

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.733/2018/18.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Réti, Várszegi és Társai Ügyvédi Iroda dr. Réti László ügyvéd)

Az I. rendű alperes: I.rendű alperes neve

A II. rendű alperes: II.rendű alperes neve

A III. rendű alperes: III.rendű alperes neve

A IV. rendű alperes: IV.rendű alperes neve

Az V. rendű alperes: V.rendű alperes neve

A VII. rendű alperes: VII.rendű alperes neve

A VIII. rendű alperes: VIII.rendű alperes neve

A IX. rendű alperes: IX.rendű alperes neve

A X. rendű alperes: X.rendű alperes neve

A XI. rendű alperes: XI.rendű alperes neve

A XII. rendű alperes: XII.rendű alperes neve

A XIII. rendű alperes: XIII.rendű alperes neve

Az I. rendű alperes képviselője: Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Kovács P. Zoltán ügyvéd)

A II-V., VII-XIII. rendű alperesek képviselője: dr. Fazekas Róbert ügyvéd

A per tárgya: földhaszonbérleti szerződések hatálytalanságának megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 44.Pf.633.704/2017/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 25.P.52.795/2014/17.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 381.000 (háromszáznolcvanegyezer) forint, míg a II-V. rendű, VII-XIII. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 381.000 (háromszáznolcvanegyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperest az 1994. július 25. napján megkötött, 1999. november 1. napján módosított, majd 2006. november 16. napján újra módosított és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt földhaszonbérleti szerződés alapján 2014. július 25. napjáig haszonbérleti jog illette meg a szerződés 1. számú mellékletében megjelölt állami tulajdonban álló földrészekre.
- [2] Az 1994. évi szerződés 2. pontja tartalmazza, hogy a szerződés 2. pont B. pontjában szereplő földterületek pótlólagos kárpótlásra kijelölt földterületek. A 4. pontban a felek azt rögzítették, hogy a 2. pont A. jelű földterületeknél a haszonbérleti szerződés tíz évi meghatározott időre szól. A 2. pont B. jelű földterületeknél a haszonbérlet 1994. évre vonatkozik, amelynek időtartamát a szerződő felek közös megegyezéssel meghosszabbíthatják, amennyiben az eredeti cél (kárpótlás) megvalósulása után visszamarad bérelhető terület. A haszonbérbeadó kérésére a szerződés időtartamának meghosszabbításához a haszonbérelő köteles hozzájárulni, legalább azonos üzleti, fizetési, szerződési feltételek mellett. A haszonbérbeadó ezen területek vonatkozásában előhaszonbérleti jogot biztosít a jelenlegi haszonbérelőnek.
- [3] Az 1994. évi szerződés helyébe lépő 1999. évi módosított szerződés 1.3. pontja tartalmazza művelési áganként az 1. számú mellékletben konkrétan részletezett földterületeket. A szerződés 1.3.3. és az 1.3.4. pontjai gyümölcsös, illetőleg szőlő művelési ágú földterületekre vonatkoznak. Ilyen művelési ágú földterület a szerződés 1. számú mellékletében részletezett földterületek között nem volt.
- [4] A szerződés 3. pontjának címe: A haszonbérlet időtartama. A 3.1. pont a következőket tartalmazza: A haszonbérleti szerződés tíz évi meghatározott időre szól, a haszonbérlet kezdő időpontja 1999. június hó 1. napja, befejező időpontja a 2009. gazdasági év vége, de legfeljebb december 31. Amennyiben a haszonbérlet tárgyát képező földterületeken lévő ültetvényre megállapított amortizációs (értékcsökkenési leírási) időszakból kevesebb, mint tíz év van hátra, a szerződés az ültetvénnel betelepített területre az amortizációs időszak lejártá szerinti év végével megszűnik. Amennyiben a jelen szerződés részben vagy egészben az egyéb művelési ágakra megállapított vagy megállapítható időtartamot megelőzően szűnne meg, a felek bármelyike az ültetvény haszonbérbeadására vonatkozó időtartam lejártá előtt legalább hat hónappal megelőzően írásban kezdeményezheti az ültetvény haszonbérletére megállapított időtartam meghosszabbítását. Az ültetvény haszonbérletére megállapított időtartam a másik fél írásbeli egyetértésével meghosszabbítható. Az időtartam meghosszabbításánál

a felek a jelen szerződés alapján haszonbérelt egyéb művelési ágban nyilvántartott területekre megállapított időtartamot, ennek hiányában a haszonbérelt ültetvény minőségi állapotából okszerűen következő időtartamot veszik figyelembe. A szerződés időtartamának (részbeni) meghosszabbítása esetén a szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket is a meghosszabbított időtartamra tekintettel kell alkalmazni. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződés meghosszabbítására vonatkozó írásbeli egyetértés megadására egyik fél sem kötelezhető. A 3.2. pontban a felek azt rögzítették, hogy a haszonbérbeadó ezen területek vonatkozásában előhaszonbérleti jogot biztosít a jelenlegi haszonbérelőnek.

- [5] A 6. pontban rögzítettek szerint a felek tudomással bírnak arról, hogy a haszonbérelőt, a haszonbérlet tárgyát képező földterületekre törvényes elővásárlási jog, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg, amelyet a haszonbérelő nem gyakorolhat, ha a haszonbérlet felmondására, illetve megszűnésére a haszonbérelő oldalán felmerült okból került sor.
- [6] Az újabb módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 2006. évi földhaszonbérleti szerződés 4. pontjának címe: A haszonbérlet időtartama. A szövege pedig azt tartalmazza, hogy a haszonbérleti szerződés 1994. július 25. napjától 2014. július 25. napjáig tartó határozott időre szól.
- [7] A szerződés 5.1. pontjában rögzített kikötés: „Haszonbérelőt a haszonbérlet tárgyát képező földterületek tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.”
- [8] A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (a továbbiakban: NFA) a felperes által haszonbérelt földrészletek egy részére 2013 folyamán haszonbérleti pályázatokat írt ki. A pályázatokkal érintett (korábban: helyrajzi számú erdő, szántó, gyepterület művelési ágban nyilvántartott ingatlanok tekintetében a nyertes pályázók a II-V., VII-XIII. rendű alperesek lettek. A felperes a 2014. április 29-én kelt levelében – amely 2014. május 6-án érkezett meg az NFA-hoz – bejelentette, hogy miután áttekintette a pályázati kiírásokban foglalt feltételeket és a pályázatok kapcsán eddig közzétett információkat, úgy döntött, elfogadja a pályázatokban megtestesülő ajánlatokat, élni kíván a földhaszonbérleti szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogával. Az előhaszonbérleti jogot gyakorló nyilatkozata megtételéről a nyertes pályázókat is tájékoztatta.
- [9] Az I. rendű alperes 2014 februárjában megkötötte a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződéseket a II-V., VII-XIII. rendű alperesekkel.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű

alperes és a II-XIII. rendű alperesek között létrejött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések vele szemben hatálytalanok, elfogadó nyilatkozata folytán a szerződések azonos feltételekkel közte és az I. rendű alperes között jöttek létre. Kérte továbbá, hogy a bíróság a II-XIII. rendű alpereseket ennek túrására kötelezze.

- [11] Előadta, hogy az 1994. évi haszonbérleti szerződés 4. pont második bekezdésében a haszonbérbeadó kifejezetten szerződéssel alapított előhaszonbérleti jogot biztosított a haszonbérlőnek. A megalapított előhaszonbérleti jogot az 1999. évi haszonbérleti szerződés 3.2. pontja változatlanul tartalmazza. A 2006-os módosítás 5.1. pontjában pedig az a megállapító rendelkezés került rögzítésre, amely szerint a haszonbérlőt előhaszonbérleti jog illeti meg az adott területekre. A felek nyilatkozatait a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve arra kell következtetni, hogy ezt a megállapítást csakis a korábban megalapított előhaszonbérleti jogra vonatkoztathatták. Amennyiben meg kívánták volna szüntetni az előhaszonbérleti jogot, úgy a „novelláris” szerződésmódosításban kifejezetten utalniuk kellett volna arra, hogy a szerződéses előhaszonbérleti jog megszűnt, a haszonbérlőt ezt követően csak jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog illeti. A módosítást ajánló I. rendű alperes ilyen utalást nem tett, ezért az a jognyilatkozat, amelyet a felperes az ajánlatra adott, nem értelmezhető kiterjesztően [rég. Ptk. 207. § (4) bekezdés]. A szerződés 5.1. pontjában foglalt azzal a kitétellel, amely szerint a haszonbérlőt a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg, a felek a jog gyakorlásának módja tekintetében pontosították a korábbi szerződések előhaszonbérleti jogot engedő rendelkezéseit.
- [12] A jogviszonyra irányadó jogszabályok [16/2002. (II.18.) Korm. rendelet, 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet] a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlását nem zárják ki. Az I. rendű alperesnek a régi Ptk. 373. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kellett volna eljárnia, de az ajánlatot nem közölte. A felperesnek a rendelkezésére álló információk birtokában, de a nyertes ajánlatok ismeretének hiányában tett elfogadó nyilatkozata a bírói gyakorlat szerint joghatályosnak minősül [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pont]. A jelen perben pedig a korábbi nyilatkozatát megerősítve ismét akként nyilatkozott, hogy az ajánlatokat elfogadja.
- [13] A szerződéssel alapított előhaszonbérleti jog gyakorlására a 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) nem tér ki. A szerződés által a felperes számára biztosított előhaszonbérleti jog ezért az Nfatv. 18. §-a szerinti pályáztatási eljárásban is gyakorolható volt.
- [14] Az előhaszonbérleti jog alapítása, valamint az, hogy e jog nem szűnt meg, a felperes részéről okiratokkal bizonyított. Ezzel szemben az alpereseket terheli annak bizonyítása, hogy a 2006-os

módosítás 5.1. pontjának beiktatásával a felek szándéka a szerződéssel szerzett előhaszonbérleti jog megszüntetésére irányult. Arra az esetre, ha a bíróság további bizonyítást tart szükségesnek, a felperes indítványozta a haszonbérelő vezérigazgatójának személyes meghallgatását és a haszonbérbeadó képviselőjében a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokon részt vett személy, valamint a szerződést ellenjegyző ügyvéd tanúkénti meghallgatását.

- [15] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy a haszonbérleti szerződés értelmében a felperest szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog illetné meg. A 2013. évi pályáztatások idején a felek között hatályban lévő szerződéses rendelkezéseket a 2006. november 16-án kelt egységes szerkezetű okirat tartalmazta. A korábbi szerződésekre, azok megfogalmazására való hivatkozás nem megalapozott. A 2006. évi haszonbérleti szerződés 5.1. pontjában szereplő kikötés valójában a szerződéskötéskor a törvényen alapuló előhaszonbérleti jog szerződésben való megjelenítése, de nem tekinthető önálló előhaszonbérleti jog alapításnak. A szavak nyelvtani értelme és a szövegkörnyezet alapján is arra lehet következtetni, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jogra utaltak a felek.
- [16] A felperest kizárólag jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog illethette volna meg, amely azonban az Nfatv. 18. § (1a) bekezdésében foglaltak szerint nem volt gyakorolható.
- [17] A II-V., VII-XIII. rendű alperesek hivatkoztak arra is, hogy jóhiszeműen pályáztak a földrészletekre, a pályázati hirdetmény ugyanis nem tüntette fel a felperes esetleges előhaszonbérleti jogát.

Az első- és másodfokú ítélet

- [18] Az elsőfokú bíróság kijavított és kiegészített ítéletével a pert a VI. rendű alperes tekintetében megszüntette, a keresetet elutasította, és a felperest kötelezte a perköltség megfizetésére.
- [19] Jogi álláspontja szerint a jogvita nem tény, hanem jogkérdés mentén volt eldönthető. Nem volt jelentősége annak, hogy a felperes javára az előhaszonbérleti jog fennállt-e vagy sem, ezért e kérdés vizsgálata, és így az erre nézve felajánlott bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt.
- [20] Az előhaszonbérleti jog sérelme - mivel a jog nem nyert dologi hatályt és arról a II-V., VII-XIII. rendű alperesek a szerződéseik megkötésekor nem is tudtak - csak az azt keletkeztető szerződés keretein belül, azaz a felperes és az I. rendű alperes belső viszonyában szerződésszegésként kerülhet értékelésre. Szankcióként esetlegesen az I. rendű alperes kártérítő felelősségét [régi Ptk. 312. § (2) bekezdés] vonhatja maga után, azonban az újólag megkötött szerződések relatív hatálytalanságát nem eredményezheti.

Ugyanezt a jogértelmezést tartalmazza az elővásárlási jog kapcsán a PK 9. számú állásfoglalás annak kimondásával, hogy az elővásárlási jogról nem tudó jóhiszemű vevő érdekeit védelemben kell részesíteni. Az elővásárlási jog és az előhaszonbérleti jog az általuk hordozott jogosultsági viszonyrendszer szempontjából lényegében azonos, így az elővásárlási joggal kapcsolatos bírósági gyakorlat az előhaszonbérleti jogra is megfelelően alkalmazható (analógiai legis).

- [21] A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 44.Pf.637.043/2015/9. számú, az elsőfokú bíróság kijavított és kiegészített ítéletét helybenhagyó jogerős ítéletét a Kúria a Pfv.V.20.438/2016/9. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [22] A másodfokú bíróság a megismételt eljárás során meghozott ítéletével helybenhagyta a kiegészített, kijavított elsőfokú ítéletet, és kötelezte a felperest a másodfokú perköltség megfizetésére.
- [23] Az indokolásában kifejtette, hogy a szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta, és a tényállást helyesen állapította meg. Az 1994. július 25-i, majd az azt módosító 1999. november 1-jei szerződésekben biztosította az I. rendű alperes a felperes részére az előhaszonbérleti jogot. E szerződésekhez képest az előhaszonbérleti jog tekintetében a 2006. november 16-i szerződés 5.1. pontja mást tartalmaz. Arról kellett ezért állást foglalni, hogy megmaradt-e a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogosultsága, vagy a továbbiakban csupán jogszabály általi előhaszonbérleti jog illette meg. A felperes arra hivatkozott, hogy a felek blanketta-szerződéseket kötöttek és a 2006. november 16-i szerződés 5.1. pontja nem vált a szerződés részévé. A másodfokú bíróság nem értett egyet a felperes azon álláspontjával, miszerint fennmaradt a szerződésen alapuló előhaszonbérleti joga, és az 5.1. pont kizárólag a gyakorlás szempontjából jelentett módosítást. Rámutatott arra, hogy a felek a szerződést aláírták, az azóta eltelt időben a felperes nem kérte a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását. Nem értett egyet a másodfokú bíróság a felperesnek az ÁSZF-re vonatkozó nyilatkozatával (Pf.13. számú beadvány) sem. Azt az I. rendű alperes által Pf.12. szám alatt csatolt kúriai ítéletben foglaltakra tett észrevételként értékelte. Továbbá úgy ítélte meg, hogy a felperes nyilatkozata az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 235. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem vizsgálható.
- [24] A másodfokú bíróság az 5.1. pontban rögzített szerződéses kikötést a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján értelmezte. Arra a következtetésre jutott, hogy az tartalma szerint egy utaló szabály. A haszonbérelőnek az 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 21. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított előhaszonbérleti jogára

utal, és nem értelmezhető akként, hogy az I. rendű alperes a felperesnek szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot biztosít. Az előhaszonbérleti jog tehát nem a szerződés, hanem a mindenkori jogszabályok alapján gyakorolható. A felek nem tartották fenn az 1994-es és 1999-es szabályozást, hanem a szerződésük tartalmát a mindenkori jogszabályi előírások szerint töltötték ki. A jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog megelőzi a szerződéses előhaszonbérleti jogot. A felek akarata nem terjedhetett ki arra, hogy egy már létező, erősebb jog mellett annak kevésbé erős változatát a szerződésükben biztosítsák. A jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jogra utal a szerződéses kikötésnek az a kitétele is, amely azt rögzíti, hogy az előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. A szövegkörnyezetből és az eset összes körülményéből kitűnően a felek jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog gyakorlásáról állapodtak meg, mégpedig a mindenkori jogszabályi keretek között. A Tft. rendelkezéseit a 2011. évi CI. törvénnyel megállapított 1. § (4) bekezdése szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészleteket érintően csak akkor kell alkalmazni, ha az Nfatv. eltérő szabályokat nem állapít meg. Az Nfatv. 18. § (1a) bekezdése pedig kimondta, hogy a termőföld haszonbérbe adása során a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jog nem gyakorolható.

- [25] Amennyiben a felperest meg is illette volna a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog, a bíróság a haszonbérleti szerződést akkor sem hozhatta volna létre az alperesek közötti haszonbérleti szerződéstől eltérő tartalommal. Továbbá a felperesnek a szerződések érvénytelenségéhez fűződő jogi érdekeltisége kizárólag abban áll, hogy az érvénytelenség megállapítása esetén ismét elindulhatna egy esetlegesen újonnan kiírt pályázaton. Az általa kért jogkövetkezményt azonban semmi esetben nem lehetett volna levonni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó határozat hozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 1. §-ában, 2. §-ában, 3. § (3)-(4) bekezdésében, 163. § (3) bekezdésében, 206. §-ában, 215. §-ában, 221. § (1) bekezdésében, 235. § (1) bekezdésében, 275. § (5) bekezdésében, valamint a régi Ptk. 207. § (1)-(4) bekezdésében, 205/B. § (2) bekezdésében foglaltakat.
- [27] A felperes szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Kúria új eljárás lefolytatására vonatkozó utasításait [rég Pp. 275. § (5) bekezdés]. Ez olyan súlyos eljárási hiba, amely a bírói gyakorlat szerint az ítélet ismételt hatályon kívül helyezését alapozza meg. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás nem

lehetett helyes, hiszen elmaradt a szerződések rendelkezéseinek vizsgálata. A másodfokú bíróságnak eltérő jogi álláspontjára és az ebből eredő bizonyítatlanságra tekintettel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezéséről kellett volna döntenie. A felperes az elsőfokú eljárás során több bizonyítási indítványt is előterjesztett annak alátámasztására, hogy a 2006. évi szerződésmódosítás a szerződéses előhaszonbérleti jog meghosszabbítására és nem törlésére irányult. A felek a 2006. november 16-i módosítás 5.1. pontjának értelmezése kapcsán eltérő jogi álláspontot képviseltek a megismételt másodfokú eljárásban is, ehhez képest a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben tényként rögzíti e szerződéses kikötés általa vélt értelmét. Figyelmen kívül hagyta, hogy a felek szerződésmintákat alkalmaztak. Nem vizsgálta a szerződéskötés körülményeit és a felek észszerű gazdasági érdekeit.

- [28] A másodfokú bíróság tévesen mellőzte az ÁSZF-re vonatkozó felperesi nyilatkozatot. A régi Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban is előterjeszthető új tény, bizonyíték, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. A felperes az elsőfokú eljárás során hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a 2006-os szerződésmódosítást megelőzően nem hívta fel külön a figyelmet a szerződéses előhaszonbérleti jog megszüntetésére, ekként az nem is szűnhetett meg. Bizonyítást is indítványozott ennek alátámasztására. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a szerződésre, annak módosításaira, a szerződéskötés körülményeire történt hivatkozásait, ezért nem volt jogi akadálya, hogy a kérelmét további jogi érvekkel egészítse ki, és a jogi okfejtését módosítsa. A másodfokú ítéletből nem tűnik ki, egyetértett-e a bíróság azzal, hogy a szerződések blanketta-szerződések.
- [29] A másodfokú bíróságnak hivatalos tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperes általános szerződési feltételeket alkalmazott. Az ítéletében hivatkozott eseti döntés tényállása azonban annyiban más, hogy aszerint a haszonbérelő aláírta a szerződésmódosítást, amelynek kifejezett és egyértelmű rendelkezése, hogy nem illeti meg a szerződéses előhaszonbérleti jog. A jelen per felperese éppen e kikötésre tekintettel nem írta alá a 2014. évi módosítást. A régi Pp. 163. § (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság erre a tényre figyelemmel lehetett, illetve a hatályon kívül helyező végzésben foglaltakra tekintettel figyelemmel kellett volna lennie.
- [30] Az 5.1. pont értelmezése során a másodfokú bíróság megsértette a régi Ptk. szerződéses nyilatkozatok értelmezésére vonatkozó 207. § (1)-(4) bekezdésében foglalt szabályait. Az egységes szerkezetbe foglalás pusztán egy szerkesztési módszer. Erre hivatkozással nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni a szerződés korábbi időpontok szerinti szövegét, valamint a 2006-os szerződésmódosítás körülményeit. A tájékoztatás hiánya az 1999. évi szerződés előhaszonbérleti jogra vonatkozó rendelkezésétől eltérő tartalom esetén releváns, azaz akkor, ha a bíróság arra az álláspontra jut, hogy az 5.1. pont a tartalmát tekintve megszünteti a szerződéses

előhaszonbérleti jogot. Ezen értelmezés jogkövetkezménye nem érvénytelenség, hanem a régi Ptk. 205/B. § (2) bekezdése alapján az, hogy a kikötés nem válik a szerződés részévé. A jogerős ítélet indokolása szerint az 5.1. pont utaló szabály. A szerződéses kikötés azonban azt tartalmazza, hogy a haszonbérlet előhaszonbérleti jog illeti meg. A nyelvtani értelmezés okszerűtlen, kifacsart alkalmazásával lehet csak arra a következtetésre jutni, hogy a felek arra utaltak, hogy a felperest a jogszabályon alapuló előhaszonbérleti jog illeti csak meg. A másodfokú bíróság a szerződéskötés körülményeit, a felek gazdasági értekeit egyáltalán nem vizsgálta, ezért a felek szerződéskötéskori akaratára vonatkozóan semmilyen következtetést sem vonhatott volna le. Téves az „erősebb joggal” kapcsolatos okfejtése. A jogerős ítéletből nem tűnik ki, csak feltételezhető, hogy a bíróság a joglemondást megerősítő, azt utólag jóváhagyó magatartásként kezelte, hogy a felperes nem indított a szerződéses rendelkezés érvénytelensége iránti pert. Valamely jog érvényesítésének hiányából azonban még nem lehet joglemondásra következtetni. Az I. rendű alperes szerződésmódosítási ajánlata önmagában igazolja, hogy az 5.1. pont szövege nem értékelhető a megelőző előhaszonbérleti jog törlésére vonatkozó kifejezett nyilatkozatnak.

- [31] A kifejezett joglemondó nyilatkozat hiányát a jogalkotás is alátámasztja. A 2015. évi CCIV. törvény egy új 37. §-al egészítette ki az Nfatv.-t. E jogszabálmódosítás értelmezhető volna úgy is, hogy az csak a korábbi (1994-es vagy 1999-es) blanketták előhaszonbérleti rendelkezései hatályvesztésére utal. A jogszabály hivatalos indokolása azonban már szó szerint utal a 2006-ban is használt blanketta 5.1. pontjának szövegére mint olyanra, amelyből nem egyértelmű, hogy nem lehet annak alapján szerződéses előhaszonbérleti jogot gyakorolni.
- [32] A másodfokú bíróságnak a szerződéses nyilatkozat értelmezésénél a régi Ptk. 207. § (2) bekezdésére is figyelemmel kellett volna lennie.
- [33] Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetőség kizártságából a másodfokú bíróság okszerűtlen és logikátlan következtetést vont le. Jogszabályon alapuló elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogot ugyanis nem jegyeznek be, mert az jogszabály alapján mindenkivel szemben hatályos. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség kérdése kizárólag szerződéssel alapított előjogok tekintetében merülhet fel.
- [34] A felperes keresete nem szerződések létrehozására irányult. Nem kérte szerződések érvénytelenségének megállapítását és azt sem, hogy eltérő tartalommal állapítsa meg a bíróság a szerződések létrejöttét. A jogerős ítélet e megállapításai az anyagi jog téves értelmezésén alapuló, a kereseti kérelmen túlterjeszkedő (rég Pp. 215. §) megállapítások. A másodfokú bíróság nem volt tekintettel az érvényesíteni kívánt anyagi jogi igényre.
- [35] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős

ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság megalapozott, a Kúria iránymutatásainak és a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő ítéletet hozott. Vizsgálata tárgyává tette a földhaszonbérleti szerződések rendelkezéseit - így az előhaszonbérleti jog minőségének kérdését is - a vonatkozó jogszabályi környezet fényében.

[36] A 2006. évi szerződésmódosítást megelőzően a felperesnek nem volt szerződéses előhaszonbérleti joga. Ha lett volna ilyen joga, azt a szerződést egységes szerkezetbe foglaló módosítás megszüntette. A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalás jogi természetére figyelemmel az előhaszonbérleti jog szempontjából kizárólag a 2006. november 16-i szerződés rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az 5.1. pontban a felek csupán a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jogra utaltak, szerződéses előhaszonbérleti jog alapítására irányuló kifejezett nyilatkozat nem lelhető fel a szerződésben. Ezt az álláspontot támasztja alá a szavak általánosan elfogadott jelentése, és az eset összes körülményének figyelembe vételével is ez állapítható meg. A felek akarata a pusztán logikát követve nem terjedhetett ki arra, hogy egy már létező, a szerződéses megelőző előhaszonbérleti jog mellett szerződéses előhaszonbérleti jogot alapítsanak. Az I. rendű alperes ki kívánta emelni a szerződés szövegéből az Nfatv. 18. § (1a) bekezdésének hatálybalépése folytán feleslegessé vált szerződéses rendelkezést. E rendelkezés a jogszabály alapján fennálló előhaszonbérleti jogra utalt. A Kúria a Pfv.VI.20.073/2017/11. és a Pfv.VI.20.106/2018/7. számú ítéleteiben kifejtette, hogy az a szerződéses rendelkezés, amely szerint a haszonbérlet a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható előhaszonbérleti jog illeti meg, nem értelmezhető szerződéses előhaszonbérleti jogot biztosító kikötésként. Az alperes álláspontja szerint a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt szabály alkalmazásával egyértelműen megállapítható volt az 5.1. pont tartalma, ezért a régi Pp. 207. § (2) bekezdése nem volt alkalmazható. A 2014. évi módosítással nem egy létező - szerződéses előhaszonbérleti - jogot kívánt megszüntetni, hanem azt az okafogyott rendelkezést kívánta a szerződés rendelkezései közül kiemelni, hogy az előhaszonbérleti jog a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható, mivel a jogszabályok szerint az már nem volt gyakorolható. Az Nfatv. 37. §-ához fűzött indokolás helyes értelmezésével az állapítható meg, hogy az előhaszonbérleti jog gyakorolhatósága a vonatkozó rendelkezések alapján már korábban megszűnt, ezért volt szükséges az a jogszabály-módosítás, amely ezen előírásokhoz igazítottan rendezi és egyértelművé teszi a kérdést, azaz nem enged teret a további félreértéseknek.

[37] Általános szerződési feltétel alkalmazására a felperes elkésetten hivatkozott. A hivatkozása új tényállításnak minősült, amely az elsőfokú eljárásban nem jelent meg. Az egységes szerkezetbe foglalt szerződés vitatott rendelkezése nem minősül általános szerződési feltételnek, a tárgya ugyanis a törvényben szabályozott

előhaszonbérleti jog volt. Amennyiben a vitatott szerződéses rendelkezés általános szerződési feltételnek minősült volna, abban az esetben sem lett volna kötelező külön figyelemfelhívó tájékoztatás, mert a rendelkezés nem tért el a felek szokásos szerződési gyakorlatától, a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől vagy valamely korábban, a felek között alkalmazott kikötéstől, mivel a felperes soha nem rendelkezett szerződéses előhaszonbérleti joggal. Általános szerződési feltétel alkalmazása esetén sem értelmezhető a külön figyelemfelhívó tájékoztatásra vonatkozó kötelezettség abban az esetben, amikor a kérdéses rendelkezést a szerződés szövege kifejezetten tartalmazza, és azt a felek elolvasás és értelmezés után elfogadják (BH2003. 15.).

- [38] A felperes előhaszonbérleti jogának gyakorlását az Nfatv. 18. § (1a) bekezdésén kívül más kógens jogszabályok [Nfatv. 26. § (3) bekezdés, 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdés] is lehetetlenítették. Amennyiben egy speciális, kógens rendelkezés helyett egy vélt, a felek szerződéskötési szabadsága eredményeként megszületett szerződéses rendelkezés érvényesülhetne, az a törvényi szabályozás kiüresedését okozná.
- [39] Ha a felperesnek szerződéses előhaszonbérleti joga lett volna, kötelmi hatályú jogviszony jogosultjaként akkor sem érvényesítheti igényét eredményesen harmadik személlyel szemben. Ezt az álláspontot alátámasztja a Kúria Pfv.VI.20.106/2018/7. számú ítélete is.
- [40] A keresetnek helyt adó határozat esetén meg kell vizsgálni a felperes teljesítőképességét, valamint azt is, hogy megfelel-e a 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) 16. §-ában foglalt rendelkezéseknek.
- [41] A II-V. és VII-XIII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutattak arra, hogy a szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül csak kötelmi hatályú. Álláspontjuk szerint jóhiszemű szerzők.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [42] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kéri [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a felek közötti szerződést, amikor arra a következtetésre jutott, hogy annak alapján a haszonbérlet nem illette meg szerződéses előhaszonbérleti jog. A Kúria ezért a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján ebben a

keretben vizsgálta felül a jogerős ítéletet.

- [43] A felperes kereseti tényállítása az volt, hogy az előhaszonbérleti jogát a közte és az I. rendű alperes között létrejött három megállapodás együtt keletkeztette; a 2006. évi szerződés 5.1. pontjában rögzített kikötés a korábbi jogalapítás megállapítása. A másodfokú ítéletben foglaltakkal a Kúria annyiban ért egyet, hogy a kereset szempontjából releváns időpontban a 2006. évi szerződés alapján volt megítélendő a felek között 1994 óta fennálló jogviszony tartalma. A 2006. november 16-án kelt szerződési okirat megnevezése és preambuluma is utal arra, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva rögzíti a felek fennálló szerződéses kapcsolatát. A régi Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében a szerződésmódosítás a szerződés tartalmának közös megegyezéssel történő megváltoztatása. Szerződésmódosítással a felek az eredeti szerződés jogosultságot tartalmazó kikötésének mellőzésével is kifejezésre juttathatják a jogosultság megszüntetésére irányuló akaratukat, a jog kifejezett megszüntetéséről nem kell rendelkezni. A felperes álláspontjával ellentétben a jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság sem tulajdonított jogról lemondó tartalmat a 2006. évi szerződés 5.1. pontjának, hanem a szerződési okiratok egybevetésével arra következtetett, hogy az előhaszonbérleti jog tekintetében az 1999. évi megállapodáshoz képest a 2006. évi másrt tartalmaz. Azért volt elegendő csak ezt a két szerződést összevetni, mert az 1999. évi szerződésben a felek nem csupán arról állapodtak meg, hogy módosítják az eredeti 1994. évi szerződést, hanem arról is, hogy a módosított szerződésük az eredeti szerződés helyébe lép.
- [44] A felperes előhaszonbérleti nyilatkozatának megtételekor tehát a felek jogait és kötelezettségeit a 2006. évi szerződés szabályozta. A korábbi szerződéseket a szerződéskötési körülményekhez, a felek észszerű gazdasági érdekéhez, valamint a jogszabályi környezethez hasonlóan e szerződés értelmezése körében kellett értékelni. A 2006. évi szerződés tartalma a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltak szerint egyértelműen megállapítható volt, ezért nem volt szükség a (2)-(3) bekezdésben foglalt értelmezési szabályok alkalmazására. A 207. § (4) bekezdésében megfogalmazott értelmezési elvet pedig azért nem kellett alkalmazni, mert a szerződésmódosítás nem tartalmazott joglemondó nyilatkozatot.
- [45] A felek a 2006. évi szerződés 5.1. pontjában nem alapítottak előhaszonbérleti jogot, hiszen ilyen szerződési akaratot nem nyilvánítottak ki. Önmagában e rendelkezésből nem következik, hogy a felperesnek jogosultsága keletkezne a jog gyakorlására, az I. rendű alperes pedig kötelezettséget vállalna ennek biztosítására. Előhaszonbérleti jogot keletkeztető jogi hatása [rég Ptk. 198. § (1) bekezdés] a felperes állítása szerint is a korábbi szerződéseknek volt. E hivatkozás vetette fel az 1994. és 1999. évi szerződések tartalmának vizsgálatát.
- [46] Az 1994. évi szerződés 4. pontja rögzíti a felperes szerződéses előhaszonbérleti jogát, de csak a 2/B. jelű kárpótlásra kijelölt

földterületekre vonatkozóan. A haszonbérleti szerződés módosításával a haszonbérlet tárgya is változott. A 2006. évi szerződésben már nincs adat ilyen terület haszonbérletére. A keresettel érintett földterületekre vonatkozó előhaszonbérleti jog ezért az 1994. évi szerződésből nem vezethető le. Az 1999. évi szerződés 3. pontja az ültetvényekre vonatkozóan rögzíti, hogy a haszonbérbeadó előhaszonbérleti jogot biztosít. A felperes azonban nem vett haszonbérbe ilyen földterületet. A felek szerződése azért tartalmaz ültetvénnel kapcsolatos kikötést, mert több ügyletre előre elkészített szerződésmintát (blankettát) felhasználva szerződtek. Az 1999. évi szerződés 6. pontja tartalmazza, hogy a haszonbérlet a haszonbérlet tárgyát képező földterületekre törvényes haszonbérleti jog illeti meg. A szerződéses és a törvényes előhaszonbérleti jog szerződésen belüli megkülönböztetéséből arra lehet következtetni, hogy ha a felek a haszonbérlet földterületek vonatkozásában a felperes javára előhaszonbérleti jogot szándékoztak volna alapítani, erről a szerződésben külön pontban rendelkeztek volna. A szerződés teljes szövegére, mellékleteire figyelemmel az volt megállapítható, hogy a felperes által haszonbérlet erdő, szántó, gyepterületi ágú földterületekre a felek nem alapítottak előhaszonbérleti jogot.

- [47] A szerződések helyes értelmezésével tehát arra kellett következtetni, hogy a felperest szerződéses előhaszonbérleti jog nem illette meg. Előhaszonbérleti joggal csak a Tft. 21. § (1) bekezdés a) pontja alapján rendelkezett. A pályázatokban megtestesülő ajánlatok elfogadásakor a törvényen alapuló előhaszonbérleti jogát az Nfatv. 18. § (1a) bekezdésére tekintettel nem gyakorolhatta.
- [48] A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben a perben nem történt az ügy érdemi elbírálására lényegesen kiható eljárási szabálysértés. A felperes ÁSZF-el kapcsolatos jogi álláspontja nem igényelt érdemi elbírálást, mert a sérelmezett kikötés nem szerződéses előhaszonbérleti jogot megszüntető szerződési feltétel. A másodfokú bíróság megindokolta, hogy a felek közötti szerződések tartalmát tekintve álláspontja szerint miért nem illette meg a felperest előhaszonbérleti jog; így megállapítható volt, hogy döntését mire alapította [rég. Pp. 221. § (1) bekezdés]. A rég. Ptk. 452. § (3) bekezdése szerint mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges. Nem kifogásolható ezért, hogy a felperes szándékára vonatkozóan nem folyt tanúbizonyítás (rég. Pp. 193. §). A rendelkezésre álló peradatok alapján dönteni lehetett a kereset megalapozottságáról. A feleknek a szerződés hatálytalanságával kapcsolatos nyilatkozataira a bíróságnak nem kellett kitérnie, mert a kereset szerződéses előhaszonbérleti jog hiányában alaptalan volt. A másodfokú bíróság érdemi döntése nem terjedt túl a kereseti kérelmen. A jogerős ítélet hatálytalansági tényállással össze nem egyeztethető másodlagos indokait a Kúria mellőzi.

- [49] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [50] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezni kellett az alperesek jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése alapján a ténylegesen kifejtett tevékenység munka- és időigényéhez igazodó mérsékelt összegben állapította meg a 4/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján árával.
- [51] Az ítélet ellen a régi régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. január 8.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró