázó az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságnál az okirattárban lévő korábbi haszonbérleti szerződést nem tekintette meg. A haszonbérleti szerződések nem ingyenes szerződések, a II-V. rendű alperesek a területet haszonbérleti díj fizetése ellenében használhatják. Nem állapítható meg a rosszhiszeműségük az I. rendű alperessel kötött szerződés azon kitétele alapján sem, hogy a régi haszonbérlettel szemben esetleges elszámolási kötelezettség terheli őket, mert ebből nem lehet következtetést levonni arra, hogy tudtak a felperes előhaszonbérleti jogáról. És mert az elsőfokú bíróság szerint a II-V. rendű alperesek rosszhiszeműsége nem állapítható meg, a felperes velük szemben nem hivatkozhat az előhaszonbérleti joga megsértésére. A felperes az I. rendű alperestől a kára megtérítését kérheti, a haszonbérleti szerződések létrehozását azonban nem. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes fellebbezett keresete teljesítése érdekében.

A Gyulai Törvényszék 2015. október 19. napján meghozott 9.Pf.25.447/2015/7. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy

- a Békéscsabán 2014. március 10. napján az I. és a II. rendű alperes között létrejött HB2014-00912 számú haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Ezen haszonbérleti szerződés az ítélet 1. számú mellékletét képező, az I. és II. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.

- a Békéscsabán 2014. március 10. napján az I. és a III. rendű alperes között létrejött HB2014-00913 számú haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Ezen haszonbérleti szerződés az ítélet 2. számú mellékletét képező, az I. és III. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.

- a Békéscsabán 2014. március 5. napján az I. és a IV. rendű alperes között létrejött HB2014-00745 számú haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan a ingatlan alrészlete kivételével. Ezen haszonbérleti szerződés - az ingatlan alrészlete kivételével - az ítélet 3. számú mellékletét képező, az I. és IV. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.

- a Békéscsabán 2014. március 5. napján az I. és a IV. rendű alperes között létrejött HB2014-00746

számú haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan az ingatlanok kivételével. Ezen haszonbérleti szerződés - az ingatlanok kivételével - az ítélet 4. számú mellékletét képező, az I. és IV. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.

- a Békéscsabán 2014. március 5. napján az I. és az V. rendű alperes között létrejött HB2014-00748 számú haszonbérleti szerződés a felperessel szemben hatálytalan az ingatlan kivételével. Ezen haszonbérleti szerződés - a gyulai 0490/2 helyrajzi számú ingatlan kivételével - az ítélet 5. számú mellékletét képező, az I. és V. rendű alperes által kötött haszonbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal az I. rendű alperes és a felperes között jött létre.

Kötelezte a II-V. rendű alpereseket, hogy harminc nap alatt a felperes és az I. rendű alperes között így létrejött haszonbérleti szerződésekkel érintett ingatlanokat adják a felperes birtokába. Mellőzte a felperes perköltségben marasztalását, és az I. rendű alperest 690.000 forint, a II. rendű alperest 150.000 forint, a III. rendű alperest 230.000 forint, a IV. rendű alperest 190.000 forint, az V. rendű alperest 110.000 forint perköltség tizenöt nap alatt történő megfizetésére kötelezte a felperes javára. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az I. rendű alperest 340.000 forint, a II. rendű alperest 75.000 forint, a III. rendű alperest 115.000 forint, a IV. rendű alperest 95.000 forint, az V. rendű alperest 54.000 forint fellebbezési perköltség tizenöt nap alatt történő megfizetésére kötelezte a felperes javára.

A másodfokú ítélet rámutatott: az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes előhaszonbérleti joga a haszonbérleti szerződése megszűntével sem szűnt meg, továbbá, hogy a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogának gyakorlását jogszabályi rendelkezések nem zárják ki. A felperes teljes mértékben jogszerűen és szabályosan gyakorolta az előhaszonbérleti jogát. A II-V. rendű alperesek az általuk benyújtott pályázatokkal tettek ajánlatot az azokban megjelölt ingatlanok vonatkozásában, az abban megjelölt feltételekkel haszonbérleti szerződés megkötésére. Az I. rendű alperes a pályázatok nyerteseinek kihirdetésével a nyertes pályázók ajánlatait elfogadta. A nyertes pályázatok benyújtásának tényét kellett volna az I. rendű alperesnek közölnie a NFA r. 27. §-ában foglalt közleménnyel a felperessel, az előhaszonbérleti jog jogosultjával. Alaptalannak tartotta az alperesek fellebbezési ellenkérelmében tett azon hivatkozást, miszerint a felperes elfogadó nyilatkozata nem felel meg a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontjában írtaknak. A felperes a pályázat eredményéről történt tudomásszerzést követően haladéktalanul 2014. február 7. és 14. napján írásban szabályszerűen jelezte a Szervezetnek, hogy előhaszonbérleti jogával élni kíván, a nyertes pályázatokban foglalt feltételekkel egyezően szerződést kíván kötni. Keresetlevelében ugyan ismételt elfogadó nyilatkozatot nem tett, de visszautalt korábbi elfogadó nyilatkozataira, így az határidőben megtettnek és teljes körűnek minősül különös tekintettel arra, hogy a bírói gyakorlat szerint a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. A keresetlélvél a PK vélemény 8. pontjában foglaltaknak egyéb tekintetben is megfelel, hiszen a felperes utalt az alperesek közötti szerződések hatálytalanságára, és kifejtette álláspontját, hogy a haszonbérleti szerződések közte és az I. rendű alperes között jöttek létre.

Nem osztotta azonban a II-V. rendű alperesek jóhiszeműsége körében kifejtett álláspontot. Az előhaszonbérleti jog valóban rokon jogintézmény az elővásárlási joggal. A szerződésen alapuló elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teszi dologi hatályúvá abban az értelemben, hogy arra mindazokkal szemben hivatkozni lehet, akik az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés után szereztek az ingatlanon valamilyen jogot. A dologi, illetve kötelmi hatály a szerződésen alapuló elővásárlási jog tekintetében tehát a bejegyzés függvénye, és az ingatlanon jóhiszeműen

tulajdonjogot szerző vevő fogalma is csak ebben az összefüggésben értelmezhető. Az előhaszonbérleti jog, így a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog sem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 4. pontjában foglaltak nem alkalmazhatók, a II-V. rendű alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége.

A szabályszerűen gyakorolt előhaszonbérleti jog következtében a haszonbérleti szerződések az I. rendű alperes és a felperes között jöttek létre, és ezen alapult az elsőfokú ítélet megváltoztatása.

A pályázatok érintettek olyan ingatlanokat (alrészletét), melyekre a felperes előhaszonbérleti joga nem terjedt ki, ezért ezekre az előhaszonbérleti joga gyakorlásával nem jött létre haszonbérleti szerződés.

Mivel az ingatlanok használatára a felperes szerzett jogosultságot, a másodfokú bíróság kötelezte a II-V. rendű alpereseket a létrejött haszonbérleti szerződésekkel érintett ingatlanok birtokba adására.

Abban a tárgyban a kereset elutasítását helybenhagyta, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 95. § (1) bekezdésére tekintettel a földhasználat nyilvántartásba vétele nem a bíróság megkeresésén, hanem a földhasználó bejelentésén alapul, és arra csupán a használat megkezdését követően kerülhet sor.

A perköltségről szóló döntésnél a Pp. 81. § (1) bekezdését hívta fel.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését, és elsődlegesen a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a jogszabályoknak megfelelő döntéssel a kereset elutasítását kérték. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Pp. 41. §-át, 206. § (1), 221. § (1) bekezdését, a Ptk. 4. § (1), 373. § (1), (2), (3) bekezdését, az NFA tv. 18. § (1/a) bekezdését, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvényt (Inytv.) 16. §-át, az NFA r. 16. §-át, 27. § (3) bekezdését hívták fel.

Az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes és az I. rendű alperes alávetették magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének, de az eljárás nem ezen a bíróságon folyt le. Érdemben arra hivatkozott, hogy a felperes nem rendelkezik szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal, de ha mégis rendelkezne vele, azt csak a nyilvános pályázatban lehetne figyelembe venni, azt követően nem, tehát az alperesek közötti szerződés megkötésével megszűnt. Ha volt is előhaszonbérleti joga, azt nem gyakorolta szabályszerűen, mert az elfogadó nyilatkozatot a perindítás előtt, és nem az elsőfokú eljárásban tette. A másodfokú bíróság az elfogadó nyilatkozatot nem is vizsgálta. A pályázati eljárás - a lezárására tekintettel - már nem vitatható. A pályázati kiírás szerint az ingatlan-nyilvántartásban fel nem jegyzett, de a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által ismert valamennyi terhet a kiírás feltünteti, de ezek között a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog nem szerepelt. A pályázati kiírás 13. pontja szerint előhaszonbérleti jog nem volt gyakorolható, a felperes ennek ismeretében vett részt a pályázaton. Az előhaszonbérleti jog csak akkor hatályos mindenkivel szemben, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Téves, hogy az előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. A II-V. rendű alperesek csak a szerződéskötés után szereztek tudomást az előhaszonbérleti jogról, ők jóhiszeműen és visszerhesen szereztek. A felperes a gazdálkodási tervet nem tudja teljesíteni. A felperes nem a művelési ágnak megfelelő gazdálkodást folytatott, és ez kizárja, hogy vele az I. rendű alperes a jövőben földhaszonbérleti szerződést kössön.

Ezeket az érveket a II-V. rendű alperesek a következőkkel egészítették ki. Mivel az I. rendű alperes az ajánlatot nem közölte megfelelően, az arra érkező elfogadó nyilatkozat sem lehet szabályszerű. A

felperes csak a szerződések megkötését követően tett elfogadó nyilatkozatot egy általa nem ismert ajánlatra. Jogellenes, hogy ne lenne jelentősége az alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének. A pályázat alapján joggal feltételezhatték, hogy nincs előhaszonbérleti jog. A jogerős ítélet nem reagált az alpereseknek a másodfokú eljárásban előterjesztett nyilatkozataira (a pályázat szerint az ingatlanok tehermentesek, nem gyakorolható előhaszonbérleti jog). A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy a felperes részt vett a pályázaton, de előhaszonbérleti jogával csak azután kívánt élni, amikor tudomást szerzett pályázata eredménytelenségéről. Az I. rendű alperes köteles lett volna a nyertes pályázatot a felperesnek átadni, ha jogosult volt az előhaszonbérleti jogra, de a felperes a nyertes pályázatokat soha nem ismerte meg, és így tett elfogadó nyilatkozatot. Az előhaszonbérleti jogra az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. Az előhaszonbérleti jog csak önálló ingatlanokra, egyenként lett volna gyakorolható. Az I. rendű alperes egyébként jogszerűen járt el, amikor az előhaszonbérleti jog gyakorlását kizárta. A felperes a pályázaton való részvétellel lemondott az előhaszonbérleti joga gyakorlásáról. A másodfokú bíróság által megállapított tényállás feltáratlan. A másodfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna, mikor jött létre a haszonbérleti szerződés az előhaszonbérleti jog gyakorlása esetén.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Az I. rendű alperes érvelésével szemben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság illetékességét jogerős végzés állapította meg, és mivel az nem minősül az ügy érdemében hozott döntésnek, ellene nincs helye felülvizsgálatnak. A Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére történt hivatkozásokat alaptalannak tartotta, mert a pályázati felhívás 13. pontjában foglaltakat a másodfokú bíróság ítéletében figyelembe vette. A Pp. 221. § (1) bekezdésének megsértése azért nem állapítható meg, mert a bíróságok vizsgálták és meg is állapították, hogy a felperes nem kapta meg a nyertes pályázatokat. Az ítélet indokolása tartalmazza a megállapított tényállást, megjelölte a vonatkozó bizonyítékokat és az alapul szolgáló jogszabályokat. Az I. rendű alperes az aggálytalan és kétségbe nem vont okirati bizonyíték ellenére hivatkozott arra, hogy a felperes nem rendelkezik szerződésen alapuló előhaszonbérleti joggal. Az NFA tv. 18. § (1) és (1a) bekezdésének megsértésével kapcsolatban rámutatott, hogy a jogszabályhely külön nevesíti az előhaszonbérletnek a jogszabályon alapuló formáját, és ennek gyakorlását zárta ki. A szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlását a jogalkotó nem zárhatta ki, mivel ezzel a felek tartós, hosszú távú jogviszonyaiba visszamenőlegesen avatkozott volna be. Jelezte, hogy az elsőfokú bíróság alperesek által nem fellebbezett indokolása is tartalmazta, hogy a felperes rendelkezett szerződéses előhaszonbérleti joggal, és azt jogszerűen és szabályosan gyakorolta. A másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül hagyta helyben az elsőfokú bíróság ezen megállapításait. Az alperesek ugyan részben más indokollással, de vitatták az előhaszonbérleti jog gyakorlásának jogszerűségét. Előadta, hogy a Szervezet 2013. május 7-én kelt iratban tájékoztatta arról, hogy az általa haszonbérlet földekre pályázatot ír ki, egyben felhívta a pályázaton való indulásra. Ezért súlytalannak minősítette a pályázaton való részvételével kapcsolatos alperesi előadásokat, hiszen a pályázaton való részvétele nem jelenthet jogról történő lemondást, vagy annak elismerését, hogy előhaszonbérleti jogát a későbbiekben nem gyakorolhatná. Azt követően, hogy az I. rendű alperes internetes felületén a II-V. rendű alpereseket a pályázat nyerteseként kihirdette, haladéktalanul ajánlott, tértivevényes postai küldeményként, de a Szervezet irodájában személyesen is átadott iratban bejelentette az előhaszonbérleti joga gyakorlását, és kérte a szerződés vele történő létrehozását. Az elsőfokú ítéletben és annak alperesek által nem fellebbezett indokolásában okirati bizonyítékok alapján az a megállapítás szerepel, miszerint a Szervezet eljárása teljes mértékben jogszerűtlen volt. Az I. rendű alperes jogellenesen megtagadta a II-V. rendű alperesek pályázatainak elfogadását követően azok megismerhetőségét az előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében. Az I. rendű alperes jogellenes magatartásának következményeként a felperes úgy volt kénytelen az előhaszonbérleti jogát gyakorolni, ezt az I. rendű alperessel közölni, hogy a II-V. rendű alperesek részletes ajánlatát meg sem ismerhette. Jelezte a 2014. március 13-i

keresetlevelében az ingatlanokat helyrajzi számokkal beazonosíthatóan megjelölte, és a keresetében szerepel, hogy a harmadik személy pályázó ajánlatát magáévá tette. A felperes 2014. szeptember 22-én ismerte meg az alperesek között létrejött szerződéseket, ezek mellékleteként a gazdálkodási terveket. Hangsúlyozta, hogy a gazdálkodási tervet, az abban foglalt vállalást teljesíteni tudja, mert rendelkezik a megfelelő eszközökkel és személyi állománnyal. A gazdálkodási tervvel kapcsolatban rámutatott, hogy alperesi előadás, felvetés, illetve bizonyítási indítvány hiányában ezt a kérdést a bíróság nem vizsgálhatta, de jelezte, hogy a pályázati eljárás során sem vizsgálták a pályázók alkalmasságát, ezen belül a II-V. rendű alperesek teljesítőképességét. A pályázati kiírásnak az előhaszonbérleti jog gyakorlásának kizárására vonatkozó rendelkezését illetően rámutatott, hogy törvény csak a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog gyakorlását zárta ki. Az I. rendű alperes által egyoldalúan kiírt pályázat egyetlen feltétele sem sértheti meg, nem üresítheti ki a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogát, mert az ilyen pályázati feltétel nyilvánvalóan tisztességtelen és semmis. Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes nem a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően használta a földterületet. Utalt arra, hogy e tárgyban a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A II-V. rendű alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége, a Ptk. 373. § (3) bekezdése kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető elővásárlási jogra vonatkozik. Az Inyvtv. szerint az előhaszonbérleti jog nem jegyezhető be, tényként sem jegyezhető fel, ellentétben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető elő- és visszavásárlási, vételi joggal. Az ingatlan-nyilvántartás hiányára tekintettel még analógia útján sem alkalmazható az elővásárlási jogra vonatkozó szabály. A II-V. rendű alperesek nyilvántartás hiányában nem lehettek ingatlan-nyilvántartásban bízó személyek, így a jóhiszeműség sem állapítható meg.

A felülvizsgálati kérelmek a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölték meg, hogy a felperest megillető előhaszonbérleti jog jogszerű gyakorlására tekintettel megállapította, hogy az alperesek között létrejött, a per tárgyát képező haszonbérleti szerződések hatálytalanok, a szerződések az I. rendű alperes és a felperes között jöttek létre, figyelmen kívül hagyva a II-V. rendű alperesek jóhiszeműségét. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet azonban nem jogszabálysértő.

Az I. rendű alperes illetékességi kifogását az e tárgyban meghozott jogerős végzésével a másodfokú bíróság alaptalannak találta. Mivel az illetékesség tárgyában meghozott döntés nem minősül az ügy érdemében hozott döntésnek (Pp. 270. § (2) bekezdés), a felülvizsgálati kérelemben nem sérelmezhető.

Alaptalan az alperesek azon hivatkozása, hogy a másodfokú bíróság nem tárta fel a tényállást. A tényállás megállapítása az elsőfokú bíróság feladata volt a felek által szolgáltatott adatok alapján. Az alperesek nem sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel az általuk indokoltnak tartott mélységben, sőt az ítélet indokolását, az abban megállapított tényállást sem támadták jogorvoslattal.

Az elsőfokú bíróság ítélete megállapította, hogy a felperes – függetlenül a pályázati kiírástól – rendelkezett előhaszonbérleti

joggal, azt jogszerűen és szabályosan gyakorolta, előhaszonbérleti joga nem szűnt meg a haszonbérleti szerződés megszűnésével. A kereset elutasítása egyedül azon alapult, hogy a Ptk. 373. § (3) bekezdésének analóg alkalmazásával az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a II-V. rendű alperesek jóhiszeműek voltak, velük szemben a felperes nem hivatkozhat az előhaszonbérleti joga megsértésére. Az elsőfokú ítélettel szemben kizárólag a felperes élt fellebbezéssel azon az alapon, hogy a II-V. rendű alperesek nem lehettek az ingatlan-nyilvántartásba bízó, ezáltal jóhiszemű személyek. A másodfokú bíróság eljárásának keretét a felperes fellebbezése határozta meg, nem vizsgálta, mert a fellebbezés korlátaira tekintettel nem vizsgálhatta azokat az elsőfokú ítéleti megállapításokat, amiket egyik fél sem sérelmezett.

A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet. A másodfokú bíróság csak a fellebbezéssel támadott jogi érvelést vizsgálhatta, ez pedig az a kérdés volt, hogy előhaszonbérleti jog gyakorlása esetén van-e jelentősége annak, hogy a haszonbérletet megszerezni kívánó fél jóhiszemű volt-e. E tárgyban a másodfokú bíróság helyes jogi álláspontot foglalt el. Az elővásárlási jog kérdéseit taglaló a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény nem foglalkozik az előhaszonbérleti joggal. Analóg alkalmazása csak annyiban lehetséges, amennyiben a jogi szabályozásban azonosság lelhető fel. A jelen perben releváns körben ez az azonosság hiányzik. Az Inyvtv. 16. §-a taxatív felsorolást tartalmaz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokról, és ezek között szemben az elő- és visszavásárlási joggal az előhaszonbérleti jog nem szerepel. A Ptk. 373. § (3) bekezdése értelmében ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. Az előhaszonbérleti jogot illetően az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz információt, ezért sem a Ptk. 373. § (3) bekezdése, sem e tárgyban a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény analóg nem alkalmazható. Nincs jogi relevanciája a II-V. rendű alperesek jóhiszeműségének, ezért az figyelembe sem vehető.

Mezőgazdasági ingatlanok tekintetében törvény, vagy a szerződő felek a földhasználó javára szabályozhatnak bizonyos jogosultságokat, ilyen az előhaszonbérleti jog is. Ezek közömbösítése, kizárása csak kifejezett jogszabályi rendelkezések alapján lehetséges. Egy pályázati kiírás nem járhat azzal a következménnyel, hogy pl. a szerződésen alapuló előhaszonbérletre jogosult ezt a jogát elveszítse. A felperes azzal, hogy részt vett a pályázaton, nem mondott le az őt megillető előhaszonbérleti jogról, mert a jogról való lemondásnak kifejezettnak kell lennie. Egy pályázaton való részvételt megalapozó nyilatkozat nem értelmezhető kiterjesztően jogról való lemondásként (Ptk. 207. § (4) bekezdés).

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes képviseletével járó jogtanácsosi munkadíjról a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 75. § (2), 78. § (1) bekezdése szerint határozott. A II-V. rendű alperesek a felülvizsgálati illetéket lerótták. Az I. rendű alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja értelmében személyes illetékmentességben részesült, ezért felülvizsgálati kérelméhez kapcsolódó illetékekről nem kellett rendelkezni.

Budapest, 2016. március 2.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Tokaji Fruzsina s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő