

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.675/2016/9.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Dékány Erzsébet ügyvéd, Dr. Dékány Erzsébet Ügyvédi Iroda,

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Lázár Zoltán ügyvéd

A II. rendű alperes:

A III. rendű alperes:

A II. és III. rendű alperes képviselője: Dr. Szász László ügyvéd, Dr. Szász Ügyvédi Iroda,

A per tárgya: szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperesek (28. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Gyulai Törvényszék
9.Pf.25.709/2015/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Szarvasi Járásbíróság 3.P.20.352/2015/24.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 22.000 (huszonkétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A 2014. augusztus 21. napján előterjesztett, majd módosított keresetében a felperes elsősorban annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes mint bérbeadó és a II. rendű alperes mint bérlő között a helyrajzi számú, szántó művelési ágú ingatlanra megkötött haszonbérleti szerződés jogszabályba ütközik, ezért érvénytelen a II. rendű alperes földhasználatának bejegyzésére nem alkalmas. Másodsorban annak megállapítását kérte, hogy ezen ingatlanra a 2014. április 10. napján kelt szerződés szerinti feltételekkel a földhaszonbérleti szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre azzal a kivétellel, hogy a felperest mezei leltár fizetési kötelezettség a II. rendű alperes irányában nem terheli. Előadta, hogy a megjelölt ingatlan a III. rendű alperes tulajdona az I. rendű alperes özvegyi jogával terhelten, az ingatlant az I. rendű alperes hasznosítja. 2014. április 10. napján az I. rendű alperes a II. rendű alperessel földhaszonbérleti szerződést kötött. A haszonbérleti

szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. A felperes a Földforgalmi tv. 49. § (3) bekezdése, a Fétv. 55-56. §-a alapján előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó bejelentést tett. A felperest előhaszonbérleti jog a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés c), (3) bekezdés a) és (4) bekezdés b) pontja alapján is megilleti, mert helyben lakó, több mint egy éve igazoltan állattartó telepet üzemeltető egyéni vállalkozó, fiatal földműves, a haszonbérlet célja pedig az állattartáshoz szükséges takarmány előállításának biztosítása. A Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felperes előhaszonbérleti joga sorrendben megelőzi a II. rendű alperes 46. § (1) bekezdés a) pontján alapuló előhaszonbérleti jogát. A haszonbérleti szerződést jogszabályba ütközőnek minősítette, mert a II. rendű alperes nem felel meg a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti volt haszonbérlet definíciójának, a szerződésben jogsértően minősítette magát volt haszonbérletnek. Földhasználati jogában három és fél hónapos megszakítás mutatkozik. A Ptk. 6:95. §-a szerint a jogszabályba ütköző, vagy jogszabály megkerülésével kötött szerződés semmis. A hektáronkénti 500.000 forint mezei leltár összegét nem fogadta el, mert az eltúlzott. Mivel a II. rendű alperes a költségeit felhívás ellenére nem igazolta, úgy kell tekinteni, hogy ilyen ráfordításai nem voltak. A mezei leltár ráfordítás igazolásának azért is jelentősége van, mert az idő múlásával a 2013. évi mezei leltár befektetés már jó részében hasznosult.

- [2] Az alperesek ellenkérelmére nem vitatta, hogy a II. rendű alperesnek volt korábban haszonbérleti szerződése, de az 2013. december 31. napján megszűnt. Volt haszonbérletnek csak az minősül, aki a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül haszonbérletre a földet (Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdés). Az alperesek közötti szerződés tehát e jogszabályi előírásba ütközik, semmis. Tagadta, hogy elfogadó nyilatkozata nem felel meg az alaki és tartalmi feltételeknek. Az okiratot tanúként aláíró jogi képviselője jogszerűen tüntette fel iroda címét a lakóhelye helyett. A felperes születési nevének hiánya azért nem tartalmi hiba, mert születési neve megegyezik családi és utónevével. Elfogadó nyilatkozata tartalmazza mindazokat a nyilatkozatokat, amiket a törvények előírnak. 2014. április 9. napjával jegyezték be fiatal földművesként.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Védekezésük értelmében a megkötött haszonbérleti szerződés nem érvénytelen. A II. rendű alperes 2013 decemberének végéig több mint három éven át haszonbérletre volt az ingatlan, de 2013 végétől is folyamatosan birtokolta, használta és művelte azt az I. és III. rendű alperes tudtával és beleegyezésével. A földingatlanra 2014. április 10. napjáig hektáronként 500.000 forint termelési költséget fordított. Állította, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja és 47. § (1) bekezdése értelmében volt haszonbérletnek minősül, ez okból a szerződés nem érvénytelen. A felperes által felhívott okból a szerződés esetleges hatálytalansága nem vizsgálható, mert a felperes az előhaszonbérleti jogát a jogszabályi előírások megsértésével gyakorolta, jognyilatkozata hatálytalan. Az elfogadó nyilatkozat hatálytalansága miatt a felperesnek nincs perlési jogosultsága. A felperes 2014. május 12-i elfogadó nyilatkozata törvénysértő, mert nem foglalták teljes bizonyító erejű magánokiratba (Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdés), minthogy az egyik tanú lakcímét nem tartalmazza. A Földforgalmi tv. 49. § (6) bekezdése alapján az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát a az arra jogosult nem gyakorolta volna. A Fétv. 13. § (1) bekezdése szerinti adatok közül az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza a felperes születési nevét. Ugyanezen törvény 114. § (2) bekezdésében megkövetelt nyilatkozatból nem felel meg, hogy a felperes „fiatal földművesnek” minősülne, mert ilyenként csak 2014. június 3. napján vették nyilvántartásba. Végül az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza teljes körűen a Földforgalmi tv. 42. §-ában meghatározott kötelezettségvállalásokat. Mindezen okok miatt úgy kell tekinteni, mintha a felperes az előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta

volna. Az a körülmény, hogy a felperes a hektáronkénti 500.000 forint mezei leltár megfizetésétől elzárkózott, nem értelmezhető másként, minthogy a haszonbérleti szerződésben foglaltakat nem fogadta el teljes körűen. Az elfogadó nyilatkozat a Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdése szerinti vállalatot sem tartalmazza megfelelően, vagyis, hogy a felperes a föld használatát másnak nem engedi át. Amikor a felperes az elfogadó nyilatkozatot tette, ténylegesen nem működtetett állattartó telepet azon a helyrajzi számon, ami a hatósági bizonyítványban szerepelt. Ha a felperes elfogadó nyilatkozata hatálytalan, a per oka fogott.

- [4] Az alperesek viszontkeresetükben annak megállapítását kérték, hogy a felperes 2014. május 12. napján kelt elfogadó nyilatkozata hatálytalan. Állították ez okból úgy kell tekinteni, mintha a felperes az előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta volna. E körben megismételték az ellenkérelemben már hivatkozott alaki és tartalmi hiányosságokra vonatkozó előadást, amit azzal egészítettek ki, hogy a felperes nem nyilatkozott arról, hogy a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot, csak a törvény szerinti kifejezést alkalmazta.
- [5] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Elsődlegesen az előterjesztés perelhúzó jellegére hivatkozott. Állította, hogy nem tartalmaz mást, újabb tényállítást, mint amit már az ellenkérelem is tartalmazott. Az elfogadó nyilatkozat hatálytalansága sem eredményezné a perbeli haszonbérleti szerződés érvényességét.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] A Szarvasi Járásbíróság 2015. október 22. napján meghozott 3.P.20.352/2015/24. számú ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes 2014. május 12. napján kelt helyrajzi számú ingatlanra az I. és II. rendű alperes között 2014. április 10. napján létrejött haszonbérleti szerződésre tett elfogadó jognyilatkozata hatálytalan. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek tizenöt napon belül 47.000 forint perköltséget.
- [7] Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a 2014. április 10. napjával keletkezett haszonbérleti szerződés a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, azaz jogszabályba ütközés folytán semmis-e. A jogvita tárgya az, hogy a II. rendű alperes volt haszonbérletnek minősül-e. A Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése rendelkezik arról, ki minősül az előhaszonbérleti jog gyakorlása szempontjából volt haszonbérletnek. A II. rendű alperes a haszonbérleti szerződéssel érintett földterületre vonatkozó előhaszonbérleti jogosultságát a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjában jelölte meg, mivel 2013. december 31. napjáig földhasználattal rendelkezett, haszonbérleti szerződése ekkor szűnt meg. Az Kft. 2014. január 10. napján kelt haszonbérleti szerződés alapján kérte a nyilvántartásba történő bejegyzését, azonban az illetékes földhivatal e kérelmet elutasította. Ugyan az Kft. és az I. rendű alperes között jött létre a haszonbérleti szerződés, de a kft. a földet nem művelte, azt a II. rendű alperes végezte. A II. rendű alperes földhasználati jogát a 2014. június 19. napján kelt bejelentési kérelemre 2014. január 1. és 2018. december 31. napja közötti időre bejegyezték a földhasználati nyilvántartásba, igaz a földhasználat bejegyzése visszamenőleges hatállyal történt. Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság szerint a II. rendű alperes volt haszonbérletnek minősül. Mindezek alapján az I. és II. rendű alperes közötti haszonbérleti szerződés nem érvénytelen, és emiatt a felperes elsődleges kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság alaptalannak találta.
- [8] Miután a II. rendű alperes volt haszonbérletnek minősül, ezért a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés b), c), d) pontja alapján nem előzi meg az előhaszonbérleti jog sorrendjében a felperest. A Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdése kimondja, hogy a föld tulajdonjogának földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés kikötése semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen. A II. rendű alperes szándéka a gazdálkodás tovább folytatására irányult, ő használta, művelte az ingatlant. Erre tekintettel a másodlagos kereseti kérelmet is alaptalannak találta az

elsőfokú bíróság.

- [9] A 2014. május 12. napján kelt elfogadó nyilatkozatban a felperes a haszonbérleti szerződést teljes egészében elfogadta. Így a szerződés 10. pontjában feltüntetett azt a körülményt is, hogy hektáronként 500.000 forint mezei leltár terheli. Ezt utóbb nem vitathatja.
- [10] A felperes ajánlatában az szerepelt, hogy fiatal földműves, azonban a földhasználati bejelentési adatlap 3/1. pontjának megfelelően a felperesnek úgy kellett volna nyilatkoznia, hogy földművesnek minősül, megfelel a Földforgalmi tv. 5., 6. és 7. §-ában foglaltaknak, függetlenül attól, hogy még nem vették fel a törvény szerinti nyilvántartásba. A felperest 2014. június 3. napján vették nyilvántartásba.
- [11] A Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdése előírja, hogy az előhaszonbérleti jogot gyakorló jogosultnak az elfogadó jognyilatkozatát legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia. A teljes bizonyító erejű magánokirat kritériumait a Pp. 196. § (1) bekezdése tartalmazza. A Fétv. 115. § (3) bekezdése szerint a 2013. december 15. és 2014. április 30. napja között közzétett haszonbérleti szerződésre tett elfogadó jognyilatkozat hatálytalan, ha az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg. A felperes által tett elfogadó nyilatkozat tanúnak nem a lakcímét, hanem lakcímével azonos ügyvédi irodájának a címét tüntette fel, azt is hiányosan. A Pp. 196. § (1) bekezdése szerinti követelménynek tehát nem tesz eleget. Emellett a felperes családi neve is hiányzik, vagyis ez okból is alakszerű hiányosságban szenved az elfogadó nyilatkozat, és mivel ilyen módon nem felel meg a Földforgalmi tv. 49. § (1) és (6) bekezdésében foglaltaknak, olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmét is elutasította, és helyt adott az alperesi viszontkeresetnek. A Földforgalmi tv. 49. § (5) bekezdése értelmében a haszonbérbeadót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az előhaszonbérletre jogosult határidőn belül tesz meg, és jognyilatkozatával a haszonbérleti szerződést magára nézve teljes körűen elfogadta. Mivel a felperes ajánlatában a haszonbérleti szerződést teljes egészében elfogadta, utóbb nem hivatkozhat arra, hogy a mezei leltár összegszerűségét vitatja, illetőleg a haszonbérleti szerződés megkötését oly módon kéri, hogy a bíróság hagyja figyelmen kívül a mezei leltárt. A felperes 2014. május 12-i haszonbérleti ajánlata tehát hatálytalan.
- [12] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozott.
- [13] A felperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti döntés meghozatalát kérte.
- [14] A Gyulai Törvényszék 2016. február 8. napján meghozott 9.Pf.25.709/2015/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes által 2014. április 10. napján a helyrajzi számú ingatlanra kötött haszonbérleti szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a fentiek szerint létrejött haszonbérleti szerződés 10. pontjának utolsó mondata - mely szerint „a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előhaszonbérleti jogát esetleg eredményesen gyakorló előhaszonbérleti joggal rendelkező jogosult az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követő tizenöt napon belül egy összegben köteles megtéríteni a volt haszonbérlet részére a fent említett teljes 500.000 Ft/ha mezei leltárköltséget” - semmis. A viszontkeresetet elutasította. Mellőzte a felperes perköltségben marasztalását. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyta. Kötelezte az alpereseket egyetemlegesen tizenöt nap alatt a felperes javára 88.000 forint mindkét fokon felmerült együttes perköltség megfizetésére.
- [15] Elsődlegesen rámutatott, hogy a perbeli földhaszonbérleti szerződés közzététele 2014. május 1. napja előtt történt, ezért Fétv. 111. §-a alapján a haszonbérleti szerződést a kifüggesztési határidő leteltét követően nem kellett megküldeni a szakigazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Erre

tekintettel a másodfokú bíróság mind a haszonbérleti szerződést, mind az elfogadó nyilatkozatot vizsgálat tárgyává tette. Az előhaszonbérleti jog gyakorlása csak érvényes szerződéshez kötődhet, ezért a felperes az alperesek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítását nem kérheti, sérelmének orvoslására a hatálytalansággal kapcsolatos szabályok alkalmasak. Ezért helytállóan döntött az elsőfokú bíróság, amikor a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította. Helyesen állapította meg azt is, hogy a II. rendű alperes volt haszonbérletnek minősül. A II. rendű alperes haszonbérleti szerződésének megszűnését követően az I. rendű alperes ugyan az Kft.-vel kötött haszonbérleti szerződést, ezt azonban a felek felbontották. Ennek az a következménye, hogy a szerződés visszamenőleges hatállyal megszűnt, úgy kell tekinteni, mintha meg sem kötötték volna. Az ingatlan nem került az Kft. birtokába, azt továbbra is a II. rendű alperes művelte. A Földforgalmi tv. rendelkezései szerint az elfogadó nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja, miszerint a felperes elfogadó nyilatkozatát nem lehet teljes bizonyító erejű magánokiratnak tekinteni. A tanú lakóhelyének feltüntetésére vonatkozó követelmény nem érvényességi kellék. A születési nevet is csak abban az esetben kell feltüntetni, ha az nem egyezik meg a nyilatkozó jelenlegi családi és utónevével, vagyis a felperes elfogadó nyilatkozata alaki okból nem hatálytalan. Az előhaszonbérleti jog jogosultjainak sorrendjét a Földforgalmi tv. 45-46. §-ai szabályozzák. A felperes az elfogadó nyilatkozatban az előhaszonbérleti jogra való jogosultsága alapjaként azt jelölte meg, hogy helyben lakó, több mint egy éve igazoltan állattartó telepet üzemeltető egyéni vállalkozó, fiatal földműves, és a haszonbérlet célja az állattartáshoz szükséges takarmány előállításának biztosítása. Jogszabályhelyként a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés c) pontját, (3) bekezdés a) pontját és (4) bekezdés d) pontját jelölte meg. A volt haszonbérlet egyedül a 46. § (3) bekezdés a) pontjára alapított előhaszonbérleti jog előzi meg, és a másodfokú bíróság álláspontja szerint ez az ok fennáll. Az elfogadó nyilatkozat hatálytalanságára a Fétv. 115. §-a tartalmaz rendelkezést. A másodfokú bíróság szerint azonban a felperes elfogadó nyilatkozata a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Tartalmazza a Fétv. 114. § (1) és (2) bekezdése szerinti nyilatkozatokat, valamint a Földforgalmi tv. 42. §-ában írtakat, míg a 40., 41. §-ban foglaltakról a felperesnek nem kellett nyilatkoznia. A felperes nyilvántartásba vétel nélkül is fiatal földművesnek minősült. Mivel a felperes elfogadó nyilatkozata nem volt hatálytalan, a másodfokú bíróság az alperesi viszontkeresetet elutasította.

- [16] Az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében a felperes előhaszonbérleti joga megelőzi a II. rendű alperesét, ezért a másodfokú bíróság megállapította az I. és II. rendű alperes közötti szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát, és ennek folytán, hogy a szerződés az I. rendű alperes és a felperes között jött létre. A felperes nyilatkozatával teljes terjedelmében elfogadta a haszonbérleti szerződésben rögzítetteket. Ez ugyanakkor nem akadályozta meg abban, hogy a szerződés valamely rendelkezése érvénytelenségére hivatkozhasson, és kérje ennek megállapítását. Így lehetőség volt arra, hogy a mezei leltárra vonatkozó rendelkezés semmisségét kérje. Helytállóan hivatkozott arra, hogy a mezei leltár megfizetésére vonatkozó szerződéses kikötés jogszabály megkerülésére irányul, arra, hogy a ténylegesen előhaszonbérleti joggal rendelkező személyek ne gyakorolják az előhaszonbérleti jogukat a szerződésben feltüntetett mezei leltár összegére figyelemmel, mivel úgy kellett volna jelentős fizetési kötelezettséget vállalniuk az elfogadó nyilatkozatukkal, hogy annak alaposságáról, értékarányosságáról meggyőződnie nem tudtak. A szerződő felek csak magukra nézve állapíthatnak meg a szerződésben jogokat és kötelezettségeket, harmadik személyre nem. A másodfokú bíróság a Ptk. 6:95. §-a alapján állapította meg a mezei leltár megfizetésére vonatkozó szerződési kikötés semmisségét. E döntés azonban nem jelenti, hogy a II. rendű alperes nem igényelhetné a haszonbérleti szerződéssel érintett területen végzett olyan munkálatainak az értékét, amelyeket már elvégzett, és amelyek nem térültek meg. Az eredeti haszonbérlet és az új haszonbérlet között azonban nincs szerződéses jogviszony.

- [17] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 81. § (1) bekezdésével indokolta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [18] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a kereset teljes egészében történő elutasítását és a vizontkeresetüknek történő helyt adást kérték, mert a jogerős ítélet törvénysértően alkalmazta a jogvita érdemi elbírálására irányadó törvényi rendelkezéseket. Így a Fétv. 115. § (3) bekezdésében írt kógens szabályt, törvénysértően hagyta felpuhulni a haszonbérleti szerződésekre tett elfogadó nyilatkozatokra vonatkozó alakszerűségi és tartalmi követelményeket. A Földforgalmi tv. 49. § (4) bekezdése kötelező erővel írja elő, hogy az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és a felperes jognyilatkozata e követelménynek nem felelt meg. Olyannak kell tekinteni tehát, mintha az arra jogosult az előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta volna. A felperes is elismerte, hogy nem a lakcímét, hanem az azzal nem azonos ügyvédi irodájának címét tüntette, fel azt is hiányosan. A másodfokú bíróság törvénysértő jogalkalmazásával lerontotta a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontjának rendelkezéseit, nem alkalmazta a jogot, hanem alakítani próbálta azt. Mivel az elfogadó nyilatkozaton nem szerepel az egyik okirati tanú lakcíme, ezért az okirat nem minősül teljes bizonyító erejűnek. Ennek következményeit le kellett volna vonni. Hivatkoztak a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdésére, miszerint a polgár lakóhelye annak a lakásnak a címe, amelyben él. A Fétv. 115. § (3) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a 2013. december 15. és 2014. április 30. napja között közzétett haszonbérleti szerződésre tett elfogadó jognyilatkozat hatálytalan, ha az nem felel meg az alakszerűségi előírásoknak. A felperes által benyújtott nyilatkozat alakszerűségi okból hatálytalan, ezért a vizontkereset elutasítása törvénysértő. A Fétv. 55. §-a ugyancsak félre nem tehető kötelező erővel írja elő, hogy az előhaszonbérletre jogosulttól származó elfogadó nyilatkozatnak a jogosult adatai tekintetében a törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia. Ez utóbbi rendelkezés pedig a születési név feltüntetését is előírja, amit azonban külön nevesítve a felperesi jognyilatkozat nem tartalmaz. A másodfokú ítélet tehát a kógens törvényi rendelkezéseket nem alkalmazta. Az elfogadó jognyilatkozat tartalmilag is fogyatékos. A Fétv. 115. § (2) bekezdése kógens jelleggel írja elő, hogy az előhaszonbérletre jogosultnak a szerződésre tett elfogadó nyilatkozatban kell nyilatkoznia a 114. §-ban foglaltakról. Arról tehát, hogy a felperes fiatal földművesnek minősül, nyilatkoznia kellett. Tényszerűen nem felel meg a valóságnak, hogy a felperes a nyilatkozat megtételekor fiatal földművesnek minősült volna, mert ilyenként csak 2014. június 3-án vették nyilvántartásba. A felperesnek nyilatkoznia kellett volna, hogy a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot. A Fétv. 114. § (1) bekezdése szerint a felperesnek a Földforgalmi tv. 42. §-ában foglaltakról is nyilatkoznia kellett volna, vagyis tartalmaznia kellett volna azt a kitételt, vállalja, hogy a földhasználati/földhaszonbérleti szerződés fennállása alatt megfelel a Földforgalmi tv. 40. § (1)-(4) bekezdésében, 41. §-ában foglalt feltételeknek. E vállalások a nyilatkozatból teljesen hiányoznak. A felperes azt sem vállalta, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, nyilatkozatában azt jelentette ki, hogy a föld használatát másnak „nem engedhetem” át. Törvénysértő a jogerős ítélet azon rendelkezése is, miszerint a mezei leltár megfizetésére vonatkozó szerződési kikötés semmis, jogszabály megkerülése okán. Nem jelölte meg azt a konkrét jogszabályi rendelkezést, amelynek megkerülését célozta ez a szerződéses kikötés. Anélkül tett ilyen megállapítást, hogy a szerződő felek ilyen szándékára bármilyen bizonyíték rendelkezésre állt volna. Az alperesek nem azért rögzítették a mezei leltár megtérítésével kapcsolatos rendelkezést, mert bármely jogszabályi előírás megkerülésére törekedtek volna. A szerződéskötéskor ténykérdés volt, hogy a II. rendű alperes az akkor már javában folyó 2013-2014 gazdasági évben még a szerződés megkötése előtt 500.000 forint/hektár értékű mezei leltár költséget fektetett a földbe. A II. rendű alperesnek jogvédett érdeke fűződött ahhoz, hogy a befektetése megtérülését arra az esetre is biztosítsa, ha mégsem az általa megkötött haszonbérleti szerződést hagyja jóvá az erre hatáskörrel és

illetékességgel rendelkező hatóság. A II. rendű alperest az a veszély fenyegette, hogy előhaszonbérleti jogát esetlegesen eredményesen gyakorló személy az ő rovására jogalap nélkül gazdagodik. A szerződés 10. pontjában foglaltak azonban időmúlás révén már okafogyottá váltak, minthogy a költségek a betakarított termésből megtérültek.

- [19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a termőföldre általa tett elfogadó nyilatkozat alaki és tartalmi szempontokból megfelelő. Nyilatkozott arra nézve, hogy teljes körűen elfogadja a földhaszonbérleti szerződést, és megtett minden olyan nyilatkozatot, amit a Földforgalmi tv. előírt. Az alperesek nem vitatták az okirat valódiságát, a tanú személyét, csupán a tanú lakcímére vonatkozóan tettek kifogást. A bírói gyakorlat szerint az aláírás lényeges eleme, hogy az közvetlenül az aláírótól való származását fejezze ki, és célja e személy azonosíthatósága. Az okirati tanú személyének és tanúi minőségének az okirattól azonosítható módon ki kell derülnie, és ez az alperesek által sem vitatottan megtörtént, vagyis az elfogadó nyilatkozat megfelel a teljes bizonyító erejű okirattal szemben támasztott alaki követelménynek. Az elfogadó nyilatkozat tartalmazza a felperes születési családi és utónevét, minthogy az megegyezik a jelenlegi családi és utónevével. Az elfogadó nyilatkozata tartalmazta mindazokat, amiket a Földforgalmi tv. és a Fétv. előír. Nem kellett nyilatkoznia, hogy a Földforgalmi tv. 40. § (2) és (4) bekezdése szerinti okból szerezhet-e haszonbérletet, nem kellett nyilatkoznia, hogy jogi személyként nem szerezhet földhasználati jogosultságot. Alaptalanul támadták az alperesek a mezei leltárral kapcsolatos ítéleti rendelkezést. A II. rendű alperes többszöri indítványra és felhívásra sem tudta igazolni a perbeli termőföldre fordított beruházásait, és ebből az következik, hogy azok ténylegesen fel sem merültek. Amennyiben a II. rendű alperes rendelkezett volna a költségeit igazoló bizonylatokkal, adózása érdekében a földműveléssel kapcsolatos költségeit bevételével szemben elszámolta volna. A szerződés tehát a mezei leltár összegére vonatkozó valótlan és nem ellenőrizhető adatot tartalmaz, alkalmas arra, hogy más előhaszonbérleti joggal rendelkező személyek lényeges adatok hiányában e jogukat ne tudják gyakorolni. Semmis a kikötés, mert a szerződő felek csak magukra nézve állapíthatnak meg jogokat és kötelezettségeket, harmadik személyekre nem.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a felperes által tett az előhaszonbérleti jogon alapuló elfogadó nyilatkozata alaki és tartalmi hiányosságait nem állapította meg. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód. A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.
- [21] A felülvizsgálati kérelem nem érintette a jogerős ítéletnek a felperes elsődleges, az I. és II. rendű alperes között létrejött szerződés teljes érvénytelensége megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezését.
- [22] Kúria előjáróban rámutat, hogy a 2014. május 12. napján kelt nyilatkozat tartalmát illetően az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában értelemzavaró elírások szerepeltek. A 7. oldal utolsó bekezdése szerint tanú „nem a lakcímét, hanem a lakcímével azonos ügyvédi irodájának címét tüntette fel”. A tanú lakcíme és iroda címe - ez a perben egyértelműen megállapítható - nem volt azonos, éppen ezen alapult az alperesek jogi álláspontja a nyilatkozat alaki hibáját illetően. A 8. oldal 4. bekezdése szerint a nyilatkozatról hiányzik a „felperes családi neve”. A felperes családi neve nem hiányzik, az alperesi kifogás a születési név hiányára vonatkozott.
- [23] Az alaki hiányosságokkal kapcsolatosan a Kúria egyetértett a jogerős ítélet azon levezetésével, hogy a 2014. május 12. napjával keltezett nyilatkozat megfelel a teljes bizonyító erejű magánokirathoz

fűzött követelményeknek, miszerint az okiraton a tanú nevének és lakóhelyének (címének) szerepelnie kell (Pp. 196. § (1) bekezdés b) pont). Egyértelműen megállapítható, hogy első helyen tanúként írta alá az iratot, és bár kétségtelenül nem lakóhelyét tüntette fel, de címeként az ügyvédi iroda címét vezette rá. Jóllehet indokolt volna, hogy a tanú neve és címe - ha kézírással szerepel - olvasható legyen, de ezt a törvény nem írja elő. A nyilatkozat tartalmazza a felperes születési nevét, mert az megegyezik a családi és utónevével. A születési név feltüntetése akkor indokolt, ha az eltér az aktuális családi és utónévtől.

- [24] A tartalmi hiányosságokat illetően is helyes volt a jogerős ítélet. A felperes nyilatkozata tartalmazza, hogy 1.) helyben lakónak minősült (Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pont), 2.) több mint egy éve igazoltan állattartó telepet üzemeltető egyéni vállalkozó (Földforgalmi tv. 46. § (3) bekezdés a) pont) és fiatal földművesnek minősül (Földforgalmi tv. 46. § (4) bekezdés b) pont). A felperes nyilatkozott a Földforgalmi tv. 42. § (1) bekezdésében szabályozott körben, amikor kijelentette „a föld használatát - a törvényben meghatározott esetek kivételével - másnak nem engedhetem át, azt magam használom”. Nem minősül a jogszabályi előírás megsértésének, és nem teszi hatálytalanná a nyilatkozatot a szóhasználat (engedem - engedhetem), mert tartalmilag a törvényi kötelezettségvállalásnak mindkét fordulat megfelel. A felperes nyilatkozott arról, hogy a per tárgyát képező területtel a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot. Hogy nem tartalmaz konkrét utalást, melyik törvény szerinti birtokmaximumról szól, nem minősül olyan hibának, ami a nyilatkozatát hatálytalanná tenné, mert értelemszerűen a Földforgalmi tv. szerinti birtokmaximum tárgyában kellett nyilatkoznia. Nem kellett nyilatkozni a felperesnek olyan körben, ami az adott típusú földnél (szántó) irreleváns (Földforgalmi tv. 45. §), illetve ami rá mint egyéni vállalkozóra nem irányadó. A felperes előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata nem hatálytalan.
- [25] A felperes azért előzi meg sorrendben a II. rendű alperest az előhaszonbérlet gyakorlása során, mert fiatal földművesnek minősül. Az alperesek hangsúlyosan hivatkoztak arra, hogy a felperes azért nem felel meg fiatal földműves kritériumának, mert ilyenként csak 2014. június 3. napján vették nyilvántartásba. A per tárgyát képező időben már hatályos a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól szóló 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése értelmében a járási hivatal a nyilvántartásba vétel megtörténtét és időpontját a kérelemen feltünteti. E § (3) bekezdése szerint a bejegyzéshez, törléshez, változás átvezetéséhez fűződő joghatály a kérelem iktatásának időpontjában áll be. Annak volt tehát relevanciája, hogy a felperes már az előhaszonbérleti jog gyakorlása előtt kérte a földműves nyilvántartásba vételét (2014. április 9. napján), és az előhaszonbérleti jog gyakorlásakor megfelelt a Földforgalmi tv. 5. § 6. pontjában írt fiatal földműves kritériumának.
- [26] Végezetül a jogerős ítélet helyesen minősítette semmisnek a 2014. április 10. napján megkötött szerződés 10. pont utolsó mondatát. E szerződési rendelkezés szerint a szerződő felek - vagyis az I. és II. rendű alperesek - megállapodtak abban, hogy az előhaszonbérleti jogát esetleg eredményesen gyakorló előhaszonbérleti joggal rendelkező jogosult az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követő tizenöt napon belül egy összegben köteles megtéríteni a volt haszonbérlo részére a teljes 500.000 forint/hektár mezei leltár költséget. Tényszerűen a volt haszonbérlo követelheti a meg nem térült ráfordításait, de mert jogviszonyban jelen esetben a II. rendű alperes az I. rendű alperessel áll, a megtérítési kötelezettség az I. rendű alperest terhelne. Szerződésben a felek csak a saját jogaikról és kötelezettségeikről köthetnek megállapodást (Ptk. 6:1. §), harmadik személyek jogairól vagy kötelezettségeiről nem. Ezért ez a kikötés semmis (Ptk. 6:95. §). A kikötés valójában azt a célt szolgálta, hogy az előhaszonbérletre jogosultakat elrettentse e jog gyakorlásától, mert az azzal járt volna, hogy az előhaszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidőtől számított tizenöt nap után közel 5.700.000 forint megfizetése terhelne, anélkül hogy a földhasználatát megkezdte volna. A kikötés érvénytelenségét illetően nincs jelentősége, de

megjegyzendő, hogy a II. rendű alperes az elsőfokú eljárás egésze alatt ezt a mezei leltár költséget - ami hangsúlyosan a 2013-2014. évre vonatkozott - nem igazolta.

- [27] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alperesek a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelesek a felperes felülvizsgálati eljárási költsége megtérítésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés).

Budapest, 2017. április 12.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró