



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma:	Kfv.II.37.235/2021/8.
A tanács tagjai:	Dr. Tóth Kincső a tanács elnöke Dr. Szilas Judit előadó bíró Dr. Kovács András bíró
A felperes:	felperes (cím1)
A felperes képviselője:	Dr. Kövesdi Balázs ügyvéd (cím2)
Az alperes:	Tolna Megyei Kormányhivatal (7100 Szekszárd, Széchenyi utca 54–58.)
Az alperes képviselője:	Dr. Pálos Ágnes kamarai jogtanácsos
Alperesi érdekelt:	alperesi érdekelt (cím3)
Alperesi érdekelt képviselője:	Dr. Németh Tímea Ügyvédi Iroda Dr. Németh Tímea ügyvéd (cím4)
A per tárgya:	földforgalmi ügy
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:	alperesi érdekelt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Pécsi Törvényszék
2.K.700.912/2020/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Pécsi Törvényszék 2.K.700.912/2020/11. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] K. J., mint haszonbérbeadó (a továbbiakban: haszonbérbeadó) és a felperes, mint haszonbérbevevő között 2020. január 28. napján haszonbérleti szerződés jött létre a ... helyrajzi számú szántó, legelő ingatlanra vonatkozóan. Az adásvételi szerződésben a felperes az előhaszonbérleti jogosultságát, mint legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető helybeli illetőségű mezőgazdasági termelőszervezet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjára alapította.

[2] Az alperesi érdekelt a szerződés kifüggesztésének időtartama alatt elfogadó nyilatkozatot tett, amelyben az előhaszonbérleti jogosultságát az Fftv. 46. § (1) bekezdés d) pontjában és 46. § (4) bekezdés a) pontjában jelölte meg, mint olyan családi gazdálkodó, földműves, akinek a lakóhelye legalább három éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a haszonbérlet tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legalább 20 km távolságban van. Az alperesi érdekelt az elfogadó nyilatkozathoz a családi gazdaság nyilvántartásba vételére vonatkozó határozatot mellékelte, lakóhelyére, valamint személyi adataira vonatkozó egyéb okiratot, dokumentumot nem.

[3] Az alperes 2020. április 22. napján kelt 590430/2020. számú határozatával a haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó és az alperesi érdekelt között jóváhagyta, a felperessel szemben pedig megtagadta. A határozat indokolása szerint a rendelkezésre álló okiratok és nyilvántartás alapján megállapítható, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott előhaszonbérleti jogcímként az Fftv. 46. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjára. Az alperesi érdekelt hivatkozása azonban alapos volt az általa megjelölt előhaszonbérleti jogcím tekintetében, ugyanis a közhiteles személyiadat és lakcímnyilvántartó rendszerből megállapítható volt, hogy a megjelölt jogcímen az előhaszonbérleti joga fennáll, továbbá igazolta, hogy családi gazdálkodónak minősül.

A kereseti kérelem, a védírat és az alperesi érdekelt nyilatkozata

[4] A felperes módosított keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Jogszabálysértésként az Fftv. 49. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseket idézve arra hivatkozott, hogy az alperesnek a haszonbérleti szerződés jóváhagyását az alperesi érdekelt tekintetében is meg kellett volna tagadnia, mert az elfogadó nyilatkozatához nem csatolta az előhaszonbérleti jogosultságát bizonyító okiratokat, így a lakcímét, személyi iratait nem igazolta, azt az alperes csupán a közhiteles nyilvántartás adatai alapján állapította meg. Érvelése szerint ezen hiányosságot az alperesnek az Fftv. 51. § (1) bekezdésében foglaltak alapján már az előzetes vizsgálat során észlelnie kellett volna, és az Fftv. 49. § (6) bekezdése alapján az előhaszonbérletre vonatkozó nyilatkozatot hatálytalannak kellett volna tekintenie.

[5] Az Fftv. 49. § (4)-(6) bekezdésében, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 2. § (1)-(2) bekezdésében és az Alkotmánybíróság 56/1991. (XI.8.) AB határozatában foglaltakra utalva hangsúlyozta, hogy az alperesi érdekeltnek csatolnia kellett volna a személyi adatait és a lakcímét igazoló okiratokat. A hatóság jogsértően folytatott saját hatáskörben adategyeztetést és jogsértően mellőzte az igazolási kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket, ugyanis a saját lekérdezésének visszakövethető nyoma nincs.

[6] Az alperes védíratában a határozatában foglalt indokait fenntartva a felperes keresetének elutasítását kérte.

[7] Az alperesi érdekelt nyilatkozatában a felperes keresetének elutasítását kérte, egyetértve az alperes határozatában kifejtett jogi indokolással.

A jogerős ítélet

[8] A bíróság ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperest új eljárásra kötelezte. Az Fftv. 49. § (1)-(6) bekezdésben, 51. § (1) bekezdés c) pont c) alpontban, az Ákr. 2. § (1)-(2), 36. § (2), 62. § (5), 65. § (1), és 85. § (1) bekezdéseiben foglaltakra utalva kifejtette, hogy az Fftv. rendelkezése az elfogadó jognyilatkozat esetén négy kógens feltételt tartalmaz. E szerint a jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, a jogalapot és azt meg kell jelölni, hogy az adott jogosult milyen célból kívánja előhaszonbérleti jogát gyakorolni. Kötelező csatolni az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is. A feltételek egyrészt alaki, másrészt tartalmi jellegű kellékeknek minősülnek. E rendelkezéseknek minden esetben teljesülniük kell, a mezőgazdasági igazgatási szerv pedig bármelyik elmulasztását nem pótolhatja.

[9] A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 27. § (1) bekezdésben és 85. §-ban foglaltakra utalva kifejtette, hogy az alperes értelmezése téves, miszerint az Ákr. rendelkezései elsődlegesen a tekintetben, hogy a hatóság a közhiteles nyilvántartás adataiból a fél nyilatkozatát pótolhatja. Hangsúlyozta, hogy az Fftv. rendelkezése az okirat csatolását kötelezően írja elő, ezért jelen esetben az Ákr. rendelkezései még mögöttes, kiegészítő szabályként sem alkalmazhatók.

[10] Megjegyezte, hogy a Fétv. a hiánypótlást is csak rendkívül szűk körben teszi lehetővé, arra pedig egyáltalán nincs lehetőség, hogy a fél mulasztását a hatóság pótolja. A Kúria hasonló ügyben hozott Kfv.37.169/2017/8. számú ítéletének [15] bekezdésében foglaltakra

utalva hangsúlyozta, hogy az előhaszonbérleti jogosultság igazolására és a jogosultság ranghelyére vonatkozó okiratokat a nyilatkozatot tevőnek csatolnia kell.

[11] A fentiek alapján arra a megállapításra jutott, hogy kimentő körülmény hiányában az alperesi érdekeltnek a lakcímét alátámasztó okiratokat az előhaszonbérleti jognyilatkozata megtételekor csatolnia kellett volna, azt az eljárás során az alperes a közhiteles lakcímnnyilvántartás adataiból való lekérdezéssel nem pótolhatta. Az alperes számára a megismételt eljárásra előírta, hogy a szerződés jóváhagyását az alperesi érdekelt vonatkozásában is meg kell tagadnia.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelem befogadását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján a joggyakorlat egységének és továbbfejlesztésének biztosítása érdekében, valamint az ad) alpontjára hivatkozással az ügy érdemére kiható eljárási szabályszegés okán kérte, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályokat helytelenül alkalmazta.

[13] Érvelése szerint a Fétv. 27. § (1) bekezdés és 85. § helyes értelmezése alapján egyértelmű, hogy a hatósági jóváhagyás során az Fftv.-re az Ákr. rendelkezéseit is alkalmazni kell, figyelemmel arra is, hogy a haszonbérleti szerződés közzététele az ügyfél kérelmére indul, így az Ákr. szerinti eljárás minden tekintetben alkalmazható.

[14] Azzal is érvelt, hogy az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el azon felperesi álláspontot, miszerint a lakcímadatok megküldése hiányában a fél nem tudta ellenőrizni az adatait, ugyanis semmilyen jogszabály nem jogosítja fel az ügyfelet arra, hogy a másik fél adatait ellenőrizze, mivel az – figyelemmel az adatvédelmi rendelkezésekre is – a hatóság feladata.

[15] Hangsúlyozta, hogy a Fétv. 13. § (1) bekezdésében kötelezően előírt adatai rendelkezésre bocsátásával a törvényben előírt kötelezettségének eleget tett, a hatóság pedig jogosult volt az abban foglaltak ellenőrzésére. Ezzel egybevágó az Ákr. rendelkezése, hogy az ügyféltől nem kérhető olyan adat, amelyet a jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell és a hatóság saját maga be tudja szerezni. A Fétv. 29. § (1) bekezdés g) pontja egyebekben kifejezetten fel is jogosítja a mezőgazdasági igazgatási szervet a személyek azonosítására szolgáló személyi adat és lakcímnnyilvántartásból az adatok ellenőrzésére, illetőleg e nyilvántartás térítésmentes használatára.

[16] Megjegyezte, hogy a végrehajtási rendelet megalkotására nem került sor azzal összefüggésben, hogy a nyilatkozathoz konkrétan milyen okiratokat szükséges csatolni, a joggyakorlat pedig nem egységes e körben. Álláspontja alátámasztására hivatkozott a Kúria Kfv.VI.37.748/2017/4., valamint Kfv.II.37.320/2016/4. számú ítéletében, továbbá a Kecskeméti Törvényszék és a Pécsi Törvényszék egy-egy polgári ügyben meghozott ítéletében foglaltakra.

[17] Az alperes az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmére tett nyilatkozatában – egyetértve a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal – kifejtette, hogy az ítéleti indokolás ellentétben áll a Fétv. 32. § (3) bekezdésben foglaltakkal. Hangsúlyozta, hogy az Fftv. 46. § (4) bekezdésében rögzített okirat csatolási kötelezettség kizárólag az Fftv. és a Fétv. által külön nevesített okirati igazolások esetében értelmezhető, az nem terjeszthető ki a Fétv. 29. § (1) bekezdésében hivatkozott közhiteles hatósági nyilvántartásokra, mely értelmezés összhangban áll az Ákr. 36. § (2) bekezdésének kógens előírásaival is.

[18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a törvényszék ítéletének hatályában történő fenntartását kérte arra hivatkozással, hogy az nem jogszabálysértő. Az Alaptörvény P. cikk (2) bekezdésére és XXVIII. cikkére utalva hangsúlyozta, hogy az Fftv. 2020. július 1. napját megelőző rendelkezéseit kell alkalmazni. Az Ákr. 36. § (2), illetőleg 65. § (1) bekezdésére utalva kifejtette, hogy jelen ügyben az Fftv. speciális rendelkezéseit kellett alkalmazni az általános rendelkezésekkel szemben, kiindulva a klasszikus jogelvből, miszerint a „lex specialis derogat legi generali”. Ez alapján jelen ügyben az Fftv. 49. § (4) bekezdésében foglaltak jelentik a generális normát, amely kifejezetten előírja, hogy az elfogadó jognyilatkozathoz az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is csatolni kell. A földforgalmi ügyek mintegy 10 éve kialakult joggyakorlatára és az Fftv. 21. § (5) bekezdésében, az adásvételi szerződésekre előírt hasonló rendelkezésre utalva kifejtette, hogy a jogalkotó szándékát vizsgálva is megállapítható, hogy az Fftv. rendelkezéseit kívánta előtérbe helyezni. Érvelése szerint a kógens jogszabályi rendelkezések alapján az alperes nem volt jogosult – saját hatáskörébe vonva – a félre vonatkozó kötelezettséget (jogosultság igazolására vonatkozó okiratok csatolása) helyette teljesíteni.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] Az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[20] A Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálja felül.

[21] A Kúriának a jelen felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben abban a jogkérdésben kellett állást foglalni, hogy amennyiben az előhaszonbérleti jognyilatkozatot tevő arra hivatkozik, hogy helyben lakónak minősül, az Fftv., a Fétv. és az Ákr. rendelkezéseire figyelemmel az alperes a haszonbérleti szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az alperesi érdekelt személyi adatainak és lakóhelyének ellenőrzését a személyi adat és lakcímnnyilvántartásból történő lekérdezéssel megállapíthatta-e, ezáltal pótolhatta-e az előhaszonbérleti jog előterjesztésekor erre vonatkozóan benyújtandó okiratokat. Erre figyelemmel jogszerűen fogadta-e el igazoltnak az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jognyilatkozatában megjelölt jogcímet és ranghelyet.

[22] A Kúria mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a jelen perrel azonos ténybeli és jogi megítélésű ügyekben e jogkérdést már több alkalommal megvizsgálta és kialakította álláspontját, melytől a jelen felülvizsgálati tanács sem kíván eltérni (Kfv.IV.37.230/2021/7., Kfv.III.37.236/2021/8.). Az ügyazonosság ezen ügyekkel kétség kívül fennáll, figyelemmel a Kúria Jpe.I.60.002/2021/7. számú határozatában foglaltakra.

[23] Az Fftv. 45-50. §-ai határozzák meg az előhaszonbérleti jogosultak sorrendjét és az előhaszonbérleti jog gyakorlására irányadó rendelkezéseket. Az Fftv. 49. § (4) bekezdése szerint az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az előhaszonbérleti jogosultság jogalapját, továbbá, ha az előhaszonbérleti jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az előhaszonbérleti jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az előhaszonbérleti jogát. Az elfogadó nyilatkozathoz – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is.

[24] Az Fftv. 49. § (6) bekezdése alapján a (3) és (4) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az előhaszonbérleti jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az előhaszonbérleti jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

[25] A Kúria a Kfv.III.37.236/2021/8. számú ítélete [38] bekezdésében kifejtette, hogy „az Ákr. 8. § (1) bekezdése határozza meg a kivett jogszabályokat, amelyek között a földforgalmi eljárás nem szerepel, vagyis fő szabály szerint a földforgalmi ügyekre irányadók az Ákr. rendelkezései. Az érdekelt által hivatkozott Ákr. 36. § (2) bekezdése kimondja, nem kérhető az ügyféltől szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás csatolása, és az ügyfél azonosításához szükséges adatok kivételével olyan adat, amely nyilvános, vagy amelyet jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.”

[26] A fenti határozat a [40] bekezdésében rámutatott arra, hogy „az Ákr. 36. § (1) bekezdéséhez képest a perbeli esetben a Földforgalmi törvény 49. § (4) bekezdése további követelményt állapít meg, ezért az Ákr. vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását a Földforgalmi törvény ezen speciális szabálya megelőzi, ennek megfelelően az érdekeltnek csatolni kellett volna az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat is, ahogy azt a törvényszék megállapította.”

[27] A Kúria ezen ítélete [42] bekezdésében leszögezte, hogy a Fétv. 27. § (1) bekezdésében írt szabály figyelembevételével is érvényesül az a rendelkezés, miszerint az Fftv. 49. § (4) bekezdésében foglalt kiegészítő szabály a speciális az Ákr. vonatkozó rendelkezéseikhez képest.

[28] A Kúria a Kfv.IV.37.230/2021/7. számú ítélete [32] bekezdésében, valamint a Kfv.III.37.236/2021/8. számú ítélete [45] bekezdésében egyaránt arra az álláspontra helyezkedett, hogy jelen esetben az Fftv. speciális rendelkezéseit kell figyelembe venni, így a 49. § (4) bekezdésében írt követelményeknek maradéktalanul teljesülniük kell. Egyetértett a törvényszéki ítéletben foglalt azon megállapítással is, miszerint a Fétv. 32. § (3) bekezdése az ügyben nem alkalmazható, mivel az a 7. fejezetben a hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szabályok alcím alatt szerepel, míg a földhasználatra irányadó rendelkezések a 8. fejezetben találhatók.

[29] A Kúria Kfv.IV.37.230/2021/7. számú ítélete [33], valamint Kfv.III.37.236/2021/8. számú ítélete [46] bekezdésében egyetértett a törvényszék azon okfejtésével is, miszerint a földforgalmi tárgyú jogszabályok a hiánypótlást csak rendkívül szűk körben teszik lehetővé a Fétv. 34. § (1)-(4) bekezdésben írtak szerint, arra pedig egyáltalán nincs lehetőség, hogy a fél mulasztását a hatóság pótolja.

[30] A Kúria jelen tanácsa az alperesi érdekelt Fétv. 29. § (1) bekezdés g) pontjára hivatkozása körében rámutat arra, hogy ezen jogszabályhely nem azt írja elő, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv köteles a haszonbérleti szerződésben és előhaszonbérleti nyilatkozatban megjelölt, azonban okirattal igazolni elmulasztott jogcím fennállását a közhiteles nyilvántartásból, (így többek között a személyek azonosítására a személyi adat és lakcímnnyilvántartásból a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 11. § (1) bekezdés a)-h) és k) pont szerinti adatok) vizsgálni, hanem azt deklarálja, hogy a jogügylet hatósági jóváhagyása iránti eljárásban az ezen nyilvántartásban szereplő adatokat díjmentesen kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére szolgáltatni, ha arra az ügy elbírálása, ellenőrzése érdekében szükség van. E rendelkezésre hivatalból eljárás kötelezettséget alapítani nem lehet, e körben az alperesi érdekelt jogértelmezése téves.

[31] A Kúria megjegyzi, hogy az alperesi érdekelt által hivatkozott kúriai ítéletek esetén az azonos ténybeli és jogi megítélés feltétele nem áll fenn, a polgári perben meghozott döntések pedig a közigazgatási bíróságot nem kötik, így azok jelen ügyben nem voltak figyelembe vehetők.

[32] Mindezek alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a törvényszék helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes a hatósági jóváhagyás iránti eljárása során az alperesi

érdekelt jognyilatkozatát a lakcímnyilvántartás adatainak beszerzésével nem pótolhatta, erre tekintettel a hatóság döntése jogszabálysértő.

[33] A fentiekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[34] *Amennyiben a fél előhaszonbérleti jog gyakorlására irányuló elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ahhoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot igazoló okiratokat is.*

[35] *A jognyilatkozat csatolásának elmulasztása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó jognyilatkozatot a nyilvántartás adataiból történő lekérdezéssel nem pótolhatja.*

Záró rész

[36] A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő alperesi érdekelt köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó a Polgári perrendtartásról szóló 2016. év CXXX. törvény 81. § (3) bekezdése alapján.

[37] A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesi érdekelt köteles viselni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés d) pontjában és 50. § (1) bekezdésében meghatározott felülvizsgálati illetéket.

Budapest, 2021. szeptember 29.

Dr. Tóth Kincső s.k. a tanács elnöke, Dr. Szilas Judit s.k. előadó bíró, Dr. Kovács András s.k. bíró