

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.663/2016/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás előadó bíró, Dr. Mudráné Dr. Láng Erzsébet bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe) személyesen eljáró

Az alperes: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Mátészalkai Járási Hivatala (alperes címe)

Az alperes képviselője: ... osztályvezető

A felperesi beavatkozó: ... személyesen eljáró

Az alperesi beavatkozó: Alperesi beavatkozó (fél címe 2)

Az alperesi beavatkozó képviselője: Dr. ... ügyvéd (fél címe 4)

A per tárgya: földhasználati szerződés hatósági jóváhagyása vonatkozásában hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az alperesi beavatkozó

A felülvizsgálati kérelem száma: 5.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2015. szeptember 30-án kelt 15.K.27.228/2015/12. számú ítélete

A másodfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Nyíregyházi Törvényszék 2016. április 11-én kelt 2.Kf.21.685/2015/4. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 2.Kf.21.685/2015/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperesi beavatkozót, 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 a 2015. január 26-án kelt haszonbérleti szerződéssel a felperes haszonbérletébe adta a győrteleki ..., ... és ... hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlanok tulajdonában álló hányadait. A szerződő felek a haszonbérleti díj mértékét évi 100.000.- forint/ hektárban - összesen 511.600.- forintban - határozták meg. Ezen belül külön-külön rögzítették az egyes ingatlanokhoz kapcsolódó éves bérleti díjat. A ... és ... hrsz.-ú ingatlanok egymással szomszédosak, a ... hrsz.-ú ingatlan a másik két ingatlannal nem szomszédos, a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanok közé ékelődik a ... hrsz.-ú szántó. A felperes a haszonbérleti szerződésben úgy nyilatkozott, hogy mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerint földművesnek, illetve családi gazdálkodónak minősül.
- [2] A haszonbérleti szerződés az önkormányzati hirdetőtáblán kifüggesztésre került, ez idő alatt az alperesi beavatkozó a szerződésre érvényes elfogadó nyilatkozatot nyújtott be azzal, hogy földműves, a ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében földműves tulajdonostársnak minősül, egyben családi gazdálkodó, akinek az üzemközpontja Győrtelken található.
- [3] Az alperes a 2015. május 13-án kelt 570434/2/2015. számú határozatában a földhasználati (haszonbérleti) szerződést az alperesi beavatkozóval, mint előhaszonbérletre jogosulttal jóváhagyta, egyben a szerződést záradékkal látta el. Az indokolásban felhívta a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdését, 49. § (5) bekezdését, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 56. §-át.

A kereseti kérelem

- [4] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát kérve annak bírósági felülvizsgálatát. Rámutatott, jelen esetben nincs szó a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében írt több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adásáról, mert egyrészt a földek egymással nem szomszédosak és a felperesi beavatkozó földművesnek nem minősül, így értelemszerűen mezőgazdasági üzemközpontja sincs. Másrészt az egybefoglalt haszonbér tényét a szerződés nem rögzíti, ezzel szemben a haszonbér megbontásra került az egyes ingatlanokra vonatkozóan. Az alperes az Fétv. 56. §-át helytelenül alkalmazta, mert ez a jogszabályhely kizárólag a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén irányadó.

Az elsőfokú ítélet

- [5] A közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletében az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Kiemelte, a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli szerződés esetén több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadására került-e sor, ezért alkalmazandó-e az Fétv. 56. §-a.
- [6] Álláspontja szerint a földterületek közül csak kettő szomszédos egymással, azok nem egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak, mivel a haszonbérbeadó felperesi beavatkozó nem földműves, így mezőgazdasági üzemközpontja sincs. Ezért a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn. A felek erre irányuló kifejezett szerződéses kikötése hiányában - amennyiben a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében megjelölt feltételek megvalósulnak - csak abban az esetben juthatott volna az alperes arra a megállapításra, hogy a földterületek egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadásában egyeztek meg a felek, amennyiben a szerződésben kizárólag az egyösszegű haszonbérleti díjat jelölik meg. A szerződő felek a tárgyaláson megerősítették, nem kívánták a földterületek fentiek szerinti haszonbérbeadását. A bíróság kifejtette, miszerint az alperesi beavatkozó a haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta, nem jelenti azt, hogy ezen okból kifolyólag alkalmazandó az Fétv. 56. §-a.
- [7] Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint az alperes helytelenül értelmezte a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében foglaltakat, így alaptalanul jutott arra a megállapításra, hogy a földterületek egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadására került sor, ezért az Fétv. 56. §-a nem irányadó. A megismételt eljárásra a bíróság azt az utasítást adta, az alperesnek a földterületek körében külön-külön kell vizsgálnia, hogy a haszonbérleti szerződés melyik előhaszonbéltre jogosulttal hagyható jóvá, az Fétv. 56. §-a nem alkalmazható.

A másodfokú ítélet

- [8] Az alperesi beavatkozó fellebbezése folytán eljáró törvényszék jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, egyetértve az abban levont jogkövetkeztetéssel.
- [9] Érvelése szerint a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében írt feltételek egyike sem áll fenn. A mezőgazdasági üzem megállapíthatóságának feltétele a haszonbérbeadó oldaláról vizsgálandó, mivel a jogszabály a szerződéskötés időpontjára vetíti a feltétel fennállását. Az elsőfokú bíróság részletesen indokolta, hogy a földterületek miért nem képeznek gazdasági forgalomban egységet alkotó dologösszességet, a kifejtett ítéleti érvelést a törvényszék osztotta.
- [10] Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló

2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (2) bekezdéséből és 6:64. § (1) bekezdéséből kiindulva helytállóan vizsgálta a felek szerződéses akaratát, és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés 3. pontjában ingatlanonként külön is megállapított haszonbérleti összegre tekintettel a szerződés a szerződő felek perbeli állítását támasztja alá. Ellenkező esetben szükségtelen lett volna a bérleti díj ingatlanonkénti külön meghatározása, a felek szerződéses nyilatkozatának kiterjesztő értelmezésére nincs lehetőség.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen az alperesi beavatkozó nyújtott be felülvizsgálati kérelmet annak hatályon kívül helyezése és a kereset elutasítása iránt. Kifejtette, a bíróság a Földforgalmi tv. 47. § (5), valamint 49. § (5) bekezdésében rögzítettek megsértésével jutott arra a megállapításra, hogy a haszonbérleti szerződésben szereplő ingatlanok vonatkozásában egyesével kell vizsgálni az előhaszonbérleti jogosultságot, és nincs helye annak egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadására.
- [12] Rámutatott, az ingatlanok egymással szomszédosak, valamennyi szántó egy üzemközponthoz tartozik, és az ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti díj is egy összegben került meghatározásra, melyet a felek csak megbontottak. Az üzemközponthoz tartozás a haszonbérelő oldalról értelmezhető, mert a haszonbérbeadó vonatkozásában nem feltétel az, hogy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkezzen. A felperes és a felperesi beavatkozó élve a jogszabály adta lehetőséggel döntöttek az egybefoglalt haszonbér alkalmazása mellett. A bíróság indokolatlanul nagy szerepet tulajdonított a szerződő felek nyilatkozatának. Ezzel szemben a haszonbérleti szerződést megkötők szándéka arra irányult, hogy az ingatlanok a felperes részére egyben kerüljenek haszonbérbeadásra.
- [13] A felperes és a felperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, az alperes nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [15] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A jogerős ítélet csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálható felül.
- [16] A Kúria álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróság a pontosan és törvényesen megállapított tényállásból az alperesi határozat jogszerűsége vonatkozásában egy kivétellel helytálló jogi

következtetéseket vont le.

- [17] Az Fétv. 56. §-a értelmében a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az előhaszonbérletre jogosult a haszonbérleti szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. A Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdése szerint több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak. A 49. § (1) bekezdése többek között kimondja, a 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 8 napon belül - közölni kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjaival. A 49. § (5) bekezdése alapján a haszonbérbeadót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az előhaszonbérletre jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. A Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodás akkor feltétele a szerződés létrejöttének, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötni.
- [18] A felülvizsgálati eljárásban a Kúriában abban kellett döntenie, hogy a perbeli jogviszonyban a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében meghatározott feltételek fennállnak-e, és ehhez kapcsolódóan alkalmazható-e az Fétv. 56. §-a.
- [19] A Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdése két konjunktív feltételt rögzít, egyrészt a szerződő feleknek a földterületek egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadásában kell megegyeznie, másrészt az érintett földeknek vagy egymással szomszédosnak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartozónak kell lenniük. Utóbbi feltételek egymáshoz képest vagylagosak, de a kettő közül az egyiknek meg kell valósulnia.
- [20] A Kúria hangsúlyozza, az első- és másodfokú bíróság a szerződő felek szerződéses akaratának feltárása körében helyesen hivatkoztak a Ptk. 6:63. § (1), (2) és 6:64. § (1) bekezdéseire, azonban a feltárt adatokat tévesen értelmezte jutottak arra a következtetésre, hogy a szerződő felek nem a földterületek egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adásában egyeztek meg. A felülvizsgálati bíróság kiemelt jelentőséget tulajdonít a 2015. január 26-án kelt haszonbérleti szerződésnek, melynek írásba foglalása a Ptk. 6:349. § (2) bekezdésére tekintettel kötelező. A szerződés külön nem rögzíti, hogy a felek több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadásában egyeztek meg, azonban a 3. pontban a három

ingatlan éves bérleti díját egy összegben határozták meg, külön-külön megjelölve az egyes ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti díjakat is. A Kúria nem osztja azt a jogerős ítéleti okfejtést, mely szerint a haszonbér ingatlanonkénti megállapítása a szerződő felek azon perbeli állítását támasztja alá, hogy nem volt szó a földterületek egybefoglalt haszonbérbeadásáról, mert ellenkező esetben szükségtelen lett volna a bérleti díj ingatlanonkénti külön meghatározása. Ezzel szemben annak van döntő jelentősége, hogy a szerződés az éves bérleti díjat elsődlegesen egybefoglaltan tartalmazza, melyből a felek azon akaratára kell következtetni, hogy a földterületeket egységesen kívánták haszonbérbe adni-venni. Az arra irányuló akaratukat nem rontja le a haszonbér ingatlanonkénti meghatározása. A felperes és a felperesi beavatkozó a közigazgatási perben már annak tudatában nyilatkoztak, hogy az alperesi beavatkozó határidőn belül elfogadó jognyilatkozatot tett, így érdekében állt az egybefoglaltság hiányára vonatkozó nyilatkozatuk megtétele. Erre tekintettel a Kúria az írásbeli haszonbérleti szerződés értelmezése körében nem minősítette ügydöntőnek a szerződő felek szóbeli előadását.

- [21] A felek és a beavatkozók által nem vitatottan a három ingatlan közül csak a ... és ... hrsz.-ú ingatlanok szomszédosak, a ... hrsz.-ú ingatlan a másik két ingatlannal nem szomszédos, ezért az „egymással szomszédos ingatlanok” feltétel nem teljesül.
- [22] A Kúria osztja a jogerős ítéletben írtakat abban a tekintetben, hogy az elsőfokú bíróság a mezőgazdasági üzemközponthoz tartozást helytállónan vizsgálta a haszonbérbeadó oldaláról, mert a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdése a szerződéskötés időpontjára vetíti a feltétel fennállását, amikor a terület még a haszonbérbeadó birtokában van. A mezőgazdasági üzemközponthoz tartozást a fenti jogszabályhely jelen időben, a haszonbérleti szerződés megkötésének időpontjára vonatkoztatja, így fel sem merülhet a feltétel teljesülése körében az elfogadó nyilatkozatot tevő személy mezőgazdasági üzemközpontjának vizsgálata.
- [23] A felülvizsgálati bíróság rámutat, mivel a perbeli földterületek egymással nem szomszédosak és a haszonbérbeadó felperesi beavatkozóinak mezőgazdasági üzemközpontja nincs, ezért a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésének egyik konjunktív feltétele hiányzik, az Fétv. 56. §-a nem alkalmazható.
- [24] A fentiekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet - az indokolás részbeni módosításával - a Pp. 275. § (3) bekezdését alkalmazva hatályában fenntartotta.
- [25] A felülvizsgálati bíróság utal arra, hogy a Kfv.VI.37.662/2016/6. számú ítéletében a Nyíregyházi Törvényszék 2.Kf.21.686/2015/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. A két ügy tényállása hasonló, de nem azonos. Az eltérés abban áll, hogy a másik ügyben ügyben az érintett ingatlanok szomszédosak, így a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdésében írt két kötelező feltétel fennállt. Jelen ügyben az ingatlanok nem szomszédosak, ezért a második feltétel -

az egy üzemközponthoz tartozás hiányára is figyelemmel - nem valósult meg.

A döntés elvi tartalma

- [26] *Több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbeadásának vizsgálata körében döntő jelentőségű az írásbeli haszonbérleti szerződés tartalma és értelmezése. A mezőgazdasági üzemközponthoz tartozást a haszonbérbeadó vonatkozásában kell értékelni.*

Záró rész

- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [28] Az alperesi beavatkozó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.
- [29] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. február 8.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Sugár Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Mudráné Dr. Láng Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő