



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

Az ügy száma: Kfv.VI.37.479/2022/4.

A tanács tagjai: Dr. Kalas Tibor a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró
Dr. Kurucz Krisztina bíró
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Név1
(cím1)

A felperes képviselője: Szóts Ügyvédi Iroda
(eljáró ügyvéd: Dr. Szóts József
cím2)

Az alperes: Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal
(cím3)

Az alperes képviselője: Tóbiás Ferenc főosztályvezető

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelemmel támadott határozat: a Szegedi Törvényszék
102.K.701.048/2021/7. számú ítélete

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

Rendelkező rész

A Kúria a Szegedi Törvényszék 102.K.701.048/2021/7. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét 50.000 (ötvenezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A perben nem álló 1/4-ed tulajdoni hányadban tulajdonos mint haszonbérbe adó, a haszonélvezeti jogosult és a szintén perben nem álló haszonbérelő között 2021. március 31. napján haszonbérleti szerződés jött létre a Hely1 szám1 helyrajzi számú, szántó művelési ágú földterületből szám2 m2 nagyságú, szám3 AK értékű terület használatára.

[2] A per tárgyát képező haszonbérleti szerződést megelőzően, 2021. január 11. napján a tulajdonos és a haszonbérelő már kötöttek egy haszonbérleti szerződést, amelyre akkor a felperes, 2021. február 1-én, elfogadó nyilatkozatot is tett, azonban az alperes a 2021. március 22. napján kelt, 570452/2/2021. számú határozatával megtagadta a szerződés jóváhagyását annak érvénytelenségére tekintettel, mert nem a haszonélvezeti jog jogosultjával került megkötésre a szerződés.

[3] A haszonbérelő nyilatkozata szerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 46.§ (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 legfeljebb 20 km távolságra van; valamint 46.§ (4) bekezdés a) pontja szerint östermelők családi gazdaságának tagja. A szerződés 2021. február 19. napján kifüggesztésre került az illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján, amire a felperes 2021. április 16. napján elfogadó nyilatkozatot tett.

[4] A felperes az előhaszonbérleti jogát a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjára alapította, mint volt haszonbérelő földműves, akinek a lakóhelye, mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 legfeljebb 20 km távolságra van.

[5] Az alperes mint mezőgazdasági igazgatási szerv a 2021. június 3. napján kelt, 570815/2/2021. ügyiratszámú határozatával a haszonbérleti szerződést szerződő felekkel hagyta jóvá. Előadta, hogy a felperes előhaszonbérleti jogosultságának igazolására csatolta a Hely1 számú helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a földhasználati lapok másolatát. A földhasználati lap másolata alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanon a haszonbérlet kezdete 2020. 01. 02., lejárat napja 2020. 12. 31. A közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai alapján 2021. 01. 01. óta Hely1 számú hrsz.-ú ingatlanon nincs érvényes bejegyzett földhasználó. A felperes előhaszonbérletre jogosult elfogadó nyilatkozatában feltüntetett előhaszonbérleti jogosultság, amely a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontján alapul, nem helytálló.

[6] A határozat indokolása szerint továbbá az elfogadó nyilatkozat nem tartalmazza a felperes születési nevét. A személyazonosító jel helyébe lépő azonosítási módokról és az azonosító kódok használatáról szóló 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdés a) pontja értelmében természetes személyazonosító adat a polgár családi és utóneve, születési családi és utóneve. 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.) 55. §-a szerint az előhaszonbérletre jogosulttól származó elfogadó jognyilatkozatnak a jogosult adatai tekintetében a 13. § (1) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia. A Fétv. 13. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló szerződésnek - a Földforgalmi tv. 13-15. §-ában meghatározottakon túl - tartalmaznia kell a szerződő felek, illetve a szerző fél (a továbbiakban együtt: szerződő fél) következő adatait: a természetes személynek mint szerződő félnek a természetes személyazonosító adatait.

A kereseti kérelem és a védirat

[7] A felperes keresetében az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Álláspontja szerint az adott esetben az a helyes jogi megoldás, hogy a ő jogosult a korábbi haszonbérleti jogviszonya alapján – a törvény által biztosított – előhaszonbérleti jogosultsága gyakorlására. A haszonbérbeadók az új haszonbérleti szerződést a lejáratot követő 11 nappal kötötték meg, illetve a per tárgyát képező újabb haszonbérleti szerződés megkötésére pedig azért került még később sor, mert a korábbi szerződést az alperes érvénytelennek minősítette. Ezen értelmezés alapján a haszonbérbeadók egyszerűen egy későbbi bérbeadással az előhaszonbérleti jogot kiküszöbölhetik, ami biztosan nem lehetett a jogalkotó célja. A jóhiszeműség és tisztesség követelményével összeegyeztethető helyes jogi megoldás az, ha az előhaszonbérleti jogosultság csak akkor hagyható figyelmen kívül, amennyiben a tulajdonos és a haszonélvezeti jogosult a földet a továbbiakban valóban maguk művelik, ami jelen esetben nem történt meg.

[8] A születési név vonatkozásában kifejtette, hogy sem a hatósági nyilvántartás (BM), sem a személyazonosító igazolvány, sem a személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvány nem tartalmaz külön születési nevet azon személyek esetében, akiknek nincsen a nevükhöz képest utóbb felvett más neve, házassági neve. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Nytv.) 5. § (13) bekezdése a polgár aláírása vonatkozásában csak a születési

vagy házassági családi és utónév között tesz különbséget, továbbá az Nytv. 9. § (2) bekezdés m) pontja csak abban az esetben rendeli el a polgár új okmánnyal történő ellátását, amennyiben a születési vagy a házasságkötés előtt közvetlenül viselt nevétől eltérő házassági nevet vesz fel.

[9] A felperes hivatkozott a 3353/2021. számú AB határozatra (a továbbiakban: AB határozat), amely álláspontja szerint jelen ügyben is irányadó. [61]–[67] pontja alapján a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy valódi kiesés történt-e, vagy a felek szándékosan csúszttatták el a haszonbérleti szerződés megkötését. Különös tekintettel arra a tényre is, hogy január-februárban igazából nem történik mezőgazdasági munka. Tehát tulajdonképpen a felek erre való tekintettel kötötték meg később a haszonbérleti szerződést.

[10] Az alperes a védiratában a felperes keresetének elutasítását kérte. Utalt a Kúria Kfv.37.328/2016/7. számú eseti döntésére, miszerint a volt haszonbérlo fogalmának meghatározásakor a „közvetlenül megelőző” kifejezés időbeli értelemben vizsgálandó és a szerződéses időszak, valamint az ajánlat megszakítatlanságára utal. A Kúria eseti döntésében foglaltak szerint a jogalkotó a korábbi haszonbérlonek nem kívánt időbeli korlátozás nélkül előhaszonbérleti jogot biztosítani. Jelen perben is rögzíthető, hogy felperes a hirdetményi úton történő közzétételi időpontot közvetlenül megelőző időszakban nem volt haszonbérloje a földnek, ezért nem hivatkozhatott volna a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjára.

A jogerős ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság 2022. március 10. napján kelt 102.K.700.048/2021/7. számú ítéletével a keresetet elutasította.

[12] Ítéletének indokolásában a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjának és 47. § (1) bekezdésének értelmezésével kapcsolatban felhívta a Kúria Kfv.III.37.328/2016/7. (BH2017. 37.) számú és Kfv.III.37.301/2017/4. (KGD2019. 24.) számú határozatait, kiemelve, hogy a „közvetlenül megelőző” kifejezés időben a szerződéses időszak, valamint az ajánlat időpontjának megszakítatlanságára utal. Nem volt vitatott, hogy a felperes korábbi haszonbérleti szerződése 2020. december 31-én megszűnt, az újabb szerződést pedig 2021. február 19-én tették közzé. Az AB határozat [62]–[64] és [67] bekezdéseiben írtakra utalva kiemelte: a perbeli tényállásból nem lehet arra következtetni, hogy a felperest „kijátszották” volna. Nem volt arról szó, hogy a felperes a haszonbérleti szerződésének lejártá előtt igazoltan kezdeményezte volna az újabb szerződés megkötését, de azt a haszonbérbeadó elutasította volna azért, hogy néhány nap múlva mással köthesse meg. Ilyen nem történt, ilyenre a felperes sem hivatkozott. A haszonbérbeadó nem kívánta diszkrecionális, saját belátása szerinti döntésével „*lecserélni*” a volt haszonbérlo, már csak azért sem, mert a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy jogszabály megkerülésére alkalmas-e a szerződés. Nem volt a felperesen kívülálló ok. Nem volt olyan felróható körülmény, amelyet a haszonbérbeadó vagy harmadik személy mulasztása, visszaélésszerű magatartása okozott volna. Megállapította, hogy a felperes a 2021. február 19-ét közvetlenül megelőző időszakban nem volt haszonbérloje a perbeli földnek, ezért nem hivatkozhatott a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontjára.

[13] A bíróság vizsgálta a születési névvel kapcsolatos alperesi megállapítást a felperes kereseti kifogásának tükrében, és ennyiben osztotta a felperes álláspontját. A Kúria földforgalmi tárgyú ügyben hozott, Pfv.VI.21.371/2016/9. számú ítéleti indokolása [15] pontjára hivatkozással megállapította, hogy a születési név külön feltüntetése nem szükséges,

ha a felperes jelenlegi neve azzal megegyezik. Az ügy érdemét azonban az alperes ezen téves álláspontja nem befolyásolta.

A felülvizsgálati kérelem

[14] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatásával a közigazgatási cselekmény megsemmisítését, és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[15] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontját és 47. § (1) bekezdését, valamint az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 39. § (1) bekezdését és 46. § (3) bekezdését. Az AB határozat mindenkire kötelező, és miután alkotmányos követelményt határozott meg, a joggyakorlatot annak megfelelően kell egységesíteni. Az elsőfokú bíróság az AB határozatot vizsgálta ugyan az eljárása során, de nem alkalmazta a jogerős ítéletében. Az elsőfokú bíróság tévesen helyezte a hangsúlyt a haszonbérbeadó által történő „kijátszásra”. Az AB határozat [60]–[64] bekezdései egyértelművé teszik, hogy a haszonbérbeadó sem a haszonbérleti szerződés időtartama alatt, sem annak lejártát követően nem jogosult egyoldalú, diszkrecionális döntésével „lecserélni” a volt haszonbérletet. Jelen esetben viszont pontosan ez történt, a haszonbérbeadó egyéni döntése alapján nem vele, a volt haszonbérlettel, hanem mással kötött újabb haszonbérleti szerződést. Az AB határozat [67] bekezdéséből következően ki kell zárni annak a lehetőségét, hogy a volt haszonbérlet tőle független körülmények folytán elessen az előhaszonbérleti joga gyakorlásától. Ilyen az, ha a haszonbérbeadó az újabb szerződést nem vele, hanem mással köti meg. Nincs jelentősége annak, hogy a haszonbérbeadó a volt haszonbérletet a magatartásával kifejezetten ki akarta játszani, vagy egyszerűen elmulasztotta az új haszonbérleti szerződést idejében megkötöni. Az alperes és az elsőfokú bíróság jogértelmezése alapján a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdésében szereplő előhaszonbérleti rangsorból a haszonbérleti szerződés későbbi megkötése esetén csak az első helyen szereplő volt haszonbérlet esne ki, ami az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjének a megváltoztatását is jelentené, ami pedig nyilvánvalóan nem lehetett a jogalkotó célja.

[16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[17] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[18] 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.

[19] Jelen ügyben az előhaszonbérleti jog alapja a felek közötti vita tárgya, aminek a jogosultsági rangsor szempontjából van különös jelentősége.

[20] A Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdése szerint az erdőnek nem minősülő föld haszonbérbe adása esetén az alábbi sorrendben előhaszonbérleti jog illeti meg:

a) a volt haszonbérő olyan földművest, illetve mezőgazdasági termelőszervezetet, aki helyben lakónak minősül, illetve amely helybeli illetőségűnek minősül, vagy akinek a lakóhelye, illetve akinek, vagy amelynek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 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 legfeljebb 20 km távolságra van.

[21] A Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerint a 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérőnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte. Feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés nem a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnt meg, illetve a föld kényszerhasznosításba adására sem került sor a haszonbérlet szerződés fennállásának időtartama alatt.

[22] A Kúriának jelen ügyre vonatkozóan abban kellett döntenie, hogy a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti megelőző haszonbérő minősége a felperesnek fennállt-e.

[23] A perbeli esetben az nem volt vitatott, hogy az újabb haszonbérleti szerződés közlésének időpontját alapul véve a felperes bérleti jogviszonyának folyamatossága időben megszakadt. A Kúria más ítélkező tanácsai közzétett határozataikban (Kfv.III.38.178/2021/8., Kfv.VI.38.179/2021/8., Kfv.I.38.181/2021/10., Kfv.III.38.183/2021/8.) a volt haszonbérő Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében meghatározott fogalma, a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja szerinti előhaszonbérleti jog fennállása, a bérleti jogviszony folyamatosságának megítélése körében – az AB határozatban foglaltakat szem előtt tartva – elvi érveléssel rámutattak, hogy az időbeli megszakadást nem önmagában, hanem a volt haszonbérő fogalmának az AB határozat szerinti meghatározásával összhangban kell értékelni. A Kúria gyakorlatában megjelenő, irányadónak tekintett nyelvtani értelmezést az Alkotmánybíróság az alkotmányos követelményben újabb, korábban a bíróságok által nem vizsgált szempontokkal részletezte.

[24] A Kúria (az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően hozott) Kfv.VII.37.482/2022/2. számú határozatában rámutatott, hogy az AB határozat nyomán a korábbi kúriai döntéseket továbbra is követhetőnek tartja. A „közvetlenül megelőző” időbeli kapcsolat megszakadása esetén azonban, ha a volt haszonbérő rajta kívül álló, neki fel nem róható okokra hivatkozik az előhaszonbérleti joga fennállása körében, akkor ezeket az okokat vizsgálni kell. Ilyenkor a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdés a) pontja és 47. § (1) bekezdése körében a nyelvtani értelmezés az AB határozatban megjelenő szempontokkal együtt vezet helyes következtetésre. A bérleti jogviszony folyamatosságát az időbeliség és a volt haszonbérő védendő joga alapján egyaránt értékelni kell, ennek során pedig fennállhatnak olyan, a haszonbérőnek fel nem róható körülmények, amelyek az időbeliség szempontjából ugyan megszakítják a folyamatosságot, de alanyi oldalról a volt haszonbérő minőséget, azaz a bérleti jogviszony tartalmi folyamatosságát nem érintik. Ugyanakkor a „közvetlenül megelőző” időbeli kapcsolat megszakadása esetén az AB határozat értelmében sem automatikusan áll fenn a volt haszonbérő előhaszonbérleti joga.

[25] Az elsőfokú bíróság álláspontja kialakításakor figyelemmel volt a Kúria KGD2019. 24. számú döntésében, valamint a Kfv.III.37.328/2016/7. számú eseti döntésében, és az AB határozatban foglaltakra. Jelen eljárásban a Kúria további eseti döntéseket is vizsgálata körébe vont. Külön is értékelte az azonos felek között folyt, jogkérdésben hasonló

ügyben hozott Kfv.VII.37.477/2022/4. számú ítéletét. Figyelembe kellett venni továbbá az Alkotmánybíróságnak az időközben meghozott, 2022. október 4. napján kelt, IV/1386/2022. ügyszámú határozatát (a továbbiakban: AB határozat2), ami jogkérdésben azonos, tényállásában hasonló ügy kapcsán született.

[26] A Kúria vizsgálat tárgyává tette azt a kérdést, hogy a jogerős ítéletet követően alakuló joggyakorlat mennyiben szolgálhat hivatkozási alapul felülvizsgálati eljárásában.

[27] Az AB határozat2 figyelembe vételét illetően abból kell kiindulni, hogy az Abtv. 39. § (1) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság döntése mindenkire kötelező.

[28] Az Abtv. 46. § (3) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság hatáskörei gyakorlása során folytatott eljárásában határozattal megállapíthatja azokat az Alaptörvény szabályozásából eredő, és az Alaptörvény rendelkezéseit érvényre juttató alkotmányos követelményeket, amelyeknek „a bírósági eljárásban alkalmazandó jogszabály alkalmazásának meg kell felelnie”.

[29] Mivel az Alkotmánybíróság nem jogalkotó, a határozatában foglalt jogértelmezés kötelező erejénél fogva alkalmazandó, megállapításai eszerint nem lehetnek mások, mint az értelmezett jogszabály tartalmi, ezért az AB határozat2 tekintetében a „visszamenőleges hatály” kérdése nem merülhetett fel.

[30] Eszerint a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében szereplő „közvetlenül” meghatározás tekintetében az alkotmányos követelmények a következők. Az AB határozaton túlmenően az AB határozat2 akár a folyamatosságtól függetlenül, a „közvetlenül megelőző” időbeli kapcsolat egyértelmű megszakadása esetére is, a volt haszonbérlet rajta kívül álló, neki fel nem róható okainak létét, valóságosságát az előhaszonbérleti joga fennállása körében, vizsgálati követelményként tartalmazza a jogalkalmazás számára.

[31] A Kfv.VII.37.477/2022/4. számú ítélet figyelembe vehetőségét illetően a Kúria megállapította, hogy a két ügyben a jogkérdés azonos, de a tényállás a jogi megítélésre is kihatóan eltérő. Abban az ügyben az új szerződést az előző megállapodás 2021. december 31-ei lejártá után a jelen tényállásban szereplő időponthoz képest később, csak 2022. február 8. napján kötötték meg. A haszonbérleti szerződés meghosszabbítása iránt való kezdeményezés késlekedése miatt az önhibán kívüliségre a felperes ott kevesebb alappal hivatkozhatott. Jelen ügy és a Kfv.VII.37.477/2022/4. sorszámu ügy tényállása tekintetében az a lényegi különbség, hogy ebben az ügyben az érintettek már 2021. január 11. napján haszonbérleti szerződést kötöttek, melyre felperes 2021. február 1-jén elfogadó nyilatkozatot is tett, azonban alperes külön határozatában a szerződés jóváhagyását megtagadta.

[32] A haszonbérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos ezen jognyilatkozatokat külön is értékelni kell, ami azt jelenti, hogy olyan fontos, a felek magatartását érintő különbség állapítható meg az ügyek között, amely az ügyazonosság fennállását, illetve a Bszi. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kötöttséget és kötelezettséget kizárja.

[33] A joggyakorlat releváns körére és módjára tekintettel továbbá figyelembe kell venni azt is, hogy az AB-határozat2 egyebek között azt a döntést [Kfv.38.193/2021/6.] semmisítette meg, amire a Kfv.37.477/2022/4. számú ítélet hivatkozik [15] bekezdésében. Ezzel összefüggésben a Kúriának az Abtv. hivatkozott 39. § (1) bekezdése alapján abból kell kiindulnia, hogy az Alkotmánybíróság az AB határozattal a jogértelmezés egységét, az AB határozat2-vel a joggyakorlat azonosságát célozta biztosítani.

[34] A jelen ügyben releváns módon ennek jelentése az, hogy a korábbi és az új haszonbérleti szerződés között az időbeli folyamatosságon kívül az előhaszonbérleti jogosult joggyakorlásának módját is értékelni kell.

[35] Az AB határozat rendelkező részében értelmező módon megállapította, hogy „a volt haszonbérlet a haszonbérleti jogviszonya jogszerű megszűnését követően is megilleti az előhaszonbérleti jog akkor, ha azt már a megelőző haszonbérleti jogviszonya idején is jogszerűen gyakorolta, de a joggyakorlása rajta kívül álló, neki fel nem róható okból nem vezetett eredményre”. A [62] bekezdésében pedig rögzítette, hogy a hatályos törvényi szabályok alapján a haszonbérbeadó sem a haszonbérleti szerződés időtartama alatt, sem annak lejártát követően nem jogosult egyoldalú diszkrecionális döntésével „lecserélni” az aktuális, illetve az előhaszonbérleti joggal rendelkező volt haszonbérlet. A [63] bekezdés szerint „(m)indezek alapján az Alkotmánybíróság arra a következtetésre jutott, a Földforgalmi tv. a 47. §-beli ’volt haszonbérlet’ fogalmának az a kategorikus értelmezése, amely szerint volt haszonbérlet kizárólag akkor illeti meg előhaszonbérleti jog, ha a haszonbérbeadó még a szerződés tartama alatt az annak lejártát követően hatályba lépő újabb szerződést köt, ugyan a nyelvtani értelmezés módszere alapján elfogadható, de bizonyos körülmények között nyilvánvalóan ellentétbe kerül a jogintézmény céljával”.

[36] A felperes részéről a haszonbérlet meghosszabbításának neki felróható késedelme a Kúria szerint jelen ügyben lefolytatott eljárásban, a feltárt tényállásnak megfelelően, alappal nem volt megállapítható.

[37] Az alperes határozata ebben a tekintetben két elemre épült. Egyrészt a haszonbérleti jogviszony új szerződés kötését megelőzően megszűnt voltának, a nyilvántartásba bejegyzett haszonbérlet hiányának tényére hivatkozott, másrészt a felperesi elfogadó nyilatkozat hibájára. Az előbbi ilyen mechanikus kezelése a kifejtettek szerint az AB-határozattal ellentétes. A nyilatkozat hibáját (a születési név hiányát) pedig az elsőfokú bíróság ítélete sem tartotta megalapozottnak.

[38] A felperes a részéről a jogviszony folytatása iránti igényének kinyilvánításaként az első (2022. január 11-én kötött) szerződésre határidőben (február 1-jén) tett elfogadó nyilatkozata önmagában még nem tekinthető késlekedésnek. A szerződés jóváhagyásának megghiúsulása pedig a haszonbérbeadói oldalon felmerült hibának tulajdonítható, mivel nem a jogosult kötött szerződést.

[39] A felperes felülvizsgálati kérelmében továbbá helyesen mutatott rá, hogy a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében foglalt azon fordulat, miszerint volt haszonbérletnek az minősül, aki a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földet a haszonbérleti szerződés közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül „haszonbérlet vagy haszonbérlet”, mindenképpen lehetővé teszi az előző haszonbérlet megszűnése után is az előhaszonbérleti jog gyakorlását.

[40] Az AB határozat és az AB határozat2 tükrében, abban az esetben, amikor a korábbi és az új szerződés, illetve annak megkötésére irányuló kísérlet között nem telik el ésszerűtlenül sok idő, a jogosult oldaláról a haszonbérlet folytatása iránti késlekedés tekintetében az okok neki való felróhatóságát, illetve annak hiányát vizsgálni kell.

[41] Jelen esetben a január 11-ei szerződéskötés a december 31-ei előző haszonbérlet megszűnéséhez képest, figyelemmel a hasonló ügyekre és az AB határozatok alapját képező esetekre is, nem tekinthető túlzottan késői alkalomnak ahhoz, hogy a felperes akarát kinyilvánítsa az előhaszonbérleti jogának gyakorlására.

[42] Mindezek alapján, figyelemmel az AB határozatra és az AB határozat2-re, valamint a Kfv.VII.37.477/2022. ügy eltérésére, a Kúria azt állapítja meg, hogy a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. volt haszonbérlet előhaszonbérleti jogát megalapító 46. § (1) bekezdés a) pontját és 47. § (1) bekezdését. Az alkotmányos követelmény ugyanis az AB határozatok szerint védi azt a volt haszonbérlet is, akinek a haszonbérlet meghosszabbításának elhúzódása nem róható fel.

[43] Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete az alperes határozatát részben – a döntés érdemét nem érintően – alaptalannak minősítette, továbbá az Alkotmánybíróság vonatkozó határozataira is tekintettel, nem nyert tisztázást minden kétséget kizáróan, hogy a felperesnek a haszonbérleti jogviszony folytatása iránti szándéka kinyilvánítása iránti késlekedése neki felróható-e, avagy rajta kívül álló okból valónak tekinthető. Egyértelműen kizárható-e továbbá, hogy a haszonbérbeadó egyoldalú, diszkrecionális döntésével „lecserélte” volna a felperest, mint volt haszonbérletet. A felperes keresete [43] bekezdésében hivatkozott, aminek értékelésétől az elsőfokú bíróság indokolásának [36] bekezdése szerint eltekintett. Holott a bizonyítás e körben lényeges, mert amennyiben a felperes maga nem tett meg minden tőle telhetőt a bérleti jogviszonya folyamatosságának fenntartása érdekében, akkor nem hivatkozhat a joggyakorlás lehetőségének hiányára. Ellenkező esetben viszont a jogviszony tartalmi folyamatosságára való utalása az időbeli megszakadás ellenére is megalapozott lehet.

[44] A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét ezen az ügy érdemét illető kérdés tisztázása érdekében, a Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alapján, hatályon kívül helyezte, az eljárás bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. Az új eljárásban, az adott ügyben az időbeliségtől függetlenül is bizonyítást igényel az előbbieken részletezettek szerint az a kérdés, miszerint a felperes önhibájából vagy azon kívül került-e abba a helyzetbe, hogy haszonbérleti jogviszonya megszakadt.

A döntés elvi tartalma

[45] *A földforgalmi törvény szerinti volt haszonbérleti minőségre és az ebből eredő előhaszonbérleti jogra akkor is alappal lehet hivatkozni, ha a bérleti jogviszony a jogosult önhibáján kívüli okból szakadt meg.*

Záró rész

[46] 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 dönten. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem volt.

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

[48] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 107. § (1) bekezdése alapján, arra irányuló kérelem hiányában tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2022. október 13.

Dr. Kalas Tibor sk.
a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk.
bíró

Dr. Kurucz Krisztina sk.
bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő