

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.II.38.093/2019/9.

A tanács tagjai: . Kovács András a tanács elnöke
. Figula Ildikó előadó bíró
. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: (...)

A felperes képviselője: . Bácskai Edina Ügyvédi Iroda

Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal

Az alperes képviselője: (...) kamarai jogtanácsos

A per tárgya: földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzés tárgyában hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
100.K.27.407/2019/24. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 100.K.27.405/2019/24. számú ítéletét az alperes határozatára és az elsőfokú határozatra kiterjedően hatályon kívül helyezi és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezi.

A Kúria kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül felperesnek 100.000,- (százezer) forint perköltséget.

A le nem rótt 30.000,- (harmincezer) forint kereseti és 70.000,- (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes, mint haszonbérbevevő 2009. december 20-án haszonbérleti szerződést kötött perben nem álló Sz.Zs. haszonbérbeadóval, a (...)i (...) hrsz-ú, 2419 m² térmértékű és a (...)i (...) hrsz-ú,

1280 m² térmértékű ingatlan használatára. A haszonbérleti szerződés időtartamára a szerződés 2. pontja a következőket tartalmazta: "a szerződő felek között a haszonbérleti jogviszony határozott időtartamra: 2010. évi január hó 3. napjától 5 évre, 2015. évi január hó 4. napjáig jött létre".

- [2] A haszonbérleti szerződés 11. pontja a következő megállapodást tartalmazza: "amennyiben a haszonbérbeadó és/vagy a haszonbérlet lejártá előtt 6 hónappal írásban nem jelzi ellenkező szándékát, úgy a haszonbérletet az eredeti lejáratától számítottan a felek újabb 5 évre megkötöttnek tekintik, változatlan feltételekkel".
- [3] A földhasználati nyilvántartásba 2010. február 1-én a 700925/1/2010. számú egyszerűsített határozattal a felperes földhasználati joga bejegyzésre került akként, hogy mindkét ingatlanra a használat időtartamaként 5 év 2 nap került rögzítésre, azzal, hogy annak kezdő időpontja 2010. január 3.; lejárat időpontja pedig 2015. január 4. A bejegyzés a felperes kérelmére történt, azzal szemben jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem került sor.
- [4] A földhasználati nyilvántartást vezető hatóság 2016 áprilisában 701087/2/2016. számú egyszerűsített határozatában mind a (...)i (...), mind a (...) hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a felperes földhasználati jogosultságát törölte, a földhasználati nyilvántartásban szereplő 2015. január 4-i lejárat dátumra való tekintettel. A törlés tárgyában hozott egyszerűsített határozattal szemben jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem került sor.
- [5] A felperes 2018. szeptember 19-én a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII.23.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Fh. rendelet) 1. és 3. számú mellékletében található ún. bejelentési, és ún. változásbejelentési adatlapon kérte az érintett területre a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzést, csatolva a bejegyzés iránti kérelméhez a fent ismertetett 2009. december 20-án létrejött haszonbérleti szerződést.
- [6] A (...)i (...) hrsz. alatti ingatlanra benyújtott ún. bejelentési adatlapon a használat kezdő időpontját 2010. január 3., míg lejárat időpontját 2020. január 5-i dátumban határozta meg, míg a (...)i (...) hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan benyújtott ún. változásbejelentési adatlapon a használat kezdő időpontjaként 2010. január 3-át, míg a módosított lejárat időpontjaként 2020. január 5-i dátumot határozta meg.
- [7] A felperes kérelmét az elsőfokú hatóságként eljár alperes neve (...)i Járási Hivatala 702252/3/2018. számú végzésével hiánypótlás kibocsátása nélkül visszautasította, majd a felperes fellebbezésére eljár alperes 2019. január 8-án kelt 700071/2/2018. számú végzésével az elsőfokú végzés helybenhagyásáról döntött. Az alperes döntésének indokolása szerint a bejegyzés iránti kérelem visszautasára az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése, illetve 9. § (3) bekezdés a) és b) pontjai alapján került sor.
- [8] Az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti visszautasítási okot az indokolás abban jelölte meg, hogy a szerződés 2. és 11. pontja szerinti különböző lejárat idői vonatkozásában a szerződés nem felel meg a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdéseiben, és 44. § (1) bekezdésében megjelölt, a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra történő létrehozása követelményének, és mivel a határozott időtartam hiánya magából a szerződésből megállapítható, így az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti visszautasítási ok fennáll.
- [9] Az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdése a) pontja alapján a kérelmet azért tekintette hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül visszautasíthatónak, mert a haszonbérleti szerződés 11. pontját a haszonbérlet 2015. január 4. napi lejáratának módosításaként kezelte, mely a földforgalmi törvény 70. § (2) bekezdése szerint már hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződéssé vált.
- [10] Az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontjára hivatkozással azért találta hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül visszautasíthatónak a kérelmet, mert ellentmondást látott a bejegyzés iránti kérelem adatlapján feltüntetett adatok, és a szerződés adatai között, tekintettel arra, hogy az adatlapon a használat lejárt időpontjaként 2020. január 5. került megjelölésre, míg az alperes a szerződés 2. és 11. pontját úgy értelmezte, hogy a lejárat nem lehet más, mint 2020. január 4.
- [11] Emellett az alperes döntése indokolása utalt arra, hogy mind a (...)i (...) hrsz. alatti ingatlan, mind a

(...)-i (...) hrsz. alatti ingatlan időközben más hrsz. alatti nyilvántartást kapott azok megosztása miatt.

A kereseti kérelem és védírat

- [12] Az alperes végzésével szemben a felperes kereseti kérelmet terjesztett elő, elsődlegesen a határozat megváltoztatását kérte úgy, hogy a bíróság rendelje el a földhasználati nyilvántartásban lévő, a bejelentéssel egyező adatok bejegyzését, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését és az alperes, illetve első fokon eljáró közigazgatási szerv új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződés vonatkozásában módosításra a szerződés nem került, ezért nem lehet jóváhagyáshoz kötött szerződésnek tekinteni azt. Állította, hogy a szerződő felek eredetileg 10 éves haszonbérletre kötöttek szerződést, egy eredetileg 5 évi időtartam utáni megszűnés lehetőségének a kikötésével. A földhasználati nyilvántartásba történő bejelentésre nem azért került sor, mert a szerződés módosítására sor került, hanem mert a meglévő haszonbérleti szerződésre tekintettel a földhasználatot fenn akarták tartani. Érvelésük szerint az adatlap és a szerződés rendelkezései között ellentmondás nem állapítható meg, ezért a kérelem visszautasításának nem lett volna helye.
- [13] A kereseti kérelemben előadottak szerint a felperes azért nem terjesztett elő jogorvoslati kérelmet sem a földhasználati jogot bejegyző 700925/1/2010. számú határozattal szemben, sem a földhasználati nyilvántartásból történő törlést elrendelő 701087/2/2016. számú határozattal szemben, mert egyrészt a bejegyzéskor arra számított, hogy a nyilatkozata hiányában 2020. január 4-ig fenntarthatja a szerződés hatályát és a földhasználatot, a törlés vonatkozásában pedig azért, mert próbapert indított egy másik közigazgatási bíróság előtt.
- [14] Az alperes védíratában a döntésében foglalt jogi érvek fenntartása mellett a kereset elutasítását indítványozta. Hivatkozott arra, hogy a felperes nem jelentette be a szerződés 11. pontjához kapcsolódóan a szerződés meghosszabbításának szándékát, továbbá, hogy a felperes földhasználati joga törlésére tekintettel az adott földterületre kívülálló harmadik személyek földhasználati joga bejegyzésre került.

A jogerős ítélet

- [15] A közigazgatási bíróság a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 33. § (1) bekezdése alapján a közigazgatási jogvitában mintaper keretei között járt el, és ítéletében a kereseti kérelem elutasításáról döntött.
- [16] Az ítélet indokolása szerint a bejegyzés iránti kérelem hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli visszautasítására nem kerülhetett volna sor az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján, és 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján sem, azaz az ítélet kizárólag az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontjára alapítottan látta megállapíthatónak a bejegyzés iránti kérelem hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli visszautasítását.
- [17] Az ítélet szerint a haszonbérleti szerződés 2. és 11. pontjából egyértelműen megállapítható volt a szerződés határozott időre történő létrejötte.
- [18] Az ítélet indokolása szerint tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyáshoz volt kötve, ugyanis a haszonbérleti szerződés a Földforgalmi törvény és a Fétv. megalkotását és hatálybalépését megelőzően jött létre, így arra a Földforgalmi törvény rendelkezései nem alkalmazhatóak. Az ítélet érvelése szerint az alperes döntése megalapozatlanul hivatkozott egyrészt a szerződés ellentmondásosságára, érvénytelenségére, valamint a hatósági jóváhagyás szükségességére.
- [19] Az ítélet indokolása azonban az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti, nyilvántartásba vétel iránti kérelmet visszautasító okot fennállónak látta, figyelemmel arra, hogy a felperes által nyilvántartásba vétel céljából benyújtott adatlapon a haszonbérlet lejárt időtartama 2020. január 5, míg az okiratból megállapíthatóan az 2020. január 4. volt, azaz a két adat között az ellentmondást

fennállónak tekintette.

- [20] Az ítélet indokolása kitért arra is, hogy az adatlapon, illetve a haszonbérleti szerződésben megjelölt helyrajzi számok közötti eltérés az ügy érdemére vonatkozó kérdés, és nem a kérelem visszautasításához kapcsolódik. Az indokolás kitért arra is, hogy a felperes földhasználati jogát korábban bejegyző és a földhasználatot törölő határozatok jogszerűsége kérdése a közigazgatási per tárgyát nem képezhette.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a közigazgatási bíróság ítéletének, valamint az alperes döntésének az elsőfokú döntésre is kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését, valamint az alperes perköltségben való marasztalását. A felülvizsgálati kérelem szerint az ítélet jogsértő módon helyezkedett arra az álláspontra, hogy az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti ellentmondás fennálló volt, és emiatt hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli bejegyzés iránti kérelem visszautasításának a lehetősége fennállt volna.
- [22] Érvelése szerint egyrészt a január 4., illetve január 5. dátum pusztán egyszerű elírásként értelmezhető, amit ki kellett volna javítani, másrészt a jogalkotó akkor, amikor az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja szerinti adatlap és okirat közötti ellentmondást rögzíti, nem a dátumok között szereplő ellentmondást érti.
- [23] A felülvizsgálati kérelem szerint a határozat azért is jogsértő, mert az ítélet nem tett eleget indokolási kötelezettségének akkor, amikor a szerződésben szereplő, illetve ingatlan-nyilvántartásban szereplő helyrajzi számok közötti eltérésre, mint esetlegesen a bejegyzés iránti kérelem visszautasítására okot adó körülmény megalapozatlanságára nem adott magyarázatot.
- [24] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályban való fenntartását indítványozta, és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.
- [25] A felülvizsgálati ellenkérelem szerint a jogerős ítélet mind anyagi jogi, mind eljárásjogi szempontból jogszerű volt, helyesen állapította meg a bejegyzés iránti kérelemhez kapcsolódó adatlap, és az ahhoz csatolt okirat közötti ellentmondást. Hivatkozott arra, hogy az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontja világos magyarázatot nem igénylő rendelkezést tartalmaz, az ellentmondás a két dokumentum között fennálló volt.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 118. § (1) bekezdés b) pontjára alapítottnak fogadta be, figyelemmel arra, hogy a felülvizsgálati kérelemmel érintett ítélet mintaper keretében meghozott döntés volt.
- [27] A Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálat során a felülvizsgálat tárgyául szolgáló határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- [28] Figyelemmel arra, hogy sem a felülvizsgálati kérelem, sem a felülvizsgálati ellenkérelem nem érintette az alperes döntésének azt a részét, amely a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelmet hiánypótlási felhívás kibocsátása nélküli visszautasítási okát a 9. § (1) bekezdése, és 9. § (3) bekezdés a) pontja alapján is visszautasíthatónak tekintette, a Kúria sem foglalkozott az Fh. rendelet 9. § (1) bekezdése, illetve 9. § (3) bekezdés a) pontja szerinti visszautasítási okkal.
- [29] Az alperes határozata és a jogerős ítélet helyesen idézte az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontját, mely szerint hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül kell visszautasítani a bejelentést (földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelem) akkor is, ha az adatlap, vagy az adatlap és az ahhoz csatolt okiratok tartalma ellentmondó.

- [30] Mind az alperes másodfokú döntése, mind a közigazgatási bíróság ítélete az ellentmondást abban jelölte meg, hogy addig, amíg az adatlapon a haszonbérlet időtartamának lejárt 2020. január 5. volt, addig az ítélet és a határozat érvelése szerint a haszonbérleti szerződésből az volt megállapítható, hogy a "lejárat időtartama 2020. január 4. napja volt".
- [31] Abból a feltevésből is kiindulva, hogy a közigazgatási bíróság ítélete megállapította, hogy a haszonbérleti szerződés tartalma alapján annak határozott időtartamra történő megkötése kétségbe nem vonható, hiszen a bejegyzés iránti kérelmet ezen okból visszautasíthatónak nem látta, és figyelembe véve a perben még alkalmazandó, Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény szerződés értelmezésére vonatkozó 207. § (1) bekezdését, mely szerint a szerződés tartalmát, rendelkezéseit úgy kell érteni, ahogy azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményére tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett - a haszonbérleti szerződés 11. pontját úgy kell értelmezni, hogy az ott szereplő feltétel bekövetkezése hiányában (azaz a bontó feltétel a szerződéstől történő elállás írásbeli bejelentésének hiányában) az eredeti lejáratától számítottan további 5 évre fennálló lesz a szerződés.
- [32] A szerződés eredeti lejárt időpontja a szerződés 2. pontjában szerepel, 2015. január 4-ében meghatározva. A szerződés tehát a 2. pont értelmében 2015. január hó 4. 24.00 óráig állt fenn, és ehhez képest kell értelmezni a következő 5 évre történő, azonos feltételek melletti haszonbérleti szerződés fennálltát, amely amennyiben 2015. január 5. 00.00 órakor kezdődik, 2020. január 5. 24.00.óráig tart.
- [33] Kiemelendő az is, hogy az adatlaphoz mellékelte haszonbérleti szerződés 11. pontja nem tartalmaz naptár szerinti lejárat dátumot, ebből is következően az 1959. évi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján, a szerződés értelmezésével lehet meghatározni azt, hogy mely az a dátum, amely szerint a haszonbérleti szerződés lejár. E körben a közigazgatási bíróság, és az alperes is téves álláspontra helyezkedtek.
- [34] A Kúria megjegyzi, hogy a felek által közigazgatási perben hivatkozott Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak a felperes földhasználati jogát más földterület vonatkozásában törölő határozatát megsemmisítő, és a hatóságot új eljárásra kötelező ítélettel szemben a Kúria Kfv.II.38.057/2018/4. számú, 2020. február 5-én kelt ítéletében a közigazgatási és munkaügyi bíróság ítélete hatályon kívül helyezéséről és a kereset elutasításáról rendelkezett, mely elvi határozatként közzé nem tett ítéletnek azonban jelen jogvita szempontjából jelentősége annyiban van, hogy a Kúria másik tanácsa a jelen jogvitában értékelte haszonbérleti szerződéssel azonos tartalmú haszonbérleti szerződés 11. pontjában megjelölt feltételt függő hatályú feltételnek tekintette.
- [35] A Kúria, figyelemmel arra, hogy a közigazgatási bíróság ítélete és az alperes határozata az Fh. rendelet 9. § (3) bekezdés b) pontjára hivatkozva a földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelmet hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül történő elutasíthatóságáról jogszerűtlenül döntött, ezért a Kúria a Kp. 121. § (1) bekezdés második mondata alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.
- [36] A közigazgatási hatóság a felperes részéről 2018. szeptember 19-én a (...) -i (...) hrsz-ú, és a (...) -i (...) hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában földhasználati nyilvántartásba vétel iránti kérelmet nem utasíthatja vissza azon okra tekintettel, hogy a bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó adatlap, és ahhoz mellékelte szerződés tartalma között amiatt ellentmondás van, hogy míg az előbbin a szerződés lejárt dátuma 2020. január 5., addig a szerződésből megállapíthatóan ez 2020. január 4., ugyanis ilyen ellentmondás a haszonbérleti szerződés 11. és 2. pontja együttes értelméből nem állapítható meg.
- [37] A Kúria megjegyzi, hogy az a körülmény, hogy a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban a közigazgatási bíróság mintaperben hozott ítélete képezte a felülvizsgálat tárgyát, nem jár azzal a következménnyel, hogy a Kúria is mintaper keretében hozta meg döntését, mert a Kp. mintaperre vonatkozó 33§(1) bekezdésben szereplő „eljárást befejező határozata” kifejezés birtokos ragjából

következtethető, hogy a jogalkotó a mintaper esetére a „többi eljárás” felfüggesztését a mintaper azonos bírói fórum előtti „befejezésére” szabályozza.

- [38] A mintaperben hozott ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelem folytán indult Kúria előtti felülvizsgálati eljárást, pedig a Kúria nem mintaper keretei között folytatta le, mivel annak feltételi nem álltak fenn.
- [39] Ugyanakkor hangsúlyozza a Kúria, hogy a Kúria eseti döntései is követendők az alsóbb fokú bíróságok által azonos ténybeli és jogi helyzetben, az attól való eltérést indokolni kell.

A döntés elvi tartalma

- [40] *A törvényszék által mintaperben hozott ítéletet, ha annak feltételei nem állnak fenn és a Kúria nem mintaperben bírálta el, akkor az nem mintaperben hozott kúriai ítéletnek, hanem a Kúria által hozott eseti döntésnek minősül.*
- [41] *A Kúria eseti döntései is követendők az alsóbb fokú bíróságok által azonos ténybeli és jogi helyzetben, az attól való eltérést indokolni kell.*

Záró rész

- [42] A Kúria a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárási intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm.rendelet 41. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül járt el, és a 41. § (5) bekezdése alapján ítéletét tárgyaláson kívül hozta meg.
- [43] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban és az elsőfokú eljárásban is pernyertessé vált felperes perköltségéről a Kp. 35. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdés alapján döntött, azzal azonban, hogy a felperes a felülvizsgálati eljárásban nem, csak a közigazgatási perben iratokhoz 17. sorsszám alatt csatolt beadványában számította fel a Pp. 81. § (1) és (3) bekezdése szerint a perköltségét. A perköltség összegét a Kúria a közigazgatási perben 17. sorszám alatt csatolt megbízási szerződésre való tekintettel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 30/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.
- [44] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, és 39. § (3) bekezdés d) pontja szerinti – a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt – elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.
- [45] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. június 16.

**Dr. Kovács András sk. a tanács elnöke, Dr. Figula Ildikó sk. előadó bíró,
Dr. Rák-Fekete Edina sk. bíró**