

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.III.37.328/2016/7.

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

A felperes: (...)

Képviselője: . Gajdán István ügyvéd

Az alperes: Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatala

Képviselője: (...) hivatalvezető

A per tárgya: haszonbérleti szerződés tárgyában hozott
közigazgatási határozat felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (11. sorszám
alatt)

Az elsőfokú határozatot hozó bíróság és száma: Szombathelyi
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, 10.K.27.136/2015/6.

A másodfokú határozatot hozó bíróság és száma: Szombathelyi
Törvényszék, 4.Kf.20.009/2015/5.

Rendelkező rész

A Kúria a Szombathelyi Törvényszék 4.Kf.20.009/2015/5. számú
ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra -
70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Osztatlan közös tulajdon megszüntetése folytán jött létre a (...) és (...) hrsz.-ú ingatlan. Ezen földterületek tulajdonosai földhaszonbérleti szerződést kötöttek a felperessel, mint haszonbérbe vevővel, a használat kezdő időpontja 2009. augusztus 31. napja volt. A felperes használati joga a haszonbérleti szerződések alapján 2015. január 1. napján szűnt meg. A felperes

tárgyalásokat kezdett az ingatlanok tulajdonosaival, melynek eredményeként ezen két ingatlanra vonatkozóan a tulajdonosok, mint haszonbérbe adók 2015. március 23-án kötöttek határozott idejű haszonbérleti szerződést a felperesi haszonbérbe vevővel. A szerződések szerint a használat kezdő időpontja 2015. április 1-je, míg a lejárat időpontja 2025. április 1-je. A felperes a szerződésekben nyilatkozott arról, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 40. § (1)-(4) bekezdéseiben, valamint 41. §-ában foglalt feltételeknek és vállalta, hogy ezen feltételeknek a szerződés teljes időtartama alatt meg fog felelni. A felek tudomásul vették, hogy a felperest előhaszonbérleti jog illeti meg, a felperes nyilatkozata szerint az Fftv. 46. § (1) bekezdése a) pontján alapulóan.

- [2] A szerződéseket a (...) Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának hirdetőtáblájára 2015. április 8-án függesztették ki, a kifüggesztés időtartama alatt más előhaszonbérletre jogosult elfogadó nyilatkozatot nem tett.
- [3] Az alperes határozataival a haszonbérleti szerződések jóváhagyását arra hivatkozással tagadta meg, hogy a felperes 2009. szeptember 11-étől 2015. január 1-jéig volt haszonbérelő, az Fftv. 46. § (1) bekezdésének a) pontján alapulóan nem minősül előhaszonbérletre jogosultnak. Az Fftv. 47. § (1) bekezdéséből következően a földet 2012. április 8. és 2015. április 7. között, három éven keresztül kellett volna haszonbérelnie. Idézte az Fftv. 51. § (2) bekezdését, 53. § (1) bekezdés a) pontját, valamint 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 52. § (1) bekezdését.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében az alperes határozatainak megváltoztatását és közte és a haszonbérletbe adók között létrejött haszonbérleti szerződések jóváhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy előhaszonbérletre jogosultnak minősül nem csak az a személy, aki az ajánlat közlésének napján haszonbérelő, hanem az is, akinek haszonbérleti jogviszonya az ajánlat közlésekor már nem áll fenn, azonban ezt közvetlenül megelőzően három éven keresztül folyamatosan haszonbérelő volt. A törvény a „közvetlenül” fordulatot nem időbeli, hanem alanyi értelemben használja az esetlegesen versengő, volt haszonbérlők közül kívánja a későbbi haszonbérletet preferálni.
- [5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a haszonbérleti szerződések 2015. január 2. napján lejártak, szerződés hiányában a használat a tulajdonosokra, illetve a haszonélvezőkre szállt vissza. A közhiteles nyilvántartás szerint a felperesnek ezen ingatlanokra nem volt bejegyzett földhasználati joga sem.

Az elsőfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak értékelte és az alperes határozatait megváltoztatta akként, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában a használatba adók és a felperes, mint használatba vevő között 2015. március 23. napján kötött haszonbérleti szerződést jóváhagyta. Az ítélet indokolása szerint a „volt haszonbérelő” fogalmát meghatározó Fftv. 47. § (1) bekezdését nyelvtanilag akként kell értelmezni, hogy a „feltéve” szó előtti szövegrészt a maga egységében kell vizsgálni. E jogszabályhely első mondata a „haszonbérli” vagy „haszonbérelte” szövegrésszel zárul, így szemügyre kellett venni azt, hogy a két igeidő együttes előfordulását mi indokolja. Mivel a „volt haszonbérelő” nem lehet olyan személy, aki (amely) az ajánlat közlésének napján haszonbérelőnek minősül, ezért az első releváns időpont az ajánlat közlését megelőző nap. A jelen idejű igealak azt az esetet jelenti, amikor az ajánlat közlését megelőző napon valamely személy vagy szervezet haszonbérli a földet. Ehhez képest a múlt idő alkalmazása arra az esetre vonatkozik, amikor az ajánlat közlését megelőző napon a korábbi haszonbérelő nem volt ugyan szerződéses kapcsolatban a használatba adóval, de ezt megelőzően az adott ingatlant haszonbérelte. A „közvetlen” szónak pedig annyiban van jelentősége, hogy a használatba adónak a korábbi haszonbérelő haszonbérleti szerződésének megszűnése és az új ajánlat közlése közötti időszakban más haszonbérelővel nem állhat fenn szerződése, ugyanis ellenkező esetben ez utóbbi minősülne volt haszonbérelőnek. Az Fftv. preambulumban megjelenő egyik cél az, hogy a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson, melynek egyik biztosítéka az előhaszonbérleti jog. Az alperes álláspontjából az is következne, ha a korábbi haszonbérelő legalább három évig használta a tulajdonos földjét, viszont a szerződés a határozott idő eltelte folytán az új ajánlat közlését közvetlenül megelőző második napon megszűnik, úgy előhaszonbérleti jogával nem élhet.
- [7] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérve az alperes fellebbezett. Fellebbezésében a határozatában foglalt jogi álláspontját fenntartotta.
- [8] A törvényszék, mint másodfokú bíróság az alperes fellebbezését alaposnak értékelte, a közigazgatási és munkaügyi bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban egészítette ki, hogy az alperes határozata a (...) hrsz.-ú ingatlan esetében állapította meg, hogy a felperes 2009. szeptember 11-től volt haszonbérelő, a (...) hrsz. alatti ingatlan esetében kezdő időpontul 2009. augusztus 31-ét jelölte meg.
- [9] Kifejtette a másodfokú bíróság, hogy a per eldöntése szempontjából annak volt döntő jelentősége, hogy miként kell helyesen értelmezni az Fftv. 47. § (1) bekezdése szerinti „volt haszonbérelő” fogalmat. E szerint a 45. § (1) bekezdés a) pontja, 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 46. § (4) bekezdése irányadó.
- [10] Megállapította a másodfokú bíróság, hogy mindkét ingatlanra

vonatkozóan a haszonbérleti szerződések kifüggesztésére 2015. április 8-án került sor, az Fftv. 49. § (3) bekezdéséből következően az ajánlat közlésének kezdő napja a kifüggesztést követő nap 2015. április 9-e volt. A törvényszék álláspontja szerint az Fftv. 47. § (1) bekezdése alapján volt haszonbérlőként azt a természetes személyt, illetve mezőgazdasági termelőszövetkezetet is előhaszonbérleti jog illeti meg, aki (amely) az ajánlat közlésekor is haszonbérlő, vagyis akinek a haszonbérleti szerződése legkorábban az ajánlat közlése előtti napon szűnik meg, feltéve, hogy az ezt megelőző legalább három éven keresztül is haszonbérelte a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet és nem áll fenn az Fftv. 47. § (1) bekezdés utolsó fordulatóban írt egyik kizáró körülmény sem. A haszonbérelni ige jelenidejű alakja csak az ajánlat közlésekor még fennálló haszonbérleti szerződésre utal. A haszonbérelni ige múltidejű alakja csak az ajánlat közlése előtti napra vonatkozik. A „közvetlenül megelőző” kifejezés nem a haszonélvező személyére, hanem az ajánlat közlésére és a jogszabály által előírt három éven keresztül fennálló haszonélvezetre vonatkozik. Az érdemét illetően - időpontbeli pontosítással - a törvényszék az alperes indokait osztotta és egyetértett azzal, hogy a szerződések tévesen nevesítik a felperest olyan volt haszonbérlő mezőgazdasági termelőszövetkezetként, melyet az Fftv. 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján előhaszonbérleti jog illet meg. Mivel a Fftv. 48. § (2) bekezdése értelmében haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a haszonbérlő előhaszonbérletre jogosult-e, és ha igen, úgy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn, továbbá a Fftv. 52. § (1) bekezdése alapján az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződésnek a szerződés lényeges tartalmi elemeit is magában kell foglalnia, melybe az előhaszonbérleti jog jogalapjának megjelölése is besorolandó, az Fftv. 51. § (2) bekezdésére alapítottnak az alperes helyesen határozott a haszonbérleti szerződések jóváhagyásának megtagadásáról.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte, az elsőfokú bíróság tartalmilag helyes döntésének alapul vételével. Álláspontja szerint a másodfokú ítélet indokolásában kifejtett jogi érvelés az Fftv. 47. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt törvényi előírást hibásan értelmezi, így a jogerős határozat jogsértő, ami megalapozza hatályon kívül helyezését. Kifejtette, hogy a tényállás a közigazgatási eljárásban és a perben is tisztázott volt. A jogvita tárgyát az ügy eldöntése szempontjából jogilag releváns

jogszabályi rendelkezés, azaz az Fftv. 47. § (1) bekezdésében foglalt „volt haszonbérelő” fogalmának értelmezése képezte. Megítélése szerint a törvényszék helytelen következtetésre jutott a szöveg értelmezésekor, ugyanis figyelmen kívül hagyta, hogy a „haszonbérli, vagy haszonbérelte” szóhasználat lényeges különbségtételt takar. A jogalkotó „vagy” kifejezés alkalmazásával mindig egy alternatív lehetőséget jelez és ez ebben az esetben sem üres szófordulat, hanem joghatás címzettjei tekintetében fontos jelentéstartalommal bír. A fogalom meghatározásakor a jogalkotó egy múlt időben fennálló jogviszonyt ír le a „volt haszonbérelő” kifejezés használatával, így nyilvánvaló, hogy a meghatározás nem vonatkozhat az ajánlat közlésének napján (azaz jelen időben) az adott ingatlan vonatkozásában haszonbérelőnek minősülő személyre. Ebből egyértelműen arra a törvényhozói szándékra lehet következtetni, hogy az ajánlat közlését megelőzően megszűnt, de három évig fennállt haszonbérleti jogviszony előhaszonbérleti jogot eredményez. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a törvényalkotó a „közvetlenül” szó tartalmát nem időbeli értelemben, hanem alanyi értelemben használja.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [13] A Kúria álláspontja szerint az ügyben eljáró bíróságok megfelelő alapossággal tisztázták és rögzítették ítéletük indokolásában az ügyben irányadó tényállást és a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet abból helytálló jogi következtetést vont le, azzal a Kúria is egyetértett.
- [14] Kiemeli a Kúria, hogy a felülvizsgálati eljárás során a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban 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.
- [15] A perben felülvizsgált ügyben az első és a másodfokú bíróság alapvetően eltérően értelmezte az Fftv. 47. § (1) bekezdésében foglaltakat és ez lényegileg eltérő döntést eredményezett. A Kúria a jogerős ítélet indokolásában foglalt érvelést osztotta.
- [16] Az Fftv. 47. § (1) bekezdése értelmében a 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérelőnek az a természetes személy, illetőleg mezőgazdasági termelőszövetkezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül haszonbérli, vagy haszonbérelte, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérleti szerződés fennállásának időtartalma alatt.

- [17] A perben releváns a jogszabályhely első fordulata volt, a „feltéve” szövegrész utáni kizáró feltételeket rögzítő fordulat az ügyben fel sem merült.
- [18] Helyesen határozták meg az eljáró bíróságok és a felperes is, hogy a jogvita tárgyát „volt haszonbérlet” fogalmának értelmezése képezte. E vonatkozásban volt eltérés a felperesi és az alperesi, valamint az elsőfokú és a másodfokú bírósági jogi álláspont között.
- [19] A Kúria nem értett egyet a felperes azon álláspontjával, hogy az idézett jogszabályhelyben használt, „közvetlenül megelőző” kifejezés nem időbeli értelemben, hanem alanyi értelemben vizsgálandó. A jogszabályhely értelmezéséből, a mondat folytatásából következően („legalább három éven keresztül”) egyértelműen az a jogi álláspont vezethető le, hogy a közvetlenül megelőző szóhasználat időbeli értelemben határozza meg a haszonbérletet. Ezen fordulat a szerződéses időszak és az ajánlat időpontjának megszakítatlanságára utal. A felperesi állásponttal szemben a „haszonbérelni” ige múltidejű alakja arra az esetre vonatkozik, amikor a szerződés az ajánlat közlését megelőző napon jár le, míg a jelen idő használata arra, amikor az ajánlat napján a korábbi szerződés még meg sem szűnt.
- [20] A Kúria megítélése szerint a jogalkotó a korábbi haszonbérletnek nem kívánt időbeli korlátozás nélkül előhaszonbérleti jogot biztosítani. Előfordulhat ugyanis, hogy a haszonbérleti szerződés lejártá után a tulajdonos (haszonélvező) használja a földet, majd úgy dönt, hogy újból haszonbérleti szerződést köt, ez az időtartam azonban a folytonosságot megszakítja és nincs ok arra, hogy a volt haszonbérlet e címen előhaszonbérleti jog illesse meg, tekintve, hogy az alperesi hatóságnak bizonyítási eljárást a földhasználatra vonatkozóan lefolytatnia nem kell. A volt haszonbérlet csak akkor illeti meg előhaszonbérleti jog, ha a tulajdonos a szerződés lejártával sem kívánja maga használni a földjét és ezért még a szerződés tartalma alatt az annak lejártát követően hatályba lépő újabb szerződést köt. A jogszabály által használt múlt idő kizárólag arra utal, hogy a haszonbérleti ajánlat közlésekor éppen nincs fennálló haszonbérleti szerződés.
- [21] A másodfokú bíróság tehát helyes jogértelmezéssel változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét, és erősítette meg az alperes jogszabályoknak megfelelő határozatát a kereset elutasításával.
- [22] Minderre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [24] A felülvizsgálati eljárásban az alperesnek igazolt perköltsége nem merült fel, ezért arról a Pp. 78. § (2) bekezdése értelmében a

Kúriának rendelkezni nem kellett.

- [25] A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt, az 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illeték viselésére a felperes a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles.

Budapest, 2016. szeptember 20.

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