

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.721/2016/4.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... ügyvéd

Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Jászberényi Járási Hivatal (alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. ... jogi előadó

A per tárgya: ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 6.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Szolnoki Törvényszék 2016. március 17-én kelt 4.Kf.20.808/2015/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szolnoki Törvényszék 4.Kf.20.808/2015/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.153/2015/3. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 90.000.- (kilencvenezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

A fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] ..., mint haszonbérbeadó és ..., mint haszonbérlő között 2015. március 1. napján a Jászágó külterület, ... hrsz.-ú 14,1210 hektár területű, 215,86 aranykorona értékű szántó és legelő művelési ágú termőföldekre vonatkozóan haszonbérleti szerződés jött létre. A szerződést az illetékes jegyző az előhaszonbérleti jogosultakkal hirdetményi úton közölte, és a kifüggesztés időtartama alatt a felperes előhaszonbérleti jog gyakorlására elfogadó nyilatkozatot nyújtott be. A jogosultságát arra alapozta, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) 46. § (1) bekezdés c) pontja szerint helyben lakó földműves és d) pontja szerint olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá az Ftv. 46. § (3) bekezdés a) pontja alapján olyan helyben lakó földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállítás biztosítása, valamint a 46. § (4) bekezdés a) pontja szerint olyan földműves, aki családi gazdálkodás tagja. Igényét tehát ezen ranghelyeken jelölte meg, és csatolta a nyilatkozatához a NÉBIH igazolását az állattartó telep üzemeltetéséről.
- [2] Az alperes 2015. április 10. napján 571376/2/2015. számú határozatával jóváhagyta a ... és ... közötti haszonbérleti szerződést és egyben rögzítette, hogy a felperes elfogadó nyilatkozata előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság egyértelmű jogalapja, azaz, hogy a Ftv.-ben meghatározott sorrend szerint mely ranghelyen alapul. Mindez alapján az elfogadó nyilatkozatot tevő nem lép a haszonbérlő helyébe, így az alperes a szerződést a szerződő felek között hagyta jóvá.

A kereseti kérelem

- [3] A felperes keresetében elsődlegesen kérte az alperesi határozat megváltoztatását oly módon, hogy a felperes haszonbérletre vonatkozó ajánlata kerüljön jóváhagyásra, a szerződés a használatba adó és a felperes között jöjjön létre, másodlagosan a jogerős határozat hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését kérte. Hivatkozott arra, hogy a megjelölt előhaszonbérleti „jogcímek” mindegyikének megfelel, és a rangsorban előrébb állónak minősül, mint a haszonbérlő.

Az elsőfokú ítélet

- [4] A Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság elsőfokú ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új

eljárás lefolytatására kötelezte. Ismertette a Ftv. releváns rendelkezéseit és kifejtette, hogy a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy jognyilatkozata a jogszabályoknak megfelelt, előhaszonbérleti jogosultságának jogalapját konkrét jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztva jelölte meg és az általa megjelölt jogalapok mindegyikének megfelel állítása szerint. A felperes által megjelölt 46. § (3) bekezdés a) pontja szerinti előhaszonbérleti jogosultság rangsorban a szerződést kötő haszonbérelő jogosultságát megelőzi.

- [5] A bíróság szerint nem alapos az alperes azon hivatkozása, hogy a jognyilatkozatból az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja nem állapítható meg, és nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely tiltaná több jogalap megjelölését.
- [6] A hatóságnak a megismételt eljárásban érdemben kell vizsgálnia a rangsornak megfelelően a felperes által megjelölt előhaszonbérleti jogosultságokat és azt összehasonlítani a szerződésben szereplő haszonbérelő jogosultságának jogalapjával.
- [7] Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes fellebbezést terjesztett elő. A Szolnoki Törvényszék jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Indoka szerint az elsőfokú bíróság ítélete tévesen értelmezte a vonatkozó jogszabályt. Elfogadta az alperes fellebbezésében foglalt azon érveket, hogy az ajánlattevő az előhaszonbérleti jogosultságát egy meghatározott ranghelyre alapíthatja. Noha a jogszabály kifejezett tilalmat nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az ajánlattevő több előhaszonbérleti jogosultságot soroljon fel, azonban ez mégis ellentétben áll azzal a törvényi rendelkezéssel, miszerint egy meghatározott ranghelyre alapíthatóan kell elfogadó nyilatkozatot tenni. Az alperes nem volt kötelezhető a felperes által megjelölt több jogosultság egyenkénti vizsgálatára és arra, hogy azokat a törvény szerint rangsorba állítva a szerződést kötő haszonbérelő előhaszonbérleti jogosultságával összevetve állapítsa meg a szerződés alanyait.
- [8] Utalt az Ftv. 49. § (4) bekezdésére, mely szerint az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, hogy ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. A 46. § (3) bekezdés a), illetve b) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultak esetében az elfogadó nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 46. § (3) bekezdés a), illetve b) pontjában meghatározott célból gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. A törvény szövegéből tehát az következik, miszerint az elfogadó nyilatkozatot tevő egy jogalapot jelölhet meg és határozottan fel kell tüntetnie azt az egy ranghelyet, amelyen az előhaszonbérleti jogát gyakorolja. Ezen felül csupán azt jelölheti meg, hogy az előhaszonbérleti jogot milyen célból gyakorolja.
- [9] A nyilatkozatot tevő kockázata, hogy saját döntése alapján

kiválassza azt a jogcímet, amely a számára kedvezőbb, amely alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a rangsor felől dönteni tud. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv hatásköre és feladata, hogy eldöntse az ajánlattevő által megjelölt jogcímek közül melyik a számára kedvezőbb és ennek érdekében sorrendbe állítsa a nyilatkozattevő által megjelölt jogcímeket. Ennek alátámasztására felhívta az LB-H-KJ-2010-1028. számú eseti döntést és kifejtette, hogy annál is inkább ez az álláspont a helyes, mert az sem volt kizárható, hogy más személy is ajánlatot tesz a szerződéssel kapcsolatban. Utalt az ítélet arra, hogy az Ftv. 29. § (1) bekezdése szerint, ha mezőgazdasági igazgatási szerv több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvétel szerződés szerinti vevő helyébe lépjen. Tehát amennyiben az ajánlattevő több jogcímet jelölhetne meg, akkor a hatóság mellett adott esetben az eladóra hárulna olyan választás terhe, illetőleg kockázata, amely egy jogalap megjelölése esetén nem merülne fel. Mindebből következően az alperes a szerződés jóváhagyását jogszerűen tagadta meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős másodfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen kérte, hogy a Kúria helyezze hatályon kívül a Szolnoki Törvényszék másodfokú ítéletét és hatályában tartsa fenn a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság elsőfokú ítéletét, azaz a keresetnek adjon helyt. Másodlagosan kérte a Törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezése mellett a Törvényszék új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kifejtette, hogy a felperes valamennyi megjelölt előhaszonbérleti jogcímnak megfelel és álláspontja szerint indokolatlan és logikátlan lett volna kevesebbet megjelölni, amit egyébiránt semmilyen jogszabály sem tilt. A megtagadásnak csak akkor van helye, ha az előhaszonbérleti jogcímek nem a megjelölt törvényen vagy nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapulnak.
- [11] Utalt a felperes az Ftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmenti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: átmeneti törvény) 48. § (2) bekezdésére, amely úgy rendelkezik, hogy a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a haszonbérlet előhaszonbérletre jogosult-e. Jogszabály teljes körű figyelembevételére esetén az ajánlat megvizsgálása után az alperesnek fel kellett volna ismernie azon tényt, hogy a felperes a haszonbérleti jogcímek tekintetében fennálló rangsorban előrébb álló előhaszonbérletre jogosult földműves, mint akivel a szerződés megkötődött. A Törvényszéknek az Ftv. 49. § (4) bekezdésére alapozott jogszabály értelmezése részint logikátlan,

részint - nézete szerint - még a józan ésszel is ellentétes, hiszen ha a jogalany több előhaszonbérleti jogcímmel rendelkezik és azok valóságok, akkor mindegyiket megjelölheti. Ezt korlátozni nincs lehetőség. A jognyilatkozatot még az sem teszi semmissé, ha a megjelölt ranghely pontatlan. Egyébiránt a bíró gyakorlat sem egységes, mert a több jogcím megjelölése kapcsán a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.344/2015/6. szám alatt hasonló álláspontra helyezkedett. A Törvényszék által felhívott eseti döntés a már hatálytalan Ftv. rendelkezésein alapult, továbbá van olyan törvényi rendelkezés, amely a tényállás-tisztázására hatáskört ad a mezőgazdasági igazgatási szervnek, ez pedig a Ket. 50. § (1) bekezdése. Megtagadásra csak akkor van lehetőség, ha nem állapítható meg a jogosultság jogalapja, vagy a megjelölt jogcímek közül akár csak egy is nem a megjelölt törvényen vagy nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, tehát nem felel meg a valóságnak. (Ftv. 55. § (1) bekezdés cc) alpontja)

- [12] Végezetül megjegyezte, hogy a közigazgatási határozatot hozó szervnek kellene alperesként perben állnia, ehhez képest alperesként csak a kormányhivatal került megjelölésre.
- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős másodfokú ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos.
- [15] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 275. § (1) és (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem tárgyában, a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek helye nincs. A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet jogszerűségének megállapítása.
- [16] A Kúria megállapította, hogy a másodfokú bíróság megalapozatlanul helyezte hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét és utasította el a felperes keresetét. Az Ftv. 46. § (1) bekezdése szerint: „Az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbeadása esetén az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg: c) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, d) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságban van.” A 46. § (3) bekezdése szerint: „Az (1) bekezdés a)-g) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat - az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében - megelőzi a) a szántó, rét, legelő, gyepek vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld haszonbérbeadása esetén az a helyben lakó

földműves vagy helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszövetkezet, aki, vagy amely a föld fekvése szerinti településen az előhaszonbérleti joga gyakorlását megelőzően legalább egy éve állattartó telepet üzemeltet, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállítás biztosítása." A (4) bekezdés szerint: „Az (1) bekezdés b)-d) pontjában, valamint a (2)-(3) bekezdésben meghatározott földműves jogosulti csoportonként belül az előhaszonbérletre jogosultak sorrendje a következő: a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja."

- [17] Az Ftv. 49. § (4) bekezdése értelmében: „Az elfogadó nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, az elfogadó nyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az előhaszonbérletre jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend szerint ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérlet jogát." Az 51. § (1) bekezdés alapján: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által az - 50. §-ban foglaltak figyelembe vételével - részére megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést és az elfogadó nyilatkozatokat - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapíthatja, hogy c) az elfogadó nyilatkozat cc) az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul".
- [18] Ezen alkalmazandó jogszabályok tartalmi, nyelvtani, logikai értelmezése alapján az elsőfokú bíróság jutott helyesen arra a következtetésre, mely szerint nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely tiltaná több jogalap megjelölését, a felperes jognyilatkozata sem jogszabálysértőnek, sem ellentmondásosnak nem tekinthető. Ennél fogva az alperes akkor járt volna el jogszerűen, ha egyenként vizsgálta volna az elfogadó nyilatkozatban megjelölt előhaszonbérleti jogosultságok érvényességét, majd ezen felperesi jognyilatkozatban megjelölt jogalapokat a törvény szerinti rangsorba állítva összeveti a szerződésben szereplő haszonbérelő előhaszonbérleti jogosultságának jogalapjával, s amennyiben a felperesi előhaszonbérleti jogosultság rangsorban azt megelőzi, akkor az elfogadó nyilatkozatra hivatkozással nem tagadhatja meg a felperes vonatkozásában a szerződés jóváhagyását.
- [19] A törvény szövegéből - ellentétben a másodfokú ítéletben foglaltakkal - nem következik az, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevő csak egy sorrendben előbb vagy később álló jogosultsági címet, jogalapot (pl. helyben lévő földműves) jelölhetne meg. Nem volt

olyan kötelezettsége a nyilatkozatot tevő felperesnek, hogy az esetben fennálló több jogalap közül ő válasszon ki egyet, amit a számára legkedvezőbbnek tekint, hogy ennek alapján tudjon a mezőgazdasági igazgatási szerv a rangsor felől dönteni. Nem mentesíti a mezőgazdasági igazgatási szervet a tényállás-tisztázása alól az az eset sem, ha esetleg több előhaszonbérletre nyújt be elfogadó nyilatkozatot, és nem alapozza meg a másodfokú ítéleti döntést az Ftv. 29. § (1) bekezdésében foglalt szabály sem, azaz, ha több azonos ranghelyen álló elővásárlási jogra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést a hatóság, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv mellett adott esetben az eladóra hárulna olyan választás terhe, illetve kockázata, amely egy jogalap megjelölése esetén nem merülhetne fel.

- [20] A Kúria rögzíti, nem kizárt többféle jogosultsági cím, jogalap megjelölése. A törvényes sorrend megállapítása a közigazgatási szerv feladatkörébe tartozik. Nem kötelezhető az előhaszonbérletre jogosult, hogy ő válasszon. Annál is inkább, mert több haszonbérletre jelentkező esetén nem is tudható feltétlenül előre, hogy melyik jogalap jelent bizonyosan ranghelyen előbb állót.
- [21] Az adott jogcímen (jelen esetben haszonbérlet) történő jogérvényesítés sorrendjét az Ftv., míg a konkrét szerzési, használati jogcímet a Ptk. határozza meg. A jogcím - mint magánjogi kategória - adott jog érvényesítésének Ftv.-n alapuló sorrendje azonban nem keverhető össze.
- [22] A jogerős ítélet az alperes személyét - vélhetően elírás okán - helytelenül tüntette fel, melyet a Kúria a jogerős határozatot hozó szervre pontosította.
- [23] A fentiek okán a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése szerint eljárva hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozott.

A döntés elvi tartalma

- [24] *Ha az előhaszonbérletre jogosult e jogát több jogalapon is gyakorolhatja, a mezőgazdasági igazgatási szerv feladata ezek vizsgálata, rangsorba állítása és a további jogosultakkal való összevetése. A haszonbérletre jelentkező az elfogadó nyilatkozatában nem köteles választani a jogalapok közül, és kizárólag csak egyet megjelölni.*

Záró rész

- [25] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésre tekintettel az alperest kötelezte a felperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére.
- [26] A fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja és a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

[27] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. november 30.

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

A kiadmány hitelével:
tisztviselő