



A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Kfv.VI.37.330/2025/8.

A tanács tagjai: Dr. Kurucz Krisztina a tanács elnöke

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit előadó bíró

Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

Dr. Hajas Barnabás bíró

Dr. Rák-Fekete Edina bíró

A felperes: Név1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda

eljáró ügyvéd: Dr. Szűcs László

(cím2)

Az alperes: Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

(cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Nagy Erika Katalin kamarai jogtanácsos

Az alperesi érdekelt: Név2

(cím4)

Az alperesi érdekelt képviselője: Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda

eljáró ügyvéd: Dr. Mikó András

(cím5)

A per tárgya: földforgalmi ügyben indult közigazgatási jogvita

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: a Debreceni Törvényszék 2025. április 9.

napján kelt 103.K.700.005/2025/20. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 103.K.700.005/2025/20. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 40.000 (azaz negyvenezer) forint, az alperesi érdekeltnek 254.000 (azaz kettőszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az esedékesség napjáig 70.000 (azaz hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állami adó- és vámhivatal által közzétett illetékbevételei számlára.

Az illetékfizetési kötelezettség az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A Hely1 számú helyrajzi számon nyilvántartott szántó művelési ágú 8 hektár 8018 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) a perben nem álló természetes személyek osztatlan közös tulajdonában áll. A földhasználati nyilvántartásban felesbérleti jogviszony alapján 2018. december 10-től 2028. december 10-ig terjedő időszakra az alperesi érdekelt földhasználata bejegyzett.

[2] Az Ingatlan tulajdonosai, mint bérbeadók, továbbá az alperesi érdekelt, mint haszonbérlet 2022. február 21-én haszonbérleti szerződést kötöttek, melyben rögzítették, hogy az ügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, a szerződés a jóváhagyás napjától kezdődően 2030. december 31-ig terjedő időtartamra jön létre. A haszonbérbeadók szavatolták a föld per-, teher- és igénymentességét, zavartalan használatát. Az alperesi érdekelt a szerződésben úgy nyilatkozott, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 40. § (1)-(4) bekezdéseiben és 41. §-ban foglalt feltételeknek, a 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mint volt haszonbérletnek előhaszonbérleti joga áll fenn, hivatkozott továbbá a Fftv. 47. § (1)-(2) bekezdéseire.

[3] A felperes a szerződés közzétételének időtartama alatt: 2022. március 22-én elfogadó nyilatkozatot tett, melyben hivatkozott az Fftv. 46. § (1) bekezdés e) pontjára, a helybeli illetőségű szomszéd mezőgazdasági termelőszövetkezetként fennálló előhaszonbérleti jogára. A felperes vitatta az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jogát, figyelemmel az Alkotmánybíróság 3353/2021. (VII. 28.) AB határozata [54] bekezdésében foglaltakra, a

Kúria Kfv.37.328/2016/7. számú ítéletére.

[4] Az alperes 587.347/7/2022. számú határozatával a haszonbérleti szerződést az alperesi érdekelttel, a szerződés szerinti haszonbérllővel hagyta jóvá. Döntését az Fftv. 47. § (1) bekezdés a) pontjára, 47. § (1)-(2) bekezdéseire, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényre (a továbbiakban: Fétv.) alapította.

[5] A felperes keresettel támadta az alperesi határozatot, kérve annak megsemmisítését, az alperes új eljárásra kötelezését.

[6] A Debreceni Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) 103.K.701.361/2022/11. számú ítéletével a keresetet elutasította annak megállapításával, hogy az alperes indokolási kötelezettségének megsértése az ügy érdemét nem befolyásoló jogszabálysértés.

[7] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljár Kúria Kfv.37.876/2022/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet – az indokolási kötelezettségre vonatkozó megállapítást nem érintve – megváltoztatta, az 587.347/7/2022. számú határozatot megsemmisítette, az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolása szerint az Fftv. 47. § (1) bekezdése kettő vagylagos feltételt tartalmaz, az egyik az, hogy az ajánlat tárgyát képező földet a jogosult a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli, a másik pedig, hogy a haszonbérleti szerződés ne a felek egyező felmondása, vagy kölcsönös megállapodása miatt szűnjön meg. Az alperesnek a megismételt eljárásban annak vizsgálatát írta elő, hogy az alperesi érdekelt esetében melyik vagylagos feltétel állapítható meg.

Az első megismételt eljárásban hozott döntés

[8] Az alperes a megismételt eljárásban hozott 587.333/5/2023. számú határozatával a haszonbérleti szerződést ismételten az alperesi érdekelttel hagyta jóvá. Megállapította, hogy a két földhasználati jogviszony párhuzamossága nem áll fenn, a jóváhagyási eljárás alatt a felesbérleti szerződés hatályos, a haszonbérlet nem, az Fftv. 51. §-a és 53. §-a szerinti megtagadási okok nem állnak fenn.

[9] A felperes keresettel támadta az alperesi határozatot. Sérelmezte, hogy az alperes nem megfelelően teljesítette a Kúria iránymutatását, nem vizsgálta a felesbérleti szerződés hatályosságát, megszűnése jogcímét, és azt sem, hogy a párhuzamos jogcímeket miként lehet feloldani.

[10] Az elsőfokú bíróság 2024. február 28. napján kelt 103.K.702.456/2023/16. számú ítéletével a keresetet elutasította.

[11] Indokolása szerint a releváns tényeket az alperes tisztázta, eleget tett a kúriai iránymutatásnak, nincs adat arról, hogy határozatának meghozataláig a felesbérlet megszűnt

volna. A haszonbérleti jogviszony csak a jóváhagyás napjával indul, amely független attól, hogy a szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdése alapján visszamenőlegesen válik hatályossá.

[12] Az a jogalkotói cél, hogy megszakítás nélküli földhasználat esetén a korábbi bérlő előnyt élvezzen. Helytállóan állította ezért az alperes, hogy a felesbérleti szerződés fennállása az Fftv. 51. §-a és 53. §-a alapján nem megtagadási ok. Az Fftv. 47. § (1) bekezdése szerint nem kizárt, hogy a korábbi szerződés – az újabb megkötésekor - még fennálljon, e törvényhelyből nem vonható le olyan következtetés, hogy jogviszonyukat a felek ne szüntethetnék meg az új jogviszony jóváhagyásakor.

[13] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárót Kúria 2024. május 23. napján kelt Kfv.37.234/2024/7. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, az alperes 587.333/5/2023. számú határozatát megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.

[14] Indokolásában – hivatkozva az Fftv. 47. § (2) bekezdésére, a Ptk. 6:118. § (1)-(2) bekezdéseire - megállapította, hogy a jogszabályi korlátozás miatt a haszonbérleti szerződés, aminek jogi értelemben a felesbérleti szerződés megfelel, csak a Fftv. 57. § a) és c) pontok szerint szűnhet meg a felesbérlet javára az előhaszonbérleti rangsorban figyelembevehető módon úgy, hogy őt ezek alapján volt haszonbérletnek lehessen tekinteni.

[15] A Kúria összegző álláspontja szerint az Fftv. rendelkezése folytán a felesbérleti és a haszonbérleti jogviszony együttesen nem állhat fenn. Mezőgazdasági földek esetében a felesbérlet megszűnési módja feltétele a haszonbérleti szerződésnek. A mezőgazdasági igazgatási szervnek vizsgálnia és értékelnie kell a megszűnés lehetséges körülményeit akkor is, ha a jóváhagyandó szerződést megelőző jogviszony még fennáll.

[16] A megismételt eljárásban iránymutatásként előírta, hogy az alperesnek a felesbérleti szerződés fennállásából kiindulva kell levonnia a jogkövetkeztetéseket a Fftv. 47. § (2) bekezdése alkalmazásával. Figyelemmel kell lennie a lehetséges megszüntetési okokra és arra, hogy a közös megegyezéssel megszüntetés nem ad alapot a volt haszonbérlet minőségnek megfelelő értékelésre az előhaszonbérleti rangsor alkalmazása során.

A második megismételt eljárásban hozott határozat

[17] Az alperes a második megismételt eljárásban meghozott 2024. november 29-én kelt 587.598/2024. számú határozatával a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadta.

[18] Indokolásában a Kúria iránymutatása alapján megállapította, hogy a közhiteles földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanon az alperesi érdekelt és a tulajdonosok között 2028. december 10. napjáig felesbérleti jogviszony áll fenn, mely alapján az alperesi érdekelt a földet jelenleg is használja. A felesbérleti szerződést a haszonbérleti szerződés

jóváhagyásától függően kívánják majd egy későbbi időpontban megszüntetni közös megegyezéssel, így biztosítva a földhasználat folytonosságát.

[19] Az alperes szerint a felesbérlet megszűnésének időpontjáig (2028. december 10.) a felesbérlo nem minősülhet volt haszonbérlonek, mivel a felesbérleti szerződés nem szűnt meg, annak megszüntetéséről a szerződő felek nem rendelkeztek. Figyelemmel az Ingatlanon 2028. december 10. napjáig fennálló felesbérleti jogviszonyra, a jóváhagyás napjával a haszonbérleti szerződés nem hatályosulhat. Utalt az Fftv. 51. § (1)-(2) bekezdéseire.

[20] Megállapította, hogy a haszonbérleti szerződés megkötése ugyanazon felek között már létező szerződéses jogviszonynak a jogszabályok megkerülésével történő módosítására irányult, mely csak a szerződéses felek között hatályosulhatott volna a 2028. december 10. napjáig fennálló felesbérleti jogviszony miatt, így a haszonbérleti szerződésbe harmadik félnek nem volt lehetősége belépni. Emellett a haszonbérbeadók a szerződésben szavatolták a föld per-, teher- és igénymentességét, melyet a földhasználati nyilvántartásban fennálló, a földön teherként megjelentő felesbérleti jogviszony okán nem tudtak teljesíteni, a haszonbérlo a felesbérleti szerződés fennálltaig a szerződés jóváhagyása esetén sem tudná jogszerűen birtokba venni a földet. A haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások (Fftv. 51. § (2) bekezdés a) pont) megsértése miatt semmis szerződésnek minősül, a jóváhagyását már az előzetes vizsgálat alatt meg kellett volna tagadni.

[21] Az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jogosultsága továbbá nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, amely okán az előzetes vizsgálat során a haszonbérleti szerződést szintén meg kellett volna tagadni. Döntését a Fftv. 53. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira, 60. § (3) bekezdésére, a Ptk. 6:95. §-ára alapította.

[22] A felperes a haszonbérleti szerződés közzététele alatt elfogadó nyilatkozatot tett, azonban a hatóság a haszonbérleti szerződés érvénytelenségét állapította meg, a hatósági jóváhagyást teljes egészében megtagadta, ezért nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy az érvénytelen szerződésbe az elfogadó jognyilatkozatot tevő jogszerűen belépjen. Az Fftv. 51. § (6) bekezdésének megfelelően rangsor felállítására nem kerülhetett sor.

A felperes keresete, az alperes védirata

[23] A felperes keresetében az alperesi határozat megsemmisítését, az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, a szerződésnek az előhaszonbérleti jogosultság sorrendjének megfelelő jóváhagyását kérte.

[24] Álláspontja szerint megtagadó határozatot az alperes nem hozhatott volna, mivel a szerződés nem tekinthető semmisnek. A tényállás tisztázatlanságára, továbbá arra hivatkozott, hogy az alperes - a Kúria ítélete ellenére - a felesbérleti szerződés hatályossága és megszűnése jogcímét nem vizsgálta. A haszonbérleti szerződés jóváhagyása esetén a felek a felesbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik a jóváhagyás időpontjának napjával. Ezen nyilatkozatra alapozva az alperesnek fel kellett volna ismernie, hogy az Fftv.

47. § (1) bekezdésében foglalt egyik feltétel - a haszonbérleti szerződésnek a felek kölcsönös megállapodása miatti megszűnése - nem teljesült, és ezzel a volt haszonbérelő előhaszonbérleti jogcíme nem hivatkozható. A megismételt eljárásban a Kúria instrukciói alapján az alperesnek nem azt kellett volna vizsgálnia, hogy a két jogviszony a döntés pillanatában fennáll-e hanem, hogy a párhuzamos jogcímeket miként lehet feloldani akkor, amikor a szerződést a szerződés szerinti haszonbérlővel hagyja jóvá.

[25] Kifejtette, a haszonbérleti szerződést megtagadó döntésben hivatkozott Fftv. 53. § (1) bekezdés b) pontja nem alkalmazható, mivel a közzétett haszonbérleti szerződés és az általa benyújtott elfogadó nyilatkozat is tartalmazza a kötelező jognyilatkozatokat, jogellenes a teljes szerződés jóváhagyásának megtagadása. A Ptk. alapján hivatkozott semmisségi ok nem áll fenn. Utalt a Debreceni Törvényszék K.701.206/2021/12., a Szegedi Törvényszék 102.K.700.583/2022/10., a Kúria Kfv.37.681/2016/1. és Kfv.37.062/2018/7. számú döntéseire, amelyek szerint a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő előhaszonbérleti jogosultságának téves megjelölése nem eredményezi a teljes szerződés semmisségét.

[26] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte. Előadta, a megismételt eljárásban nem azt kellett vizsgálnia, hogy a felesbérleti jogviszony és a haszonbérleti jogviszony fennáll-e, utalt a Kúria Kfv.37.234/2024/7. számú döntése [44], [45], [49] bekezdéseire, a Fétv. 56/A. §-ára. A szerződés szerinti haszonbérelő nem valóban jelölte meg előhaszonbérleti jogosultságát, továbbá a haszonbérleti szerződés nem tartalmazza a fennálló földhasználatot teherként, ezért alkalmas a haszonbérleti szerződésre elfogadó jognyilatkozatot benyújtani szándékozó személyek megtévesztésére, megjelölte az Fftv. 51. § (3) bekezdését. Döntése – amelyet a Kfv.37.234/2024/7. számú kúriai ítélet iránymutatásának figyelembevételével hozott meg - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. §-ában előírt tartalmi követelményeknek megfelel.

A jogerős ítélet

[27] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[28] Indokolása szerint nem áll fenn az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jogcíme, melynek oka, hogy a szerződő felek a felesbérletet közös megegyezéssel kívánták megszüntetni, mely az Fftv. 47. § (1) bekezdésében foglaltakból következően, a Kúria Kfv.37.234/2024/7. számú ítéletének [51] bekezdése alapján, kizáró ok. A perben ez a körülmény nem volt vitatott, a bíróságnak ezt értékelnie nem kellett.

[29] A jogvita tárgyát az képezte, hogy alperes a szerződés hatósági jóváhagyását jogszerűen tagadta-e meg a felperesre is kiterjedő hatállyal.

A megtagadásra két okból került sor: egyrészt mert a fennálló felesbérlet miatt a haszonbérleti szerződés semmis, annak létrehozását jogszabály megkerülésének szándéka vezette, másrészt az alperesi érdekelt előhaszonbérleti joga nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti

ranghelyen alapul.

[30] Az alperesnek a szerződés kelte, a közzététel időszaka alapján az Fftv. 2022. január 1-től hatályos 51. § (2) bekezdés c) pontját, (3) bekezdését kellett alkalmaznia, és a szerződés hatósági jóváhagyását meg kellett volna tagadnia. Az alperes téves jogértelmezése miatt az előzetes megtagadást elmulasztotta, és az Fftv. 53. § (1) bekezdés a) pontja szerint az érdemi döntéshozatal során döntött a megtagadásról. Már a kifüggesztés és rájelentkezés lehetővé tétele előtt meg kellett volna történnie megtagadásnak, ezért volt helye az egész ügylet megtagadásának. Utalt a Kúria Közigazgatási Jogegységi Tanácsa 2/2021. számú KJE határozata (a továbbiakban: 2/2021. KJE határozat) [28] bekezdésére.

[31] A felperes álláspontjának alátámasztására az általa hivatkozott kúrai döntések nem alkalmasak, mert azok nem a jelenlegi, hanem a korábbi és eltérő tényállásra, jogszabályi környezetre vonatkoznak. Az előhaszonbérleti jog téves megjelölése önálló megtámadási ok volt az ügylet semmisségétől függetlenül, így a perben annak eldöntéséhez, hogy az alperes határozata megalapozott-e, a szerződés érvényességének a vizsgálatára nem volt szükség. Az Fftv. 51. § (2) bekezdés a) pontja alapján a teljes jogügylet semmisségének észlelése esetén is helye van a megtagadásnak. Az, hogy a jogügylet már eleve érvénytelennek minősült a Ptk. 6:95. §-a alapján azon az alapon, hogy a felesbérlet fennállása miatt az ingatlan birtokba vétele kétséges, továbbá, hogy a szerződést kötő feleket a jogszabályi előírások megkerülésének szándéka vezette, további vizsgálatot és bizonyítást követően lett volna megállapítható. A megtagadási ok az érvénytelenségtől függetlenül is fennáll, ezért nem volt szükség még más perbeli eljárási cselekményekre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[32] A felperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú ítéletnek elsődlegesen a megváltoztatását, az alperesi határozat megsemmisítését, a hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérte.

[33] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tárta fel a tényállást, ennek hiányában az ítélet indokolása - az Alaptörvény XXIV. cikkére, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (4) bekezdésére, a 2/2021. KJE határozat [28], [34] bekezdéseire alapítottn - jogilag nem helytálló.

[34] Az elsőfokú bíróságnak az Fftv. 51. § (2) bekezdés c) pontja értelmében nem helytálló az a megállapítása, hogyha a haszonbérleti szerződés szerinti bérlo nyilatkozata téves, úgy az elfogadó nyilatkozatot tevővel sem lehet a haszonbérleti szerződést jóváhagyni. Meg kellett volna indokolnia, miként értékelte az elfogadó nyilatkozatát, alkalmazandó az Fftv. 51. § (5) bekezdés c) pontja, (6)-(7) bekezdései, 52. § (1)-(2) bekezdései, 55. § (1) bekezdése.

[35] A tényállásfeltárási kötelezettség azért sérült súlyosan, mert az alperes elsődleges hivatkozása szerint a megtagadási ok a szerződés egészére kiható semmisségben rejlik és csak

másodlagos az előhaszonbérleti jogosultság téves megjelölése, ennek vizsgálata azonban nem történt meg, az Fftv. 60. § (1)-(3) bekezdéseinek rendelkezéseire utalt.

[36] Az alperesi érdekelt felesbérleti jogviszonyát 2022. április 20-án törölték, tisztázandó, hogy ez mi alapján történt, ahogyan az is, miért jegyezték azt vissza a földhasználati nyilvántartásba.

[37] Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Fftv., a Ptk., a Fétv. jelen ügyben releváns, a tényállás tisztázására és okirati bizonyításra vonatkozó rendelkezéseit, a jogerős ítélet indokolása hiányos, ellentétes a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakkal. Álláspontját a felülvizsgálati kérelem V. pontjában összegezte.

[38] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[39] Álláspontja szerint a felperes felülvizsgálati kérelme a keresetéhez, a peres eljárásban előadott nyilatkozataihoz képes novumot nem tartalmaz. Az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezte az Fftv. 51. § (2) bekezdés c) pontjának 2022. január 1. napjától hatályos rendelkezését, mely szerint, ha az ügylet nem alkalmas a közzétételre, a megtagadásnak meg kellett volna történnie már az előzetes vizsgálat, a kifüggesztés és a rájelentkezés lehetővé tétele előtt.

[40] Az alperesi érdekelt ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[41] Előadta, hogy a döntés megfelel az anyagi és eljárási szabályoknak. Utalt a szerződéskötés idején hatályos jogszabályi rendelkezésekre, a szerződés közzétételre alkalmasságának vizsgálatára, az Fftv. 51. §-ára. Jogszabályi cél, amennyiben a haszonbérelő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, a szerződés senkivel sem hagyható jóvá, megtagadásának van helye, még akkor is, ha a közzététel jogellenessége csak utóbb, jogorvoslati eljárás eredményeként állapítható meg, figyelemmel a Fétv. 84/A. §-ára. A felperes jogértelmezése kizárólag a 2022. január 1. napját megelőző időszakra lenne alkalmazható. Az előhaszonbérleti jog vizsgálata során a szerződéskötés időpontjának van jelentősége, így a földhasználati nyilvántartás esetleges későbbi adatváltozása a jogellenesen megjelölt előhaszonbérleti jogot utólag nem teszi jogszerűvé.

A Kúria döntése és jogi indokai

[42] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[43] A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek keretei között vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében felülvizsgálati eljárásban

bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[44] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, mely jogát vagy jogos érdekét sérti. A felperes az Alaptörvényben rögzített jogát gyakorolta akkor, amikor az alperes többszörösen megismételt eljárásában meghozott határozatai ellen keresetet, a jogerős ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

[45] Kp. 97. § (4) bekezdése szerint a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket.

[46] A Kúria Kfv.37.234/2024/7. számú második megsemmisítő ítéletében egyértelműen eldöntötte azt a kérdést, hogy a felesbérleti és a haszonbérleti jogviszony egyidejűleg nem állhat fenn, a felesbérleti szerződés csak a Fétv. 57. § a) pont (a szerződésben meghatározott időtartam lejárta) és c) pont (jogutód nélküli megszűnése) szerint szűnhet meg az előhaszonbérleti rangsorban figyelembe vehető módon. A felesbérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetése esetén az Fftv. 47. § (1) bekezdése alapján a felesbérllő nem minősül volt haszonbérllőnek.

[47] Nem vitatott a perben, hogy az alperesi érdekelt a haszonbérleti szerződésben a felesbérleti jogviszony megszüntetése nélkül az Fftv. 46. § (1) bekezdés a) pontjára, volt haszonbérllői minőségen alapuló előhaszonbérleti jogára hivatkozott, mely azonban nem állt fenn. A felperes is egyetértett azzal, hogy az alperesi érdekelttel - előhaszonbérleti joga hiányában - a szerződés jóváhagyását meg kell tagadni, ahogy erről az alperes a Kúria ítélete alapján helytállóan döntött.

[48] A megismételt eljárásban az alperes határozatában a valósággal egyező tényállást állapított meg, a jogvita elbírálásához szükséges anyagi jogszabályokat a kúriai iránymutatás szerint vizsgálta és értelmezte, az elsőfokú bíróság ítéletében a rendelkezésre álló tények, körülmények bizonyítottságát értékelte, részletesen rögzítette az ügyben irányadó tényállást, arra az irányadó jogszabályokat a jogalkotó akaratának megfelelő jogértelmezéssel alkalmazta, döntésének rendelkezése és indokolása jogszerű.

[49] A Kúria eljáró tanácsa teljes körűen egyetért a hasonló tényállású ügyben meghozott Kfv.37.463/2025/13. számú kúriai ítéletben foglaltakkal, attól nem kíván eltérni.

[50] A Kúria áttekintette a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadására vonatkozó szabályokat.

[51] Az Fftv. 51. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a magtagadásáról, vagy – a 48 § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli

a szerződés közzétételét. A (2) bekezdés kimondja, a mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján megtagadja a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy a) pont: a haszonbérleti szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, b) pont: a haszonbérleti szerződésben a haszonbérelő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratokat nem csatolták, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.

[52] Az Fftv. 51. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az 50. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha az okiratok alapján megállapítja az előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy a (2) bekezdés alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

[53] Az Fftv. 53. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv – az 51. § (3) bekezdésében meghatározott eseteken túl – a haszonbérleti szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a) pont: utóbb megállapítja, hogy az 51. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a haszonbérleti szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, b) pont: a haszonbérleti szerződés alkalmas a vonatkozó jogszabályi korlátozások megkerülésére.

[54] Az Fftv. idézett rendelkezései alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem csak az okiratok megérkezésétől számított 15 napon belül, az előzetes vizsgálat során dönthet a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, hanem utólag a szerződés közzététele után is, ha megállapítja, hogy a szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

[55] Az alperes a perbeli haszonbérleti szerződés jóváhagyását - eltérő jogi álláspontja okán - nem az előzetes vizsgálat során, hanem a Kúria második megsemmisítő döntését követően tagadta meg az Fftv. 53. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira hivatkozással, mely megtagadási okok esetén a mezőgazdasági igazgatási szervnek mérlegelés nélküli kötelezettsége a jóváhagyás megtagadása.

[56] Rögzítette az elsőfokú bíróság ítélete [27] bekezdésben, hogy a haszonbérleti szerződés jóváhagyásának megtagadására két okból került sor: a szerződés semmissége és amiatt, mert az alperesi érdekelt előhaszonbérleti jogosultsága nem a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapult. A felperes felülvizsgálati kérelmében ezzel összefüggésben a tényállásfeltárási kötelezettség megsértésére hivatkozott, mivel az alperes elsődleges megtagadási okként a szerződés semmisségét állapította meg és csak másodlagos okként utalt az előhaszonbérleti jogosultság téves megjelölésére. A Kúria álláspontja szerint okszerű a jogerős ítélet [37] bekezdésében kifejtett jogi érvelés, hogy az előhaszonbérleti jog téves megjelölése önálló megtagadási ok, független a semmisségtől, így a semmisség vizsgálata nélkül is eldönthető volt az alperes határozatának jogszerűsége. Az elsőfokú bíróság ítélete jogszerű, a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta. A felperes sem indokolta meg, hogy a semmisség vizsgálatának elmaradása számára jár-e, és ha igen, milyen hátrányos jogkövetkezménnyel.

[57] A felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett érvelése szerint az előhaszonbérleti jogcím téves megjelölése, mint megtagadási ok csak és kizárólag az alperesi érdekelttel szemben eredményezi a szerződés jóváhagyásának a megtagadását, vele, mint a rangsorban következő, előhaszonbérleti nyilatkozatot tevővel szemben nem. Az alperesnek a haszonbérleti szerződést vele kellett volna jóváhagyni. Hivatkozott az Fftv. 51. § (5) bekezdés c) pontjára, (6)-(7) bekezdéseire, az 52. § (1)-(2) bekezdéseire, az 55. § (1) bekezdésére.

[58] Az Fftv. 51. § (5) bekezdés c) pontja értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult előhaszonbérleti jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az előhaszonbérletre jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az előhaszonbérleti jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az előhaszonbérleti jog mely törvényen alapul, az előhaszonbérleti jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az előhaszonbérleti jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az előhaszonbérletre jogosult által megjelölt előhaszonbérleti ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza.

[59] A Kúria szerint ez a szabály a megállapított tényállás és arra vonatkozó jogszerű elsőfokú bírósági indokolás (jelen döntés [30] bekezdés) alapján nem alkalmazható, nem a szerződéses haszonbérleti nyilatkozatára vonatkozó megállapítást tartalmaz, ahogyan azt a Kfv.37.463/2025/13. számú kúriai döntés is tartalmazza.

[60] Az Fftv. 51. § (6) bekezdésében foglaltak szerint, ha a (3) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a haszonbérleti szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és előhaszonbérletre jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (7) bekezdésben meghatározott eset kivételével – a szerződés szerinti haszonbérlet és az előhaszonbérletre jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. Jelen felülvizsgálattal érintett eljárásban azonban az alperes éppen az 51. § (3) bekezdése alapján járt el és tagadta meg a haszonbérleti szerződés jóváhagyását, így a (7) bekezdésben meghatározott kivételek a (6) bekezdésben kifejtettek tekintetével nem voltak alkalmazhatók.

[61] Az Fftv. felperes által ugyancsak hivatkozott 52. § (1)-(2) bekezdései a jegyzékben szereplő előhaszonbérletre jogosultak nyilatkozatainak azonos szempontok szerinti érdemi értékelésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaznak, amelyek azonban csak abban az esetben alkalmazhatóak, ha a törvény a szerződés jóváhagyásának megtagadását kötelezően nem írja elő. A Fftv. 55. § (1) bekezdése arról rendelkezik, hogy „ha az 53. § -ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a haszonbérleti szerződést (...)”, mely rendelkezés jelen perben a felperes elfogadó nyilatkozatának érdemi értékelését szintén nem eredményezi.

[62] Az Fftv. rendszeréből következik, hogy a hatóság haszonbérleti szerződést nem hozhat létre, csak jóváhagyhat vagy megtagadhat. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatósági jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A (3) bekezdés kimondja: a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő

határidőn belül nem nyilatkozik. A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát veszítette - ideértve az az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták – a szerződés teljesítése nem követelhető.

[63] A haszonbérleti szerződés, mint érvényesen létrejött polgári jogi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával válik hatályossá. A jóváhagyás megtagadása, a szerződés hatálytalanságát eredményezi, ami azt jelenti, hogy joghatás kiváltására nem alkalmas, a szerződés teljesítése nem követelhető. Az előhaszonbérleti jog csupán relatív jogosultság, az előhaszonbérelő nem lép automatikusa a haszonbérelő helyébe. A hatóság a jóvá nem hagyott szerződésbe hatósági döntéssel, törvényi felhatalmazás hiányában az előhaszonbérelőt nem léptetheti be. Következik ez abból is, hogy a jóváhagyás megtagadásának jogalkotói célja a jogszerű állapot helyreállítása és nem a jogosulti pozíció pótlása, mivel ez ellentétes lenne a szerződési szabadsággal, a hatósági jogkör korlátaival, a Fftv. rendszerével. A felperes által megtett elfogadó nyilatkozat tartalmára tekintet nélkül a szerződés jóváhagyását meg kellett tagadni.

[64] A haszonbérleti szerződést követően az alperesi érdekelt felesbérleti jogviszonyának a földhasználati nyilvántartásból történő törlésének, majd visszajegyzésének a vizsgálata a kifejtett jogértelmezés szerint szükségtelen, továbbá a Kp. 85. § (2) bekezdése szerint a közigazgatási tevékenység jogszerűsége a megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján és nem az azt követően bekövetkezett körülményekre tekintettel volt vizsgálható.

[65] Mindezek folytán a Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[66] A haszonbérleti szerződés kifüggesztését követően észlelt, az Fftv. 51. § (2) bekezdése szerinti feltétel fennállása esetén – az esetlegesen megtett előhaszonbérleti nyilatkozat tartalmától függetlenül – a haszonbérleti szerződés jóváhagyását meg kell tagadni.

[67] A hatóság a jóvá nem hagyott haszonbérleti szerződésbe hatósági döntéssel, törvényi felhatalmazás hiányában az előhaszonbérelőt nem léptetheti be.

Záró rész

[68] A Kúria a pernyertes alperest és alperesi érdekeltet megillető, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségekről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM

rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a költségjegyzékben felszámított összeggel egyezően megállapított felülvizsgálati perköltség megfizetésére a pervesztes felperest kötelezte a Kp. 35. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 83. § (2) bekezdése alapján.

[69] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdése, valamint a Kp. 35. §-a alapján alkalmazandó Pp. 101. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése rendelkezéseinek megfelelően a felperes köteles, melyet az állami adó- és vámhatóság által közzétett 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlára kell megfizetnie. Az illetékfizetési kötelezettség esedékességére az Itv. 78. § (4) bekezdése az irányadó, az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint az adóazonosító számot közleményként fel kell tüntetni.

[70] A Kúria határozata elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

[71] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése szerint – tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2025. november 13.

Dr. Kurucz Krisztina sk. a tanács elnöke

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk. előadó bíró

Dr. Vítál-Eigner Beáta sk. bíró

Dr. Hajas Barnabás sk. bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő