

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.618/2016/4.

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

A felperes:

A felperes képviselője: Filipinyi Józsefné dr. ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Gally Mihály ügyvéd

A per tárgya: jognyilatkozat pótlása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (6. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Gyulai Törvényszék
9.Pf.25.255/2016/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Békéscsabai Járásbíróság 2.P.20.001/2016/3.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 17.500 (tizenhétezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperes eredetileg 2016. január 4. napján előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság a 2014. január 7. napján létrejött haszonbérleti szerződésre tett elfogadó nyilatkozata alapján pótolja a földhasználati lapon az alperes hozzájáruló jognyilatkozatát. Előadta, hogy az alperes a tulajdonát képező helyrajzi számú 16,6814 ha területű és helyrajzi számú 30,3391 ha területű szántó művelési ágú termőföldekre 2014. január 7. napján földhaszonbérleti ajánlatot fogadott el a Bt.-től (továbbiakban Bt.). Ez a szerződés nem tartalmazza a földtörvény által kötelezően előírt nyilatkozatokat, ezért nem lehetett bejegyezni a haszonbérletet az ingatlan-nyilvántartásba. Az ajánlatot 2014. január 18. napján kifüggesztették az Közös Önkormányzati Hivatal Telekgerendási Kirendeltségén. A felperes a jogszabályban biztosított határidőn belül (2014. január 31. napján) elfogadó nyilatkozatot tett kijelentve, hogy a haszonbérleti szerződésben foglaltakat teljes mértékben elfogadja. Előadta, hogy az egyik ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. § (1) bekezdés b) pontja szerinti (helyben lakó szomszédként), míg a másik ingatlan tekintetében a 46. § (1) bekezdés c) pontja szerinti (helyben lakóként) előhaszonbérleti joga van, emellett családi gazdálkodónak minősül. Az alperes a

kifüggesztési eljárás lezárultával megkereste telefonon, hogy ő lett a bérlő, és személyes találkozásra egyeztetett időpontot, de ekkor közölte, hogy nem ír alá semmit, és maga fogja művelni a földjeit. Miután az alperes nem volt hajlandó az iratokat átadni, a felperes maga tett bejelentést a földhivatalhoz. A földhivatal hiánypótlást rendelt el, melynek keretében kérte, hogy csatolja a földhasználati bejelentő adatlapot a használatba adó aláírásával, és a 2014. január 7. napján létrejött eredeti haszonbérleti szerződést. Az alperes viszont nem volt hajlandó együttműködni a hiánypótlási eljárásban. Azzal, hogy az alperes kezdeményezte a haszonbérleti szerződés kifüggesztését a települési önkormányzatnál, és a kifüggesztés meg is történt, az elfogadó nyilatkozat miatt az alperes ajánlati kötöttségbe került a felperessel. Az alperes ellen kezdeményezett korábbi peres eljárásban arról szerzett tudomást, hogy az alperes 2014. január 8. napjával egy újabb szerződést kötött a Bt.-vel, ezzel kapcsolatban azonban a kifüggesztési eljárást nem folytatták le. Mint kiderült e szerződés visszadátumozással jött létre. Ez a szerződés a felperessel szemben hatálytalan, egyébként is jogszabály megkerülésére irányult. Mindazonáltal a földhivatal formai okokból elutasította a Bt. földhasználati jogának bejegyzését. E perben az alperes jogi képviselője előkészítő iratában és a tanúként kihallgatott két földhivatali ügyintéző a bíróságot és a felperest megtévesztette, és ez vezetett ahhoz, hogy kérte a per megszüntetését. A vonatkozó jogszabályok helyes értelmezése mellett az érintett termőföldek haszonbérleti joga a felperest illeti meg, mert azzal, hogy a 2014. január 7-i szerződést az önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggesztették, az alperes lemondott a földek művelésének jogáról, ajánlati kötöttségbe került a felperessel. A földhaszonbérleti joga bejegyzése tárgyában a földhivatal hiánypótlási felhívásának csak oly módon tud eleget tenni, ha a bíróság az alperes jognyilatkozatát pótolja. Az alperes joggal való visszaélést valósított meg (régi Ptk. 5. § (3) bekezdés).

- [2] Az alperes védekezésére előadta, hogy bár a haszonbérleti szerződés hagy kívánnivalót maga után, ez nem eredményezi az érvénytelenségét, mert a szükséges tartalmi elemek szerepelnek benne. A hiányosságok pótolhatók. Tagadta, hogy a szerződés meghosszabbítását nem kellett volna kifüggeszteni.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelem esetén követelmény, hogy a felperes jelölje meg, milyen jognyilatkozatot, milyen tartalommal kíván pótoltatni. A felperes előadta, hogy az alperes és a Bt. által megkötött szerződés nem tartalmazza a jogszabályban előírt elemeket. Az 5/2012. Polgári elvi határozat értelmében az előhaszonbérleti jog csak érvényes szerződés vonatkozásában gyakorolható. A felperes elfogadó nyilatkozatához nem fűződhet joghatás. Az alperes és a Bt. közötti szerződés egy korábbi szerződés módosítása volt, a lejáratí idő leteltét megelőzően a lejáratí időt a szerződő felek módosították. A kifüggesztés téves földhivatali tájékoztatás miatt történt. Ebben az időben a jogszabályi környezet változása miatt nagy volt a jogbizonytalanság. A szerződésmódosítások vonatkozásában 2014. január 1. napjától megszűnt a kifüggesztési kötelezettség, így függetlenül attól, hogy a kifüggesztés megtörtént, ez a felperes oldalán előhaszonbérleti jogot nem keletkeztetett, az elfogadó nyilatkozattal nem jött létre haszonbérleti szerződés a felek között.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Békéscsabai Járásbíróság 2016. február 17. napján meghozott 2.P.20.001/2016/3. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 17.500 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felperes az illetékbélyegben lerótt 50.000 forint illetékből 29.000 forint visszatérítésére jogosult.
- [5] Az elsőfokú bíróság ismertette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 114. § (1), (2), 118. § (2) bekezdését, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról

szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 40. § (1) bekezdését, 41. § a) pontját, 42. § (1) bekezdését, majd rögzítette, hogy az alperes és a Bt. által megkötött haszonbérleti szerződés e jogszabályi rendelkezésekben foglaltakat nem tartalmazza. A Fétv. előírása egyértelmű, a földhasználati szerződés hiányosságai esetén a nyilvántartásbavétel iránti kérelmet el kell utasítani. E körülményre az elsőfokú hatóság figyelmét a Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatala 700.059/3/2014. ügyiratszámú döntést megsemmisítő és új eljárásra kötelező végzésében fel is hívta. A régi Ptk. 5. § (3) bekezdése szerinti jognyilatkozat pótlása nem lehetséges akkor, ha az olyan jognyilatkozat lenne, ami a célzott joghatás kiváltására nem alkalmas. A perbeli haszonbérleti szerződés alkalmatlan a földhasználati jog nyilvántartásba történő bejegyzésére, és ezen alapult a kereset elutasítása.

- [6] Az elsőfokú bíróság szerint az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a kifüggesztett szerződés a korábbi módosítása volt. A szerződés esetében kötelező az írásbeliség, és függetlenül attól, hogy a szerződő felek belső feltevése mi volt, az írásba foglalt szerződésben semmiféle utalás nem található arra, hogy az egy korábban fennálló szerződésnek bármely részben történő módosítása lenne. Az elsőfokú bíróságot nem köti, és a döntést nem határozza meg az a körülmény, hogy a földhivatali eljárásokban a hatóság a szerződést miként értelmezte. A perbeli szerződést ki kellett függeszteni, azonban az tartalmi hiányosságai folytán a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmatlan.
- [7] A perköltségről szóló rendelkezését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés a), 42. § (1) bekezdés a), 80. § (1) bekezdés f) pontjával, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával indokolta.
- [8] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárásra kötelezést, az alperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolásának módosítását kérte.
- [9] A Gyulai Törvényszék 2016. május 9. napján meghozott 9.Pf.25.255/2016/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.700 forint fellebbezési perköltséget.
- [10] Megállapította, hogy az alperes és a Bt. között 2008. december 16. napján jött létre a haszonbérleti szerződés a 2009. január 1. és 2014. január 10. napjáig terjedő időszakra. Ezen szerződésben megjelölt földterületekre még a haszonbérleti időszak lejártá előtt, 2014. január 7. napján kötöttek az elnevezését tekintve szintén haszonbérleti szerződést, amit a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztettek. A szerződés tárgya tehát megegyezik a 2008. december 16-i haszonbérleti szerződésben megjelölt ingatlanokkal, a haszonbérleti időszak kezdőidőpontját a 2008. december 16-i szerződéssel megegyezően 2009. január 1. napjában jelölte meg, és többletként csupán a meghosszabbított bérleti időszakra vonatkozó haszonbérleti díjakat tartalmazza. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a 2014. január 7-i haszonbérleti szerződést a 2008. december 16-i szerződés módosításának kell tekinteni. A szerződés módosításának kifüggesztésével kapcsolatos alperesi jogi álláspontot a másodfokú bíróság minden tekintetben osztotta. A Földforgalmi tv.-nek a haszonbérleti szerződések módosításáról rendelkező 51-67. §-ai 2014. január 1. napján léptek hatályba. Fétv. 111. §-a szerint azonban a Földforgalmi tv. 51-59. §-aiban foglaltakat a 2014. május 1. napján vagy azt követően közzé tett haszonbérleti szerződésekre kell alkalmazni. A 2014. január 7. napján kelt haszonbérleti szerződés módosítása esetén a Földforgalmi tv. 56-58. §-ainak alkalmazása nem lehetséges. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 12. § (2) bekezdése a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat rendelte alkalmazni a haszonbérleti szerződés módosítására is, amennyiben a felek akarata a haszonbérlet időtartamának meghosszabbítására, illetve a haszonbér mértékének csökkentésére irányult. Ezt a rendelkezést a Fétv. 126. § (1) bekezdés h) pontja 2014. január 1. napjától hatályon kívül helyezte, így 2014. január 7-én nem volt jogszabályi rendelkezés, ami alapján a szerződésmódosítást az előhaszonbérletre

jogosultakkal kifüggesztés útján közölni kellett volna. Kifüggesztési kötelezettség hiányában a felperesnek a haszonbérleti szerződés módosítása tekintetében nem volt előhaszonbérleti joga, így a jogszabályi rendelkezések ellenére kifüggesztett haszonbérleti szerződésmódosítás tekintetében elfogadó nyilatkozattal haszonbérelői pozícióba nem léphetett, a kifüggesztés ugyanis önmagában nem alapoz meg számára előhaszonbérleti jogot. Haszonbérleti jogának a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzését sem kérhette, így nem volt jogszabály által megkívánt nyilatkozat, amelynek alperesi részről történő megtagadása miatt a felperes jognyilatkozat pótlását kérhette volna a bíróságtól. Nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor nem hallgatta meg a felperes által megjelölt személyeket, mert a per eldöntése szempontjából releváns kérdések jogkérdésnek minősülnek.

[11] A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

A felülvizsgálati kérelem

[12] A felperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének helyt adó döntés hozatalát kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság téves jogértelmezése miatt a tényállást tévesen állapította meg a haszonbérleti szerződés módosítása, a kifüggesztési kötelezettség, a földhasználati nyilvántartási eljárás tárgyában, és így téves jogi következtetésre is jutott. Nyilvánvalónak tartotta, hogy a 2014. január 7-i haszonbérleti szerződéssel egy korábban megkötött haszonbérleti szerződés lejártá miatt akarták a felek a földhasználati jogosultság időtartamának meghosszabbítását haszonbérleti szerződésbe foglalni, és nem csupán csak a meghosszabbított haszonbérleti időszakra vonatkozó haszonbérleti díjakat tartalmazza a szerződés. A 2008. december 16-i szerződés lejártát a felek 2014. január 10. napján határozták meg. A 2014. január 7-i szerződés a földhasználat meghosszabbítására irányult még akkor is, ha abban a haszonbérlet kezdetét 2008. évben jelölték is meg. A felperes szerint a 2014. január 7-i szerződés alapján a haszonbérlet kezdőidőpontja nem lehet 2008., csak 2014. január 7. napja, vagy azt követő dátum, ellenkező eset a Földforgalmi tv. kijátszása lenne. Azért sem tekinthető a korábbi szerződés módosításának, mert a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése alapján a 45. § (1) bekezdés a), 46. § (1) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése szerinti volt haszonbérelőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki/amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérletre. Nem a haszonbérleti szerződés aláírásától kell számítani, hogy valaki volt haszonbérelőnek minősül-e vagy sem, hanem a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőzően kell három éven keresztül bérelnie. A Bt. szerződése 2014. január 10. napján lejárt, az újabb haszonbérleti szerződési ajánlatot csak 2014. január 18. napján tették közzé az önkormányzati hirdetőtáblán, és ezért a Bt. nem tekinthető a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése alapján volt bérelőnek. A haszonbérleti szerződés folyamatossága megszakadt azáltal is, hogy a Békéscsabai Járási Földhivatal a 701.331/2/2014. számú egyszerűsített határozatával 2014. január 10. napján jegyezte be az alperest özvegyi jogán földhasználatnak. Ha az alperes volt a jogos földhasználó 2014. január 10. napjától, akkor az alperes és a Bt. között létrejött haszonbérleti szerződést nem lehet szerződésmódosításnak tekinteni. Ilyennek akkor lett volna tekinthető a 2014. január 7-i szerződés, ha 2014. január 10. napjáig közlik az előhaszonbérletre jogosultakkal az önkormányzati hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel. Álláspontja szerint azáltal, hogy az alperest jegyezték be földhasználónak, megszakadt a bérleti jogviszony közte és a Bt. között. A 2014. január 18. napján közzé tett szerződés már új haszonbérleti szerződésnek minősül. A haszonbérleti szerződés módosításként való értelmezése a Földforgalmi tv. 70. § (2) és 47. § (1) bekezdésébe ütközik. A 2014. január 7-i szerződést ki kellett függeszteni a települési önkormányzat hirdetőtáblájára. A másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdését, ami 2013. december 15. napján lépett életbe. Ennek

értelmében, ha e törvényt kell alkalmazni, akkor a 49. § (1) bekezdése folytán a föld haszonbérbe adása esetén a földre vonatkozó és a haszonbérbeadó által elfogadott haszonbérleti ajánlatot egységes okiratban szerződésbe kell foglalni, és azt a haszonbérbeadónak - a felek aláírásától számított nyolc napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhaszonbérleti jog jogosultjával. Tehát a 2014. január 7-i szerződést akár új szerződés volt, akár szerződésmódosítás, ki kellett függeszteni. Ebből következően a felperes jogszerűen élt az előhaszonbérleti jogosultságával, amikor az elfogadó nyilatkozatát megtette, az alperes ajánlati kötöttségbe került. A jogerős ítélet azért is törvénysértő, mert az állattartó telep üzemeltetője a törvény értelmében rangsor szerint nem tudja megelőzni azt a földhasználót, aki nem üzemeltet állattartó telepet (Földforgalmi tv. 46. § (3) bekezdés). Téves volt a jogerős ítélet jogértelmezése a haszonbérleti szerződés kifüggesztési kötelezettsége tárgyában is (Földforgalmi tv. 46. § (3), 49. § (5) bekezdés). A Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2014. június 27. napján jogerősen elutasította a Bt. földhasználati bejegyzési kérelmét a Fétv. 118. § (2) bekezdése alapján. Mivel csak a felperes tett elfogadó nyilatkozatot, az alperesnek nincs választási lehetősége, a felperes lépett a szerződés szerinti haszonbérő helyébe. Ezért jogosan kérte az alperestől, hogy írja alá a földhasználati bejelentési adatlapot, és adja ki a felperes részére a kifüggesztési eljárásban részt vett haszonbérleti szerződést. A földhasználati eljárás téves jogértelmezése a Földforgalmi tv. 50. § (2) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokú bíróság a keresetet amiatt utasította el, hogy a Bt. nyilatkozatainak hiánya alkalmatlanná teszi a szerződést a célzott joghatás kiváltására. Ezt a fellebbezésben kifogásolta. A haszonbérő nyilatkozatainak hiánya a Fétv. 118. § (2) bekezdése értelmében csak azt vonja maga után, hogy a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérő földhasználati bejegyzését elutasítja a mezőgazdasági igazgatási szerv. Tartalmában az elsőfokú bíróság döntése a Földforgalmi tv. 51. § (1) bekezdés b) pontján alapul. Ez a rendelkezés azonban a Fétv. 111. §-a értelmében csak a 2014. május 1. napján vagy azt követően megkötött haszonbérleti szerződésekre vonatkozik. A perrel érintett szántóföldek tekintetében a haszonbérleti ajánlatot tevő Bt. is és a felperes is kezdeményezett a földhivatalnál nyilvántartásbavételt a földhasználati bejelentő adatlappal. A földhivatal a Bt. kérelmét jogerősen elutasította a szükséges nyilatkozatok hiányában. A felperes a szerződést teljeskörűen elfogadta, megtette a törvény által előírt nyilatkozatokat, vagyis részéről van érvényesen elfogadott haszonbérleti szerződés a törvény által megkíván nyilatkozatokkal. Mivel a Földforgalmi tv. 50. § (2) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérő helyébe lépett, jogszerűen kérte, hogy a bíróság pótolja az alperes jognyilatkozatát.

- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A másodfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, és nem téves az abból levont jogi következtetés sem. Helytálló az az indokolás, miszerint a 2014. január 7-i jogügylet a 2008. december 16-i haszonbérleti szerződés módosításának minősül. És ebből az alapkérdésből okszerűen következik a jogerős ítéletnek a kifüggesztési kötelezettségre, illetve a felperes előhaszonbérleti jogára vonatkozó megállapítása. 2014. január 7. napján nem volt hatályban olyan jogszabályi rendelkezés, ami szerint a haszonbérleti szerződés módosítását az előhaszonbérletre jogosultakkal kifüggesztés útján közölni kellett volna. Kifüggesztési kötelezettség hiányában a felperesnek nem áll fenn előhaszonbérleti joga, és a kifüggesztett haszonbérleti szerződésmódosítás vonatkozásában tett elfogadó nyilatkozattal a felperes nem léphetett haszonbérői pozícióba. Az indokolatlan kifüggesztés nem keletkeztet előhaszonbérleti jogot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az irányadó jogszabályok megsértésével állapította meg a haszonbérleti szerződés módosítását, a haszonbérleti

szerződés tekintetében kifüggesztési kötelezettség hiányát, és ezekkel összefüggésben, hogy elfogadó nyilatkozatával nem jött létre közte és az alperes között a haszonbérleti szerződés. 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.

- [15] A jelen perben még alkalmazandó régi Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják a kötelezettségvállalásuk jogcímét. A szerződés módosítása a jogviszony folytonosságát nem érinti. A jogerős ítélet alapvetése az volt, hogy a 2014. január 7. napjával keletkezett haszonbérleti szerződés a 2008. december 16. napjával keletkezett haszonbérleti szerződés módosítása. Bár tényszerűen a későbbi szerződés a korábbira nem utal, és a „módosítás” kifejezés sem a szerződés megnevezésében, sem annak tartalmában nem szerepel, a szerződés egészét vizsgálva megállapítható, hogy a 2014. január 7-i szerződés valójában a 2008. december 16-i szerződés módosítását jelenti a szerződés tartama és ezzel összefüggésben a meghosszabbított tartamra irányadó haszonbérleti díj összegének meghatározásával. A jogviszony folytonosságát (a folytonosság fenntartására irányuló szándékot) fejezi ki, hogy a haszonbérlet időtartama mindkét esetben 2009. január 1. napjával kezdődik, és a módosítás a 2008. december 16. napján megkötött szerződésben meghatározott tartam (2010. január 10. napja) alatt történt meg. Ugyancsak a jogviszony folytonosságának fenntartását igazolja, hogy a szerződés tartama a módosítás révén megfelelt mind a korábbi jogszabályi környezetben (a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 13. § (2) bekezdés), mind a megkötéskor hatályos jogszabályban (Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdés) meghatározott leghosszabb tartamnak (összesen húsz év). A másodfokú bíróság tehát nem sértett jogszabályt, amikor arra a következtetésre jutott, hogy az adott esetben a 2014. január 7-i okirat a 2008. december 16. napján megkötött szerződés módosítását tartalmazza.
- [16] Ez esetben viszont azt kell vizsgálni, hogy egy szerződésmódosítás lehetőséget ad-e az előhaszonbérleti jog gyakorlására. Mivel szerződésmódosítás esetén nincs olyan a szerződéskötésre vonatkozó ajánlat, annak elfogadása, ami új jogviszonyt hozna létre, ezért nincs szükség az előhaszonbérleti joggal rendelkezőkkel történő közlésre, a hirdetményi úton történő közzétételre. Önmagában az a körülmény, hogy a jogszabályváltozás folytán a gyakorlat még nem volt kiforrott, és a kifüggesztés megtörtént, még nem eredményezi, hogy ténylegesen gyakorolható lett volna joghatályosan az előhaszonbérleti jog. Egy már évek óta fennálló haszonbérleti jogviszonyba - annak módosítása okán - nem léphet be az arra jogosult az előhaszonbérleti joga gyakorlása folytán.
- [17] Nem sérült a Földforgalmi tv. 46. § (3), 47. § (1), 49. § (5) bekezdése, mert a jogerős ítélet nem mondta ki, hogy a felperest nem illethet meg az előhaszonbérleti jog, csak azt, hogy az adott esetben az előhaszonbérleti jog nem volt gyakorolható. Mivel nem volt gyakorolható az előhaszonbérleti jog, nem volt szükség a hirdetményi úton történő közlésre, a felperes nem tehetett előhaszonbérletre jogosultként joghatályos elfogadó nyilatkozatot, és így a jogerős ítélet nem sértette a Földforgalmi tv. 49. § (1), 50. § (2) bekezdését. A Földforgalmi tv. 51. § (1) bekezdését a jogerős ítélet ugyancsak nem sérthette, mert e rendelkezés a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásáról szól, melynek mikénti megtörténte vagy hiánya a felperes által keresetében igényelt jognyilatkozat pótlása körében irreleváns. Ugyasíntén a jognyilatkozat pótlására irányuló kereset teljesíthetősége szempontjából nincs jelentősége a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdésének, a Fétv. 111. §-ának.

Záró rész

- [18] 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. Pervesztése okán a felperes a Pp. 270. § (1)

bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az alperes oldalán felmerült ügyvédi munkadíj megtérítésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés) azzal, hogy a megállapított összeg nem tartalmaz általános forgalmi adót.

Budapest, 2017. szeptember 13.

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