



Föld-Ügyes-Klub

dr. Kovács Róbert

2025.03.11.

„2024. évi őszi agrársaláta”

A Földforgalmi tv. 27. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottsággal **rövid úton konzultációt folytat**, ha az állásfoglalás értékelése vonatkozásában az abban foglaltaktól eltérő megállapításra jut.”*

- *Nem tisztázott az, hogy mit jelent a „ rövid úton történő” konzultáció.*
- **Kúria ítélet:** Az Agrárkamara a bíróság által elrendelt ismételt eljárásban sok esetben mellőzte az ítélet szerinti iránymutatást.



I.

**11/2024. Jogegységi határozat
(Jpe.III.60.035/2023/14. szám)**

**a közigazgatási eljárásban a helyi
földbizottság állásfoglalásának
vizsgálatáról**

Előzmények

(A Kúria Kfv.II.37.502/2022/7. számú ügye.)

Tényállás röviden:

- A szerződő felek adásvételi szerződést kötöttek, a kifüggesztés ideje alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezett.
- A felperes a szerződésben kérte, hogy a Kamara Megyei Elnöksége nyilvános ülésen hallgassa meg, videókonferencián csatlakozhatott.
- A felhívásra adatokat küldött a tulajdonában és használatában álló ingatlan adatairól.
- Az Agrárkamara adásvételi szerződés szerinti vevővel, azaz a felperessel a szerződés jóváhagyását nem támogatta.

A Debreceni Törvényszék a felperes kereseti kérelmét alaposnak találta:

- *„a Kamara részére előírt értékelés felülvizsgálatára az alperes, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, úgy az alperes által értékelt bizonyítékok alapján elfoglalt álláspont jogszerűsége vizsgálatára a bíróság jogosult közigazgatási perben.”*
- A földhivatalt terhelte a tényállás tisztázás és bizonyítékok értékelésének a kötelezettsége.

A Kúria döntése és jogi indokai:

A Kúria álláspontja szerint **a Földforgalmi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontja kógens szabálya azt kizárja**, hogy a kizárólag nem támogató kamarai állásfoglalással szembeni **jogorvoslati jogát az érintett a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban gyakorolja**, ebből következően az egyetlen fórum, ahol a kizárólagos nem támogató kamarai állásfoglalással szembeni **jogorvoslati jog gyakorolható lesz, az a közigazgatási per.**

Előzmények

(11/2024. JEH)

Tényállás röviden:

- A felperes 2022. évben **adásvételi szerződés kötött külterületi ingatlanra.** A szerződés közzétételének időtartama alatt **egy magánszemély elővásárlási jog** gyakorlására nyilatkozatot nyújtott be.
- Az **Agrárkamara állásfoglalásában** a szerződés jóváhagyását sem a felperes mint szerződés szerinti vevő, sem az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult esetében **nem támogatta,** ezért a földhivatal az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.
- A felperes az alperes határozata ellen közigazgatási pert indított sérelmezte, hogy a **Agrárkamara állásfoglalása** érdemi információt, ellenőrizhető tényadatokat nem tartalmaz.
- Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a földhivatal határozatát megsemmisítette, a földhivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolása szerint a földhivatalnak kötelezettsége az **Agrárkamara állásfoglalásában foglalt tények valóságtartalmának, az indokolás megfelelőségének a vizsgálata, amelynek nem tett eleget.**
- A földhivatal Kúriánál felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

Előzmények

Az Kúria indítványozó tanácsának megállapítása

1. Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB (a továbbiakban: AB határozat1) és 3297/2019. (XI. 18.) AB (a továbbiakban: AB határozat2) határozataiban foglaltakra hivatkozva:

- A helyi földbizottságnak az állásfoglalását felülvizsgálatra alkalmas módon kell megindokolnia.
- A mezőgazdasági igazgatási szervnek pedig az állásfoglalás ténybeli alapját, okszerűségét, az értékelés törvényességét érdemben vizsgálnia kell.

2. „Ellentmondás”

- a) A Kúria a Kfv.37.502/2022/7. számú döntése [61] bekezdésében azt mondta ki, hogy az egyetlen fórum, ahol a nem támogató kamarai állásfoglalással szembeni jogorvoslati jog gyakorolható lesz, a közigazgatási per. (27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben)
- b) Kfv.37.044/2021/6. számú végzésében ugyanakkor a Kúria a [45] bekezdésben azt fejtette ki, hogy a **Kamara részére előírt értékelés felülvizsgálatára az alperes**, míg a bírósági felülvizsgálat során az alperes által értékelt bizonyítékok alapján elfoglalt álláspont **jogszerűségi vizsgálatára** és ez alapján annak felülmérlegelésére közigazgatási perben a **bíróság jogosult**.

Előzmények

3. Követendőnek a Kfv.37.044/2021/6. számú döntést értékelte

- A földhivatal a Fétv.-nek az állásfoglalás tartalmi elemeiről rendelkező **103. §-a sérelmét hiánypótlással, bizonyítással köteles orvosolni.**
- Mindezek eredménytelensége azzal a következménnyel jár, hogy **nincsen olyan helyi földbizottsági állásfoglalás**, amely döntése meghozatalában a **mezőgazdasági igazgatási szervet kötné**, így a hatóságnak az adásvételi szerződés jóváhagyásáról állásfoglalás nélkül kell döntenie.
- A **helyi földbizottságot** mint ügyfelet a mezőgazdasági igazgatási szerv állásfoglalást mellőző döntésével szemben a **keresetindítás joga megilleti**

4. Jogegységi panasz eljárás kezdeményezése

Észlelte, hogy a **Kúria joggyakorlata nem egységes ezért** az indítványozó tanács kérte, hogy a **Jogegységi Panasz Tanács döntsön** az alábbi kérdésben: „A helyi földbizottság formai hiányosságokkal és/vagy tartalmi ellentmondásokkal terhelt állásfoglalása köti-e a mezőgazdasági igazgatási szervet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Fftv.) 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben?”

A legfőbb ügyész jogi álláspontja

1. A mezőgazdasági igazgatási szerv számára a jogalkotó nem teszi lehetővé a földbizottság megtagadó döntésétől való eltérést, **kifejezett vétőjogot jelent.**
2. A helyi földbizottság állásfoglalása **ügyféli nyilatkozat**, ezért kötőerővel nem rendelkezik.
3. A földhivatalnak kötelessége a tényállás tisztázása, amelynek során felhívhatja a helyi földbizottságot **állásfoglalásának a Fétv. 103. §-ában foglaltaknak való megfeleltetésére**, ez esetben azonban **az állásfoglalás mellőzésével – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem dönthet.**

Jogegységi Panasz Tanács álláspontja

1. „A helyi földbizottságok jogállása”

- A **helyi gazdálkodói közösség képviseleti szerve** a közösség tagjai által megválasztott helyi földbizottság, amely a földek tulajdonjogának forgalmát az általános agrárpolitikai és a földbirtok-politikai célokkal összhangban befolyásolja.
- A földbizottság nem köztestület, nem hatósági jogkörben jár el, **állásfoglalása nem szakhatósági állásfoglalás**, a helyi földbizottság vagy az annak feladatát ellátó Kamara az **ügyfél jogait gyakorolja** az e feladatkörét érintő közigazgatási hatósági eljárásokban. (ügyféli jogállás).

2. „A helyi földbizottságok állásfoglalása”

- A földhivatal **kötelezően** keresi meg állásfoglalás kiadása céljából.
- A helyi földbizottság az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó **jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, beszerzett információk alapján, azonos szempontok szerint értékeli.**
- A helyi földbizottság állásfoglalása: az adásvételi szerződés létrejöttét **támogatja vagy nem támogatja.**

Jogegységi Panasz Tanács álláspontja

3. A helyi földbizottságok állásfoglalásának joghatása (vétőjog, kötőerő, jogerő)

- A közigazgatási eljárásban az **ügyféli nyilatkozathoz** a törvényhozó kötőerőt, jogerőt, véglegességet nem rendelt, hanem a helyi földbizottság számára az Fftv. 27. § (1) bekezdés a) pont rendelkezésében **kifejezett egyet nem értési, vétőjogot biztosított.**
- A jogalkotó 2019. január 11-től hatályon kívül helyezte és ezzel **megszüntette** a helyi földbizottság állásfoglalása elleni **kifogás intézményét** és beiktatta a **Fétv.-be** az állásfoglalás kötelező elemeit meghatározó **103. §-t**, garanciális szabályként.
- Fétv. 102. §-ában megteremtette annak lehetőségét is, hogy a helyi földbizottság **ülésén részt vehet** az eladó, a vevő, az elővásárlási elfogadó nyilatkozatot tevő személy, a helyi földbizottság a felet szükség szerint meghallgathatja, sőt kérelmére **meg kell hallgatnia.**
- A földhivatal, amennyiben megállapítja a helyi földbizottsági állásfoglalás ténybeli alapjának hibáit, okszerűségének ellentmondásait, az értékelés törvényességének hiányát, a helyi földbizottság felé – jogszerű állásfoglalás kiadása céljából – nyilatkozatra felhívási kötelezettsége van, **de jogi szabályozás nélkül, önhatalmúlag nincs lehetősége az állásfoglalás mellőzésével döntéshozatalra.**

11/2024. Jogegységi határozat

1. A mezőgazdasági igazgatási szerv a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a helyi földbizottság **alkotmányos követelményeknek, törvényi előírásoknak megfelelően kiadott** állásfoglalása birtokában hozhat határozatot.
2. A mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell vizsgálnia, hogy az állásfoglalás tényekkel, adatokkal **alátámasztott-e, okszerűen, ellentmondásoktól mentesen, részletesen indokolt-e.**
3. Ha azt állapítja meg, hogy az állásfoglalás az alkotmányos követelményeknek, a törvényi **előírásoknak nem felel meg**, azt nem változtathatja meg, nem mellőzheti. Köteles – **adott esetben több alkalommal is – a helyi földbizottságot a jogszerű állásfoglalás kiadása céljából felhívni.**
4. A Kúria K.IV. ítélkező tanácsa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett **Kfv.37.502/2022/7.** számú döntésben foglalt jogértelmezéstől eltérhet, az a továbbiakban **kötelező erejűként nem hivatkozható.**


Az Agrárkamara állásfoglalása

Kúria ítélete: Kfv.V.37.395/2023/8.

