

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.III.37.301/2017/4.

**A tanács tagjai:** dr. Kovács András a tanács elnöke  
dr. Heinemann Csilla Andrea előadó bíró  
dr. Fekete Ildikó bíró

**A felperes:** (...)

**A felperes képviselője:** Dr. Fabók Tibor Ügyvédi Iroda

**Az alperes:** Zala Megyei Kormányhivatal

**Az alperes képviselője:** (...) jogtanácsos

**A per tárgya:** földhasználati nyilvántartási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** felperes 9. szám alatt

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat:** Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.262/2016/8.

**Rendelkező rész**

A Kúria a Zalaegerszegi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K. 27.262/2016/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A felperes a (...) Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező (...)i külterületi (...) hrsz.-ú erdő szántó, erdő árok művelési ágban nyilvántartott ingatlanból 4 ha nagyságú 114,8 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan haszonbérlejeként 2014. december 31. napjáig a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó volt. Haszonbérleti jogosultsága 2009. december 31.

napjától 2014. december 31. napjáig tartó haszonbérleti szerződésen alapult. A használati jogosultságát a nyilvántartásból a földhivatal annak lejártá okán 1639/1/2015/20150728. számú határozatával törölte.

- [2] A felperes és a tulajdonos között a haszonbérleti szerződés módosítására 2014. december 31. napján került sor, amelyben a 2015. évet érintő haszonbér bruttó összegét határozták meg. Az önkormányzat által kiállított számla alapján a 2015. évi földbérleti díj megfizetésre került és a felperes az ingatlanra területalapú támogatást is igényelt.
- [3] A perbeli ingatlanra 2016. június 8. napján egy magánszemély haszonbérelő javára földhasználati nyilvántartási bejegyzési kérelmet nyújtottak be. A haszonbérleti szerződés 2016. április 12. napjától 2016. április 28. napjáig kifüggesztésre került.
- [4] A felperes törvényes határidőben az ajánlatra elfogadó jognyilatkozatot tett, azonban földhasználatát nem jegyezték be tekintettel arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 47. § (1) bekezdése szerint az elő haszonbérleti jogosultság feltételül szabott „közvetlenül” megelőző három éven keresztül használat a nyilvántartásból nem igazolódott.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes az elsőfokú határozatot a 700022/2016. számú határozatával helybenhagyta. Egyetértett az elsőfokú hatóság álláspontjával, miszerint a haszonbérleti szerződésen alapuló a közvetlenül megelőző három éven keresztül földhasználat a földhasználati nyilvántartás adatai alapján nem volt megállapítható.

#### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [6] A felperes keresetében vitatta az alperesi határozat jogszerűségét, és rámutatott arra, hogy az Fftv. 47. § (1) bekezdése a haszonbérleti jogviszony fennállását követeli meg, nem pedig a haszonbérleti jogviszony földhasználati nyilvántartásba való bejegyzésének tényét, a Ptk. 6:349. § (2) bekezdése pedig a haszonbérleti szerződés létrejöttének érvényességi feltételül kizárólag az írásba foglalási kötelezettséget jelöli meg. Ekként a földhasználati nyilvántartásba való bejegyzés nem konstitutív hatályú, így megítélése szerint jogszabályba ütköző módon utasította el az alperes a felperes használati jogosultságának bejegyzését.
- [7] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta.

#### **Az elsőfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Egyetértett azzal a felperesi érveléssel, mely szerint nem a földhasználati nyilvántartás alaptartalmából kellett kiindulni, hanem azt kellett vizsgálni, hogy felperesnek fennállt-e szerződés alapján földhasználati jogosultsága a perbeli ingatlanra. Annak ellenére, hogy az alperes a határozata során nem adott számot arról, hogy a csatolt iratok igazolták-e a felperes haszonbérelői minőségét, a bíróság élt a Pp. 339. § (1) bekezdés f) pontjában deklarált megváltoztatási jogkörrel, és érdemben vizsgálta felperes előhaszonbérleti jogosultságának fennállását. Ezzel összefüggésben hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.328/2016/7. számú döntésében foglaltakra, vagyis az előhaszonbérleti jog abban az esetben érvényesíthető, ha a felperes az ajánlat közlésekor is haszonbérelő, vagy a haszonbérleti szerződése legkorábban az ajánlat közlése előtti napon szűnt meg.
- [9] Miután a felperes esetében a jogviszony 2016. április 12. napján nem állt fenn, így jogszerűnek tartotta az elutasító határozatot. Hangsúlyozta azt is, hogy a haszonbér módosításával a 2015. évi haszonbérleti szerződés fennállása megállapítható, azonban 2016. évre már nem. Így nem állt fenn a jogszabályban meghatározott azon feltétel, hogy a felperes a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább három éven keresztül a perbeli ingatlant haszonbérelte.

## A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és a felperes keresetének teljesítése, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az eljáró bíróság új eljárásra történő utasítása érdekében.
- [11] Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság jogértelmezése, a jogszabály szövegének nem lehet olyan értelmet tulajdonítani, hogy az előhaszonbérletre csak azok jogosultak, akiknek földhasználati szerződésük a közlés napját megelőző napon szűnik meg, vagy a haszonbérleti ajánlat közlésének napján még él. Megítélése szerint az Fftv. 47. § (1) bekezdésének értelmezésekor a haszonbérleti ajánlat közlését „közvetlenül megelőző” szó azt jelenti, hogy az ajánlat közlését megelőző legalább három éven keresztül a bérleti jogviszonynak fenn kellett állnia, és ez a feltétel megvalósult. A közlés 2016. április 13-án történt, ezt az időpontot a 2015. és a korábbi évek valamennyien megelőzik. Meglátása szerint az minősül volt haszonbérletnek, aki vagy amely legalább 2013. január 1-jétől 2015. december 31-ig haszon bérletre vagy bérletre a földet. A bíróság csak akkor értelmezhetette volna a vitatott jogszabályhelyet az ítéletben foglaltaknak megfelelően, hogy ha a jogszabály szövegében nem „megelőző”, hanem „megelőzően” szó szerepelt volna. A földforgalmi törvényben, sem egyetlen más ide vonatkozó jogszabályban nincs semmi, ami ennek a mondatnak a jelentését, értelmezését befolyásolná, így mindössze azzal kell tisztában lenni ennek elbírálásakor, hogy mi minősül a közlés időpontjának.
- [12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

## A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [14] A Kúriának abban kellett állást foglalnia, hogy az Fftv.47. § (1) bekezdés alkalmazásakor mit jelent a „haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérletre” szókapcsolat, lehet-e ennek olyan értelmet tulajdonítani mint azt a felperes a felülvizsgálati kérelmében állította.
- [15] Utal a Kúria az elsőfokú bíróság által is hivatkozott kúriai döntésre (Kfv. III. 37.328/2016/7.) melynek [19]-[20] pontjai fejtik ki a fenti jogszabályhely kapcsán elfoglalt jogértelmezési álláspontot. Ezzel a Kúria jelen tanácsa is egyetért, attól eltérni nem kíván. A „közvetlenül megelőző” időszak alatt nem lehet azt érteni, hogy az az ajánlat közzétételét megelőző bármikor három éven keresztül fennállhat, hanem az igeidők használatából arra lehet és kell következtetni, hogy annak vagy az ajánlat közlésekor fenn kell állnia, vagy az ajánlat közlését megelőző időben, napon kellett megszűnnie. Ezt nem lehet semmilyen jogértelmezési módszerrel tágitani és a felperes által kifejtettek szerint magyarázni.
- [16] A perbeli tényállás alapján megállapítható, hogy a felperes haszonbérleti jogviszonya 2015. év végével megszűnt, ehhez képest az ajánlat közzétételére 2016. áprilisban került sor, mely relatíve hosszú időtartamra figyelemmel a jogszabályi feltételek fennállása nem állapítható meg. Nem sértett tehát jogszabályt az elsőfokú bíróság mikor az általa irányadónak tartott jogszabály értelmezés alapján a felperes keresetét elutasította.
- [17] A fentiekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

## A döntés elvi tartalma

- [18] *A „közvetlenül megelőző” szókapcsolat és az igeidők használata arra utal, hogy előhaszonbérletre az jogosult, akinek a haszonbérleti vagy bérleti szerződése az ajánlat közlését megelőző napon járt le, vagy még nem szűnt meg.*

## **Záró rész**

- [19] Az alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, így perköltség megállapítására igényt nem tarthatott. A felperest terhelő illetékfizetési kötelezettség a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésén alapul.
- [20] A tárgyalás tartását a felek egyike sem kérte, és mivel a Pp. 272.§ (2) bekezdése a felülvizsgálati kérelem kiegészítését, a 275.§ (1) bekezdés pedig a bizonyítást zárja ki, nem merült fel a tárgyalás tartásának szükségessége: a Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.
- [21] Az ítélettel szembeni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. január 23.

Dr. Kovács András s.k. a tanács elnöke, Dr. Heinemann Csilla Andrea s.k. előadó bíró,  
Dr. Fekete Ildikó s.k. bíró