

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.298/2016/4.

A tanács tagjai: . Kárpáti Zoltán a tanács elnöke
. Fekete Ildikó előadó bíró
. Kovács Ákos bíró

A felperes: (...)
A felperes képviselője: . Bakos Geyza

Az alperes: ú-Bihar Megyei Kormányhivatal
úböszörményi Járási Hivatala

Az alperes képviselője: (...)

Alperesi beavatkozó: (...)
Alperesi beavatkozó képviselője: . Rab Ferenc ügyvéd

Felperesi beavatkozó: (...)

A per tárgya: közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (16. sorszám)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Debreceni Törvényszék, 2.Kf.30.011/2015/7.

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság,
10.K.27.351/2015/11.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 2.Kf.30.011/2015/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Kúria a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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] A felperesi beavatkozó és a felperes között 2015. február 11. napján haszonbérleti szerződés jött létre, amellyel a haszonbérbeadó 2015. február 12-től 2020. február 15. napjáig haszonbérbe adta a kizárólagos tulajdonát képező (...) hrsz-ú ingatlan. A szerződés 7. pontjában a felek rögzítették, hogy a haszonbérelő regisztrált földműves, előhaszonbérleti joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 46. § (1) bekezdés b) pontján alapul (olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd). A szerződés 2015. február 19. napjától március 6. napjáig kifüggesztésre került. Március 2. napján az alperesi beavatkozó előhaszonbérleti joggal élő jognyilatkozatot terjesztett elő. Kijelentette, hogy a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés b) pontja alapján helyben lakó szomszéd, ezen túl östermelő, illetve családi gazdálkodó, ez utóbbi nyilvántartási száma: (...) kijelentette, hogy állattartónak minősül, melyről csatolta a hatósági állatorvosi igazolást, mely szerint állattartó tenyészetbe regisztrált a TIR-rendszerben, és a regisztrált állattartást jelenleg is folytatják a tenyészetben.
- [2] A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatala a 2015. április 29. napján kelt 570399-4/2015. számú határozatában a felperessel létrejött haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadta, míg az alperesi beavatkozó elfogadó nyilatkozatot tevővel szemben azt jóváhagyta. A határozat indokolásában rögzítette, hogy az alperesi beavatkozó előhaszonbérleti joga azért előzi meg a felperes előhaszonbérleti jogát, mert bár S.A. az előhaszonbérleti elsődleges jogát a Földforgalmi törvény 46. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra alapította, a csatolt hatósági állatorvosi igazolást azonban az alperes nem tudta figyelembe venni, mivel abban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell. Ugyanakkor megállapította, hogy S.A. előhaszonbérleti joga a Földforgalmi törvény 46. § (4) bekezdés a) pontja alapján megelőzi a felperes előhaszonbérleti jogát, mivel S.A. olyan földművesnek minősül, aki helyben lakó (szomszéd) és családi gazdálkodó.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és megváltoztatását kérte. Arra hivatkozott, hogy már több, mint hat éve használja ezt a földet, szívésségi földhasználati szerződés útján, mely határozatlan időre szól. A jogszabályi változás után úgy állapodtak meg, hogy a szerződést változatlanul folytatják, de a korábbi megállapodást írásba foglalják, így az ingatlan előkészítést 2015. évre már 2014. év őszén megkezdte. Előadta, hogy regisztrált földműves, így olyannak tekintendő, mint aki családi gazdálkodó, amelyet nem vizsgált az alperes, az ingatlanoknak közvetlen szomszédja. Hivatkozott a Ptk. 6:59. § (1) bekezdésében foglaltakra. A tárgyaláson keresetét annyiban változtatta meg, hogy arról nyilatkozott, a perbeli ingatlant húsz éve használja, abban egyezett meg a haszonélvezővel és a tulajdonossal, hogy minden évben haszonbért fizet, melynek összegszerűségét írásban rögzítették. A használatot a földhivatalhoz bejelentette, de nem tudja pontosan, hogy milyen jogcímen, lehet, hogy haszonbérlet, lehet, hogy szívésségi használat jogcímen. Álláspontja szerint amennyiben a bíróság elfogadja azon álláspontját, hogy haszonbérleti szerződésről van szó, abban az esetben elsőbbsége van az alperesi beavatkozóval szemben.
- [4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta.
- [5] A felperesi beavatkozó nyilatkozatának tartalma szerint a kereset elutasítását kérte.
- [6] Az alperesi beavatkozó szintén kérte a kereset elutasítását. Csatolta a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal 2015. április 30-án kelt igazolását, mely szerint 1995. április 20. óta folytat a tenyészetében állattartási tevékenységet a NÉBIH Enar nyilvántartása szerint a nyilvántartott juhok létszáma 355 db.

Az elsőfokú ítélet

- [7] A felperes keresetét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak értékelte, és elutasította azt. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes a haszonbérleti szerződésben előhaszonbérleti jogát a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra alapította, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A szerződésben utalás sincs arra, hogy családi gazdálkodó lett volna a szerződés megkötésekor. Az alperesi beavatkozó ezzel szemben a közigazgatási eljárásban igazoltan családi gazdálkodó 2014. november 4. napjától. Ily módon előhaszonbérleti joga a Földforgalmi törvény 46. § (4) bekezdés a) pontja alapján megelőzi a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés b) pontjára alapított felperesi előhaszonbérleti jogosultságot.
- [8] A Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 48. § (2) bekezdésére hivatkozással rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a haszonbérleti szerződésből egyértelműen kiderül, hogy a felperes előhaszonbérleti jogát a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra alapította, azaz magát olyan földművesnek tekintette, aki egyben helyben lakó szomszédnak is minősül. A bírósági eljárás során beszerzett földhasználati lap szerint a felperest megelőzően bejegyzés nem volt a nyilvántartásban. A felperes a földhasználati nyilvántartás szerint haszonkölcsön jogcímén kezdte használni az ingatlant 2013. április 1. napjától, melyet 2013. május 2. napján jelentett be. A földhasználati nyilvántartásból kitűnően a földet a felperes korábban haszonkölcsön jogcímén és nem haszonbérlet jogcímén használta (egyebekben a közhiteles földhasználati nyilvántartás szerint a Földforgalmi törvény 47. § (1) bekezdés szerinti időtartamnál kevesebb ideig), a haszonbérleti szerződésben nem hivatkozott arra, hogy előhaszonbérleti joga a Földforgalmi törvény 46. § (1) bekezdés a) pontján alapulna, tehát őt, mint haszonbérletet illetné ez meg.
- [9] Idézte az elsőfokú bíróság a Fétv. 81. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a Földforgalmi törvény 51. § (1) bekezdésében foglaltakat. Leszögezte, hogy a Földforgalmi törvény 51. § (1)-(2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem volt sem jogosultsága, sem kötelezettsége a tekintetben, hogy a felperes által a haszonbérleti szerződésben meg nem jelölt és a földhasználati nyilvántartásból ki sem tűnő esetleges előhaszonbérleti jogosultsági ranghelyet (a felperes vonatkozásában) - a haszonbérleti szerződésben foglaltaktól eltérően - vizsgáljon. Megállapította a bíróság, hogy az alperes a rá irányadó eljárásjogi szabályok betartásával hozta meg határozatát, amikor a jogosultsági sorrendet a felperes által a haszonbérleti szerződésben, továbbá az elfogadó nyilatkozatot tevő által az elfogadó nyilatkozatban megjelölt ranghely alapján vizsgálta, figyelembe véve azt is, hogy a földhasználati nyilvántartás, mint közhiteles nyilvántartás, a felperes által a szerződésben megjelölt ranghelytől való eltérés sem indokolta. Megjegyezte a bíróság, hogy a határozat felülvizsgálata során irreleváns volt, hogy a felperes és a felperesi beavatkozó között ténylegesen milyen jogviszony jött létre, ezért annak sem volt jelentősége, hogy a felperes utóbb a perben 2012., 2013., 2014., 2015. évi bérleti díjakra vonatkozó átvételi elismervényt csatolt. A mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés jóváhagyását kizárólag az előterjesztett kérelem (a földhaszonbérleti szerződésben feltüntetett ranghely), illetve az azt alátámasztó, a hatósági eljárásban hivatalból rendelkezésre álló tények alapján vizsgálhatta.
- [10] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a felperesi beavatkozó nyújtott be fellebbezést, amelynek elbírálása során a Debreceni Törvényszék mint másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokaira utalással a Pp. 253. § (2) bekezdés és 254. § (3) bekezdés alapján - helybenhagyta. A fellebbezésre hivatkozással rámutatott arra, hogy a felperes a földhasználati nyilvántartás szerint a termőföldet haszonkölcsön jogcímén használta, a haszonbérleti szerződés jóváhagyását az alperes kizárólag az előterjesztett kérelem, illetve az azt alátámasztó hatósági eljárásban rendelkezésre álló tények alapján vizsgálhatta a Földforgalmi törvény 51. § (1) és (2) bekezdése alapján. Az alperes felperes által haszonbérleti szerződésben meg nem jelölt és a nyilvántartásból ki nem tűnő előhaszonbérleti jogosultsági ranghelyet nem vizsgálhatott. A Ptk. 6:221. §-ában szabályozott elővásárlási jog és a Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdése szerinti közlési kötelezettsége e törvényen és más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival

szemben fennáll, a szerződéskötési szabadság általános elvére a felperesi beavatkozó alaptalanul hivatkozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak az elsőfokú határozatra kiterjedő hatályú megváltoztatását, a felperes és a felperesi beavatkozó haszonbérbe adó 2015. február 11-én kötött haszonbérleti szerződése jóváhagyását kérte. Másodlagosan kérte a hatályon kívül helyezést, és az új eljárásra utasítást. Arra hivatkozott, hogy az ingatlant hosszú évek óta használja. Ténylegesen és tartalmában ezen földhasználat nem volt ingyenes, az mindig ellenérték fejében történt. Az a körülmény, hogy ezt a földhivatali állapot nem tükrözte, nem jelenti azt, hogy a tényleges jogviszony tartalma alatt ellenérték nélküli földhasználat volt. A felperesi beavatkozó előadta és nyilatkozatával igazolta, hogy mióta a felperes használja az ingatlant, azt jó gazda gondosságával teszi, és benne van a bizalma. Kiemelte, hogy az alperesi beavatkozót nem ismeri, a perbeli földterület megművelését csak a felperessel tudja elképzelni. Hivatkozott a Ptk. 6:59. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. E törvényhelyet jelölte meg felülvizsgálati kérelme jogalapjául, mint amely az alperesre is kötelező. Kifogásolta, hogy a bíróságok ezt nem vették figyelembe, egyik ítélet sem állítja szembe a Fétv. és a Ptk. rendelkezéseit. Ezt az esetleges ellentétet fel kellett volna oldani, minthogy ezt nem tette meg, ezért az ítélet nem is törvényszerű.
- [12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [14] A Kúria álláspontja szerint az ügyben eljáró bíróságok megfelelő alapossággal feltárták és rögzítették ítéletük indokolásában az ügyben irányadó tényállást, és abból az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések alkalmazásával helytálló jogi következtetést vontak le, azzal a Kúria is egyetértett.
- [15] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a Pp. 270. § (2) bekezdése és 272. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a jogerős ítélet jogszerűsége vizsgálható, a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben.
- [16] A felperes felülvizsgálati kérelmének jogalapjául a Ptk. 6:59. § (1) bekezdését jelölte meg, azaz a felek szerződési szabadságának polgárjogi szabályát.
- [17] A perben rendelkezésre állt iratokból valóban megállapítható volt, hogy a közigazgatási hatóságok az eljárás során a Ptk. ezen rendelkezését nem alkalmazták. Ez azonban semmiképp sem volt jogszabálysértőnek tekinthető, hiszen a perben felülvizsgált eljárásra nem a Ptk. szabályai voltak az irányadók. A felperes által hivatkozott szerződési szabadság nem korlátlan szabadság. Maga a Ptk. is nevesíti ennek egyik korlátját, az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jogok jogintézmények formájában.
- [18] A földre vonatkozó speciális előhaszonbérleti jog gyakorlásával összefüggő szabályokat a Földforgalmi törvény és a Fétv. tartalmazza.
- [19] A Földforgalmi törvény 49. § (1) bekezdése értelmében föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - a felek aláírásától számított nyolc napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival.
- [20] Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az elfogadó nyilatkozatot tevő előhaszonbérletlővel hagyja jóvá, úgy a szerződés eredeti haszonbérletlője helyébe lép. A felperes a

földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földet haszonkölcsön jogcímén használta, így valóban a föld volt használója, de az előhaszonbérleti jogosultságát nem alapozza meg. A felperes a per során átvételi elismervényeket csatolt be annak igazolásul, hogy ő a földet valójában haszonbérlet jogcímén használta, és erre tekintettel kéri a használatának figyelembevételét. A Földforgalmi törvény 45. §-a értelmében a haszonbérleti jog a volt haszonbérletet illeti meg. Ezen jogszabályi rendelkezést azonban nem lehet kiterjesztően értelmezni. A Földforgalmi törvény 47. § (1) bekezdése értelmében volt haszonbérletnek az minősül, aki a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül haszonbérli, vagy haszonbérlete.

- [21] A földhasználati nyilvántartás egy közhiteles nyilvántartás, mely ellenkező bizonyításig hitelesen tanúsítja a benne foglalt adatok fennállását, és valódiságát, így a használat jogcímét is. A földhasználati nyilvántartásba való bejegyzés iránti kérelemben a felek jelölik meg a használat jogcímét, és amennyiben a kérelem a jogszabályoknak megfelel, úgy a földhasználati nyilvántartás is ezt a jogcímet fogja tartalmazni. A felperes a földhasználati nyilvántartás szerint a földet haszonkölcsön jogcímén használta, és a földhasználati nyilvántartásba csak 2013. április 1. napjától került bejegyzésre. Azon felperesi állításnak, hogy az ingatlant hosszú évek óta használja, a közhiteles nyilvántartásban nincs nyoma.
- [22] Helyesen hangsúlyozta a jogerős ítélet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a haszonbérleti szerződés jóváhagyását kizárólag az előterjesztett kérelem, a földbérleti szerződésben feltüntetett ranghely, illetve az azt alátámasztó, hatósági eljárásban rendelkezésre álló tények alapján vizsgálhatta. Ebből következően azért sem lehetett a felperes által hivatkozott haszonbérletet elfogadni, mert az előhaszonbérleti jogosultságának jogalapjaként azt korábban nem jelölte meg. A közigazgatási hatósági eljárásban nincs lehetőség egyéb körülmények értékelésére, így arra sem, hogy a haszonbérletbe adó nem kívánja az alperesi beavatkozó részére a földet bérbe adni. Ez polgárjogi jogvita tárgya lehet, közigazgatási perben nem bírálható el.
- [23] A Kúria megállapítása szerint az alperes helyesen rögzítette határozatában, hogy az előhaszonbérletre jogosult által benyújtott elfogadó jognyilatkozat megfelelt a Földforgalmi törvény 49. § (4) bekezdésében előírtaknak, valamint az előhaszonbérletre jogosultak vonatkozásában nem állnak fenn az 53. § (1) és (2) bekezdésében foglalt megtagadási okok sem. Ily módon jogszerűen döntött az alperes akkor, amikor az alperesi beavatkozó elfogadó jognyilatkozata alapján a felperes által kötött haszonbérleti szerződés bejegyzését megtagadta, míg az alperesi beavatkozó jognyilatkozatát jóváhagyta.
- [24] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [26] A felülvizsgálati eljárásban felmerült alperesi perköltség megfizetésére a Kúria a felperest a Pp. 270. § (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés szerint kötelezte.
- [27] A tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt, az 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdés szerinti felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2016. június 28.

Dr. Kárpáti Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ákos s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

