

Fővárosi Törvényszék

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: III/01245 - 0 / 2020	
Érkezett: 2020 JÚL 17.	
Példány: 1	Kezelőiroda: <i>lu</i>

Az ügy száma:

9.Kf.650.465/2019/8.

A felperes:

A felperes képviselője:

Az alperes:

Az alperes képviselője:

A per tárgya:

feldforgalmi ügyben hozott 570.190/4/2019. számú határozat, mint közigazgatási cselekmény jogszerűségének vizsgálata

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes
(10. sorszám)

A fellebbezéssel támadott határozat:

Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
2019. június 20. napján kelt 107.K.27.356/2019/9.
számú ítélete

V é g z é s:

A Fővárosi Törvényszék az előtte folyamatban lévő jogorvoslati eljárásban kezdeményezi, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 47. § (1) bekezdése „közvetlenül” fordulatának alaptörvény-ellenességét és azt semmisítse meg, továbbá

- elsődlegesen rendelje el annak általános alkalmazási tilalmát azon folyamatban lévő bírósági, illetve hatósági eljárásokban, amikor – a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében előírt egyéb feltételek teljesülése esetén – a volt haszonbérelő haszonbérleti szerződése a haszonbérleti ajánlat közlését megelőzően akként járt le, hogy más személy a haszonbérleti ajánlat közléséig haszonbérlelőként a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet nem művelte,
- másodlagosan zárja ki annak egyedi ügyben történő alkalmazását.

A bíróság a peres eljárást az Alkotmánybíróság döntésének meghozataláig felfüggeszti.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Tényállás

- [1] A perben nem álló haszonbérbeadók és haszonbérelő első ízben 2018. november 12-én kötöttek haszonbérleti szerződést – többek között – a [REDACTED] helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan. A felperes, mint az ingatlan 2019. január 1. napjáig bejegyzett földhasználója (haszonbérlelője) 2018. november 27-én előhaszonbérleti jognyilatkozatot nyújtott be a haszonbérleti szerződésre nézve, a szerződés jóváhagyása azonban rajta kívül álló – ugyanakkor

a szerződő felek számára felróható, tartalmi mulasztásra visszavezethető – okok miatt a 2019. január 29. napján kelt alperesi határozattal megtagadásra került.

- [2] A felperes az ingatlant 2019. január 1. napjáig haszonbérelte, őt követően az ingatlant más (harmadik személy) nem használta, azon tulajdonosi használaton alapuló törvényi védelem állt fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 45. § (2) bekezdése értelmében.
- [3] A perben nem álló haszonbérbeadók és a haszonbérelő 2019. február 14. napján ismét haszonbérleti szerződést kötöttek a fent megjelölt ingatlan tekintetében. A szerződés kifüggesztése alatt a felperes – mint korábbi haszonbérelő – a haszonbérleti szerződésre elfogadó nyilatkozatot tett, előhaszonbérleti jogcímként a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdésének a) pontjára hivatkozott.
- [4] Az alperes lefolytatta a Földforgalmi tv. 51. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálatot, és a 2019. március 28. napján kelt 570.190/4/2019. számú határozatával a haszonbérleti szerződést a szerződés szerinti haszonbérelővel hagyta jóvá a Földforgalmi tv. 39. §-a és 51-55. §-ai alapján. Rámutatott, hogy a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti volt haszonbérelőnek az a mezőgazdasági termelőszerkezet minősül, amely a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérelte. A felperes csak 2019. január 1. napjáig volt bejegyzett földhasználója a kérdéses ingatlannak, a 2019. március 4. napján tett jognyilatkozatában ezért tévesen hivatkozott előhaszonbérleti jogára, mivel a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül folyamatosan nem haszonbérelte a földet.
- [5] A felperes keresetet terjesztett elő az alperesi határozat ellen, melyet az elsőfokú bíróság elutasított. Ítéletében kifejtette, hogy a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése szerinti „volt haszonbérelő” fogalmának értelmezése során a Kúria KGD2019.24. számú döntése és a Kfv.III.37.328/2016/7. számú eseti döntése irányadó. A hivatkozott ítéletek alapján nincs jogi relevanciája annak, hogy a földterületre korábban megkötött haszonbérleti szerződés tekintetében a felperes – még haszonbérelőként – határidőben, a jogszabályi feltételeknek megfelelően elfogadó nyilatkozatot tett, a szerződés jóváhagyásának megtagadásával ugyanis a jogügylet nem jött létre, a felperes a későbbi, új (módosított) tartalmú ajánlat vonatkozásában az azóta megszűnt használati jogára alapított előhaszonbérleti jogosultságát nem gyakorolhatja.
- [6] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes a kereseti kérelmét változatlanul fenntartva hangsúlyozta, hogy az ingatlant a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző több, mint 3 éven keresztül kizárólag ő haszonbérelte; elfogadó nyilatkozatát az előhaszonbérleti jogával élve, törvényes határidőn belül 2019. március 4-én nyújtotta be. A jogorvoslati eljárásban indítványozta, hogy a törvényszék az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 25. § (1) bekezdése alapján kezdeményezze az Alkotmánybíróságnál a jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását és teljes megsemmisítését, vagy a „közvetlenül” kitétel megsemmisítését és a részben, vagy teljesen megsemmisített jogszabályi rendelkezés alkalmazásának kizárását a folyamatban lévő perben.

II. Az Alaptörvény kezdeményezéssel érintett rendelkezései

- [7] B) cikk (1) bekezdése: „Magyarország független demokratikus jogállam.”

- [8] P) cikk (1) - (2) bekezdései: „A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége. A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.”
- [9] I. cikk (3) bekezdése: „Az alapvető jogokra és kötelezettségekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg. Alapvető jog más alapvető jog érvényesülése vagy valamely alkotmányos érték védelme érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan, az alapvető jog lényeges tartalmának tiszteletben tartásával korlátozható.”
- [10] XIII. cikk (1) bekezdése: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”

III. Alkalmazandó jog

- [11] A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése: „A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.”
- [12] Az Alaptörvény 28. cikke: „A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”
- [13] A Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése: „A 45. § (1) bekezdés a) pontja, a 46. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 46. § (4) bekezdés szerinti volt haszonbérletnek az a természetes személy, illetve mezőgazdasági termelőszervezet minősül, aki, illetve amely a haszonbérleti ajánlat tárgyat képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérletre, 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 haszonbérleti szerződés fennállásának időtartama alatt.”

IV. A bírói kezdeményezés jogosultsága

- [14] Az Abtv. 25. § (1) bekezdése értelmében, ha a bírónak az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmaznia, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította – a bírósági eljárás felfüggesztése mellett – az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.

V. A bíróság álláspontja az alkalmazandó jogszabályi rendelkezések vélt alaptörvény-ellenessége körében

- [15] A Földforgalmi tv. – összhangban az Alaptörvény természeti erőforrásokra, különösen a termőföld védelmére és fenntartására vonatkozó előírásaival – a földforgalomban a spekulációs vagy tőkebefektetési célokat szolgáló földszerzést a megállapodások kötelező hatósági engedélyezési kötelezettségének eszközével korlátozza.
- [16] A törvény a föld tulajdonjogának megszerzési feltételei mellett külön fejezetekben (III. és IV. fejezet) szabályozza a föld használatára, hasznosítására, haszonbérletére vonatkozó szabályokat, amelyek az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjét is tartalmazzák. A Földforgalmi tv. fentebb idézett 47. § (1) bekezdése határozza meg a volt haszonbérelő fogalmát, amely az előhaszonbérletre jogosultak rangsorában az első helyre jogosító minőséget jelent. Ezen előhaszonbérleti joggal élve a volt haszonbérelő – a haszonbérleti szerződésre tett elfogadó nyilatkozata eredményeként, a szerződés szerinti haszonbérelő helyébe lépve – abban az esetben is jogosulttá válhat az ingatlan további művelésére, a föld használatára, amennyiben a tulajdonos nem vele kívánt haszonbérleti szerződést kötni. A Kúria elsőfokú bíróság által idézett és jelen ügyben irányadó jogértelmezése szerint a „közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül” fordulat kizárólag időbeli értelemben értelmezendő. A Kúria KGD2019. 24. szám alatt közzétett döntése szerint a „közvetlenül megelőző” szókapcsolat és az igeidők használata arra utal, hogy előhaszonbérletre az jogosult, akinek a haszonbérleti vagy bérleti szerződése az ajánlat közlését megelőző napon járt le, vagy még nem szűnt meg.
- [17] E jogszabályhely a törvényszék álláspontja szerint azért alaptörvény-ellenes, mert sérti a tulajdonhoz fűződő jogot, a természeti erőforrások védelméhez, fenntartásához és megőrzéséhez való jogot, valamint a jogállamiságból fakadó jogbiztonság és normavilágosság elvét, az alábbiak szerint.
- [18] A Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján főszabály szerint a föld tulajdonjogát nem szerezheti meg jogi személy. Esetükben tehát a termőföld tulajdonának részjogosítványai közül a birtoklás, és az abból fakadó használat, hasznosítás jelenti a legjelentősebb jogosítványt, amelyhez a jogi személy kizárólag bérlet, haszonbérlet útján juthat hozzá. Időbeliségüket tekintve ugyan ezek a jogviszonyok sem parttalanok, azonban a haszonbérlők akár 20 éves időtávlatlalt is számolhatnak. A földművelés megkezdéséhez, folytatásához jelentős beruházásokra, anyagi befektetésre lehet szükség, amelynek megtérülése, és a gazdálkodási tevékenység szervezése szempontjából az időbeli tényező – azaz, hogy meddig tervezhető a mezőgazdasági tevékenység folytatása az adott fölterületen – rendkívül fontos. Kiemelt jelentősége van továbbá annak is, hogy az ingatlan tulajdonjog-szerzési lehetőségéből kizárt jogi személy haszonbérelő a termőföld gazdálkodás szempontjából jelentős beruházásokat megvalósítsa, a Földforgalmi tv. preambulumban rögzített célokat szem előtt tartva, mezőgazdasági tevékenységének végzése során ne arra törekedjen, hogy a vele kötött szerződés fennállta alatt „kizsigerelje”, a korlátozott mennyiségben rendelkezésre álló természeti erőforrást, a termőföldet. A támadott jogszabályi rendelkezés kialakult értelmezése azonban azzal a veszéllyel fenyeget, hogy a bizonytalan haszonbérleti idő miatt a haszonbérleti szerződéses időtartamon belüli maximális profitszerzés célja kerül előtérbe, a föld termékenységének megőrzése, a fenntartható gazdálkodás megvalósítása másodlagos szemponttá válik. Az is előfordulhat továbbá, hogy a volt haszonbérlők lemondanak a mezőgazdasági tevékenység végzéséhez szükséges beruházásokról és a gazdálkodás folytatásáról, illetőleg a haszonbérleti jogosultság tervezetthez képest idő előtti elvesztése okán jelentős értékcsökkenést, anyagi veszteséget szenvednek el.

- [19] A Földforgalmi tv. erre is figyelemmel fogalmazta meg preambulumban elérendő célként – többek között –, hogy a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen, a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás bővüljön, fokozottabban előtérbe kerülhessenek a fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételei, a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek) és a kultúrtáj védelmének szempontjai, élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre, a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson. A Földforgalmi tv. ezen alapvető célkitűzéseire tekintettel, a számára biztosított előhaszonbérleti jogával élve a volt haszonbérelő – mint a föld tényleges művelője – az előhaszonbérleti rangsor első helyén állva alappal bízik abban, hogy – még ha a haszonbérbeadó nem is vele köt szerződést – elfogadó nyilatkozata megtételével továbbra is haszonbérelője maradhat a földterületnek, amely a jogalkotó szándékát is tükrözi. A támadott jogszabályi rendelkezés ezt a közjogi várományt üresíti ki akkor, amikor a „közvetlenül” fordulat használatával a szigorú időbeli értelmezésnek enged teret. A birtok volt haszonbérelő általi megtartása lehetőségének idő előtti, rajta kívül álló okokból történő elvesztése a tulajdonjog alkotmányos védelmével összeegyeztethetetlen és nem ösztönzi a jogi személyek agrárgazdálkodási beruházásait, amely végső soron a haszonbérbe adott földterületek termékenységének csökkenéséhez, a mezőgazdasági mutatók romlásához, a földművelési tevékenység mennyiségi és minőségi csökkenéséhez, a termelési technológiák elavulásához vezethet. Figyelemmel arra, hogy jogi személy termőföld tulajdont nem szerezhet, haszonbérleti jogviszonyának biztonsága alapvetően meghatározza a befektetői szándékát. Amennyiben a volt haszonbérelő nem bízhat abban, hogy előhaszonbérleti jogával élve a föld művelője maradhat, arra fog törekedni, hogy a vele kötött haszonbérleti szerződés időtartama alatt a lehető legmagasabb profitot érje el, a lehető legkisebb mértékű állagmegóvás és egyéb ráfordítás – mint költségelem – mellett. Ezáltal a talaj szerkezetének és tápanyag-tartalmának megőrzésében, vízháztartásának javításában, a termőföld eróziótól való megóvásában, öntözhetőségének megteremtésében nem válik érdekeltté, a korszerű technológiák alkalmazása elmarad.
- [20] A jogszabály a „közvetlenül” fordulat használatával a feltétlenül szükséges mértéken túl, az elérni kívánt célhoz képest aránytalan mértékben korlátozza a volt haszonbérelő jogát. Azáltal ugyanis, hogy a volt haszonbérelő fogalmának megállapíthatóságát a haszonbérleti szerződésnek a felek egyoldalú felmondása vagy kölcsönös megállapodása miatti megszűnése, valamint a föld kényszerhasznosításba adása esetében nem teszi lehetővé, egyúttal a haszonbérleti ajánlat közlését megelőző 3 éven keresztül fennálló haszonbérletet ír elő, megfelelően tartalmazza az ingatlan tulajdonosának tulajdonhoz fűződő joga biztosítása érdekében szükséges korlátozást, és kizárja annak lehetőségét, hogy a tulajdonos által nem kívánt, avagy huzamosabb idejű haszonbérelői jogviszonnyal nem rendelkező (a Földforgalmi tv. preambulumban írt célokat nem teljesítő) személy előhaszonbérleti jogot gyakorolva a rangsor első helyére kerülhessen, megelőzve a tulajdonos – új haszonbérleti szerződésben foglalt – szándéka szerinti haszonbérlet. Ehhez képest az a többletkövetelmény, hogy előhaszonbérletre csak az legyen jogosult, akinek a haszonbérleti szerződése a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző napon jár le vagy azon a napon még nem szűnt meg, a tulajdonos jogainak megóvása szempontjából a fentiekben túlmenően nem szükséges, ugyanakkor a huzamosabb ideje haszonbérlelként gazdálkodó személy haszonbérlet fenntartásához fűződő jogát szükségtelen mértékben korlátozza, különösen a perbelihez hasonló tényállás esetén, amikor a volt haszonbérelő 2 hónappal a haszonbérleti szerződés megszűnését követően már nem tudta előhaszonbérleti jogát gyakorolni, függetlenül attól, hogy ezen időszakban az ingatlant más nem művelte, és

hogy neki fel nem róható, tőle független körülmények miatt nem tudott a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőzően elfogadó nyilatkozatot tenni, noha a jogszabályhely által előírt egyéb feltételeknek maradéktalanul megfelelt.

- [21] A korlátozás továbbá nem arányos az elérni kívánt céllal, mivel a volt haszonbérelő jogait akként csorbítja, hogy azok előzőekben részletezett sérelme – a haszonbérlet fenntartása lehetőségének végleges elvesztése – nem áll arányban a tulajdonos tulajdonhoz fűződő joga azon korlátozásával, amit – a haszonbérleti szerződés tulajdonos általi felmondásának hiánya tényéből következően a Földforgalmi tv. céljait teljesítő, a szerződés szerinti haszonbérelő helyébe lépő – volt haszonbérelő elfogadó nyilatkozata esetén vele meghatározott időre szóló, ám a tulajdonos által egyoldalúan felmondható haszonbérleti szerződés megkötése jelent. A volt haszonbérelőt a haszonbérlet elvesztése következtében érő hátrányok (mezőgazdasági tevékenység folytatása lehetőségének elvesztése, beruházások megtérülési esélyének megszűnése) aránytalanul súlyosabbak, mint a tulajdonost érő sérelem (nem az akarata szerinti, ugyanakkor a Földforgalmi tv. előírásainak megfelelő haszonbérelővel történő szerződéskötés).
- [22] A haszonbérelő érdekeltségének megszűnésével párhuzamosan sérül a jövő nemzedékeknek a termőföld, mint természeti örökség megóvásához, védelméhez, fenntartásához, megőrzéséhez fűződő joga. Az állam a számára előírt alkotmányos cél megvalósítása érdekében köteles mindent megtenni, ami a természeti erőforrások megőrzését és fenntartását szolgálja. Ezt a kötelezettségét a fenti szabályozással maradéktalanul nem teljesíti.
- [23] A „közvetlenül” fordulat révén a jogszabály egy olyan, előre ki nem számítható, jogbizonytalanságot hordozó elemet tartalmaz, ami a jogállamiságból fakadó jogbiztonság és normavilágosság elvével ellentétes. A bíróság hangsúlyozza, hogy a világos, érthető és megfelelően értelmezhető normatartalom követelményét az Alkotmánybíróság ítélezésétől kezdve érvényesítette, a jogállamiságból eredő jogbiztonság elve alapján. A Jat. hatálybalépésével ez a követelmény törvényi szinten is megjelent, azonban az alkotmányos tartalom is tovább él az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése alapján, tehát valamennyi jogszabályra – így a Földforgalmi törvényre is – irányadó.
- [24] A kérdéses jogszabályi rendelkezés többféle értelmezésének lehetősége és ezen lehetőségek közül a Kúria által kidolgozott bírósági jogértelmezés a vizsgált jogszabályhely célkitűzésével, azaz a volt haszonbérelő ranghelyének elsőségével kerül szembe a tárgyi tényálláshoz hasonló tényállás kialakulása esetén. A haszonbérleti szerződés fennállása alatt tett elfogadó nyilatkozat – a jogalkotói szándéknak és a jogszabály céljának megfelelően – csak akkor hatályosul az elfogadó nyilatkozatot tett haszonbérelő esetén, ha a tőle független felek szerződése nem szenved olyan hibában, amely a jóváhagyás megtagadásához vezet. A volt haszonbérelő rangsorbeli primátusa így kizárólag akkor tud érvényesülni, ha a haszonbérbeadó és a szerződés szerinti (új) haszonbérelő szerződéskötési folyamatára akként kerül sor, hogy a volt haszonbérelő legkésőbb a haszonbérleti ajánlat közlése előtt egy nappal, illetve elfogadó jognyilatkozata megtételének pillanatában még élő szerződéssel rendelkezik. A volt haszonbérelő rangsorbeli elsősége – neki fel nem róható, tőle független körülmények kialakulása esetén – elveszhet, mely fel nem róható körülményt nem csak a szerződést kötők mulasztása, hanem akár visszaélésszerű magatartásuk is okozhatja.
- [25] Az Alkotmánybíróság a 3293/2019. (XI. 18.) AB határozatában rámutatott arra, hogy „az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata szerint a jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság követelményét az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamisági klauzula tartalmazza. A jogbiztonság az államtól és elsősorban a jogalkotótól azt

követeli meg, hogy a jog egésze, egyes részterületei és szabályai világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára is előre láthatóak legyenek. A jogbiztonság egyik legfontosabb alapkövetelménye a jogszabályok kiszámíthatósága és az egyes jogi normák egyértelműsége {33/2014. (XI. 7.) AB határozat, Indokolás [32]; 3001/2019. (I. 7.) AB határozat, Indokolás [87]}.” A Földforgalmi tv. kérdéses rendelkezése – a perbelihez hasonló tényállású ügyekben – hatását tekintve nem kiszámítható és következménye a volt haszonbérlok számára előre nem látható, a jogalkotó szándéka a részletezett esetekben nem tud érvényre jutni.

- [26] Annak ellenére ugyanis, hogy a haszonbérlo a Földforgalmi tv. előhaszonbérleti jognyilatkozat megtételével kapcsolatos előírásait hiánytalanul teljesíti, amennyiben a vele kötött szerződés lejártáig a haszonbérbeadó – akár vele, akár más személlyel – nem köt újabb szerződést avagy ezen időpontig a haszonbérlo nem tud elfogadó jognyilatkozatot tenni, illetőleg a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása megtagadásra kerül, a továbbiakban a vele kötött szerződés – akár csak egy nappal korábbi – lejártá esetén, pusztán az időbeli tényező okából már nem minősül volt haszonbérlonek, és nem bízhat joggal abban, hogy a Földforgalmi tv. 46. § (1) bekezdése szerinti rangsorban az első hely illeti meg. A haszonbérlo tehát rajta kívül álló okok, tőle független körülmények következtében elveszítheti volt haszonbérlo-i státuszát, tekintet nélkül a fölhasználattal kapcsolatos mezőgazdasági beruházásaira, földhasználatára jellemzőire, a haszonbérleti jogviszonya időtartamára, illetőleg arra, hogy volt-e egyáltalán rajta kívül olyan személy, aki a – bármely rövid – köztes időszakban a földet haszonbérlette. Amennyiben a volt haszonbérlo jó gazdája a földnek, és nem szegi meg a szerződést, akkor rendelkezésre kell állnia számára annak az időnek, hogy előhaszonbérleti jogát – a Földforgalmi tv. céljaival összhangban – gyakorolhassa, a törvény értelmezése nem lehet visszaélésekre alapot adó.
- [27] Az Alkotmánybíróság 34/2014. (XI. 14.) AB határozata Indokolásának [71] bekezdése alapján a jogállamiság egyik legfontosabb alkotóeleme a jogbiztonság, amely – egyebek között – megköveteli, hogy a jogalanyoknak meglegyen a tényleges lehetőségük arra, hogy magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani [...]. A Földforgalmi tv. kérdéses rendelkezése a fentiek miatt nem tesz eleget ennek a követelménynek.
- [28] A bíróság álláspontja szerint létezik olyan értelmezése az adott jogszabályi rendelkezésnek, amely a tulajdonhoz fűződő jog, a jogbiztonság és normavilágosság követelményének sérelmével nem jár. Ha akként értelmeznénk a rendelkezést, hogy „a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet a haszonbérleti ajánlat közlését közvetlenül megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérlette” kitétel nem csak időbeli, hanem egyúttal alanyi meghatározást is jelentene – azaz a sorban utolsó haszonbérlo-t jelölné, aki / amely személy a haszonbérleti ajánlat közlését megelőző legalább 3 éven keresztül haszonbérli vagy haszonbérlette a földet –, az Alaptörvényből fakadó fenti követelmények sérelme nem merülne fel. A bíróság ugyanakkor rámutat, hogy ezen értelmezésnek akadálya, hogy a Kúria joggyakorlatát tükröző, KGD2019.24. szám alatt közzétett döntése, valamint a Kfv.III.37.328/2016/7. számú eseti döntése alapján a „közvetlenül megelőző” kifejezés nem a haszonbérlo személyére, hanem az ajánlat közlésére és a jogszabály által előírt 3 éven keresztül fennálló haszonbérletre vonatkozik, ezáltal nem alanyi, hanem kizárólag időbeli értelemben vizsgálendő. A Kúria iránymutató döntései szerint ugyanis az igeidők használata arra utal, hogy az előhaszonbérletre csak az jogosult, akinek a haszonbérleti vagy bérleti szerződése az ajánlat közlését megelőző napon jár le, vagy még nem szűnt meg.
- [29] A jogszabályhely szövegének időbeli és alanyi szempontból történő együttes értelmezése következtében – azon túl, hogy az előzőekben megjelölt alapjogi sérelmek nem merülnének fel

– a föld tulajdonosának tulajdonhoz fűződő jogai sem szenvednének szükségtelen és aránytalan sérelmet. A Földforgalmi tv. a jogalkotói célnak megfelelően a volt haszonbérlo számára biztosított előhaszonbérleti joggal kívánta védelemben részesíteni a föld használóját, a haszonbérleti szerződés egyoldalú – tulajdonosi – felmondása esetén a volt haszonbérlo fogalma ugyanakkor nem állapítható meg, így a tulajdonos a haszonbérleti szerződés egyoldalú felmondásával tetszése szerint kizárhatja annak lehetőségét, hogy a volt haszonbérlo az esetlegesen mással megkötni kívánt új haszonbérleti szerződésre nézve előhaszonbérleti jogával élve rangsorbeli elsőséget szerezzen, ezáltal a tulajdonos tulajdonával való rendelkezési jogosultságát akadályozza. Az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésével nem ellentétes, és a tulajdonos tulajdonhoz fűződő jogait nem korlátozná tehát szükségtelen és aránytalan mértékben a jogszabályhely bíróság álláspontjának megfelelő értelmezése, ami következik a [20] - [21] bekezdésekben foglaltakból is.

- [30] A Fővárosi Törvényszék ezért az Abtv. 25. § (1) bekezdése és az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének b) pontja, továbbá a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 34. § b) pontja alapján indítványozza, hogy az Alkotmánybíróság az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdése „közvetlenül” fordulatának alaptörvény-ellenességét és semmisítse meg a fent megjelölt jogszabályi rendelkezést. Figyelemmel továbbá az Abtv. 52. § (1b) bekezdésében foglaltakra, a bíróság indítványozza, hogy az Alkotmánybíróság elsődlegesen az Abtv. 45. § (4) bekezdése alapján rendelje el a fent megjelölt jogszabályi rendelkezés általános alkalmazási tilalmát azon folyamatban lévő bírósági, illetve hatósági eljárásokban, amikor – a Földforgalmi tv. 47. § (1) bekezdésében előírt egyéb feltételek teljesülése esetén – a volt haszonbérlo haszonbérleti szerződése a haszonbérleti ajánlat közlését megelőzően akként járt le, hogy más személy a haszonbérleti ajánlat közléséig haszonbérloként a haszonbérleti ajánlat tárgyát képező földet nem művelte; másodlagosan az Abtv. 45. § (2) bekezdése alapján rendelje el annak egyedi ügyben történő alkalmazhatatlanságát.
- [31] A bíróság a közigazgatási peres eljárást az Abtv. 25. § (1) bekezdése, valamint a Kp. 34. § b) pontja szerint alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 131. § (3) bekezdésére figyelemmel a Pp. 126. § (1) bekezdés b) pontja alapján felfüggesztette.
- [32] A végzés ellen a Kp. 32. §-a alapján alkalmazandó Pp. 128. § (5) bekezdése értelmében nincs helye fellebbezésnek.

Budapest, 2020. május 28.

dr. Antal Regina s. k.
a tanács elnöke, előadó

Huszárné dr. Czap Sarolta s. k.
bíró

dr. Bendli Attila József s. k.
bíró

