



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VI.37.636/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Vitál-Eigner Beáta a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit bíró
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Név1
(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Pálvölgyi László Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Pálvölgyi László
cím2)

Az alperes: Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
(cím3)

Az alperes képviselője: Tóbiás Ferenc főosztályvezető

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Szegedi Törvényszék 2022. június 14-én kelt 6.K.700.063/2022/12. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 6.K.700.063/2022/12. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 30.000 (azaz harmincezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes haszonbérleti szerződést kötött a Hely1 szám1 helyrajzi számú szántó, legelő művelési ágú ingatlan használatára 2021. október 1. napjától 2031. szeptember 30. napjáig tartó időszakra. Az ingatlan Név2, Név3, Név4, Név5, Név6 közös tulajdonát képezi. A felek tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalták a földhaszonbérleti szerződést. A felperes a szerződésekben az előhaszonbérleti jogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46. § (1) bekezdés a) pontjára alapította.

[2] A szerződéskötéssel egyidejűleg, 2021. augusztus 5. napján a felperes nyilatkozatot tett az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 12. § (1) bekezdése alapján, miszerint a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződések tartalmilag megegyeznek, az eltérés kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonostársak személyében és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő terület tekintetében áll fenn. Nyilatkozott továbbá, hogy a Hely1 szám1 helyrajzi számú osztatlan közös terület teljes egészét ő használja, amely miatt földhasználati megállapodás nem készült.

[3] Név6 haszonbérbeadóval kötött haszonbérleti szerződés a haszonbérbeadó által jelenleg is használt nevét tartalmazta, nem került feltüntetésre a haszonbérbeadó anyakönyvezett második utóneve. A haszonbérbeadó lakcímeként cím4 szám volt feltüntetve a cím5 szám helyett.

[4] A haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem mellékleteként a haszonbérleti szerződések benyújtásra kerültek az illetékes jegyzőhöz, az alperes állítása szerint azonban a szerződések nem voltak összefűzve. A kifüggesztés időtartama alatt elfogadó jognyilatkozat nem érkezett.

[5] Az alperes a 2021. november 5. napján kelt 581.775/2/2021. ügyiratszámú határozatával a szerződés jóváhagyását megtagadta. Kiemelte, hogy a szerződések nem

kerültek összefűzésre és a közlés a kormányzati portálon a szerződések egyben történő feltöltésével valósult meg. A Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése alapján ugyanis a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződéseket együttesen, összefűzve kell a jegyző részére megküldeni. Idézte továbbá a Földforgalmi tv. 49. § (1)-(2) bekezdéseit, továbbá a Korm. rendelet 6. §-ában foglaltakat.

[6] Az egyik tulajdonostárs adatai eltérése kapcsán hivatkozta a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (továbbiakban: Fétv.) 48. § (1) bekezdését, továbbá a Fétv. 13. § (1) bekezdését, amelyből kiemelte az a) pontot, továbbá az aa) és ae) alpontokat. Idézte a személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdését. Hivatkozta továbbá a Fétv. 46. §-át, a Fétv. 52. § (1) bekezdését, valamint a Fétv. 81. § (1)-(2) bekezdéseit. Az idézett jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a szerződés jóváhagyását megtagadta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az alperes határozatát változtassa meg vagy helyezze hatályon kívül és az alperest utasítsa új eljárás lefolytatására.

[8] Előadta, hogy a haszonbérleti szerződés kötésekor, illetőleg közzétételekor mindenben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően járt el. Az alperes olyan eljárási szabály megsértése miatt tagadta meg a haszonbérleti szerződések jóváhagyását, amelyre neki nincs ráhatása tekintettel arra, hogy a kormányzati portálra történő feltöltést a jogszabály a jegyző feladataként rögzíti. E vonatkozásban utalt a Kúria Kfv.II.37.899/2017. számú eseti döntésére.

[9] Vitatta az alperes azon tényállítását, hogy a haszonbérleti szerződések nem kerültek összefűzésre. Előadta, hogy a szerződéseket Név7 meghatalmazott vitte be személyesen a jegyzőhöz. Valamennyi haszonbérleti szerződést egy nagy gépkapoccsal tűzték össze tekintettel arra, hogy tűzőgéppel nem lehetett. Ugyanakkor az egyes haszonbérleti szerződések külön-külön is összetűzésre kerültek tűzőgéppel.

[10] Előadta, hogy a haszonbérbeadó maga adta meg a személyes adatait, a második keresztnévét nem használja, illetőleg magán a tulajdoni lapon is ekként szerepel.

[11] Ennek alapján az alperes megsértette az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 62. §-ában írt tényállás-tisztázási és bizonyítékfelhasználási kötelezettségét, továbbá az Ákr. 81. § (1) bekezdésében írt követelményeket.

[12] Az alperes védiratában kérte a kereset elutasítását és fenntartotta a határozatban foglalt indokait. Kiemelte, hogy a Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése kifejezetten azt írja elő, hogy a haszonbérleti szerződéseket összefűzve kell a jegyző részére megküldeni. Önmagában ez a körülmény a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását vonja maga után.

[13] Hivatkozása szerint nem azt róta a felperes terhére, hogy a jegyző eljárási hibát vétett és nem a közzétételi kérelem egy példányát töltötte fel a hirdetmények közé.

A jogerős ítélet

[14] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[15] A bíróság az alperes nyilatkozata alapján rögzítette, hogy a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának nem az volt az indoka, ahogy a jegyző a kormányzati portálra a haszonbérleti szerződéseket feltöltötte. Az alperes maga is észlelte, hogy ez az eljárási hiba a jegyző hibája és azt nyilatkozata szerint nem róta a felperes terhére. A Kúria elvi jelentőségű döntésben mondta ki (Kfv.IV.38.083/2016/5.), hogy a jegyzői eljárás hibáinak korrigálására a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban kell sort keríteni, a jegyző mulasztása az ügyfél terhére nem eshet. (Kúria Kfv.37.037/2017/4.)

[16] A bíróság kitért arra is, hogy a felperes részéről nem lehet az eljárási szabályok megsértését megállapítani csupán abból az okból, hogy az egyik haszonbérbeadó második keresztnéve a haszonbérleti szerződésben nem került feltüntetésre, továbbá abból az okból sem, hogy a lakcímben szereplő házszám elírást tartalmaz.

[17] Az indokolás szerint a bíróságnak a szerződések összefűzése hiányosságának jogi hatásáról kellett döntenie. Ennek vizsgálatakor a bíróság abból indult ki, hogy a felperes nem vitatta: a haszonbérleti szerződések nem voltak összefűzve. Az alperes pedig nem vitatta, hogy a szerződések össze voltak tűzve, aminek álláspontja szerint azonban nem volt jelentősége, mivel az összefűzés nem valósult meg.

[18] A bíróság ezzel összefüggésben rámutatott, hogy a haszonbérleti szerződések összefűzése az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződések közlése során előírt eljárási követelmény, eljárási szabály. Ebből eredően a felperes egy rá irányadó eljárási szabályt sértett meg, amikor az egységes okiratba foglaltak minősülő, de valójában tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalt földhasználati szerződéseket összefűzés nélkül küldte meg a jegyzőhöz.

[19] Az indokolás szerint a szerződések összefűzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezés célja, hogy utóbb a szerződések kicserélése, kivétele, a tartalom utólagos megváltoztatására, a szerződések manipulálására ne legyen lehetőség, így amennyiben a tulajdonostársakkal önállóan köt haszonbérleti szerződést a haszonbérelő, szükséges a szerződések összefűzése is. Különös tekintettel arra is, hogy a hirdetményi rendszerben a hiánytalanul kitöltött közzétételi közlemény egyik példányát kell közzétenni. Ebből eredően megállapította a bíróság, hogy a felperes eljárási szabályt sértett az előhaszonbérleti jog gyakorlása során, így a haszonbérleti szerződések jóváhagyásának nem volt helye.

A felülvizsgálati kérelem

[20] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződések akként kerültek benyújtásra, hogy valamennyi haszonbérleti szerződés egy nagy gépkapoccsal került összefűzésre, tekintettel arra, hogy azokat a nagy terjedelmük miatt tűzőgéppel nem lehetett összetűzni. Az összetűzés módját egyébként a jogszabály nem határozza meg.

[21] A kérelem szerint az egyes haszonbérleti szerződések a szükséges mellékleteikkel együtt külön-külön is összetűzésre kerültek tűzőgéppel. A perbeli eljárás

sértette a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 2. § (1) és (4) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket, mivel az elsőfokú bíróság nem a kereseti kérelem, a felek által előterjesztett kérelmek és jognyilatkozatok keretei között bírálta el a közigazgatási jogvitát. A felperes álláspontja szerint sérültek továbbá a Kp. 78. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak is.

[22] A felperes kifogásolta, hogy az alperes határozata egyértelműen a jegyző mulasztását az ő terhére rója, aminek a bíróság döntése szerint nem volt a döntés kimenetelében jelentősége.

[23] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[25] A Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 108. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között – a megjelölt jogszabálysértések mentén – vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúriának a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján kellett döntenie.

[26] A Kp. 2. § (4) bekezdése szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a bíróság a közigazgatási jogvitát a kereseti kérelem, a felek által előterjesztett kérelmek és jognyilatkozatok keretei között bírálja el. A Kp. 85. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét a kereseti kérelem korlátai között vizsgálja.

[27] A Kp. 78. § (2) bekezdése szerint a bíróság a bizonyítékokat egyenként és összességükben a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve értékeli.

[28] A felperes kifogásolta, hogy a bíróság csak egy kérdésben döntött azok közül, amiket keresetében fölhozott. Nemcsak azt vitatta ugyanis, hogy a haszonbérleti szerződések összefűzésének módja megalapozhatja-e a szerződések jóváhagyásának megtagadását, hanem további okokat is kifogás tárgyává tett.

[29] A Korm. rendelet 12. § (5) bekezdése alapján a jegyzőnek az összefűzött haszonbérleti szerződések helyett a hiánytalanul kitöltött közzétételi közlemény egyik példányán felismerhetetlenné kell tenni a Földforgalmi tv. 49. § (3) bekezdésében előírtak szerinti természetes személyazonosító adatokat, valamint az aláírásokat, és ezt kell a kormányzati portálon közzétenni.

[30] Az elsőfokú bíróság eljárásában az alperes nyilatkozta, hogy maga is észlelte, miszerint a jegyző a kormányzati portálra a haszonbérleti szerződéseket rosszul töltötte fel, de ezt nem róta a felperes terhére. A Kúria ezzel kapcsolatban megállapítja, hogy az alperesi határozat még nem ezt a felismerést tükrözi. A bíróság helyesen utalt a Kúria döntésére (Kfv.IV.38.083/2016/5.) abban a tekintetben, hogy a jegyzői eljárás hibáinak korrigálására a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban kell sort keríteni.

[31] A bíróság kitért arra is, hogy a felperes részéről nem lehet az eljárási szabályok megsértését megállapítani csupán abból az okból, hogy az egyik haszonbérbeadó második utóneve a haszonbérleti szerződésben nem került feltüntetésre, továbbá abból az okból sem,

hogy a lakcímben szereplő házszám olyan elírást tartalmaz, ami nem releváns a megítélés szempontjából.

[32] A Kúria rögzíti, hogy az elsőfokú bíróságnak a Kp. 78. § (2) bekezdése szerint a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve kell a tényeket értékelnie. Az alperes perbeli álláspontja alapján a megtámadott határozat a perben nem egészíthető ki, azaz annak megítélésébe sem számíthat bele a hatóság utólagos értékelése.

[33] Az elsőfokú bíróság eszerint a vitatott határozat jogsértő voltát tehát nem állapította meg egyértelműen azoknak a kérdéseknek a tekintetében, amelyeket a felperes az ítéletnek is megfelelően alappal vitatott.

[34] Mindezzel összefüggésben a bíróság a jogvita tárgyát a Kp. 2. § (4) bekezdésével ellentétben a keresetnél szűkebben határozta meg, miszerint önmagában az a tény, hogy a haszonbérleti szerződések nem voltak összefűzve, megalapozta-e a haszonbérleti szerződések jóváhagyásának megtagadását. Ez a keresethez képest korlátozó lehatárolás megakadályozta a jogszerűtlenség mértéke pontos megállapítását és e tekintetben a következmények levonását az ítéletben.

[35] Ami az ítélet indokolása szerint a felülvizsgálat szempontjából megítélésre ezek után fennmaradó kérdést, a szerződések összefűzését illeti, a jogkérdés alapja a következő.

[36] A Földforgalmi tv. 51. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által - az 50. §-ban foglaltak figyelembevételével – részére megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy az nem felel meg a törvényben előírt feltételeknek.

[37] A Földforgalmi tv. 51. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról akkor is, ha az okiratok alapján megállapítja az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.

[38] A Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése alapján, ha az osztatlan közös tulajdonban álló földet érintően a Fétv. alapján az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződés úgy jött létre, hogy a szerződés tartalmát tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalták, a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződéseket együttesen, összefűzve kell a jegyző részére megküldeni. Ez esetben a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell a haszonbérelő írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződések tartalmilag megegyeznek, az eltérés kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonostársak személyében, és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő azon terület tekintetében áll fenn, amelyet a haszonbérelő részére használatra átengednek.

[39] A Kúria szerint az ügyben e vitatott kérdésre vonatkozóan a tényállás nem kellően feltárt. A felek ellentétes előadása alapján nem tisztázott az összefűzés pontos tartalma. A felperes keresetében állította, hogy az összefűzés a benyújtáskor megvalósult, ugyanakkor nem állapítható meg, hogy miként adta le a dokumentációt. Nem derül ki a határozatból, de az ítéletből sem, hogy mit jelent az összefűzés jogszabályi követelménye, és ehhez képest az a jelen ügyben miért nem valósult meg. A bírósági ítéletben az e feltárásnak megfelelő következtetések levonása nem mellőzhető. Megjegyzendő továbbá, hogy az ítélet indokolásának ebben a perdöntő részében nem szerepel tételes jogszabályi hivatkozás sem.

Mindez a Kp. 78. § (2) bekezdésének sérelmére oly módon is vezet, hogy a bíróság részéről a bizonyítékokat egyenként és összességükben való értékelése nem lehetett megalapozott.

[40] A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az eljárás bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

[41] Az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperes valamennyi kereseti kérelmét el kell bírálnia, ennek során figyelemmel kell lenni arra, hogy a jogvita tárgyát képező közigazgatási döntés nem változtatható meg az alperes perbeli nyilatkozatával. Az összefüggéssel kapcsolatos jogsértés megállapításakor nem mellőzhető a jogi norma tartalmának megállapítása, értelmezése, és ezeknek a konkrét tényekkel, a haszonbérleti szerződések benyújtása körülményeivel való összevetése, értékelése. A kereset mentén arról kell állást foglalni, hogy az alperes határozata e tekintetben jogszerű-e, vagy sem, helytállóan tartalmazza-e a releváns tényeket, megfelelő-e a jogi következtetések levonása, indokolása alátámasztja-e a rendelkező részben foglalt döntést.

A döntés elvi tartalma

[42] *A bíróságnak valamennyi kereseti kérelemről döntenie kell.*

[43] *A bíróság a bizonyítékokat egyenként és összességükben a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve értékeli.*

[44] *A közigazgatási döntés nem változtatható meg az alperes perbeli nyilatkozatával.*

Záró rész

[45] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján irányadó Kp. 110. § (3) bekezdésére figyelemmel megállapította a felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét, melynek viseléséről az új határozatot hozó bíróság köteles döntenie. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel.

[46] A végzés elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

[47] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján, arra irányuló kérelem hiányában, és mert azt maga sem tartotta szükségesnek, tárgyaláson kívül bírálta el.

[48] A Kúria megállapította, hogy a 2023. január 1-jétől hatályos, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel az alperes elnevezése Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalról Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalra változott.

Budapest, 2023. február 2.

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.
a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.
bíró

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk.
bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő