



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.210/2020/5.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Borbíró István ügyvéd)

Az I. rendű alperes: Alperes1

A II. rendű alperes: Alperes2

A III. rendű alperes: Alperes3

A IV. rendű alperes: Alperes4

Az V. rendű alperes: Alperes5

A VI. rendű alperes: Alperes6

A VII. rendű alperes: Alperes7

Az I-III. rendű alperesek képviselője: dr. Fodor Tibor Imre ügyvéd

A IV-VII. rendű alperesek képviselője: dr. Palcsu Péter ügyvéd

A per tárgya: haszonbérleti díj meghatározása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.025/2020/14.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Miskolci Törvényszék 25.P.22.228/2017/63.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 140.000 (száznegyvenezer) forint, a III. rendű alperesnek 240.000 (kétszáznegyvenezer) forint, valamint a IV-VII. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 125.912 (százhuszonötezer-kilencszáztizenkettő) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint haszonbérelő 1997. július 17-én mezőgazdasági fölhaszonbérleti szerződést (a továbbiakban: első haszonbérleti szerződés) kötött a Magyar Állam tulajdonában álló egyes földterületekre, köztük a perbeli földekre. A felperes hozzájárulásával pályázatot hirdetett az első haszonbérleti szerződés tárgyát képező földterületek haszonbérbe adására azzal, hogy pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen. Az első haszonbérleti szerződést 2010. március 16-án közös megegyezéssel megszüntették, majd a pályázat nyerteseként a felperes mint haszonbérelő 2010. március 25-én mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kötött a Magyar Állam tulajdonában álló földterületekre, köztük a perbeli földekre, 2030. március 17-ig tartó határozott időre. A haszonbérleti szerződés szerint a haszonbérlet tárgyát az 1. sz. mellékletben megjelölt földterületek alkották (1.1.). A haszonbérelő a haszonbérleti jog megszerzése érdekében a pályázatában vállalt egyösszegű, egyszeri díjat (a továbbiakban: egyszeri díj) fizet (3.1.), míg a haszonbérlet gyakorlásáért éves díjat (a továbbiakban: éves díj) köteles fizetni azzal, hogy az éves díj 2014-től kezdődően minden évben a tárgyévet megelőző évre vonatkozó, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik (3.3.). A haszonbérleti szerződés szerint az éves díjon felül a haszonbérletet terhel a haszonbérlettel földdel összefüggő valamennyi költség (3.6.), szabályozták az éves díj módosításának lehetőségét és módját (3.8.), valamint a haszonbérelő vállalta a haszonbérlet időtartama alatt a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartását (4.3.).

[2] 2016. január 6-át követően az alperesek adásvételi szerződésekkel megszerezték a perbeli földek tulajdonjogát, amelyekben rögzítették, hogy azok haszonbérleti joggal terheltek, és a vevő a haszonbérleti jogviszonyban az eladó helyébe lép. Az értékesítést követően a felperes az általa fizetendő haszonbérleti díjat megosztotta akként, hogy a teljes földterületet elosztotta az ahhoz rendelhető összes aranykorona értékkel, majd az így kapott, aranykoronánként számított haszonbérleti díjat megszorozta az alperesek által megvásárolt föld aranykorona értékével.

[3] Az alperesek a haszonbérleti díj emelését kezdeményezték (a továbbiakban: kezdeményezés), amelyekhez igazságügyi szakértői véleményeket csatoltak. A felperes a kezdeményezésekkel nem értett egyet.

A kereset és az alperesek védekezése

[4] A felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a haszonbérleti szerződésben megjelölt 223 db föld mint haszonbérleti egység, illetve dologösszesség jogilag oszthatatlan szolgáltatást képez; az alperesek a haszonbérleti szerződésbe beléptek; az alperesek nem jogosultak a többalanyú, jogilag oszthatatlan szolgáltatásra irányuló haszonbérleti szerződés módosítására akként, hogy a haszonbérleti egységet megbontva, egyes földekre önálló haszonbérleti díjat szabnak; nem jogosultak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. § (1) bekezdése szerinti emelt összegű haszonbérleti díjat meghatározni, kezdeményezni és érvényesíteni.

[5] Másodlagosan a perbeli földek helyben szokásos piaci haszonbérleti díját az általa megjelölt összegben kérte meghatározni.

[6] Elsődleges keresetét arra alapította, hogy a haszonbérleti szerződés a teljes haszonbérleti egységre szól, az jogilag oszthatatlan, a haszonbérbeadói pozícióban történt változás nem érinti a haszonbérleti jogviszony tartalmát. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről

szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. § (1) bekezdése, valamint a Fétv. 110/A. §-a és az 50/A. §-a csak akkor alkalmazható, ha az alapjogviszonyból származó valamennyi jog és kötelezettség egységesen száll át más személyre; az alpereseket azonban a jogok és kötelezettségek csak a dologösszesség egyes elemeire illetik meg és terhelik, így nincs szó közte és az alperesek között létrejött új szerződésről.

[7] Másodlagos keresetét az elsődleges kereset alaptalansága esetén terjesztette elő. E körben arra hivatkozott, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján meghatározott piaci haszonbérleti díj összege körében figyelembe kell venni az általa már megfizetett egyszeri díj arányos összegét, valamint a mezőgazdasági művelés alól kivett területek fenntartásával az adott évben felmerülő költségek arányos részét (a továbbiakban: kivett területek költsége).

[8] Az alperesek a kereset elutasítását és a piaci haszonbérleti díj meghatározását kérték.

[9] Az I-III. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy a haszonbérleti szerződésben szereplő földek nem képeznek jogilag oszthatatlan szolgáltatást. Szerződésátruházás történt, ezért a haszonbérleti szerződés megszűnt, és az az új szerződő felek között jött létre a korábbi tartalommal. Az új tulajdonosok nem alkotnak jogosulti együtteséget, az egyes földekre egyedileg határozható meg a haszonbérleti díj. Vitatták a felperes által megjelölt díj mértékét, az egyszeri díj és a kivett területek költségének elszámolhatóságát.

[10] A IV-VII. rendű alperesek indokolása szerint nem állnak fenn a megállapítási keresetnek a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-ában írt feltételei. Az elsődleges kereset körében arra is hivatkoztak, hogy azzal kapcsolatban valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia. A haszonbérleti szerződés nem hozott létre jogilag oszthatatlan szolgáltatást, így élhetnek a Fétv. 50/A. §-a szerinti lehetőséggel.

Az első- és a másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-III. rendű alperesek vonatkozásában 2017. október 10-től, a IV-VII. rendű alperesek vonatkozásában 2017. december 1-től megállapította a perbeli földek éves piaci haszonbérleti díjának mértékét, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[12] Indokolása szerint nem volt lehetőség a tárgyalás felfüggesztésére a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatban (a továbbiakban: AB határozat) megállapított alaptörvény-ellenes helyzet megszüntetéséig, továbbá a felperesnek nem kellett valamennyi tulajdonostársat perbeállítania.

[13] Az elsődleges keresetet azért ítélte alaptalannak, mert a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:340. § (2) bekezdése alapján a perbeli földek tulajdonának átruházása folytán a haszonbérleti szerződésben a törvény erejénél fogva alanyváltozás következett be, amelyre a Ptk. 6:211. §-a alapján a szerződésátruházás szabályait kell alkalmazni. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján a korábbi szerződés megszűnt, és a szerződésben maradó fél tekintetében az átruházott szerződés új szerződésnek minősül. A Fétv. 110/A. §-át beiktató, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény (a továbbiakban: Módtv.) indokolása alapján tulajdonosváltozás esetén a haszonbérleti szerződésből fakadó összes jog és kötelezettség tekintetében az új tulajdonos a haszonbérbeadó helyébe lép akkor is, ha a föld dologösszesség részét képezte. Az alperesek így jogosultak a Fétv. 50/A. §-a szerinti kezdeményezésre.

[14] A másodlagos kereset elbírálása során a haszonbérleti díj mértékét a perben kirendelt szakértő aggálymentesnek ítélt szakvéleménye alapján határozta meg. A felperes az egyszeri díjat a haszonbérleti jog megszerzése érdekében vállalta megfizetni, így annak arányos része nem számolható el az alperesekkel szemben. A felperes a kivett területek költségét sem érvényesítheti, mert ezt a tevékenységet a szerződésben vállalta, így ennek költségét nem háríthatja át az alperesekre.

[15] A felperes fellebbezése és az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította, az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség körében részben megváltoztatta, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[16] Indokolása szerint nincs helye a tárgyalás felfüggesztésének az Országgyűlés jogalkotási feladatának teljesítéséig, a felek jogvitáját a hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.

[17] Az elsődleges kereset alaptalanságával kapcsolatban kifejtette, hogy a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése, a 6:211. §-a, a Ptké. 53/C. §-a, valamint a Fétv. 110/A. §-a és az 50/A. §-a Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 28. cikkének megfelelő értelmezése alapján az alperesek jogosultak a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezni. Az e jogszabályi rendelkezéseket 2016. január 6-tól módosító Módtv. indoklásában rögzített jogszabályi cél az volt, hogy biztosítsa a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződésekben a haszonbér módosításának jogát, a felek érdekei közti egyensúly még hatékonyabb megteremtésével a már korábban megkötött szerződések esetén is akkor, ha a módosítást követően a föld tulajdonjogának átruházása miatt változás következik be a tulajdonos személyében. Ezeket az AB határozat is irányadónak tekintette, a jogszabályokat nem semmisítette meg.

[18] Álláspontja szerint e jogszabályi rendelkezések alkalmazását nem akadályozza az sem, hogy a tulajdonosváltozás a haszonbérleti szerződéssel érintett földek egy részére következett be. A haszonbérleti szerződés tárgyát képező földek nem képeznek dologösszességet, önállóan forgalomképesek, és a szolgáltatást az sem teszi oszthatatlanná, hogy a haszonbérleti díjat a földek összességére határozták meg. A szerződésátruházásnál megkívánt „jogok és kötelezettségek összessége” a szerződéses pozíció átszállását jelenti, amely nem a földek összességére, hanem az egyes földekre vonatkozóan értelmezendő. Az ellenkező értelmezés oda vezetne, hogy a jogszabálmódosítások egyértelműen megfogalmazott célja épp a legjelentősebb – nagyszámú földre kiterjedő – haszonbérleti szerződések esetén nem valósulna meg. A haszonbérleti szerződést az egyes alperesek által megvásárolt földek vonatkozásában kell új szerződésnek tekinteni, ugyanakkor nem jött létre többalanyú kötelelem. A kezdeményezést biztosító jogszabályváltozás mindegyik szerződő fél érdekére figyelemmel volt, mert a Fétv. 50/A. § (5) bekezdése biztosítja a felmondás lehetőségét, és a kezdeményezés csak 5 évente lehetséges.

[19] A másodlagos kereset körében a másodfokú bíróság is aggálytalannak ítélte a kirendelt szakértő szakvéleményét. A kivett területek költségével kapcsolatban rögzítette, hogy a fenntartás feladatát a haszonbérlet vállalta, és a szerződésből nem állapítható meg, hogy ennek költségét a felek figyelembe vették volna a haszonbér meghatározása során. A haszonbérlet törvényi szabályozása alapján a haszonbérlet kötelezettsége a haszonbérlet tárgya hasznosíthatóságának fenntartása, az azzal kapcsolatos költségek viselése, így a felperes e törvényi rendelkezések alapján köteles a költségviselésre. A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a perbeli földek részét képezik ilyen kivett területek, amit a szakértő figyelembe vett a haszonbér összege körében.

[20] Az egyszeri díjjal kapcsolatban a pályázat anyaga és a szerződési szabadság alapján arra a következtetésre jutott, hogy a pályázók egyebek mellett éppen a megajánlott egyszeri díj összegében versenyezhettek, az egyszeri díjat a felperes a haszonbérleti szerződés megkötésének a lehetőségéért fizette meg. A haszonbérleti díj két elemből áll, amelyből azonban nem következik, hogy a már megfizetett egyszeri díjat el kellene számolni a később fizetendő éves díj körében. A haszonbérleti szerződés nem tartalmaz ilyen rendelkezést, a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanokra vonatkozó szabályozás pedig a perbeli földekre már nem alkalmazható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[21] A felperes felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a keresetek teljesítését, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény *B*) cikk (1) bekezdését és az *R*) cikk (2) bekezdését, a Ptk. 1:2. § (2) bekezdését, a 6:28. § (2) bekezdését, a 6:58. §-át, a 6:61. §-át, a 6:63. §-át, a 6:74. § (1) bekezdését, a 6:86. § (1) bekezdését, a 6:87. § (2) bekezdését, a 6:88. § (1) bekezdését, a 6:191. § (1), (3) és (4) bekezdését, a 6:192. § (2) bekezdését, a 6:208. §-át, a 6:211. §-át, a 6:340. § (2) bekezdését és a 6:349. §-át, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 47. § (5) bekezdését, a Fétv. 46. §-át, az 50/A. §-át és a 110/A. §-át, a Ptké. 53/C. §-át, valamint a régi Pp. 206. § (1) bekezdését és a 221. § (1) bekezdését.

[22] Indokolása szerint a szerződéses szolgáltatás jogi oszthatatlansága körében a jogerős ítélet sérti a megjelölt jogszabályokat, valamint ellentétes a Kúriának a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményben, az EBH2010. 2226. és a BH2015. 189. számú eseti döntéseiben kifejtett gyakorlatával. A haszonbérleti szerződés tárgya dologösszesség, jogilag oszthatatlan szolgáltatás, mert az azzal lefedett terület kb. 60 éve az ő használatában áll, az üzempontjához tartozik, funkcionális egységet alkot. A pályázathoz csak úgy járult hozzá, ha a földterületet gazdálkodási egységként, egyben hasznosítják, és a pályázatot is így írták ki, az ezzel ellentétes ajánlat érvénytelen volt. Pályázatában dologösszességre tett ajánlatot egyösszegű haszonbérleti díj fizetése mellett, így a haszonbérlet is ilyen tartalommal jött létre. A jogerős ítélet a tényállást hiányosan állapította meg, figyelmen kívül hagyta a felperes tényállításait és az általa csatolt okirati bizonyítékokat, azokat meg sem említette, és a mellőzést nem indokolta. A Ptk. 6:28. §-a alapján a jogosult lényeges jogi érdeke önmagában elég a szolgáltatás oszthatatlanságához. Mindkét szerződő fél célja az volt, hogy a földeket egységben haszonbérleljék, mert ehhez fűződött a gazdasági és jogi érdekük. A jogerős ítélet ellentétes a pályázat teljes dokumentációjával és az annak eredményeként megkötött haszonbérleti szerződéssel, összekeveri a haszonbérlet és az adásvételi szempontú forgalomba hozatalt. Az egyes földek önállóan forgalomképesek, de ez nem hat ki a korábban létrejött haszonbérleti szerződés tartalmára. A haszonbér meghatározása az egység egészére vonatkozott konkrét forint összegben, a Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdése alapján.

[23] Az elsődleges kereset körében jogszabálysértőnek értékelte a jogerős ítéletnek a szerződésátruházással és az új szerződéssel kapcsolatos következtetéseit. A haszonbérleti szerződés 2010-ben jött létre, nem keletkezett új szerződés, ezért az alperesek a Fétv. 110/A. §-ában rögzített törvényi feltétel hiánya miatt nem jogosultak a Fétv. 50/A. §-a szerinti kezdeményezésre. Ha új szerződés jött volna létre, az kizárólag a haszonbérleti szerződéssel teljesen megegyező tartalmú lehetne, amit viszont kizár a szerződéses jogviszony atipikus jellege (oszthatatlan szolgáltatás, egyösszegű ellenszolgáltatás, haszonbérbeadó oldalán többszemélyes kötelelem). Ha megvalósult volna a Fétv. 110/A. §-a szerinti törvényi feltétel, az új szerződés létrejötté, az alperesek akkor sem jogosultak az általuk gyakorolt módon a jogviszonyt módosítani. A jogerős ítélet hivatkozott a Kúria egyes döntéseire, de nem vette

figyelembe a BH2020. 204. számú döntésben kifejtetteket. A jogszabályi rendelkezéseket nemcsak önmagukban és kizárólag az Alaptörvény 28. cikke alapján kell értelmezni, hanem tágabb kontextusban, a Ptk. értelmezési alapelveire is figyelemmel. Álláspontja szerint a jogerős ítélet jogértelmezésének eredménye ellentétes a polgári jog szabályozásával, mert azt feltételezi, hogy egy érvényes szerződés jogszabályon alapuló szerződésátruházás következtében több új, önálló jogviszonyra hullhat szét. Ebben az esetben a szerződésben maradó fél egészen más szerződéses környezetben találná magát. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely lehetővé tenné egy érvényes szerződés több szerződésre való felbomlását és tartalmának megváltozását. A jogerős ítélet csak a Fétv. szabályozására és az azzal kapcsolatos jogalkotói célkitűzésre volt figyelemmel, amely így sérti a Ptk. értelmezési alapelveit, a szerződési jog alapelveit és a Ptk. tételes normáit. Nem keletkezett új szerződés, mert az alperesek tulajdonszerzése nem valósította meg a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésében foglalt törvényi tényállást, így nem alkalmazható a (2) bekezdésben írt jogkövetkezmény. Az alperesek sem önmagukban, sem összességükben nem szerezték meg a haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jogot és kötelezettséget. A jogalkotónak nem állt szándékában a szerződésátruházás jogkövetkezményeként az eredeti szerződéses jogviszony felszabdalása. A Ptké. 53/C. §-ához fűzött indokolás szerint a korábbival megegyező tartalmú szerződés jöhet csak létre, ezért a jogerős ítélet a Ptké. 53/C. §-át is sérti. Mivel a haszonbérleti szerződés dologösszességre vonatkozik, így az alperesek tulajdonszerzésével a szerződés haszonbérbeadói oldalon többszemélyessé vált. A szerződésmódosítás lehetőségét a Ptk. szabályaira figyelemmel kell vizsgálni. A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerinti „bármely fél” kifejezés alatt a két szerződő fél egyikét, és nem az ezen pozíciókban lévő több személy valamelyikét kell érteni. A Ptk. szabályozása alapján a szerződésmódosítási jog csak a haszonbérbeadói oldalon álló személyek összességét együtt illeti meg. A Fétv. 50/A. §-a alapján kizárólag a haszonbérleti díj összege változtatható meg, a szerződés egyebekben nem módosítható, így nem lehetséges az alperesek által elérni kívánt módosítás, mert az felborítaná a szerződéses egyensúlyt. A jogerős ítélet által tételezett új szerződések írásos formában nem jelennek meg, nem létezik olyan, megfelelő alakiséggal rendelkező okirat, amely a jogerős ítélet által tételezett új szerződések tartalmát rögzítené.

[24] Az elsődleges kereset alapossága körében arra is hivatkozott, időközben észlelte, hogy az alperesi kezdeményezések a Fétv. 46. §-ában előírt alakiségi követelményeknek nem felelnek meg, így semmisek. A bíróságnak ezt hivatalból észlelnie kellett volna a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján, amely megalapozza az elsődleges kereset alaposságát.

[25] A másodlagos keresettel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet döntése alapjaiban bontja meg az eredeti szerződéses egyensúlyt, így ellentétes a bírósági szerződésmódosítás Ptk.-beli szabályozásával. Az egyszeri díj körében kiemelte, hogy a haszonbérleti szerződés nem tartalmazott olyan többletszolgáltatást, aminek az az ellenértékét képezhetné, ezért a húsz évre kalkulált haszonbérleti díj egy részét fizette meg előre egyösszegben. Maga a jogerős ítélet állapította meg, hogy a haszonbérleti díj két elemből áll, az egyszeri és az éves díjból. A bíróságnak figyelemmel kellett volna lennie az ő lényeges jogi érdekeire is. A kivett területek költségével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a haszonbérlet tárgya a hasznot hajtó dolog, ezzel szemben a kivett ingatlanok nem hajtanak hasznot, hanem kizárólag feladatot adnak. A kivett területek azért kerültek bele a jogilag oszthatatlan szolgáltatásba, mert a Magyar Állam nem kívánta ellátni a fenntartásukkal kapcsolatos feladatokat, mentesülni kívánt az azokkal járó kiadások alól. A felperes a haszonbérleti szerződés 4.3. pontjában olyan kötelezettséget vállalt, ami jogszabály alapján nem terhelné, de ezt a dologösszességre meghatározott egyösszegű haszonbér mellett arányosnak tartotta. Ha a dologösszességből kivesszük a legjobb minőségű termőföldeket, akkor megbomlik a szerződéses egyensúly. A haszonbérleti díj összegének meghatározása során a haszonbérleti egység egészét kell figyelembe venni. Értelmezése szerint az időközben

meghozott 7/2021. PJE jogegységi határozat (a továbbiakban: jogegységi határozat) mindenben alátámasztja a felperes álláspontját.

[26] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[27] Az I-III. rendű alperesek indokolása szerint a jogegységi határozat eldöntötte a felülvizsgálati kérelemben felvetett kérdések jelentős részét. A haszonbérleti szerződést az I-III. rendű alperesek vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni. A haszonbérleti szerződésben annak megkötésekor a földek dologösszességgként szerepeltek, de az eladó külön értékesítette őket, így a szolgáltatást oszthatónak minősítette, és a gyakorlatban ezt alkalmazta a felperes is, amikor az alpereseknek külön teljesített. A haszonbérleti szerződés az eredeti szerződő felek között megszűnt, és az új szerződő felek között új, önálló szerződések jöttek létre, amelyekben önálló haszonbérleti díjat lehet meghatározni. A szakvélemény alapján művelési áganként és minőségi osztályonként eltérő hozamokat lehet elérni, ezért a haszonbérleti díj mértékének is eltérőnek kell lennie. A jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződést nem kell írásba foglalni. A Ptk. 6:2. § (3) bekezdése és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján nem áll fenn semmisségi ok, a haszonbérleti szerződést a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni, és erre a kötelemlre a kötelmek közös és a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni. A szerződésben maradó fél helyzete nem változott meg, a piaci haszonbérleti díj meghatározása állítja helyre a szerződéses egyensúlyt. A szerződés alapján az egyszeri díjat nem kell figyelembe venni az éves díj meghatározása körében, valamint a kivett területek költsége sem számolható el.

[28] A IV-VII. rendű alperesek indokolása szerint a jogerős ítélet mindenben megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek. A szolgáltatás oszthatatlansága ellen hat, hogy az eredetileg kétpólusú köteleml az alperesek tulajdonszerzésével többalanyúvá vált. A Fétv. sem tartalmaz olyan rendelkezést, amely szerint a haszonbérleti jogviszonyban hasznosított földek oszthatatlan egységet alkotnának, a földek önállóan forgalomképesek, így a gazdasági forgalomban sem képeznek dologösszességet. A Módtv. rendelkezései és indokolása a jogerős ítélet álláspontját támasztják alá. A jogalkotó az árverési vevőknek nem biztosította a haszonbérleti jogviszony megszüntetésének a jogát, de a haszonbérleti díj módosításának a lehetőségét igen. A Módtv. szabályozása mindkét fél érdekeit figyelembe veszi. A kezdeményezés nincs a felperes által állított alakisághoz kötve. A kivett területek költsége nem vehető figyelembe a haszonbérleti díj meghatározása során.

A Kúria döntése és jogi indokai

[29] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, valamint a kéreleml jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálja felül.

[30] A felperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény megjelölt rendelkezéseit.

[31] A Kúria Pfv.V.21.965/2018/8. számú, BH2020. 324. számon közzétett határozatában is kifejtettek szerint felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni [régli Pp. 270. § (2) bekezdés], a felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni [régli Pp. 272. § (2) bekezdés], valamint a Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértést vizsgálhatja [régli Pp. 275. § (2) bekezdés]. Az Alaptörvény Nemzeti Hitvallás utolsó előtti bekezdése szerint az Alaptörvény a jogrend alapja, ugyanakkor az Alapvetés C) cikk (3) bekezdése, az R) cikk (2) bekezdése és a T) cikk (2)-(3) bekezdése alapján az Alaptörvény

nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. Ebből következően a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján. Mindezekre figyelemmel a Kúria azt nem vizsgálhatta, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvénynek a felülvizsgálati kérelemben megjelölt rendelkezéseit.

[32] A felperes eljárási szabálysértésként egyrészt a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének a megsértésére hivatkozott azzal az indokkal, hogy a jogerős ítélet a felperes tényállításait és az általa csatolt okirati bizonyítékokat figyelmen kívül hagyta, azokat meg sem említette, azokkal ellentétesen állapította meg a haszonbérleti szerződés tartalmát, valamint azt, hogy a felperes milyen jogcímen teljesítette az egyszeri díjat.

[33] A régi Pp. 206. § (1) bekezdése a tényállás bíróság általi megállapítását, és ennek körében a felek előadásának és a bizonyítékoknak az értékelését szabályozza. A szerződés tartalmának a megállapítása, ezen belül a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékelése, minősítése nem a tényállás része, nem ténykérdés, hanem a tényekből levont jogi következtetés, anyagi jogi jogkérdés. A felperes felülvizsgálati kérelme – tartalma szerint – nem a tényállás megállapítását támadta, hanem a tényekből levont anyagi jogi következtetést, amely az anyagi jog megsértése körében vizsgálható.

[34] A felperes másrészt a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének a megsértését állította, mert a jogerős ítélet a tényállást hiányosan állapította meg, nem említette meg azokat a körülményeket, amelyek miatt a felperes által becsatolt okirati bizonyítékokat mellőzte, így megállapításai iratellenesek, okszerűtlen következtetéseken alapulnak és jogilag tévesek. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem oldotta fel azokat az ellentmondásokat, amelyekre a felperes fellebbezésében hivatkozott.

[35] A régi Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásának – egyebek mellett – tartalmaznia kell a bíróság által megállapított tényállást a bizonyítékok megjelölésével, meg kell említeni a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett körülményeket, valamint utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak. A jogerős ítélet a döntéshez szükséges tényállást tartalmazza, valamint feltünteti az indokolás szükséges tartalmi elemeit. A jogerős ítélet nem a per eldöntéséhez szükséges ténykérdésekben, hanem jogkérdésekben tért el a felperes álláspontjától, és ennek indokait részletesen megjelölte. Az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság a döntését mire alapította. Az ügy eldöntése szempontjából jelentős kérdésekre kiterjedő indokolással a bíróság eleget tesz jogszabályi kötelezettségének. Nem jelenti a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének a megsértését, ha a jogerős ítélet külön nem tér ki a fél által felhozott valamennyi érvre, elegendő a bíróság mérlegelési szempontjait és jogi álláspontját tartalmaznia (Kúria Pfv.III.20.737/2019/4.).

[36] A felperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának abban az anyagi jogi jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy – a haszonbérleti szerződés tartalmára figyelemmel – megvalósultak-e a Ptké. 53/C. §-a, valamint a Fétv. 110/A. §-a és az 50/A. §-a alkalmazásának a feltételei, a jogerős ítélet ezzel kapcsolatos döntése sérti-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi jogszabályokat. A felperes látszólagos tárgyi

keresethalmazatban két keresetet terjesztett elő, ugyanakkor az elsődleges kereset tartalmilag a másodlagos kereset jogalapjára vonatkozik, ezért a Kúria érdemben ezt vizsgálta.

[37] A felperes felülvizsgálati kérelmében a Kúria korábbi határozataira is hivatkozott. A felülvizsgálati kérelem elbírálásának alapvető kérdése a szerződésátruházás és a Ptké. 53/C. §-ának az értelmezése, valamint joghatásaik és egymáshoz való viszonyuk meghatározása. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai határozatokat követően a Kúria az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése alapján – a jogalkalmazás egységének biztosítása érdekében – hozta meg a Ptk. szerződésátruházási szabályainak érvényesüléséről szóló jogegységi határozatát, ami a bíróságokra kötelező, ezért a korábbi határozatokban írtak annyiban irányadók, amennyiben összhangban állnak a jogegységi határozattal {Indokolás [60]}.

[38] A jogegységi határozat szerint a Ptk.-ban szabályozott szerződésátruházás a szerződési pozíció átruházása, a már fennállt jogviszony alanyaiban eredményez változást (jogutódlást) úgy, hogy a szerződés egyéb tartalmi elemeit nem érinti, a szerződés alapján létrejött jogok és kötelezettségek összessége fennmarad a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között {Indokolás [25]}. A Ptké. 53/C. § szabályozását úgy értelmezte, hogy az kizárólag akkor alkalmazandó, ha a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) hatálya alatt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-án vagy azt követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra {Indokolás [35]-[42]}. E feltételek megvalósulása esetén a szerződésre a továbbiakban a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A jogegységi határozat értelmezte a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének azt a rendelkezését is, hogy az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződést új szerződésnek kell tekinteni {Indokolás [50]}. Ennek során figyelembe vette az AB határozatban megfogalmazott követelményeket, valamint a Ptk. szerződésátruházási szabályainak és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének együttes, az Alaptörvény 28. cikke és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése szerinti értelmezését. Mindezek figyelembevételével arra a következtetésre jutott, hogy a Ptké. 53/C. §-a szerinti esetben is jogutódlás történik az egyik szerződő fél pozíciójában úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan marad. Tartalmi szempontból a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél között a jogviszony a szerződésben maradó és a szerződésből kilépő fél közötti jogviszony folytatásának tekinthető, a szerződésbe belépő felet – a kilépő fél személyéhez tapadó jogok és kötelezettségek kivételével – ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a szerződésből kilépő felet. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése körében a szerződést amiatt, illetve abból a szempontból kell új szerződésnek tekinteni, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték. Ez a szabályozás így eltér a Ptké. 50. § (1) bekezdésének főszabályától, amely szerint a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelezésekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre és megtett jognyilatkozatokra – ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb kötelezések is – a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni {Indokolás [37] és [39]}. Mindezek alapján a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése valójában a Ptk. alkalmazandóságát kiterjesztő értelmező rendelkezés.

[39] A felperes a jogerős ítélet álláspontjával szemben állította, hogy a jelen ügyben nem valósultak meg a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének a feltételei, mert az alperesek a haszonbérleti szerződés szolgáltatásának jogi oszthatatlansága miatt nem szerezték meg a szerződésből származó valamennyi jogot és kötelezettséget. A Kúriának ezért vizsgálnia kellett a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésében írt feltételek fennállását.

[40] A haszonbérleti szerződést 2010. március 25-én, a Ptk. 2014. március 15-i hatálybalépése (Ptk. 8:4. §) előtt, a perbeli földekre vonatkozó adásvételi szerződéseket 2016. január 6-a után kötötték, ezért a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének időbeliséggel kapcsolatos feltételei megvalósultak.

[41] A régi Ptk. 461. §-a és a 432. §-a, a Ptk. 6:356. §-a és a 6:340. §-a, a Fétv. 110/A. §-a és az ahhoz fűzött indokolás, valamint az AB határozat [64] bekezdésében írtakból következően a haszonbérleti szerződésből származó jogok és kötelezettségek jogszabály rendelkezése alapján szállnak át abban az esetben, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza.

[42] Ezt követően azt kellett vizsgálni, hogy ha a haszonbérbeadó a föld tulajdonjogát átruházza, úgy a haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség átszáll-e. A szerződésátruházás lényege a teljes szerződési pozíció, a jogok és kötelezettségek összességének az átruházása. A Ptk. ennek megfelelően szabályozza a szerződésátruházás joghatását: a szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terheltek [Ptk. 6:208. § (2) bekezdés]. A régi Ptk. nem szabályozta a szerződésátruházás jogintézményét, az egyes jogviszonyokra vonatkozó speciális szabályozás ugyanakkor biztosította a szerződési pozíció átruházásának a lehetőségét: bérleti szerződés esetén a bérlet tárgyának elidegenítésével a vevő a régi Ptk. 432. §-ából következően bérbeadói pozícióba került, ami jogi lényegét tekintve jogszabályon alapuló szerződésátruházást jelent {jogegységi határozat Indokolás [9]}. Mindezek alapján a haszonbérlet tárgya tulajdonjogának átruházásával a haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség átszáll.

[43] A felperes ezzel szemben arra hivatkozott, hogy a több föld – mint dologösszesség – egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adása [Földforgalmi tv. 47. § (5) bekezdés], a szolgáltatás jogi oszthatatlansága kizárja, hogy az egyes földek tulajdonjogát megszerző alperesekre átszállt volna a haszonbérbeadó valamennyi joga és kötelezettsége. A dologösszesség fogalma azonban nem feltételezi a szolgáltatás jogi oszthatatlanságát. Ez az adott tényállástól függően állapítható meg. A dologösszesség több dolog, amelyek közös név alatt szerepelnek anélkül, hogy ezáltal az egyes dolgok önállósága megszűnne. A tulajdonjog a dologösszességet alkotó egyes dolgokon állhat fenn, maga a dologösszesség nem lehet tulajdonjog tárgya, az valójában gyűjtőfogalom. A haszonbérlet tárgyát a haszonbérleti szerződés 1. sz. mellékletében megjelölt földek alkotják. Ezek mindegyike eredetileg a Magyar Állam tulajdonában állt, aki a valamennyi földre kiterjedő tulajdonjoga folytán szerződhetett a teljes területre mint egészre. A Magyar Államnak a dologösszesség minden elemére volt rendelkezési joga, az 1. sz. mellékletben felsorolt földek ezért alkothatták együttesen a haszonbérleti szerződés tárgyát. Az adott tényállásból következik, hogy a földek eladása folytán az új tulajdonosok már csak az egyes földek tulajdonjogát szerezték meg, így a kizárólagosan az egyes földekre fennálló rendelkezési joguk folytán szolgáltatásuk az adott földre vonatkozó használat és haszonszedés átengedése, és ennek ellenszolgáltatása is ehhez igazodik. A szolgáltatás ezért fizikailag osztható, mert a használat és haszonszedés biztosítása földenként lehetséges, és az ellenszolgáltatás, a haszonbér is osztható. Ezzel a haszonbérleti szerződés célja is érvényesül, mert a haszonbérlet rendeltetése szempontjából közömbös, hogy a szerződés több tárgyán belül az egyes földek használatát és haszonszedését hány tulajdonos biztosítja.

[44] A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a perbeli jogvita elbírálását ugyanakkor a szolgáltatás oszthatósága – az alábbiakra figyelemmel – érdemben nem érinti. A régi Ptk. körében a bírósági gyakorlat {jogegységi határozat Indokolás [10]}, illetve a Ptk.-ban a 6:210. §-a a szerződésátruházásra a követelések és a jogok tekintetében az

engedményezés, a kötelezettségek tekintetében a tartozásátvállalás szabályait alkalmazza. Az engedményezés a követelés átruházása, amely lehetséges több személy részére is. A tartozásátvállalás a kötelezettség átszállása, amelynél szintén nem kizárt, hogy a kötelezettséget többen vállalják át. A kötelelem többalanyúsága jogosulti, kötelezetti és mindkét oldalon lehetséges. A szolgáltatás oszthatósága vagy oszthatatlansága azonban nem a többalanyúság létrejöttének lehetőségét, hanem a többalanyúság jogkövetkezményét határozza meg. Ha ugyanis a kötelemben több kötelezett van és a szolgáltatás osztható, osztott a kötelezettség, vagyis a jogosult minden kötelezettől a ráeső részt követelheti; míg oszthatatlan szolgáltatás esetén a kötelezettség egyetemleges. Jogosulti oldalról nézve osztható szolgáltatás esetén a több jogosult mindegyike az őt megillető részt követelheti, míg oszthatatlan szolgáltatásnál valamennyiük kezéhez együttesen kell teljesíteni. Ha viszont a követelés több jogosultat úgy illet meg, hogy mindegyik az egész szolgáltatást követelheti, de a kötelezettet egyszeri szolgáltatás terheli, akkor jogosulti egyetemlegesség áll fenn. A fentiek alapján a szerződéses szolgáltatás jogi oszthatatlansága sem zárna ki a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség átszállásának a lehetőségét.

[45] A Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének alkalmazandóságát tehát nem befolyásolja, ha a vevő a haszonbérlet tárgyát képező földek közül csak egyesek tulajdonjogát szerzi meg. A Módtv. egyértelműen megfogalmazott célja az volt, hogy a haszonbér módosításának jogát megfelelően és hatékonyan biztosítsák a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződések esetén. A fentiekől eltérő értelmezéssel e cél nem valósulna meg a legjelentősebb – nagyszámú földre kiterjedő – haszonbérleti szerződések esetén, amely ellentétes lenne az Alaptörvény 28. cikkében írtakkal. Nincs jelentősége annak, hogy az alperesek milyen konstrukció révén váltak a haszonbérleti szerződés alanyává, mert a Módtv. indokolása szerint a díjmódosítási lehetőség nem a tulajdonosváltáshoz kötődik, hanem általában minden haszonbérbeadó, illetve haszonbérelő számára lehetőségként áll fenn, hiszen a haszonbérleti díj piaci mértékűre való módosításának igénye nemcsak a haszonbérleti szerződésbe belépő új tulajdonos, hanem általában minden haszonbérbeadó, valamint minden haszonbérelő részéről felmerülhet. Tény, hogy a felperes haszonbérletébe tartozó földek külön kerültek eladásra, így a perbeli földekre mint a tulajdonjog önálló egységeire a vevők haszonbérbeadók lettek jogszabály rendelkezése alapján. Mindezekre tekintettel a 2016. január 6-át követően megkötött adásvételi szerződésekre figyelemmel a haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján szállt át, így a jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének összes feltétele megvalósult.

[46] A Ptké. 53/C. § (1) bekezdés szerinti esetkörre a szerződésátruházás joghatását a (2) bekezdés szabályozza. E szerint a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszűntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni. A Kúria jogegységi határozatában jogértelmezéssel állapította meg a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének joghatását, ennek során figyelemmel volt az Alaptörvény 28. cikkére és a Ptk. értelmezési alapelvére is {Indokolás [45]}. A jogegységi határozat szerint a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének újító hatása alapvetően abban áll, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait – és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat – annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték, így a Ptké. 50. § (1) bekezdése szerinti főszabály alapján arra a régi Ptk. szabályait kellene alkalmazni. Ezt meghaladóan a szerződésátruházás szabályainak alkalmazásából eredő joghatásként jogutódlás valósul meg az egyik szerződő fél pozíciójában úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan

marad, tartalmi szempontból tehát a jogviszony folytatásának tekinthető. A szerződésátruházás ezért nem érinti a szerződés időtartamát, nem szakítja meg az elévülést és a határidők sem indulnak újra {Indokolás [50]-[51]}.

[47] A felek között tehát nem jött létre új haszonbérleti szerződés, az eredeti haszonbérleti szerződés folytonos, csak az alanycsere miatt többalanyú kötelemként. Azt kizárólag a Ptk. alkalmazandósága miatt kell – a szerződésbe belépő és szerződésben maradó fél között – olyan új haszonbérleti szerződésnek tekinteni, ami jogszabály rendelkezésén alapul. Az ebből a szempontból újnak tekintendő haszonbérleti szerződés tartalmilag megegyezik a korábbi haszonbérleti szerződéssel, a haszonbérbeadó szerződéses pozíciójának jogszabályon alapuló megszerzése a jogviszony tartalmán nem változtatott. A szerződés lényegét a szerződéses tartalom, a jogok és kötelezettségek adják, amiket az alanycsere nem befolyásolt, azokat a szerződést ténylegesen megkötő felek egyező akarata határozta meg. A jogutódlás eredményeként ugyanakkor – a jogerős ítélet álláspontjával szemben – a kötelelem többalanyúvá vált, ami a fentiek szerint lehetséges: függetlenül attól, hogy a haszonbérleti szerződésben több föld egybefoglalt haszonbér ellenében történő haszonbérbe adása történt meg, a jogszabály rendelkezése alapján átszállt jogok és kötelezettségek folytán az újnak tekintendő haszonbérleti szerződésben több haszonbérlető lett. A haszonbérlető által fizetett haszonbér osztható szolgáltatás, ezért minden jogosult az őt megillető részt követelheti (Ptk. 6:31. §), mint ahogy a felperes is így teljesített a perbeli földek értékesítését követően. A jogszabály rendelkezése alapján történt jogutódlás miatt a Ptké. 53/C. § (2) bekezdés alkalmazásában újnak tekintendő haszonbérleti szerződésre a Fétv. 110/A. §-a alapján alkalmazni kell a Fétv. 50/A. §-át, ezért a jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek jogosultak a haszonbérleti díj módosításának kezdeményezésére.

[48] A felperes hivatkozásával szemben a fentiek nem sértik az általa megjelölt alaptörvényi követelményeket és anyagi jogszabályokat. A felek között nem új szerződés jött létre, a jogviszony folytonosan fennmaradt, azt csak a Ptké. 53/C. § (2) bekezdés alkalmazásában kell olyan új szerződésnek tekinteni, amely jogszabály rendelkezésén alapul, ezért fel sem merülhet annak az alakiság megsértésén vagy jogszabályba ütközésen alapuló érvénytelensége. A szerződés tartalma, a feleket megillető jogok és kötelezettségek változatlanok, csak a haszonbérbeadói oldalon többalanyúság áll fenn. A felperesnek ugyanazt a haszonbért kell megfizetnie, ugyanakkor a speciális jogszabályok alapján lehetővé vált, hogy a haszonbérbeadó speciális módon kezdeményezze a haszonbérleti díj módosítását a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra függetlenül attól, hogy a szerződésben hány haszonbérbeadó szerepel. Nincs alapja annak, hogy a haszonbérbeadók összességét illetné a bért módosítás kezdeményezésének a joga. Az együttes fellépés kötelezettségét semmi sem írja elő. A Módtv. szabályozását az Alkotmánybíróság nem ítélte alaptörvény-ellenesnek. A bíróságok jogalkalmazásuk során nem válogattak a jogszabályok között, hanem a speciális jogszabályokat és a Ptk. rendelkezéseit az Alaptörvény 28. cikkére és a Ptk. értelmezési alapelveire is figyelemmel értelmezték. A felperes nem került más szerződéses környezetbe: a haszonbérleti szerződés alapján jogosult az összes föld használatára és hasznai szedésére, egyúttal köteles a szerződéses ellenszolgáltatás teljesítésére. Mindezek a többalanyú szerződésben is változatlanok, ugyanakkor a speciális jogszabály a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződésben biztosította a haszonbér módosításának a jogát függetlenül a haszonbérbeadók számától. A haszonbér módosításának a lehetősége tehát a speciális jogszabályon alapul, így annak feltételeit – és nem a bírósági szerződésmódosítás általános feltételeit – kell vizsgálni. Az AB határozat [41] bekezdésében írtak szerint ez a speciális módosítási lehetőség – sajátos szabályozási feltételek mellett – lehetőséget biztosít a haszonbérleti díj összegének a módosítására, amely lehetőség – a jogszabály erejénél fogva –

részévé vált a szerződésnek. A Fétv. 50/A. § beiktatásakor a jogalkotó már figyelemmel volt arra, hogy a szerződési jogviszonyok jogalkotói eszközökkel való alakításának fennállnak-e a feltételei, ezt az Alkotmánybíróság nem ítélte alaptörvény-ellenesnek, ezért annak alkalmazása nem mellőzhető.

[49] A felperes az alperesi kezdeményezések semmisségére is hivatkozott. A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése a szerződő felek bármelyikének lehetőséget biztosít a haszonbérleti díj módosításának a kezdeményezésére, ami azonban önmagában nem eredményez díjmódosítást. Ahhoz az szükséges, hogy az ellenérdekű fél a kezdeményezést elfogadja azzal, hogy nem él felmondási jogával [Fétv. 50/A. § (3) bekezdés], valamint nem kéri a bíróságtól a piaci bérleti díj meghatározását [Fétv. 50/A. § (4) bekezdés]. A felperes a kezdeményezésekkel nem értett egyet, ezért keresetében a bíróságtól kérte a piaci haszonbérleti díj meghatározását. A keresettel érvényesített jogra figyelemmel a jogvita elbírálása szempontjából a kezdeményezés alakításának nincs jelentősége, hiszen a bíróságnak a felperes keresetéről, és nem az alperesek kezdeményezéséről, annak joghatásáról kell döntenie.

[50] Az egyszeri díj és a kivett területek költsége körében a jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy azokat nem kell figyelembe venni a piaci haszonbérleti díj meghatározása során.

[51] A pályázati felhívás 2. pontja és a haszonbérleti szerződés 3.1. pontja alapján a felek a szerződési szabadságból következően a szerződés tartalmát úgy határozták meg, hogy a haszonbérlet egyszeri díjat fizetett a haszonbérleti jog megszerzéséért, amelynek szolgáltatását és ellenszolgáltatását is teljesítették, így az már nem módosítható. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás körében ettől eltér a haszonbérlet gyakorlásáért járó, folyamatosan fizetendő éves díj (3.3.). A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján a kezdeményezés 5 évente lehetséges az akkor irányadó, helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítás érdekében, így az csak a folyamatosan fizetendő éves díjra vonatkozhat. A Módtv. indokolása szerint a szabályozás célja a piaci folyamatokhoz való igazodás, amely kizárólag az éves díj körében lehetséges. A perben nem kellett alkalmazni a bírósági szerződésmódosítás szabályait, mert a piaci haszonbérlet bírósági megállapítása a Fétv. 50/A. §-ának speciális szabályozásán alapul.

[52] A kivett területek fenntartása a haszonbérleti szerződés 4.3. pontja alapján a haszonbérlet köteleessége. A haszonbérlet tárgya hasznot hajtó dolog, ugyanakkor a kivett területek (utak, árkok) a többi terület használatát és hasznainak szedését segítik elő azok megközelíthetőségével, a szükségtelen vizek elvezetésével. A jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a kivett területekkel érintett földek egyedi jellegzetességei azok haszonbérleti díjának a meghatározása során vehetők figyelembe.

[53] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[54] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperesek ügyvédi képviselővel felmerült

felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét az I-III. rendű alperesek vonatkozásában a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés *a*) pontja, a IV-VII. rendű alperesek vonatkozásában a 3. § (2) bekezdés *a*) pontja és a 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

[55] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el a felperes régi Pp. 274. § (2) bekezdésén alapuló kérelmére.

[56] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. szeptember 16.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró