

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.054/2016/10.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Szűcs József bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Lajos Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Lajos Levente ügyvéd)

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: dr. Bauer József ügyvéd

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

A IV. rendű alperes:

A II., III., IV. rendű alperesek képviselője: dr. Fazekas Róbert ügyvéd

Az V. rendű alperes:

Az V. rendű alperes képviselője: dr. Nyírány Gergely ügyvéd

A VI. rendű alperes:

A VII. rendű alperes:

A VIII. rendű alperes:

A IX. rendű alperes:

A VI., VII., VIII., IX. rendű alperesek képviselője: dr. Fazekas Róbert ügyvéd

A per tárgya: szerződés hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (62. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék 73.Pf.633.022/2015/15-I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság 24.G.303.769/2014/44.

Rendelkező rész

- A Kúria jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.- A II. rendű alperes 78.700 (hetvennyolcezer-hétszáz) forint, a III. rendű alperes 386.500 (háromszáznolcvanhatezer-ötszáz) forint, a IV. rendű alperes 28.800 (huszonnyolcezer-nyolcszáz) forint, az V. rendű alperes 116.400 (száztizenhatezer-négyszáz) forint, a VI. rendű alperes 70.600 (hetvenezer-hatszáz) forint, a VII. rendű alperes 157.500 (százötvenhétézer-ötszáz) forint, a VIII. rendű alperes 23.900 (huszonháromezer-kilencszáz) forint, a IX. rendű alperes 15.000 (tizenötezer) forint fellebbezési illetéket köteles az adóhatóság külön felhívására az állam javára megfizetni, míg az I. rendű alperes fellebbezéséhez kapcsolódó illetéket az állam viseli.

- Az I. rendű alperes 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint, a II.

rendű alperes 148.400 (száznegyvennyolcezer-négyszáz) forint, a III. rendű alperes 723.000 (hétszázhuszonhárom-ezer) forint, a IV. rendű alperes 56.000 (ötvenhatezer) forint, az V. rendű alperes 217.500 (kétszáztizzenhétezer-ötszáz) forint, a VI. rendű alperes 132.200 (százharminckétezer-kétszáz) forint, a VII. rendű alperes 297.000 (kétszázkilencvenhétezer) forint, a VIII. rendű alperes 50.000 (ötvenezer) forint és a IX. rendű alperes 23.000 (huszonháromezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati perköltség 15 napon belül történő megfizetésére köteles a felperes javára.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [1] A felperes 2014. szeptember 10. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a keresetlevél 1.7. pontja szerinti táblázatban felsorolt ingatlanokra az I. rendű alperes, illetve a II-IX. rendű alperesek között létrejött haszonbérleti szerződések vele szemben hatálytalanok. Kérte a táblázatban meghatározott ingatlanok tekintetében annak megállapítását, hogy a felperes elfogadó nyilatkozatára tekintettel e termőföldekre a haszonbérleti szerződések az I. rendű alperes mint haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő között jöttek létre. Kérte e szerződések földhaszonbérleti nyilvántartásba való bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresését. Arra az esetre, ha e kérelmei nem teljesíthetők, annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes a II-IX. rendű alperesekkel megkötött szerződésekkel megsértette a felperes előhaszonbérleti jogát. Kérte, a bíróság rendelje el, hogy az I. rendű alperes a 2014. október 19-ét követő időre a termőföldeket adja a felperes birtokába.
- [2] Előadta, hogy 1995. óta földhaszonbérlet keretében műveli ugyanazokat a termőföldeket. 2005. december 15. napján 2014. október 19. napjáig szóló földhaszonbérleti szerződést kötött az annak mellékletében felsorolt állami tulajdonú földterületekre. Az 5.1. pont a szerződés tárgyát képező területekre előhaszonbérleti jogot biztosított, azzal azonban, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. Jelentős kapacitású tejüzemet hozott létre, állatállományát folyamatosan bővítette. A területekre szüksége van a szarvasmarhák takarmányának biztosításához. Az I. rendű alperest képviselő Szervezet pályázatot írt ki a felperes által haszonbérelt területek haszonbérletére, melynek eredményeként az addigi 915,97 hektárból 495,51 hektárt elvesztett, a fennmaradt (megnyert) 385,69 hektár azonban nem elegendő a gazdaság fenntartásához. A Szervezet hirdetményéből értesült a nyertesek személyéről. Az I. rendű alperes - bár erre köteles lett volna -, a felperest nem tájékoztatta a nyertes ajánlatokról, és elmulasztotta a közzétételi kötelezettségét is. Mivel a nyertes ajánlatok

tartalmáról nem szerzett tudomást, 2014. július 7-i keltezésű iratában megkereste a Szervezetet, felhívta a figyelmét az előhaszonbérleti jogára, és tájékoztatást kért annak gyakorlása tárgyában, de választ nem kapott. Ennek ellenére úgy döntött, hogy információk nélkül is él előhaszonbérleti jogával, így 2014. augusztus 22-i keltezéssel megküldte előhaszonbérleti jogosultként az elfogadó nyilatkozatát, de erre sem érkezett válasz. A keresetlevél előterjesztésekor még csak feltételezte a haszonbérleti szerződések megkötését. Állította, hogy előhaszonbérleti jogát az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2011. évi CI. törvény 18. § (1a) bekezdés nem szüntette meg, mert az a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot nem érintette. A bírói gyakorlat szerint az előhaszonbérletre az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. Bár az I. rendű alperes az ajánlatközlési kötelezettségét elmulasztotta, a felperes megtette az elfogadó nyilatkozatát.

- [3] Az alperesek védekezésére előadta, hogy először arról kell döntenie, hogy a felperesnek szerződéses vagy jogszabályon alapuló előhaszonbérleti joga volt-e. A maga részéről állította, hogy előhaszonbérleti jogát a haszonbérbeadó és nem a törvény biztosította. Ezzel az I. rendű alperest képviselő Szervezet is tisztában volt, hiszen 2014. február 25. napján olyan szerződésmódosítás tervezetet juttatott el hozzá, amely kifejezetten tartalmazta, hogy a felperest sem elővásárlási, sem előhaszonbérleti jog nem illeti meg. A felperes e szerződésmódosítást nem írta alá, mert nem kívánt ilyen feltételt elfogadni. Az pedig, hogy a Szervezet megkísérelte szerződésmódosítással az előhaszonbérleti jogot megszüntetni, annyit jelent, ez a jog az ő értelmezésében is létezett. Arra is utalt, hogy maga a 2005. december 15-i szerződés egy az I. rendű alperes által tömegesen alkalmazott blankettaszerződés volt, melynek megfogalmazásánál a haszonbérletnek nem volt alkupozíciója. Jelezte: egyik alperes sem tette vitássá, hogy az elfogadó nyilatkozata megtétele előtt nem kapott tájékoztatást az ajánlatok feltételeiről, és arról sem értesült, hogy az I. rendű alperes az ajánlatok alapján a szerződéseket megkötötte. Az I. rendű alperes megsértette az Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (NFA tv.) 21. § (7) bekezdésében, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (NFA r.) 22. § (3) bekezdésében írt kötelezettségét. A felperes előhaszonbérleti joga nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, még pedig azért, mert nem jegyezhető be, ennek hiánya tehát nem befolyásolja az előhaszonbérleti jog gyakorlását, és nem alkalmazható a régi Ptk. 373. § (3) bekezdése. A II-IX. rendű alperesek nem minősülnek az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszeműen szerző személyeknek, nem szereztek bejegyezhető jogot, vagy feltüntetendő tény. Arról, hogy pl. 2013. december 16. napján a haszonbérleti szerződést megkötötte, csak az V. rendű alperes perbeli előkészítő iratából értesült, arról sem az I., sem az V. rendű alperes nem

tájékoztatatta. Az I. rendű alperes a hozzá intézett elfogadó nyilatkozatra sem válaszolt, jóllehet elvárható lett volna, hogy tájékoztasson a szerződések megkötéséről, ha ez megtörtént, de erről először a 2014. szeptember 14-én kelt irat szólt. A felperes tehát a tudomásszerzés időpontjaként ezen irat átvétele napját, azaz 2014. szeptember 19-ét jelölte meg. Tény: a nyertes pályázók jogi képviselőik útján tájékoztatták a szerződéskötésről, de csak az általa tett elfogadó nyilatkozat után. Rámutatott, hogy a II-IX. rendű alperesek gazdálkodási tervét sem a pert megelőzően, sem azt követően nem ismerhette meg, mert azokat az I. rendű alperes felhívás ellenére elmulasztotta csatolni, jóllehet azok a szerződések részét képezik. Hangsúlyozta, hogy a II-IX. rendű alperesek szerződése még nem lépett hatályba, amikor az elfogadó nyilatkozatát megtette. Az elkésztettséget nem a szerződéskötéstől, hanem attól az időtől kell számítani, amikor az ajánlat feltételei, maga a szerződéskötés ténye a tudomására jutottak. A felperes az új haszonbérleti szerződések hatályba lépése előtt szerzett jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot az elfogadó nyilatkozat megtételével. A nyilvántartásba nem bejegyzett és hatályos szerződéssel nem rendelkező, birtokba nem lépett nyertes pályázók szerződése vele szemben soha nem is lépett hatályba. Részletesen kifejtette az NFA tv. 18. § (1a) bekezdésének alkotmányellenességére vonatkozó álláspontját, és kérte az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezését ennek megállapítása érdekében.

- [4] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [5] Az I. rendű alperes vitatta, hogy a felperesnek előhaszonbérleti jogot engedett volna. A felperes előhaszonbérleti joga nem szerződésen, hanem jogszabályon alapult, és a szerződés a jogszabályon alapuló haszonbérleti jogra utaló rendelkezést tartalmaz. A szerződéskötéskor, 2005. december 15. napján az NFA tv. 13. § (1) bekezdése értelmében az alperes a termőföldvagyon nyilvános pályázat útján történő eladással, haszonbérbeadással hasznosíthatta. Az I. rendű alperes nyilvános pályázat útján adta haszonbérbe az ingatlanokat, eljárása jogszerű volt. A felperes jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jogát a 2011. évi CI. törvény megszüntette. A felperesnek egyébként a szerződéskötéskor hatályos a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) és az NFA tv. értelmében első helyen álló előhaszonbérleti joga volt, ezért milyen céllal akart volna a számára szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot is engedni. Ebből álláspontja szerint következik, hogy a szerződésben a felek csupán a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jogra utaltak, és nem attól eltérő jogot alapítottak. Ezt alátámasztja, hogy a szerződés szerint az előhaszonbérleti jog nem volt bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. Összegezve: az I. rendű alperes szerint a felperest kizárólag jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog illethette volna meg, az azonban az NFA tv. 18. § (1a)

bekezdése értelmében nem volt gyakorolható. Ezért az I. rendű alperesnek nem is volt kötelessége, hogy a felperest az előhaszonbérleti joga gyakorlására felhívja. A felperesnek az a magatartása, hogy vélt jogát gyakorolta, sérti a Ptk. 1:3. §-a szerinti jóhiszeműség és tisztesség elvét, mert megakadályozza, hogy pályázaton nyertes személyek az ingatlanok birtokába lépjenek. A felperes a Ptk. 1:5. §-ába ütköző módon joggal való visszaélést valósít meg, amikor rendeltetésellenes joggyakorlásával rosszhiszeműen akadályozza a tulajdonos joggyakorlását. Tagadta a 2011. évi CI. törvény alaptörvényellenességét.

- [6] A II-IV, VI-IX. rendű alperesek is arra hivatkoztak, hogy a felperes előhaszonbérleti joga, melyet a 2005. december 15. napján kelt szerződés tartalmaz, jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog. Mivel a szerződés értelmében az előhaszonbérleti jog nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, ez is utal arra, hogy a felek szándéka nem irányulhatott jogalapításra. Ezt alátámasztja a Ptk 6:8. § (1) és (2) bekezdése. Az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése értelmében jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. Állították, hogy velük szemben kizárt az igényérvényesítés.
- [7] Az V. rendű alperes szerint a felperes nem rendelkezett előhaszonbérleti joggal, mert a szerződésben biztosított előhaszonbérleti joga nem volt más mint a törvény által biztosított előhaszonbérleti jog, amelyet azonban az NFA tv. kizárt. Ezt az I. rendű alperes már a pályázati kiírásban is kizárta. A felperes éppen azért indult a pályázaton, mert tudta, nem illeti meg előhaszonbérleti jog. De ha ezt a bíróság másként ítélné meg, akkor a felperes elkésett a bejelentéssel. Az V. rendű alperes 2013. december 16. napján megkötötte a haszonbérleti szerződést 2014. október 20-i kezdőnappal. A felperes 2014. augusztus 22-én jelentette be az előhaszonbérleti jog gyakorlását, jöllehet a 2013. október 11-i hirdetményből már tudomást szerzett az V. rendű alperes nyertessé nyilvánításáról. Álláspontja szerint a felperes indokolatlanul késedelmeskedett a nyilatkozata megtételével, a kereset már ez okból sem lehet alapos.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. december 18. napján meghozott 24.G.303.769/2014/44. számú ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Szervezet mint haszonbérbeadó és
- az II. rendű alperes mint haszonbérelő között a legelő (gyep) és szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
 - a III. rendű alperes mint haszonbérelő között a legelő (gyep), szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú, a szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;

- a IV. rendű alperes mint haszonbérelő között a szántó, legelő (gyep), szántó, legelő (gyep) művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
- az V. rendű alperes mint haszonbérelő között a szántó, rét, szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
- a VI. rendű alperes mint haszonbérelő között a szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
- a VII. rendű alperes mint haszonbérelő között a legelő (gyep), legelő (gyep) művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú, a szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
- a VIII. rendű alperes mint haszonbérelő között a szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött szerződésszámú;
- a IX. rendű alperes mint haszonbérelő között a szántó művelési ágú földrészlet tekintetében megkötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Megállapította, hogy a felsorolásban szereplő földrészletek tekintetében a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés az I. rendű alperes képviselőjében eljáró Szervezet, mint haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő között jött létre. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 2034. október 19. napjáig a megjelölt földrészleteket tizenöt napon belül adja a felperes birtokába. Az illetékes földhivatal megkeresésére irányuló kereseti kérelmet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 1.340.300 forint perköltséget.

[9] Az elsőfokú bíróság a 2005. december 15. napján aláírt szerződés 5.1. pontját vizsgálta, mely az előhaszonbérleti jogról szólt, illetve a korábbi szerződésben foglaltakat erősítette meg. Kifejezetten tartalmazta, hogy az 1999. május 25-i szerződést nem helyezte hatályon kívül, hanem azt a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta. Azért rögzítették, hogy a haszonbérlet előhaszonbérleti jog illeti meg, mert az előhaszonbérleti jog megalapítása a korábbi szerződésekben már megtörtént, újbóli alapításra nem volt szükség. Az 5.1. pont megfogalmazása tehát nem jelenti azt, hogy a felperes a szerződéses előhaszonbérleti joghoz való jogosultságát elveszítette volna. A felperest a szerződéses előhaszonbérleti jog megilleti, így az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése nem alkalmazható, mert annak értelmében csak a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. Az a megállapítás, miszerint az előhaszonbérleti jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, nem releváns figyelemmel arra, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 1-4. §-a nem nevesíti bejegyezhető jogként, vagy feljegyezhető tényként az előhaszonbérleti jogot. A régi Ptk. az előhaszonbérleti jog gyakorlását nem szabályozta, a bírói gyakorlat alakította ki, hogy az előhaszonbérleti jogra az elővásárlási jog szabályait kell megfelelően alkalmazni figyelemmel a régi Ptk. 145. § (2) bekezdésére, 373. §-ára, a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményre (továbbiakban PK vélemény). A régi Ptk. 373. § (1) bekezdésére tekintettel a Szervezet a II-IX. rendű alperesektől

kapott ajánlatot teljes terjedelmében közölni tartozott volna a felperessel, ez azonban nem történt meg. Így a felperes nem volt abban a helyzetben, hogy előhaszonbérleti jogát gyakorolja. Mivel a Szervezet a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogát nem ismerte el, ezért semmilyen olyan jogcselekményt nem teljesített, ami alapján a felperes az előhaszonbérleti jogát gyakorolhatta volna. Így az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó felperesi nyilatkozat nem késett el. A pályázati kiírások 12. pontja megsértette a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogát, hiszen azt tartalmazta, hogy előhaszonbérleti jog nem gyakorolható. Az ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal a tulajdonosnak kell közölnie, az elfogadó nyilatkozattal ugyanis az adásvételi szerződés a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között jön létre, ez pedig csak akkor történhet meg, ha a kívülállótól származó vételi ajánlatot a tulajdonos közli. A felperes a 2014. szeptember 4. napján kelt a Szervezethez intézett iratában rögzítette, hogy 2014. augusztus 22-i keltezéssel mint előhaszonbérletre jogosult elfogadó nyilatkozatot tett a perbeli termőföldekre megkötött haszonbérleti szerződések tekintetében. 2014. szeptember 1. napján kelt irattal a II-IX. rendű alpereseket tájékoztatta szerződéses előhaszonbérleti jogáról, mellyel élni kívánt, és tájékoztatta őket az elfogadó nyilatkozatáról. Az I. rendű alperes mint haszonbérbeadó és a II-IX. rendű alperesek mint haszonbérlők között tehát az ítélet rendelkező részében felsorolt szerződések a felperessel szemben hatálytalanok. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az e szerződésekkel érintett földterületek vonatkozásában az I. rendű alperes mint haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő között a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés létrejött a II-IX. rendű alperesek által megkötött szerződésbe foglaltaknak megfelelő feltételekkel. A szerződés létrejöttére tekintettel az elsőfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest a földterületek felperes részére történő birtokba adására.

- [10] A felperes kérte a haszonbérleti szerződések földhaszonbérleti nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a bírósági megkeresést az illetékes földhivatal felé, azonban a 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 6. §-a értelmében a nyilvántartásbavételi eljárás megindítására mint kérelmező a felperes jogosult.
- [11] A felperes indítványozta a bíróság kezdeményezését az NFA tv. 18. § (1a) bekezdés alkotmányellenességének megállapítására és az alaptörvényellenes jogszabály alkalmazásának kizárására. Az indítvány teljesítését az elsőfokú bíróság azért utasította el, mert megállapította a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogát.
- [12] A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött.
- [13] Az ítélettel szemben az alperesek fellebbeztek a kereset elutasítása érdekében.
- [14] A Fővárosi Törvényszék 2015. december 4. napján meghozott

73.Pf.633.022/2015/15-I. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 519.545 forint, a II. rendű alperesnek 93.714 forint, a III. rendű alperesnek 460.147 forint, a IV. rendű alperesnek 34.275 forint, az V. rendű alperesnek 225.520 forint, a VI. rendű alperesnek 84.016 forint, a VII. rendű alperesnek 187.566 forint, a VIII. rendű alperesnek 28.492 forint, a IX. rendű alperesnek 19.050 forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 756.300 forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

- [15] A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítette abban a tárgyban, hogy egyik részről az I. rendű alperes, másik részről a II-IX. rendű alperesek között a haszonbérleti szerződések megkötése 2013. december 2. - 2014. február 27. napja között, és valamennyi szerződés módosítása 2014. október 16. napján történt meg.
- [16] A másodfokú eljárásban kérdésessé vált, hogy a felek közötti jogvita eldöntésére mely időpontban hatályos Ptk. szabályait kell alkalmazni. Megállapította, hogy a régi Ptk. hatályossága idején létrejött haszonbérleti jogviszonyokra, a régi Ptk. hatályossága idején alapított előhaszonbérleti jogra e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A haszonbérleti szerződések az új Ptk. hatálybalépését követően történt módosításának nincs kihatása a szerződések hatálytalansága tárgyában alkalmazandó jogra. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az előhaszonbérleti jogra az elővásárlási jogra vonatkozó régi Ptk. 373. §-ának szabályait, a PK 9. számú állásfoglalást, és a PK véleményt találta megfelelően alkalmazandónak.
- [17] Egyetértett az elsőfokú bíróságnak a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogával kapcsolatos okfejtésével. A 2005. december 15. napján aláírt egységes szerkezetbe foglalt szerződés 5.1. pontjának megfogalmazásából nem tűnik ki, hogy a felperest megillető előhaszonbérleti jog szerződésen, vagy jogszabályon alapul, erre utalás sem található, csak tényként rögzíti a jog meglétét. A felek 1995. április 18. napjától folyamatosan fennálló jogviszonya körében a korábban létrejött szerződéseknek az 5.1. pont szövegének értelmezése szempontjából van jelentősége. Mind az 1995., mind az 1999. évben megkötött szerződésben szereplő „biztosít” kifejezést nem lehet akként értelmezni, hogy a felek a felperest jogszabály alapján megillető előhaszonbérleti jogra utaltak volna. Az I. rendű alperes jogelődje biztosított a felperes javára előhaszonbérleti jogot, ami tehát szerződésen alapult. Az előhaszonbérleti jog a felperest szerződés alapján illette meg. Az 5.1. pont az előhaszonbérleti jog gyakorlásának módjára vonatkoztatva írta elő a jogszabályoknak való megfelelést. Az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése kizárólag a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog gyakorlását zárta ki a föld vagy tanya haszonbérbeadása során, így ez a rendelkezés a felperes szerződésen

alapuló előhaszonbérleti jogát nem érinti.

- [18] Egyetértett a másodfokú bíróság az előhaszonbérleti jog gyakorlásával kapcsolatban kifejtett elsőfokú ítéleti állásponttal is. A PK vélemény 7. pontjára figyelemmel az I. rendű alperesnek a II-IX. rendű alperesektől származó szerződéses ajánlatot teljes terjedelemben közölnie kellett volna az előhaszonbérleti joggal rendelkező felperessel. Ezt nem helyettesíti sem a pályázati kiírás, sem a pályázati eredmények közzététele. Az előhaszonbérleti szerződés lényegi része a haszonbérelő által vállalt kötelezettség, amit az I. rendű alperes a felperessel - általa sem vitatottan - nem közölt. Az ajánlat közlésének hiányában az ügyletről való tudomásszerzéstől számítandó az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő. A csatolt levelezés tanúsága szerint a felperes az ügyletkötésről nem tudott, az I. rendű alperes a 2014. szeptember 17-i iratban közölte vele a szerződések megkötését. Erre tekintettel a felperes az előhaszonbérleti jogát határidőben gyakorolta.
- [19] Sem az előhaszonbérleti jog alapításakor hatályos az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet, sem a 2000. január 1. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet nem ad lehetőséget az előhaszonbérleti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Az előhaszonbérleti jogra is alkalmazandó régi Ptk. 373. §-a szerint dologi hatályúnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog tekintendő. A dologi hatályú elővásárlási jog mindenkivel szemben hatályos, míg a kötelmi hatályú csak az alapításban részt vevő, szerződést kötő felekre eredményezhet jogokat és kötelezettségeket. A PK vélemény 4. pontja szerint a régi Ptk. 373. § (3) bekezdéséből következően a szerződésen alapuló elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül csak kötelmi hatályú, vagyis csak a szerződést kötő felek egymás közötti viszonyában létesít jogokat és kötelezettségeket. A szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak, igényeiket csak egymással szemben érvényesíthetik. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultja az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerzett vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási jogának megsértésére. A szerződésen alapuló elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teszi dologi hatályúvá abban az értelemben, hogy az elővásárlási jogra mindazokkal szemben hivatkozni lehet, akik az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés után szereztek az ingatlanon valamilyen jogot. Jelen esetben az a tény, hogy az előhaszonbérleti jog nem volt, és ma sem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, nem eredményezi azt, hogy a szerződéssel szerzett előhaszonbérleti jog dologi, a jóhiszemű, ellenérték fejében jogot szerző harmadik személyekre is kiterjedő hatályú lenne. Az előhaszonbérleti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének kizártsága azt eredményezi, hogy arra az ingó dolgokra fennálló, be nem jegyzett, kötelmi

hatályú elővásárlási jog érvényesíthetősége kapcsán kialakult bírói gyakorlat az irányadó. A felperes előhaszonbérleti jogára a jóhiszeműen, ellenérték fejében jogot szerző harmadik személyekkel szemben eredményesen nem hivatkozhat. A II-IX. rendű alperesek rosszhiszeműségét kizárólag az alapozhatná meg, ha a felperest szerződés alapján megillető előhaszonbérleti jogról tudtak volna, de ezt maga a felperes sem állította. A II-IX. rendű alperesek jóhiszeműségét megalapozza az a tény is, hogy a pályázati kiírás 12. pontjában szerepelt, hogy előhaszonbérleti jog a pályázattal összefüggésben nem gyakorolható. Bár ez a kikötés nem volt jogszerű, de a II-IX. rendű alperesek jóhiszeműségét nem érinti. Az alperesek szerződésének későbbi hatályba lépése nem eredményezheti, hogy a kötelmi, ezért a II-IX. rendű alperesekre ki nem terjedő hatályú előhaszonbérleti jog a szerződések hatálytalanságát eredményezze. A felperes szerződés hatálytalanságára alapított keresetét a másodfokú bíróság ezért utasította el.

- [20] A másodlagos az előhaszonbérleti jog megsértésének megállapítására irányuló kereseti kérelmet a másodfokú bíróság a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek hiányában nem teljesíthette, hiszen a felperes a joga megsértésére alapítva előterjeszthet és elő is terjesztett marasztalás iránti kérelmet, illetve nincs elzárva attól, hogy előhaszonbérleti joga megsértéséből eredően marasztalásra irányuló igényt érvényesítsen.
- [21] A másodfokú bíróság álláspontja szerint sem volt szükséges az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezése, mert a perben az NFA törvény 18. § (1a) bekezdését nem kellett alkalmazni.
- [22] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával, (5), (6) bekezdésével, 4/A. §-ával, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésével indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az előhaszonbérleti jogról a régi Ptk. nem rendelkezett, ezért a másodfokú bíróság az elővásárlási jog szabályaira támaszkodva azt analógiaként alkalmazta. De ez az analógia csak a két jogintézmény közötti különbségek figyelembevételével alkalmazható. A másodfokú bíróság a PK vélemény 4. pontjára hivatkozva utasította el a keresetet. Felperes szerint az analógia téves, mert nem vette figyelembe az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog, tehát a vétel és a bérlet közötti alapvető dogmatikai különbségeket, és helytelenül terjesztette ki a jóhiszemű dologi jogi szerző védelmét arra, akinek valójában csak kötelmi várománya volt. Az előhaszonbérleti jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért a bejegyzés elmaradásának nincsen jelentősége. Dologi hatályú akkor lett volna, ha jogszabályon alapul, mert ez esetben mindenki tudott volna a

létéről. Az, hogy valaki egy haszonbérleti szerződésben haszonbérelő lesz, kötelmi és nem dologi jellegű igény. A II-IX. rendű alperesek szerződése még nem lépett hatályba, amikor a felperes élt az előhaszonbérleti jogával, csak egy várományuk volt arra, hogy haszonbérleti szerződésük alapján gyakorolhatják a haszonbérelő jogait. A dologi igények magasabb szintű védelmet élveznek, amit nem lehet kiterjeszteni egy kötelmi várományra. A másodfokú bíróság által alkalmazott analógia ezért téves, a kötelmi várományt nem lehet úgy kezelni, mint egy abszolút, mindenkivel szemben hatályos dologi jogot. A PK vélemény kifejezetten a tulajdonszerzéshez mint dologi jog megszerzéséhez kapcsolódik, következésképpen az ingatlantulajdon szerzéséről szól. A másodfokú bíróság a PK vélemény 4. pontjára hivatkozva változtatta meg az elsőfokú ítéletet. Azt a következtetést vont le, hogy a nem dologi hatályú elővásárlási jogosulttal szemben a jóhiszemű vevő védelemben részesül. A PK vélemény 4. pontja nem alkalmazható az előhaszonbérleti jogra. A PK vélemény megalkotásával az volt a szándék, hogy ingatlan tulajdonszerzés esetére adjon iránymutatást a dologi elővásárlási jogosult, illetve az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen bízva szerző harmadik személy viszonyában. A másodfokú ítélet a nyertes pályázókat jogot szerző személynek tekinti, mégpedig dologi jogot szerzőnek, jóllehet a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő ilyennek nem tekinthető.

[24] Azt mindkét fokon eljáró bíróság helyesen állapította meg, hogy a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésnek nincs jelentősége, mert ez a nyilvántartás nem konstitutív, hanem deklaratív. A felperes rámutatott, hogy amikor az előhaszonbérleti jogát gyakorolta, a II-IX. rendű alperesek még nem voltak bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba, ez csak a per megindítása után történt meg.

[25] A II-IX. rendű alperesek haszonbérleti szerződése még nem lépett hatályba, amikor felperes élt az előhaszonbérleti jogával. Egy hatálytalan szerződés még az azt megkötő felek között sem vált ki joghatást, ezért a nyertes haszonbérelőkkal kötött szerződések hatálytalansága további akadálya annak, hogy azoknak dologi, azaz mindenkivel szembeni abszolút hatályt lehessen tulajdonítani. Az előhaszonbérleti jog mint hatalmasság gyakorlása szerződést keletkeztet, tehát ugyanazt a helyzetet hozza létre, mintha az I. rendű alperes kétszer kötött volna mezőgazdasági haszonbérleti szerződést. Minthogy az előhaszonbérleti jog gyakorlása létrehozta a haszonbérleti szerződést, létrejött a szempontjából ugyanolyan jogi helyzet áll elő mint, amikor a haszonbérbeadó kétszer szerződik ugyanannak a földnek a haszonbérletére. Ezért kell figyelembe venni, hogy valaki egy függő jogi helyzet alatt mint jóhiszemű személy ugyanabban a tárgyban szerez jogot, vagyis e másodlagos érvelés alapján a felperes szerződését kellett volna előnyben részesíteni. A felperes szerint az adott jogvitára hatályba lépésére tekintettel már az új Ptk.-t kellett volna alkalmazni, és rámutatott, hogy erre tekintettel - utalva az

1/2014. Polgári Jogegységi Határozat 1.) pontjára - a PK vélemény 4. pontja nem alkalmazható.

- [26] A megállapítási keresettel az elsőfokú bíróság azért nem foglalkozott, mert helyt adott a felperes egyéb kereseti kérelmeinek. A megállapítási keresetnek a másodfokú ítélet fényében azonban fennálltak a feltételei. Az ítélet azt mondta ki, hogy a felperes a szerződések létrehozását nem kérhette, és ezért a jogsértés megállapítására vonatkozó igénye megalapozott. Nem lehet kizáró okként értelmezni azt, hogy a felperes egyébként kártérítést kérhet. A másodfokú bíróság ítéletének indokolási részében megállapította az előhaszonbérleti jog megsértését, ezzel azonban nem egyenértékű, ha ezt a megállapítást az ítélet rendelkező részében teszi meg.
- [27] A felperes felülvizsgálati kérelmében is fenntartotta az Alkotmánybíróság megkeresésére vonatkozó indítványát, és ezt részletesen megindokolta.
- [28] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felperest előhaszonbérleti jog nem illette meg az NFA törvény 18. § (1a) bekezdése szerint. Feltéve, de meg nem engedve, hogy a felek szerződésben alapítottak előhaszonbérleti jogot, a jogszabállyal ellentétes szerződési kikötés nem alkalmazható. A másodfokú bíróság helyesen és megfelelően, a két jogintézmény közötti különbség figyelembevételével alkalmazta az elővásárlási jogra vonatkozóan a régi Ptk. szabályait, a PK 9. állásfoglalás, a PK vélemény rendelkezéseit. Helyesen járt el, amikor nem tulajdonított kiemelt jelentőséget annak, hogy az alperesek közötti szerződés függő hatállyal jött létre, hiszen a felperes is függő hatályú szerződésbe lépett volna be. Amiatt, hogy az előhaszonbérleti jogra az elővásárlási jog szabályait megfelelően alkalmazni kell, nem volt akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság analógiát alkalmazzon a jóhiszemű dologi jogi jogszerzőt megillető jogvédelem és a II-IX. rendű alpereseket mint jóhiszemű, ellenérték fejében jogot szerző harmadik személyeket megillető jogvédelem között. A felperes előhaszonbérleti jogának gyakorolhatósága esetén sem lehet a jogi helyzetet úgy értelmezni, mintha az I. rendű alperes kétszer kötött volna földhaszonbérleti szerződést. Az előhaszonbérleti jog gyakorlása során a jogosult a szerződésbe az elfogadó nyilatkozatával ex tunc hatállyal lépne be, azaz lehetetlen, hogy egyidejűleg jogviszony álljon fenn az ajánlattevővel és az előhaszonbérleti joggal rendelkezővel is. A felülvizsgálati kérelemmel szemben hivatkozott arra, hogy a per eldöntésekor a régi Ptk. szabályai az irányadóak. A haszonbérleti szerződéseket még a régi Ptk. hatálya idején kötötte meg. Ennek következtében a PK vélemény valamennyi pontja alkalmazandó. Egyetértett a megállapítási kereset elutasításával is, hiszen annak egyik feltétele, a teljesítés követelésének kizártsága hiányzik. Az Alkotmánybíróság megkeresésére vonatkozó indítványt is elutasítani

kérte.

- [29] A II-IX. rendű alperesek a felülvizsgálati eljárásban nem nyilatkoztak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban jelölte meg, hogy hibás analógiaként alkalmazta az előhaszonbérleti jogra a régi Ptk. 373. § (3) bekezdését, a PK vélemény 4. pontját. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében jogszabálysértés miatt van mód.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

- [31] Az elsőfokú és a jogerős ítélet egybehangzóan állapította meg, hogy a 2005. december 15. napján kelt szerződés 5.1. pontjában írt, a felperest megillető előhaszonbérleti jog szerződés által alapított előhaszonbérleti jog, amelynek gyakorlását az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése nem zárta, ezért a felperest a per tárgyát képező termőföldek haszonbérletére vonatkozó nyilvános pályázat ellenére megillette az előhaszonbérleti jog. Ugyancsak egybehangzóan állapította meg mindkét ítélet, hogy az I. rendű alperes eljárásával megsértette a felperes előhaszonbérleti jogát, a pályázat eredményének kihirdetését követően a felperest a nyertes pályázatok tartalmáról nem tájékoztatta. Megállapítható, hogy ezt a per jogerős befejezéséig sem tette meg teljes körűen, hiszen a II-IX. rendű alperesek által benyújtott gazdasági tervet - ami a szerződés részét kell, hogy képezze -, nem csatolta a periratokhoz. A felperes ennek ellenére az előhaszonbérleti jogával jogszerűen és határidőben élt. Az I. rendű alperesnek e megállapításokat sérelmező felülvizsgálati ellenkérelme - figyelemmel a felülvizsgálati eljárás kereteit meghatározó felülvizsgálati kérelemre, mely ezen megállapításokat értelemszerűen nem támadta -, nem képezhetette vizsgálat tárgyát. Mindkét ítélet helyesen állapította meg, hogy az előhaszonbérleti jog sem a felperes és az I. rendű alperes között létrejött első szerződés, sem a 2005. december 15-i szerződés idején nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog.

- [32] A jogerős ítélet szerint a kereset elutasítása egyedül azon alapult, hogy a régi Ptk. 373. § (3) bekezdésének analóg alkalmazása arra a következtetésre vezetett, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a II-IX. rendű alperesek jóhiszeműek voltak, ellenérték fejében szereztek, velük szemben a felperes nem hivatkozhat az előhaszonbérleti joga megsértésére figyelemmel arra, hogy az csak kötelmi hatályú volt. A felülvizsgálati kérelem által meghatározott keretek között kizárólag az a kérdés vizsgálható, annak van jelentősége, hogy a régi Ptk. 373. § (3) bekezdése előhaszonbérleti jog esetén analóg alkalmazható-e. E tárgyban az elsőfokú bíróság foglalt el helyes jogi álláspontot. Az elővásárlási jog kérdéseit taglaló 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 Inytv. 16. §-a, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése taxatív felsorolást tartalmaz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokról, tényekről, és ezek között szemben az elő- és visszavásárlási joggal az előhaszonbérleti jog nem szerepel. Ez okszerű, hiszen az előhaszonbérleti jog nem érinti az ingatlan tulajdonjogát, sőt önmagában használatra vonatkozó jogosultságot sem teremt. A tulajdonjog megszerzésére vonatkozó egyoldalú jogosultságot magasabb fokú védelem illeti meg, mint egy használatra való jogosultság várományát. A régi 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 régi Ptk. 373. § (3) bekezdése, sem e tárgyban a PK vélemény analóg nem alkalmazható. Nincs jogi relevanciája a II-IX. rendű alperesek jóhiszeműségének, ellenérték fejében történő szerzésének, ezért az figyelembe sem vehető.

[33] 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 rendelkezés alapján lehetséges. Egy pályázati kiírás nem járhat azzal a következménnyel, hogy pl. a szerződésen alapuló előhaszonbérletre jogosult ezt a jogát elveszítse. Az NFA tv. 18. § (1a) bekezdése csak a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlását zárta ki, a szerződésen alapulót nem, ezért is törekedtek az alperesek olyan értelmezés elfogadtatására, hogy a felperes és az I. rendű alperes szerződésében szereplő előhaszonbérleti jog valójában nem szerződés által alapított, hanem csak a jogszabály által szabályozott előhaszonbérleti jog deklarálásra. Ezt az értelmezést azonban a felperes keresetét egyébként elutasító jogerős ítélet is elvetette.

[34] Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 25. § (1) bekezdése értelmében ha a bírónak az előtte folyamatban levő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította, - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását. A felperes e tárgyú indítványa az NFA tv. 18. § (1a) bekezdését érintette. A jogvita elbírálása során azonban e törvényi rendelkezést nem kellett alkalmazni, ezért nem volt ok az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére.

A döntés elvi tartalma

[35] Előhaszonbérleti jog esetében a Ptk. 373. § (3) bekezdése analóg nem alkalmazható. Az előhaszonbérleti jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, így az nem is lehet mindenkiel szemben hatályos. Az előhaszonbérleti jog megsértése esetén nincs

relevanciája az új haszonbérő jó- vagy rosszhiszeműségének.

Záró rész

- [36] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő volt, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ténybelileg és jogilag is megalapozott ítéletét helybenhagyta. A felperes képviseletével járó a fellebbezési és felülvizsgálati szakaszban felmerült ügyvédi munkadíjról a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 75. § (2), 78. § (1) bekezdése szerint határozott, és ugyanezen rendelkezések alapján kötelezte az II-IX. rendű alpereseket a fellebbezésükhöz kapcsolódó illeték, a felperes által lerótt felülvizsgálati illeték megtérítésére is. Az I. rendű alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján mentesül a fellebbezési illeték viselése alól.

Budapest, 2016. március 23.

Dr. Molnár Ambrus
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna
Szűcs József
előadó bíró

Dr.
bíró