A Kúria döntése és jogi indokai

➤ **A Kúria álláspontja az, hogy ez az iránymutatás téves, a megismételt eljárás során az alperes (Földhivatal) nem köteles ismételten megkeresni az érdekeltet (Agrárkamarát) állásfoglalás kiadása érdekében, hiszen az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítás és a perben rendelkezésre álló adatok figyelembe vételével az alperes (Földhivatal) a megismételt eljárás során az alperesi érdekelt (Agrárkamara) ismételt megkeresése nélkül állást tud foglalni a per érdemét jelentő kérdésben a hivatkozott jogszabályhely tekintetében.**


➤ **A 11/2024. JEH miatt nem hivatkozhatunk rá eredményesen!!**



II. Agrárkamara állásfoglalásának jogszerűsége „elővásárlási sorrendben előrébb álló” (Kfv.I.37.371/2024/13.)

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás:

- A felperes **adásvételi szerződést kötött** külterületi ingatlanra vonatkozóan.
- Az adásvételi szerződés közzétételének időtartama **II. rendű alperesi érdekelt elfogadó jognyilatkozatot tett.**
- A helyi földbizottság állásfoglalásával **a felperes tulajdonszerzését nem támogatta** ellenben a II. rendű alperesi érdekelt mint elfogadó nyilatkozatot tevő tulajdonszerzését igen.
- A felperes a földhivatal határozatával szemben keresetet nyújtott be és kereset levélben **jogsérelemként előadta, hogy az elővásárlási rangsorban a II. rendű alperesi érdekelt előtt áll, így az alperes határozata folytán sérült az elővásárlási joga.**



II. Agrárkamara állásfoglalásának jogszerűsége „elővásárlási sorrendben előrébb álló” (Kfv.I.37.371/2024/13.)


Törvényszék ítélete:

- A Kamara állásfoglalásának részletes indokolásából a mérlegelés szempontjai, a támogatás és a **nem támogatás indokai megállapíthatóak**. Rámutatott, hogy az állásfoglalás tartalmát a felperes érdeemben nem vitatta.
- Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Kamara nem támogató állásfoglalása egy **kifejezett vétó, amelynek alkotmányosságát az Alkotmánybíróság a 17/2015. (VI. 5.) AB határozatában vizsgálta és annak jogintézményét megerősítette.**
- **A felperes keresete alaptalan.**

A felperes felülvizsgálati kérelme:

„A nem törvény szerinti tartalommal kiadott állásfoglalásra nem lehetett volna határozatot alapítani, az állásfoglalástól a Földforgalmi törvény 27. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt eseten kívül el lehet térni, az nem kötelező erejű, az adásvételi szerződést az alperesnek az elővásárlási rangsorban előrébb álló felperessel kellett volna jóváhagyni.”


A Földforgalmi törvény alapján a helyi földbizottság csak abban foglalhat állást, hogy a szerződés megkötését az elővásárlásra jogosulttal vagy a vevővel támogatja-e, közöttük nem rangsorolhat, és állásfoglalásával nem ronthatja le a törvényi elővásárlási sorrendet.



II. Agrárkamara állásfoglalásának jogszerűsége „elővásárlási sorrendben előrébb álló” (Kfv.I.37.371/2024/13.)

A Kúria döntése és jogi indokai

1. A felperes felülvizsgálati kérelme - a következők szerint - nem alapos.
2. Kifejtette továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény a helyi földbizottság vétójoga alóli kivételeket**, azok feltételeit pontosan meghatározza:
 - A) a helyi földbizottság 45 napos hallgatása [Fétv. 36. § (1) bekezdés] esetén állásfoglalás nélkül dönthet a hatóság.
 - B) Ezen eseteken túl a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése - az egyéb törvényi feltételek fennállta esetén is - **kizárólag a támogató állásfoglalás esetén teszi** lehetővé azt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásához ne legyen kötve.
3. Jelen **jogügylethez nem támogató és támogató állásfoglalás is kapcsolódik**, ezáltal nem tartozik a Földforgalmi törvény 27. § (1) bekezdés a) pontjának esetkörébe. (ügy tényállása eltér a 11/2024. JEH alapját /képező indítványtól) ugyanakkor a tényekkel, adatokkal való alátámasztottság, az okszerű, ellentmondásoktól mentes, részletes indokolás a helyi földbizottság állásfoglalása tekintetében általánosan érvényesítendő törvényi követelmény.



II. Agrárkamara állásfoglalásának jogszerűsége „elővásárlási sorrendben előrébb álló” (Kfv.I.37.371/2024/13.)

A Kúria döntése és jogi indokai

4. A **Földforgalmi törvény nem zárja ki**, hogy a helyi földbizottság az elővásárlási rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult nem támogatása esetén a rangsorban hátrább álló szerzésre jogosult tulajdonszerzését támogassa.

5. A hatósági jóváhagyás folyamatában a kamarai/földbizottsági állásfoglalás egy olyan, **a földforgalmi szabályozással beiktatott szűrő**, amely a helyi földtulajdonosi - **közösségi** - **érdekeket juttatja érvényre**, s csak azt követően lehet az egyéni érdekeket (elővásárlási rangsort) figyelembe venni. **Az elővásárlási jognak és a helyi földbizottság állásfoglalásának tehát nem azonos a funkciója.**

6. AB határozat: *„a föld véges jószág volta, indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését vagy a tulajdonjogszerzés korlátozását.”*

7. A Kamara az értékelést nem az elővásárlási rangsorhoz kötötten végzi.

8. A tulajdon megszerzéséhez **nem elegendő az elővásárlási jog**, hanem a Földforgalmi törvényben előírt **további követelmények** fennállása is szükséges, a **felperesre nézve azonban nem áll rendelkezésre a Kamara támogató állásfoglalása**, amely a földtulajdon megszerzésének egyik kritériuma.



II. Agrárkamara állásfoglalásának jogszerűsége „elővásárlási sorrendben előrébb álló” (Kfv.I.37.371/2024/13.)

A döntés elvi tartalma

A mezőgazdasági igazgatási szerv földtulajdonra vonatkozó adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában hozott döntése a törvényi követelményeknek megfelelő kamarai állásfoglaláson alapulhat. Az állásfoglalás jogszerűségének nem kritériuma, hogy a Kamara az elővásárlási sorrendben előrébb álló elővásárlási jogcímmel rendelkező fél tulajdonszerzését támogassa.



III. Földet használó földműves, részbeni használat esetén (Kúria ítélete: Kfv.III.37.592/2024/8.)

1. A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás:

- **„A felperes mint vevő között 2023. december 19-én adásvételi szerződés jött létre a települési hrsz1 helyrajzi számú, „erdő” megjelölésű ingatlan 2466/22421-ed tulajdoni hányadára, a települési hrsz2 helyrajzi számú, „erdő” megjelölésű ingatlan 2466/22421-ed tulajdoni hányadára, a települési hrsz3 helyrajzi számú, „legelő” megjelölésű ingatlanra, valamint a települési hrsz4 helyrajzi számú, 4 hektár 7.676 négyzetméter területű, „legelő” megjelölésű ingatlanra. „**
- **A szerződő felek rögzítették, hogy a hrsz4 helyrajzi szám alatti ingatlanból 1,5 hektár terület a 2035. évi gazdasági év végéig haszonbérleti szerződéssel érintett, 1,2 hektár felesbérleti szerződéssel érintett.**
- **A feleperes a hrsz4 ingatlan esetében az elővásárlási jogát, 20 kilométeren belül lakó földművességre és családi gazdasági tagságára alapozta.**
- **Az alperesi érdekelt elfogadó nyilatkozatot tett a kifüggesztés időtartama alatt a hrsz4 ingatlan esetében. Előadta, hogy az ingatlan tekintetében 2,7 hektár területnagyság vonatkozásában földhasználó.**
- **A földhivatal az adásvételi szerződést a települési hrsz4. helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában a vevő helyébe lépő alperesi érdekelttel, míg a települési hrsz1, hrsz2 és hrsz3 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában a felperessel hagyta jóvá.**

III. Földet használó földműves, részbeni használat esetén (Kúria ítélete: Kfv.III.37.592/2024/8.)

A törvényszék ítélete:

- A feleperes keresetét elutasította, az alábbi indokolással.
- Tényként rögzítette** a törvényszék, hogy az **alperesi érdekeltnek** a kereset tárgyát képező települési **hrshaszonbérlet és felesbérlet jogcímén földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati joga áll fenn** z4 helyrajzi számú ingatlan egy részére – 2,7 hektár erejéig, 56% - 2015-től, illetve 2016-tól.
- A törvényszék **nem találta helytállónak** a felperes azon **álláspontját**, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti **elővásárlási jog kizárólag akkor gyakorolható jogszerűen, amennyiben a fennálló földhasználati jog terjedelme teljes mértékben lefedi az adásvétel tárgyát képező ingatlant.**
- Ez a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésének definíciójából sem következik, nem tartalmaz erre vonatkozó többlet feltételt.



III. Földet használó földműves, részbeni használat esetén (Kúria ítélete: Kfv.III.37.592/2024/8.)

A Kúria döntése és jogi indokai

- A Kúriának abban a kérdésben kellett döntenie, hogy **földet használó földművesnek minősül-e** az a személy, aki az adásvétel tárgyát képező ingatlan egy részét földhasználati nyilvántartás szerint **legalább három éve használja**, avagy nem.
- A felülvizsgálati bíróság szerint a Földforgalmi tv. preambulumból és jogalkotói indokolásából egyértelmű, hogy a **törvényalkotó** az adott földterületet érvényes jogcím alapján **ténylegesen művelő személyt (személyeket) preferálja** az elővásárlásra jogosultak közjogi sorrendjében.
- Ez a személy a perrel érintett ingatlan vonatkozásában **az alperesi érdekelt**, aki a – felek által nem vitatottan – **két különböző jogcímen az ingatlan 56%-át használja**, ekként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt **földet használó földművesnek minősül**.
- Amennyiben **a törvényalkotó** a földet használó földműves definíciójának meghatározása során **azt kívánta volna szabályozni**, hogy ilyen személynek csak az tekinthető, aki a földhasználati nyilvántartás szerint **a földet teljes terjedelmében használja**, akkor ilyen tartalommal alkotja meg a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdését, **kifejezetten rögzítve a teljes földrészletre kiterjedő használatot mint feltételt**.



III. Földet használó földműves, részbeni használat esetén (Kúria ítélete: Kfv.III.37.592/2024/8.)

➤ A döntés elvi tartalma

- *A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazása során a 19. § (2) bekezdés első mondatára figyelemmel **földet használó földművesnek minősül az a személy, aki a földhasználati nyilvántartás szerint a földet legalább részben 3 éve használja.***

➤ Megjegyzés: **közös tulajdonban álló föld volt haszonbérelője**

*47. § (1) bekezdés: **Közös tulajdonban álló föld egy részének haszonbérbe adása esetén a földnek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező, a **használati rend szerint kijelölt területét, a haszonbérleti szerződés közzétételét közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte.*****

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás:

- **A felperes, valamint testvére, aki jelen per II. rendű felperesi érdekeltje 1/2-1/2 arányban tulajdonosai a ... hrsz-ú 0,5606 ha területű, szántó művelési ágú ingatlanok. Az ingatlan egészére fennálló holtig tartó haszonélvezettel rendelkezik a tulajdonostársak apja.**
- **A felperes és a felperesi érdekelték 2021. július 16. napján „Föld használati szerződés”-t kötöttek, amelynek 1. pontjában megállapították, hogy az ingatlan földhasználati bejegyzését a földhivatal formai okokra hivatkozva már kétszer elutasította, és az általuk kötött szerződés ugyanarra a szándékra irányul, pontosított formában.**
- **A szerződő felek a szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy az ingatlan használatát nem kívánják megosztani, azt együttes akarattal a szerződés 4. pontja szerinti időtartamra a felperesnek teljes egészében használatba adják.**
- **Megállapították, hogy a használati szerződéshez a térképi kimutatás mellékletként nem szükséges a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 71. § (10) bekezdésének a) pontja alapján.**

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás:

- A földhivatala **hiánypótlási felhívást bocsátott ki** - a Fétv. 70. és 71. §-ában, valamint 95. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezésekre figyelemmel.

*„a felperes csatolja be a **használati megosztásról szóló megállapodást**, és olyan állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, **30 napnál nem régebbi, hiteles szemle másolatot**, amely a használati megosztásról szóló megállapodásnak megfelelően, azzal azonosítható módon készült el, és tartalmazza a megállapodásban részt vevő személyek aláírását is az ingatlanra vonatkozóan illetve **amennyiben a teljes területet használja, csatoljon többlehasználati megállapodást.**”*

- **A felperes** vitatta a hiánypótlási felhívást tartalmazó végzés jogalapját.
 - A) Álláspontja szerint mellőzhető a használati megosztásról szóló megállapodás, ha az **ingatlan teljes területét egyetlen személy használatába adják** és ebben **az esetben nem kell térképi kimutatást** sem készíteni.
 - B) A **többlehasználati megállapodás csatolására** vonatkozó felszólítást **alaptalannak tartotta**, mivel - a Földforgalmi törvény 46. § (2) bekezdése vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog gyakorlására kerül sor és erről - **a szerződő felek a benyújtott szerződésben már nyilatkoztak.**

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A Debreceni Törvényszék ítélete

- A földhivatal földhasználati nyilvántartásba vételére irányuló eljárást megszüntette. A felperes pedig kereseti kérelmet terjesztett elő.
- A Törvényszék jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította lényegében a következő indokolással:

Megállapította, hogy az alperes hiánypótlási felhívása, bár a Fétv. 71. § (1a) bekezdésének nem a perbeli időszakban hatályos rendelkezését tartalmazta, azonban érdemben helyes volt, mivel akkor mellőzhető a használati megosztásról szóló megállapodás, ha a földrészlet teljes területét egyetlen harmadik személy használatába adják. Rögzítette, hogy a felperes, mivel tulajdonostárs, nem lehet úgynevezett harmadik személy.

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A felperes és az I. rendű felperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme:

- A felülvizsgálati kérelem indokaként kiemelték, hogy **álláspontjuk szerint döntő jogi jelentőséggel bír**, hogy az I. rendű felperesi érdekeltet az ingatlan egészére holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg.
- **A földforgalmi szabályok nem írják felül a Ptk. haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályait.** Az I. rendű felperesi érdekelt számára a Ptk. 5:147. §-ában kizárólagosan biztosított jogokat, **így használati megosztásról szóló megállapodás megkötésére nincs jogszabályi lehetőség**, azt az alperes nem követelhetette meg a felperestől.
- a Fétv. 71. § (1a) bekezdésének megszövegezése nem felel meg a jogerős ítélet [86] bekezdésében idézetteknek, **a Végzés nem tartalmazza a harmadik személy kitételét, így arra az alperes nem hivatkozhat.** Az alperes ezért nem is indokolta meg, hogy a tulajdonostárs miért nem minősül harmadik személynek.
- Értelmezésük szerint ezért **semmilyen okiratot nem kell csatolni** a nyilvántartásba vételi kérelemhez, **mert az ingatlan használatára kizárólag a haszonélvező jogosult.**
- **A szerződést azért kötötték**, mert korábban már két alkalommal is elutasították a nyilvántartásba vétel iránti kérelmet. **A földhasználati szerződés értelmezhető** többlehasználati megállapodásnak is.



IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A Kúria döntése és jogi indokai

- **A Fétv. 69. § (3) bekezdésének** rendelkezése a közös tulajdonban álló földek használatának szabályai körében a tulajdonostársra vonatkozó szabályokat a haszonélvezőre is alkalmazni rendeli. **A tulajdonost és a haszonélevezőt** tehát a Földforgalmi törvény **a használatba adás szempontjából lényegében azonos pozícióban álló személynek** tekinti.
- Döntő jelentősége van annak, hogy az I. rendű felperesi érdekelt, mint haszonélvező számára a **Ptk. 5:147. §-a kizárólagosan biztosítja az ingatlan egészének birtoklását, használatát, hasznosítását és hasznai szedését.**
- **A földhivatal és a felperes eltérő tartalommal értékelte a földhasználati szerződést és úgy bocsátott ki hiánypótlási felhívást,** hogy a létrehozni kívánt jogviszony tényleges tartalmát nem tisztázta kellően.
 - a) **a felperes az adatlapon jogcím szerint haszonbérletként jelölte, s használatba adóként kizárólag az I. rendű felperesi érdekeltet nevesítette.**
 - b) A földhivatal a szerződés vizsgálata és az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján azt a megállapítást tette, hogy **a felperesi érdekelték a használatba adók,** a felperes szerződés szerinti földhasználó, s a használatba adók és a szerződés szerinti földhasználó **tulajdonostársak.**

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A döntés elvi tartalma

- A Fétv. a **használati rendet** az osztatlan közös tulajdonban álló föld megosztott használatának a rendezésére szabályozza, annak meghatározása érdekében, hogy a **közös tulajdonban álló földön belül az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadának megfelelő területek földrajzilag hol helyezkednek el.**
- Amennyiben a **haszonélvezeti jog a föld 1/1 hányadára kiterjed** és a haszonélvező a használat vagy a hasznosítás jogát a haszonélvezet tárgyának egészére kiterjedően gyakorolni kívánja, **az nem eredményez osztott használatot akkor sem, ha a földnek több tulajdonosa van.**
- **Nem válik osztottá a földhasználat,** ha az osztatlan közös tulajdonban álló földet a **haszonélvező,** akinek haszonélvezeti joga a föld egészére fennáll, akként **hasznosítja, hogy szerződés alapján a föld használatát egészében egy személynek engedi át.**
- A föld haszonélvezője a **Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően jogosult** a föld használatának, hasznosításának az átengedésére.
- **Amennyiben a haszonélvező haszonélvezeti joga a föld egészére kiterjed, úgy a hasznosítás joga is megilleti a föld egészére nézve.** A földhasználat jogcímeire a Fétv. 38. § (1) bekezdése taxációt létesített, így a föld használatát a haszonélvező is az ott **meghatározott jogcímek valamelyikén engedheti át.**

IV. Használati rend kialakítása, ha a haszonélvezeti jog a föld egészére fennáll.

(Kúria ítélete: Kfv.I.37.116/2024/8.)

A döntés elvi tartalma

- A földhasználat nyilvántartásba vételére irányuló eljárásban az adott ügy konkrét körülményei alapján, **egyediesített módon kell a hiánypótlási felhívást kibocsátani, nem elegendő a jogszabályi rendelkezések megisméltése**, hanem megállapíthatónak kell lenni, hogy **az alperes az adott ügyben konkrétan milyen dokumentum becsatolását várja a kérelem elbírálásához.**
- A földhasználat nyilvántartásba vétel iránti kérelem elbírálása során a **földhasználati bejelentési adatlapot és annak mellékletét a jogviszony tényleges tartalma alapján kell értékelni.** Ennek során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a **Fétv. 69. § (3) bekezdésének** azon rendelkezése, miszerint a tulajdonostárs alatt a haszonélvezőt is érteni kell, **nem írja felül a haszonélvezeti jog Ptk. 5:147. §-ban meghatározott tartalmát**, így nem zárja ki a **haszonélvezőt megillető használat és hasznosítás jogát**, amelyet - földre vonatkozó haszonélvezeti jog esetén - a **Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdésében foglaltak szerint gyakorolhatja.**

Jogszabályváltozás: (2022. január 1-től)

53. § (2a) * Ha a haszonbérbeadó a föld haszonélvezője, akkor a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell annak igazolását is, hogy a tulajdonos részére a haszonbérleti jog gyakorlásának lehetőségét felajánlotta.





V. Állam javára bejegyzett jelzálogjog

(Kfv.VII.37.357/2024/5.)

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- Az I., a II. és a III. rendű felperesek, mint eladók, valamint a IV. rendű felperes, mint vevő 2022. november 11-én **adásvételi szerződést kötöttek** a város1 külterület, helyrajzi szám1ermőföld ingatlanra vonatkozóan.
- **Az ingatlanra** korábban 363.000 forint erejéig **jelzálogjogot**, valamint annak biztosítására öt év időtartamra elidegenítési tilalmat jegyezték be **a Magyar Állam javára az ingatlan-nyilvántartásba.**
- **A földhivatal az adásvételi szerződést jóváhagyta** a IV. rendű felepres pedig kérte a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő **bejegyzését.**
- **A földhivatal hiánypótlási végzést adott ki:** a Magyar Állam tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulása, illetve törlési engedélye tizenöt napon belüli megküldésére hívta fel a IV. rendű felperest.
- A IV. rendű felperes **megkereste a MÁK-ot**, aki azt a tájékoztatást adta, hogy a jelzálogjog a Kárpótlási tv. rendelkezései alapján került bejegyzésre, ezért nem jogosult eljárni. Hatáskörrel és illetékeséggel a **Kormányhivatal rendelkezik**, de az Inyvtv. 30. § (3) bekezdésében és 50. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel az **ingatlanügyi hatóság hivatalból is köteles a törlésről intézkedni.**
- A felperes **megkereste a BFKH-t** is, ahol azt a szóbeli tájékoztatást kapta, hogy 2023. márciusa óta egyeztetések folynak az Igazságügyi Minisztériummal. Jelenleg nincs olyan szerv, amely jogosult lenne a törlési engedély kibocsátására, az **ingatlanügyi hatóságnak hivatalból kellene a törlésről intézkednie.**



V. Állam javára bejegyzett jelzálogjog (Kfv.VII.37.357/2024/5.)

A Törvényszék ítélete:

- Az ingatlanra vonatkozóan **a jelzálogjogot**, valamint az elidegenítési tilalmat a **Kpt. és a Korm. r. rendelkezései alapján jegyezték be** és nem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés keletkeztette, és **akkor is fennállnának, ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elmaradt volna.**
- Az öt év időtartamra szóló elidegenítési tilalom nem azt jelenti, hogy az öt év után lejár, hanem hogy **öt év után** – a jelzálogjog jogosultjának törlési engedélye, hozzájárulása vagy bírósági ítélet, hatósági határozat alapján – **törölthető az ingatlan-nyilvántartásból.**
- **Az alperesnek nem állt rendelkezésére olyan irat, adat, információ,** amelyből kétséget kizáróan megállapítható lett volna a jelzálogjog, valamint az elidegenítési tilalom megszűnése, így azok **hivatalbóli törlése nem volt lehetséges.**
- **Felperes keresetét elutasította.**

Állam javára bejegyzett jelzálogjog

(Kfv.VII.37.357/2024/5.)

A Kúria döntése és jogi indokai

- A földhivatalnak **öt évi időtartamra kellett jelzálogjogot** és elidegenítési tilalmat bejegyezni, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre figyelemmel – a jelzálogjog és az elidegenítési tilalom **végső határidejét tekintve a törlés elrendelésének akadálya nem lett volna.**
- **A közigazgatási per a Kpt., a Korm. r. és az Inytv. szabályainak alkalmazásával eldönthető lett volna**, ezért az elsőfokú bíróság jogerős ítélete indokolásában fölöslegesen hívta fel és elemezte a Ptk. számos rendelkezését. Annál is inkább, a Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépését (2014. március 15.) követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra kell alkalmazni, azaz azok a perbeli, jóval korábban keletkezett jelzálogjog, valamint elidegenítési tilalom kapcsán nem alkalmazandók.
- **A felperes azért nem teljesítette a hiánypótlást**, mert hozzájárulás, illetve az engedély beszerzése rajta kívül álló okból nem volt lehetséges, **mert nincs olyan szerv, aki azt kiadhatta volna.**
- Minderre tekintettel a **Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét megváltoztatta, az alperes keresettel támadott végzését megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.**



V. Állam javára bejegyzett jelzálogjog (Kfv.VII.37.357/2024/5.)

A döntés elvi tartalma

- 1. Ha az ingatlanügyi hatóság észleli, hogy **valamely jog vagy tény megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható, határozatban köteles ennek törléséről is hivatalból rendelkezni.***
- 2. **Hiánypótlás teljesítésének elmaradása** csak akkor eredményezheti a törvény szerinti hátrányos jogkövetkezmény – az eljárás megszüntetése – alkalmazását, ha a **hiánypótlási felhívás helyénvaló volt.***
- 3. Az ingatlanügyi hatóság **nem alkalmazhat hátrányos jogkövetkezményt,** ha az ügyfél azért nem csatol a kérelméhez valamely hatósági okiratot, mert nincs olyan hatóság, amelynek hatáskörébe tartozna annak kiadása.*



VI.

Jogesetek, földügyi problémák

1. Alhaszonbérlet és gazdasági év

Fétv. 65. § (1) Alhaszonbérlet

- Ha a haszonbérelt földön megtermelendő termény vetésforgó, illetve túlnyomó részben élőmunka ráfordítás alkalmazását igényli – ideértve a vetőmag előállítását is –, a haszonbérlő a haszonbérbeadó hozzájárulásával megállapodhat más földművessel vagy mezőgazdasági termelőszervezettel, hogy a részére a föld használatát egyes, a vetésforgó alkalmazásához szükséges vagy túlnyomó részben élőmunka ráfordítást igénylő mezőgazdasági munkák elvégzésével érintett **legfeljebb egy gazdasági évre, de a haszonbérleti szerződés lejártát meg nem haladó időtartamra átengedi.**
- **Az adott föld öt egymást követő gazdasági évben legfeljebb két gazdasági évet érintően adható alhaszonbérbe.** E bekezdés szerinti alhaszonbérleti szerződést önálló, egységes okiratba kell foglalni.
- 44. § (1) haszonbérlet időtartama

A haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg.

- 5. § 8. *

gazdasági év: tárgyév október 16. napjától a következő év október 15. napjáig tartó időszak

2. Használati rend elfogadása

Fétv 71. §

- 71. § (1) * A közös tulajdonban álló földön a 70. § **szerinti használati rend kialakításához** az e §-ban meghatározottak szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése szükséges azzal, hogy ha a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított **legalább egytizede** a használati megosztásról szóló (5) bekezdés szerinti ajánlatban foglaltakkal **nem ért egyet**, akkor a használati rend kialakításához **a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges**. A használati rendet a használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni.
- 71. § (6) A használati megosztásról szóló megállapodás valamennyi tulajdonostársra kiterjed.
- 71. § (5) A használati rend kialakítását kezdeményező tulajdonostársnak a használati megosztásról szóló ajánlatot vagy tervezett megállapodást írásban, igazolt módon kell közölnie a tulajdonostársakkal. Az ajánlat vagy a tervezett megállapodás elfogadására biztosított határidő nem lehet kevesebb
60 napnál.

3. Haszonbérleti díj

- Hirdetés: Termőföldet bérelnénk. „Még le nem járt haszonbérletre EXTRA előhaszonbérleti díjat fizetünk.”
- Természetben vagy pénzben jár?

Jogszály:

- Fétv 50. § (1) 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.
- (2) **A haszonbért időszakonként utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell teljesíteni**. Ha a **hatósági jóváhagyáshoz nem kötött** haszonbérleti szerződés a naptári év végét megelőzően **6 hónapon** belül jött létre vagy a **hatósági jóváhagyáshoz kötött** haszonbérleti szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a **naptári év végét megelőző 90 napon belül** hagyta jóvá, az első esedékes haszonbért a **szerződés létrejöttét követő évre vonatkozó haszonbérrel együtt kell teljesíteni**, kivéve, ha a felek más határidőben állapodnak meg.
- (3) * A haszonbért – ide nem értve a (4) bekezdésben meghatározott eseteket – banki átutalással vagy belföldi postautalvány útján kell megfizetni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

Válasz:

Hirdetést kiadó felelőssége! „A Kiadó fenntartja magának a jogot, hogy a hatályos jogszabályi rendelkezéseket sértő, illetve megkerülő aggályos hirdetéseket nem jelenteti meg.”



3. Haszonbérleti díj

„egyszeri prémium bérleti díjként”

Kfv.III.37.633/2022/7.

A döntés elvi tartalma

Haszonbérleti díjnak 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.

Az 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.

Elérhetőség

dr. Kovács Róbert

MOSZ, tanácsos

jogi ügyek

Telefon: 70/661-7018

E-mail: kovacsr@mosz.agrar.hu

Cím: 1125 Budapest, Istenhegyi út 59-61.



Köszönöm a figyelmet.

