



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Kfv.IV.37.634/2022/9
A tanács tagjai: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke
Dr. Hajas Barnabás előadó bíró
Dr. Dobó Viola bíró
Dr. Kiss Árpád Lajos bíró
Dr. Patyi András bíró
A felperes: felperes1
(cím1)
A felperes képviselője: Kovácsné Dr. Henter Ágnes egyéni ügyvéd
(cím2.)
Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
(cím3.)
Az alperes képviselője: Dr. Nagy Erika Katalin kamarai jogtanácsos
Az I. rendű alperesi érdekelt: egyéb érdekelt1
(cím4)
A II. rendű alperesi érdekelt: egyéb érdekelt2
(cím5.)
A II. rendű alperesi érdekelt képviselője: DLB & Partners Ügyvédi Iroda
(cím6 fsz. 1/F.; ügyintéző:
Dr. Lengyel B. Zoltán ügyvéd)

A per tárgya: prémium haszonbér kikötésének törvényessége
A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (25. sorszám alatt)
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Debreceni Törvényszék 102.K.700.217/2022/21.
számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria

- a Debreceni Törvényszék 102.K.700.217/2022/21. számú ítéletét hatályában fenntartja;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget;
- kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára – külön felhívásra – 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az I. r. alperesi érdekelt 2021. október 1. napján haszonbérleti szerződést kötött a helyrajzi számlöld $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára. A szerződő felek az éves haszonbért – a 2021. évi 1.700 Ft/AK/év értéket alapul véve – 2022. évtől minden évben, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó, a KSH által közzétett infláció mértékével növekvő összegben állapították meg, és a szerződéskötéskor „a kötelezettségvállalás jeléül 242.845 Ft egyszeri prémium bérleti díj összeget” kötöttek ki. Azt is kikötötték, hogy „ha a haszonbérbe adó, illetve jogutódja jelen haszonbérleti szerződést a 2. pontban rögzített határozott időn belül megszünteti, ideértve a 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdésében rögzített eseteket is, úgy ezen eseteket a felek akként minősítik, hogy a szerződés olyan okból hiúsult meg, amelyért a [z I. rendű alperesi érdekelt] felelős, így a fenti összegű prémium bérleti díj összegét időarányosan köteles visszafizetni [az I. rendű alperesi érdekelt a felperes] részére a szerződés megszűnésével egyidejűleg.”

[2] A kifüggesztett szerződésre a II. r. alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatot tett.

[3] Az alperes 2021. november 23. napján kelt 587.929/6/2021. iktatószámú határozatával megtagadta a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, mert annak a használatért járó ellenszolgáltatás megfizetése vonatkozó 2. pontja ellentétes 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.) 50. § (1) és (2) bekezdéseivel. Hivatkozott továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 60. § (3) bekezdésére, 53. § (1) bekezdés a) pontjára, és 51. § (1) bekezdés a) pontjára, amelyek értelmében – mivel a szerződés semmis – a benyújtott elfogadó jognyilatkozat nem értelmezhető, illetve a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása megtagadásának van helye.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[4] A felperes keresetében a határozat megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte, és perköltséget igényelt. Előadta, hogy a haszonbérleti szerződés 2. pontja a Fétv. 50. § (1) bekezdésének megfelelően rendelkezik a haszonbérlet mértékéről, melyet pénzben kell megfizetni. Álláspontja szerint az egyszeri prémium bérleti díj kikötése azért jogszerű, mert a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. §-a szerinti szerződési szabadság alapján egyező akarattal a felek eltérhetnek a jogszabálytól. A szerződést a Fétv. 46-51. § rendelkezéseinek megfelelően kötötték meg, attól nem tértek el, sem a Fétv., sem a Földforgalmi tv., sem a Ptk. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely előírná, hogy csak és kizárólag a Fétv.-ben írt tartalma lehet a haszonbérleti szerződésnek, más egyéb rendelkezéseket nem tartalmazhat.

[5] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte, és perköltséget igényelt. A Kúria Kfv.III.37.298/2016/4. számú határozatát felhívva kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. a Ptk. szerződési szabadság elvéhez képest különös rendelkezéseket tartalmaz, a szerződési szabadság polgári jogi szabályai a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések megkötése szempontjából nem alkalmazhatók, ezekre a Földforgalmi tv. és a Fétv. előírásait kell alkalmazni. Felhívta a Kúria Kfv.II.37.107/2016/6. számú határozatát, amely kimondta, hogy az előhaszonbérleti szerződésre vonatkozó speciális rendelkezések a Földforgalmi törvényben megelőzik a Ptk. szerződési szabadság elvére vonatkozó szabályt. A Fétv. 50. § (2) bekezdéséhez fűzött indokolásra hivatkozva kifejtette, hogy az egyszeri prémium bérleti díjat is haszonbérletnek kell tekinteni, mely időszakonként utólag fizetendő, nincs lehetőség időszak előtti haszonbérlet fizetésre.

[6] A felperes nyilatkozatában vitatta az alperes védiratában felhívott kúriai döntések relevanciáját, mert a Kúria nem tett olyan elvi megállapítást, mely szerint a szerződési szabadság polgári jogi szabályai a haszonbérleti szerződések megkötése szempontjából nem alkalmazhatóak. Előadta, hogy az egyszeri, úgynevezett prémium bérleti díj a felek szerződéses kötelezettségvállalása jeléül lett kikötve, amely nem ütközik a Fétv. rendelkezéseibe.

Az elsőfokú felülvizsgálni kért jogerős határozat

[7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

[8] A Kúria Kfv.III.37.298/2016/4. és Kfv.II.37.107/2016/6. határozatára hivatkozva kifejtette, hogy a Ptk. 6:59. § (2) bekezdését akként kell értelmezni, hogy a szerződéseknek a Ptk.-beli szabályaitól térhetnek el a felek egyező akarattal, ha az eltérést maga a Ptk. nem tiltja. Ebből azonban nem következik, hogy a felek a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezéseitől eltérhetnének. Rámutatott, hogy a Földforgalmi tv. 38. § (2) bekezdésére figyelemmel a haszonbérleti szerződésben meg lehet határozni olyan kikötéseket, amelyek nem ütköznek a Földforgalmi tv. és az Fétv. rendelkezéseibe.

[9] Az elsőfokú bíróság a Földforgalmi tv. 38. § (1), (2) bekezdésének, az Fétv. 50. § (1), (2) bekezdésének; a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:59. § (1) bekezdésének, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 4. § (1), 86. § (1) és (2) bekezdésének felhívását

követően rámutatott, hogy a „prémium bérleti díj”-at haszonbérnek kell tekinteni, mert a perbeli esetben nincs szó a haszonbérbeadó oldalán felvállalt többlétszanciáról, ugyanis ha a szerződést teljesítik, az I. rendű alperesi érdekeltet a föld használatának átadásáért járó tényleges díjként megilleti egyszerű prémium bérleti díj is, ha viszont a haszonbérbeadó oldalán felmerülő okból meghiúsul, az addig járó „rendes” bérleti díjon felül a haszonbérbeadót megilleti a prémium bérleti díjnak a szerződés megszűnéséig járó része is. Az elsőfokú bíróság szerint ezért nincs jelentősége annak a szerződéses kikötésnek, hogy a prémium bérleti díj megfizetésére a kötelezettségvállalás jeléül került sor.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek

[10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és a közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[11] Keresetlevelében foglaltakkal lényegében megegyezően kifejtette, hogy a szerződés szerint a haszonbér meghatározása, kifizetése nem ellentétes az Fétv. rendelkezéseivel, annak szabályaitól a felek tértek el. Álláspontja szerint a „prémium bérleti díjat” a felek a szerződéses kötelezettségvállalásuk jeléül kötötték ki, ezért azt nem lehet a használat ellenértékeként értelmezni, továbbá a Földforgalmi tv. és az Fétv. tiltó rendelkezése hiányában a szerződés további tartalmát szabadon állapíthatták meg, egyező akarattal pedig a Ptk.-tól is eltérhettek. Tévesnek tartja az elsőfokú bíróság azon következtetését, hogy ha a rendelkezés nem felel meg a Ptk. szerint a foglalt szabályainak, akkor az a pénzfizetés kizárólag a föld használatának ellenértékét jelentheti. Kifejtette, hogy a „szerződéses kötelezettségvállalás” meghatározásának hasonlósága a foglaltéhoz csak távoli és részleges, mert hiányzik a kétszeresen történő visszafizetés, azonban a Ptk. szerint – a tiltó rendelkezés hiányában – a felek ettől is eltérhettek volna. Nézete szerint a szerződéses szabadság nem csak azt jelenti, hogy a felek a Ptk. szabályait, jogintézményeit alkalmazva a Földforgalmi tv.-be és a Fétv.-be nem ütköző módon eltérhetnek azoktól, hanem azt is, hogy úgy is eltérhetnek a Ptk. alapján, hogy az általuk meghatározott rendelkezése nem azonosítható a Ptk. egyes jogintézményeivel, ha azt semmilyen más rendelkezés nem tiltja.

[12] Azt is kifejtette, hogy a „prémium bérleti díj” azért nem minősíthető bérleti díjnak, mert az – szemben a bérleti díjjal – nem a használat ellenértéke, a szerződés visszafizetési kötelezettséget ír elő, a haszonbér fizetése nem előre történik meg, a haszonbér fizetésének nem előfeltétele a szerződés szerinti bejegyzés, és a szerződés szerint ez az összeg nem a használat ellenértéke, hanem a szerződéskötést kívánja díjazni. Erre figyelemmel a megkötött szerződést érvényesnek tartja és álláspontja szerint a megtagadásának nincs helye, a haszonbér és az egyszeri prémium díj kikötése jogszerű. Erre figyelemmel álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Fétv. 50. § (2) bekezdését, a Ptk. 6:59. §-át és a Kp. 78. § (2) bekezdését.

[13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte és perköltséget igényelt.

[14] A II. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte, perköltséget nem számított fel.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem – az alábbiak szerint – nem megalapozott.

[16] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között bírálta felül.

[17] A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[18] A Földforgalmi tv. 1. § (1) bekezdése értelmében a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld használatára a Földforgalmi tv. és a Fétv. különös szabályokat állapít meg, amelyek e körben elsődlegesen alkalmazandóak a polgári jogi szabályozáshoz képest. A Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdése meghatározza, hogy a föld tulajdonosa, hasznélvezeti jog fennállása esetén a hasznélvező, a föld használatát, hasznosítását a Földforgalmi tv.-ben meghatározott módon és mértékben Földforgalmi tv.-ben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára milyen jogcímen engedheti át. A Földforgalmi tv. 38. § (2) bekezdése szerint a haszonbérletre a Földforgalmi tv. rendelkezései mellett a Ptk., valamint a Fétv. haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

[19] A Ptk. és a földforgalmi szabályozás (Földforgalmi tv. és Fétv.) egymáshoz való viszonyát a Kúria már többször vizsgálta. Összefoglalóan legutóbb a Kfv.II.37.695/2021/6. számú végzésében. E döntésében a következőkre mutatott rá:

[20] A Ptk. szabályai szerint a haszonbérre vonatkozó megállapodástól a felek egyező akarattal eltérhetnek, ugyanakkor a mezőgazdasági haszonbérleti szerződésre elsődlegesen a Földforgalmi tv. és a Fétv. speciális rendelkezései irányadóak, a Ptk. rendelkezései csak másodlagosak. Megerősítőleg hivatkozott a Kúria Kfv.III.37.298/2016/4. számú ítéletére, amely leszögezte, hogy a szerződési szabadság polgárjogi szabálya a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó haszonbérleti szerződések megkötése szempontjából nem alkalmazható, erre vonatkozóan a Földforgalmi tv. és a Fétv. tartalmaz előírásokat. Ugyancsak felhívta a Kúria – ezzel azonos álláspontot elfoglaló – Kfv.37.107/2016/6. számú döntését is, amelyben leszögezte, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Ptk.-ban rögzített szerződési szabadság elvéhez képest a Földforgalmi tv. speciális rendelkezései szerint járhat el. Arra is rámutatott, hogy a haszonbér megfizetése esetén jelentősége van azon jogalkotói célnak is, miszerint a haszonbérlet a haszonbért az adott gazdasági évben megtermelt javakból fizethesse meg. Ezen előírás figyelmen kívül hagyása indokolatlan előnyhöz juttatná azon haszonbérletet, akik a szerződés megkötésekor a haszonbér megfizetéséhez már a föld tényleges megművelését megelőzően kellő erőforrással rendelkeznek.

[21] A haszonbérleti szerződés tartalmára vonatkozó különös rendelkezéseket a Fétv. 50-51. §-ai állapítják meg. Az 50. § (1) bekezdése szerint, a haszonbér a szerződő felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár. Ha a szerződő felek a természetben történő teljesítésben állapodnak meg, a haszonbér mértékének vagy mennyiségének előre meghatározottnak kell lennie, ennek hiányában a szerződés semmis. A (2) bekezdés első mondata szerint pedig a haszonbért időszakonként utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell teljesíteni.

[22] Amint arra a Kúria Kfv.III.37.633/2022/7. számú ítéletében rámutatott, a haszonbér a föld használatáért járó ellenérték. A perbeli szerződés 2. pontjában a felek – a kötelezettségvállalás jeléül átadott – összeget a szerződő felek „egyszeri prémium bérleti

díjként” határozták meg, vagyis maguk is haszonbérnek tekintették, az a föld használatához kapcsolódik, amelyet alátámaszt az a szerződés idő előtti megszüntetése esetére megállapított, időarányos visszafizetési kötelezettség is, amely azt jelenti, hogy „prémium bérleti díj összege” csak akkor jár véglegesen a haszonbérbeadónak, ha a szerződés az 1. pontban meghatározott határidőig folyamatosan teljesül, vagy az nem a haszonbérbeadónak felróható módon szűnik meg.

[23] A szerződés 2. pont második mondatában szerepelő „kötelezettségvállalás jeléül” fordulat atipikus szerződési kikötés, mert „a prémium bérleti díjként” megjelölt összeg nem minősül foglalónak. A szerződés vitatott része önellentmondó, mert amellet, hogy a pénzösszeg átadásának célját a „kötelezettségvállalás jel[ében]” határozza meg, ezt bérleti díjnak nevezi.

[24] A Kúria egyetért a jogerős ítélet [25] bekezdésében tett azon megállapítással, hogy a perbeli szerződésben meghatározott „prémium bérleti díjat” – figyelemmel arra, hogy túlnyomórészt a haszonbér jegyeit mutatja, így azt annak kell tekinteni. Ugyanerre az álláspontra helyezkedett a Kúria Kfv.III.37.633/2022/7. számú ítéletében is.

[25] A Kúria a hivatkozott korábbi határozatával egyetért, és nem lát okot arra, hogy a fenti, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozataitól jogkérdésben eltérjen, azokat továbbra is irányadónak tartja. Az eltérésre egyébként csak a jelen eljárás felfüggesztése mellett előzetes döntéshozatali indítvány előterjesztése útján kezdeményezett jogegységi eljárás eredményeként nyílhat lehetőség [a bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 32. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése], a Kúria azonban az eljárás felfüggesztését és az ilyen indítvány előterjesztését arra tekintettel nem látta indokoltnak, hogy a hivatkozott döntésekbe foglalt jogértelmezéssel egyetért.

[26] A Fétv. idézett 50. § (2) bekezdés első mondata szerint a haszonbér időszakonként utólag jár, így a 242.845 forint „egyszeri prémium bérleti díj” mint haszonbér szerződés földhivatali bejegyzésekor történő átadásának kikötése a Fétv. 50. § (2) bekezdésébe ütközik, ezért az semmis. A szerződési kikötés semmissége miatt a Földforgalmi tv. 60. § (3) bekezdése alapján az egész szerződés érvénytelen, ezért annak jóváhagyását az alperes jogszerűen tagadta meg a Földforgalmi tv. 53. § (1) bekezdés a) pontjára alapítottnak.

[27] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[28] *Haszonbérnek tekintendő az a szerződésben kikötött összeg, amelyet egyrészt a szerződő felek a szerződésben „egyszeri prémium bérleti díjként” neveznek meg, másrészt az a használat részbeni ellenértékeként került kifizetésre.*

[29] *A Fétv. 50. § (2) bekezdés első mondatába ütközik, így semmis az a szerződéses kikötés, amely a haszonbér részét képező összegnek a szerződés megkötésekor történő kifizetését rögzíti.*

Záró rész

[30] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek tárgyalás tartását nem kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[31] A Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének megtérítésére, melynek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 4. §-a alapján felszámított összeggel egyezően állapította meg, és annak megfizetésére a Pp. 82. §-a alapján a felperest kötelezte. Mivel a II. rendű alperesi érdekelt perköltséget nem számított fel, arról a Kúriának rendelkeznie sem kellett.

[32] A felülvizsgálattal az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése, 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése szerint felmerült, az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján feljegyzett eljárási illetéket a felperes a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni.

[33] A Kúria ítéletével szemben a további felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. november 29.

Dr. Balogh Zsolt s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hajas Barnabás s.k.
előadó bíró

Dr. Dobó Viola s.k.
bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos s.k.
bíró

Dr. Patyi András s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő