



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.645/2021/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Ügyvédi Iroda (felperesi jogi képviselő címe. ügyintéző: felperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt felperes. (2173 település³, felperes címe) felperesnek, a alperesi jogi képviselő neve ügyvéd (alperesi jogi képviselő címe.) által képviselt I.r. alperes (II.r. alperes címe. hrsz.) I. rendű, II.r. alperes (II.r. alperes címe. hrsz.) II. rendű, III.r. alperes (2174 település², III. rendű alperes címe) III. rendű, IV.r. alperes (IV.r. alperes címe.) IV. rendű, V.r. alperes (2173 település³, V. rendű alperes címe) V. rendű, VI.r. alperes (VI. rendű alperes címe) VI. rendű, VII.r. alperes (VI. rendű alperes címe) VII. rendű, Cserna Sándorné (3helyrajzi szám⁶³ település⁵, VIII. rendű alperes címe). VIII. rendű, IX.r. alperes (3helyrajzi szám⁶³ település⁵, VIII. rendű alperes címe) IX. rendű, X.r. alperes (2173 település³, X. rendű alperes címe) X. rendű, XI.r. alperes (XI. rendű alperes címe) XI. rendű, XI.r. alperesné (XI. rendű alperes címe) XII. rendű, XIII.r. alperes (XIII. rendű alperes címe) XIII. rendű alperesek ellen, piaci haszonbérleti díj megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. május 28. napján kelt 4.P.20.941/2020/41. számú ítélete ellen, az alperesek által 42. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezési közül a felperest a lejárt haszonbérleti díj különbözetének megfizetésére kötelező és „az alperesek ezt meghaladó keresetét elutasító” rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, ezt meghaladó rendelkezéseit megváltoztatja, a keresetet elutasítja, az alperesek perköltségre kötelezését mellőzi és kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg

az I. rendű alperesnek 408.000 (négy száznyolcezer) forint + áfa, továbbá 339.750 (három százharminckilencezer-hétszázötven) forint mértékű,

a II. rendű alperesnek 87.000 (nyolcvan hétezer) forint + áfa, továbbá 71.750 (hetvenegyezer-hétszázötven) forint mértékű,

a III. rendű alperesnek 123.000 (százhuszonháromezer) forint + áfa, továbbá 102.000 (százkétezer) forint mértékű,

a IV. rendű alperesnek 195.000 forint (százkilencvenötezer) + áfa, továbbá 162.750 (száztelepülés¹¹kétezer-hétszázötven) forint mértékű,

az V. rendű alperesnek 468.000 (négy száztelepülés¹¹nyolcezer) forint + áfa, továbbá 389.250 (három száznyolcvankilencezer-kétszázötven) forint mértékű,

a VI. rendű alperesnek 249.000 (kétszáznegyvenkilencezer) forint + áfa, továbbá 207.500 (kétszázhétezer-ötszáz) forint mértékű,

a VII. rendű alperesnek 318.000 (három száztizennyolcezer) forint + áfa, továbbá 266.500 (kétszáztelepülés¹¹hatezer-ötszáz) forint mértékű,

a VIII. rendű alperesnek 39.000 (harminckilencezer) forint + áfa, továbbá 32.250 (harminckétezer-kétszázötven) forint mértékű,

- a IX. rendű alperesnek 129.000 forint (százhuszonkilencezer) + áfa, továbbá 108.000 (száznolcezer) forint mértékű,
- a X. rendű alperesnek 411.000 (négy száz tizenegyezer) forint + áfa, továbbá 341.750 (három száz negyvenegyezer-hétszázötven) forint mértékű,
- a XI. rendű alperesnek 192.000 (száz kilencvenkétezer) forint + áfa, továbbá 161.500 (száz tizennyolcezer-ötszáz) forint mértékű,
- a XII. rendű alperesnek 111.000 (száz tizenegyezer) forint + áfa, továbbá 93.750 (kilencvenháromezer-hétszázötven) forint mértékű,
- a XIII. rendű alperesnek 270.000 (kétszáz hetvenezer) forint + áfa, továbbá 223.250 (kétszáz huszonháromezer-kétszázötven) forint mértékű együttes első- és másodfokú perkiöltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az cég Rt. mint haszonbérbe adó és a felperes mint haszonbérlo között 200. augusztus 31. napján haszonbérleti szerződés jött létre, mellyel a haszonbérbe adó haszonbérbe adta, a haszonbérlo pedig haszonbérbe vette a Magyar Állam tulajdonában és a haszonbérbe adó tulajdonosi joggyakorlása alatt kezelésében lévő, a szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben felsorolt 127.754,3 AK értékű 4539 ha 6784 m² nagyságú, szántó művelési águ földterületeket az ott megjelölt helyrajzi számmal megnevezve, valójában pedig az ugyancsak ott feltüntetett nagyságú, művelési águ, AK értékű földterületeket. Az éves haszonbérleti díj mértékét 2001-ben aranykoronánként 300 forintban, majd ezt követően a tárgyévi haszonbért az előző évi haszonbér és tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindexének szorzataként határozták meg, mely évente két egyenlo részletben fizetendő. A felek megállapodtak abban is, hogy a haszonbérleti díjat a gazdálkodás feltételeinek figyelembevételével szükség szerint felülvizsgálják és módosítják a tárgyévi június 30. napjáig. Megegyezés hiányában a felek bármelyike a szerződés bírósági úton történő módosítását kérheti. A haszonbérleti szerződést a felek 10 évre kötötték azzal, hogy amennyiben a módosuló jogszabályok ennél hosszabb időtartamot tesznek lehetővé, úgy a szerződés ennek megfelelően a szerződés aláírásától számítva minden külön intézkedés nélkül meghosszabbodik. A felek megállapodtak a jogvitájuk lefolytatására illetékes bíróságban is.

A 2002. február 22. és július 26. napja között hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 13. § (5) bekezdésére figyelemmel a perbeli haszonbérleti szerződés időtartama 10 évről 50 évre változott.

Az I-XIII. rendű alperesek az elsőfokú ítélet 10., 12., 14., 16., 18-20., 22., 24., 26., 28., 30. és 32. bekezdésében felsorolt ingatlanokat 2016-ban adásvételi szerződés útján szerezték meg.

Az alperesek 2017. februárjában kelt és még ugyanezen hónapban a felperes által átvett felszólításukban a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezték, melyhez csatolták szakértől szakértői véleményét, ennek részeként az ingatlanok nem hiteles tulajdoni lapjainak teljes másolatát, térképmásolatait, fényképfelvételeket, statisztikai adatokat azzal, hogy mint a

Magyar Állam helyébe lépő új tulajdonos a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 50/A. §-a alapján élni kívánnak a haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozó jogukkal, megjelölve az érintett ingatlanok vonatkozásában az általuk igényelt haszonbérleti díj mértékét. Tájékoztatták a felperest arról, hogy amennyiben nem ért egyet az igazságügyi szakértői vélemény alapján igényelt haszonbérleti díjjal, úgy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerinti eljárással élhet.

[2] A felperes a haszonbérleti díj módosítására vonatkozó kezdeményezésekhez csatolt szakértői vélemény megállapításaival nem értett egyet, így keresetében kérte, hogy a bíróság a I-XIII. rendű alperesek tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozó piaci haszonbérleti díjat 1.250 forint/AK/év összegben határozza meg. Annak megállapítását is kérte, hogy a bíróság által megállapításra kerülő haszonbérleti díj az alperesi haszonbérbeadók általi módosítása az első kezdeményezést követően leghamarabb öt év elteltével, majd azt követően további öt évente kezdeményezhető ismét. Kérte az alpereseket a perrel felmerült költségének megfizetésére is kötelezni.

Kérelme indokául arra hivatkozott, hogy a pályázati kiírásban külön feltüntetésre került, hogy a perbeli ingatlanok bérleti joggal terheltek 2021. augusztus 31-ig, a bérleti díj mértéke 1.250 forint/AK/év. A megkötött adásvételi szerződések is tartalmazták, hogy az ingatlan ezen időpontig haszonélvezeti joggal terhelte és e jogviszonyról a vevők teljes körűen tájékoztatást kaptak, így e haszonbérleti díj összegének ismeretében döntöttek úgy, hogy a földterületek tulajdonjogát megszerzik. Az alperesek által beszerzett szakértői véleményben foglaltakkal nem értett egyet, e véleményt szakmaiatlannak tekintette, mivel azt kompetenciával nem rendelkező szakértő adta. A szakvélemény nem tartalmazta, hogy a bérleti díj milyen módon, milyen kalkulációval került megállapításra. A „statisztikai adatok” rész nem rögzíti az egyéb területeket, melyeket továbbra is a Magyar Államtól bérel 1.250 forint/AK/év bérleti díjon. Hangsúlyozta, hogy az elmúlt 3-5 évben nem történtek olyan változások, melyek indokoltá tennék a bérleti díjak emelését. Álláspontja szerint a magánszakértői vélemény mellékletét képező összehasonlító adatok a jelenlegi díjat támasztják alá.

Csatolta Vargáné közjegyző1 közjegyzőnél kezdeményezett előzetes bizonyítás keretében a haszonbérlet ingatlanok piaci haszonbérleti díjának meghatározására szolgáló szakértő2 szakértői véleményét, melyben a szakértő a jelenlegi haszonbérleti díjat reális piaci haszonbérleti díjnak ítélte. A szakértő szakvéleménye elkészítésénél összehasonlító módszert alkalmazott az adott térség adatbázisának figyelembevételével.

[3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték a felperes perköltségben történő marasztalása mellett. Kérték annak megállapítását, hogy a tulajdonátruházás folytán a Magyar Állam és a felperes között a haszonbérleti szerződés megszűnt és a tulajdonszerzés időpontjában velük új haszonbérleti szerződés jött létre.

Előadták, hogy az általuk felkért szakértőtől az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő, szakterülete az ingatlan értékbecslés, így a Fétv. 50/A. §-ban meghatározott kezdeményezésük megfelel a jogszabályban írt feltételeknek. Viszontkeresetükben kérték annak megállapítását, hogy a felek között a perben meghatározott és már rögzített hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában létrejött haszonbérleti szerződés időtartama 2021. augusztus 31. napján lejár. Amennyiben kérelmüknek a bíróság helyt ad, a kereseti kérelem okafogyottá válik a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében írt feltétel hiányában, ugyanis a haszonbérleti

szerződés időtartamából nincs hátra még legalább öt év. szakértő² igazságügyi szakértő által készített szakvéleményt nem fogadták el, e körben érveiket részletesen kifejtették.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet túlnyomó részben alaposnak találta, megállapítva az alperesek részére fizetendő haszonbérleti díj mértékét, valamint a felperest az elmaradt haszonbérleti díj megfizetésére kötelezte négy évre visszamenőleg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is.

A viszontkeresetet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 147/A. § (4) bekezdése alapján elutasította, mivel azt az alperesek késedelmesen, a Pp. 147/A. § (2) bekezdésében írt határidőn túl terjesztették elő. A határidőben benyújtott viszontkereset egyébként sem lett volna alapos, ugyanis a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 53/C. § (1) bekezdése szerint a perbeli esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:211. §-át kell alkalmazni. Utalt a BH2020. 106. számú eseti döntésre. Rámutatott, hogy a haszonbérleti szerződést a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében kell új szerződésnek tekinteni, az eredetileg megkötött szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség főszabályként változatlan fennállása mellett. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonjog átruházásával létrejövő, a korábbival azonos tartalmú új haszonbérleti szerződés nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 16. § (2) és (3) bekezdésébe és a 44. §-ába, ugyanis e törvényi rendelkezések a haszonbérleti szerződés megkötésekor korlátozzák a felek szerződési szabadságát a haszonbérlet időtartamának és mértékének meghatározása körében, annak kialakítása során. Ezen szerződési akaratot korlátozó rendelkezések nem vonatkozhatnak arra az esetre, amikor jogszabály rendelkezése alapján kell a haszonbérleti szerződést – kizárólag az alanycsere miatt – új szerződésnek tekinteni, mert a jogszabály kimondja a korábbi szerződéses tartalom változatlanságát is.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a per tárgyát képező haszonbérleti szerződések megfelelnek a Fétv. 110/A. §-ában foglalt feltételeknek, így a Fétv. 50/A. §-a alkalmazandó.

Vizsgálta, hogy a perbeli földekre irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díj mértéke változatlan-e, illetve amennyiben változott, milyen mértékű haszonbérleti díj fizetési kötelezettséget tesz szükségessé. Az alperesek a felperes által beszerzett igazságügyi szakértői véleményt 9 pontban támadták, azonban ezen kifogásaikat az elsőfokú bíróság az ítélete [167]-[173] bekezdésében írtak szerint nem találta alaposnak. Megállapította, hogy a szakértői vélemény kisebb korrigálható hibákban szenved, a szakértő által készített táblázatot az ítélet 174. bekezdésében írtak szerint kijavította. A kijavított szakértői véleményre figyelemmel megállapította az alperesek javára fizetendő éves haszonbérleti díj összegét, valamint – erre irányuló kereseti kérelem nélkül – kötelezte a felperest az ítéletben meghatározott és a felperes által a szerződés szerint megfizetett haszonbérleti díj különbözetének megfizetésére négy évre visszamenőleg.

A pertárgy értékét a felperesi előadástól eltérően 42.297.100 forintban, míg az alperesi viszontkereset értékét ugyanezen összegben állapította meg. Pervesztesség/pernyertesség arányában kötelezte az alpereseket személyenként a felperes perköltségének megfizetésére.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását kérték. Másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a haszonbérleti díj mértékét az általuk megjelölt összegben kérték meghatározni, míg harmadlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták.

Fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:340 § (2) bekezdése, valamint a 6:356. §-a alapján külön-külön beléptek a korábban, a felperes és a Magyar Állam között 2001. augusztus 31. napján megkötött haszonbérleti szerződésbe. A perbeli esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 53/C. §-a alkalmazandó. E rendelkezés alapján a Magyar Állam és a szerződésben maradó, azaz a felperes közötti szerződés a törvény erejénél fogva megszűnt és a szerződésbe belépő alperesek és a felperes között a korábban létrejött szerződés rendelkezéseinek megtartásával új haszonbérleti szerződés jött létre. E körben hivatkoztak továbbra is a Fétv. 110/A. §-ára.

Álláspontjuk szerint a jelen ügyben eljáró Fővárosi Törvényszék a Pp. 41. § (6) bekezdésére figyelemmel nem rendelkezett illetékességgel a per eldöntésére, az illetékességgel nem rendelkező bíróság eljárása pedig az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértését jelenti, így a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezendő.

Az alperesek megítélése szerint a felperes mind a Fétv., mind a Ptké. vonatkozó rendelkezéseit a jogalkotó akaratával ellentétesen értelmezte. Osztották az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint a perbeli szerződésátruházás a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése alá tartozik, továbbá a haszonbérleti szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni a szerződésbe lépő és a szerződésben maradó fél tekintetében.

Viszontkeresetük ugyan alaki ok miatt került elutasításra, azonban az abban foglaltakra mint semmisségi okra külön is hivatkoztak, amit a törvényszék nem vett figyelembe, indokolásában sem tért ki erre, csupán megjegyezte, hogy a haszonbérleti szerződés nem semmis.

Az alperesek utaltak a Kúria BH2020. 106. számú eseti döntésére, valamint más hasonló ügyben született ítéletekre, miszerint a haszonbérleti szerződést a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében kell új szerződésnek tekinteni az eredetileg megkötött szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség – főszabályként – változatlan fennállása mellett. Ennek alapján a felek között létrejött szerződés tartalma megegyezik a 2001-ben megkötött szerződéssel, melyek tíz éves határozott időtartamra lettek megkötve. E szerződés a 3.1. pontja utolsó bekezdése alapján 50 éves határozott időre módosult, azonban a korábbi Földtörvény 13. § (2) bekezdése, majd a Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdése szerint is a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legfeljebb 20 évre köthető, az ezt meghaladó szerződési kikötés figyelemmel a Kúria gyakorlatára semmis. Az, hogy az adott időszakban az 50 éves határozott időtartam megengedhető volt, nem jelenti, hogy a 2016-ban történt adásvételre tekintettel létrejött új haszonbérleti szerződések 50 év időtartamúak, ugyanis ebben az esetben e kikötés semmis. A kúriai döntések szerint is a felek között a szerződésátruházás folytán létrejött szerződésnek azt kell tekinteni, amit a felperes és a Magyar Állam 2001-ben megkötött, melyben említés sem volt 50 éves időtartamról. A haszonbérleti szerződés 2021. augusztus 31-én a 20 éves időtartammal lejár. Az elsőfokú bíróság ítéletéből nem állapítható meg, hogy mely indokok alapján utasította vissza e kifogást. Amennyiben a haszonbérleti szerződés 2021. augusztus 31. napján megszűnik, a 2017. februári felszólítás és a haszonbérleti szerződés megszűnése között nem telt el öt év, ezért a felperesnek nincs keresetindítási és keresethozási joga, tehát a megállapítási keresetet vissza kellett volna utasítani.

Az alperesek hivatkoztak arra, hogy az új haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyásra nem került, így annak bejegyzésére sem volt lehetőség a 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 9. §-a alapján. A megszűnt szerződés nem került a hatósági nyilvántartásból törlésre, mivel az ehhez szükséges okirat nem áll rendelkezésre. A hatósági jóváhagyás nélküli új szerződés pedig a földszerzési korlátozásba ütközik, így a Földforgalmi törvény 60. § (1) bekezdése alapján semmis. A törvényszék pedig a semmisséget nem vizsgálta, erre nem tért ki ítélete indokolásában.

Amennyiben elfogadásra került az 50 éves időtartam, megállapítható, hogy a felperes 1200, illetőleg 1800 hektár termőföldet használt 2016. őszén, az új haszonbérleti szerződések létrejöttékor e szerződések beleütköztek a birtokmaximumba.

Az alperesek a felperes által beszerzett igazságügyi szakértői véleménnyel szemben az elsőfokú eljárás során is kifejtett aggályaikat fellebbezésükben megismételték.

[6] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel. Álláspontja szerint az ügyben beszerzett szakértői vélemény aggálytalan, az alperesek által korábban felvetett kérdésekre a szakértő választ adott.

Az alpereseknek a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésével kapcsolatos jogi érvelése túlhaladott, figyelmen kívül hagyva az idő közben született 7/2021. PJE határozatot. Kiemelte, hogy az alperesek által ismételten vitatott, az elsőfokú bíróság illetékességével kapcsolatban is a jogegységi határozat állásfoglalást tartalmaz, miszerint a szerződésből kilépő fél korábbi szerződésében rögzített illetékességi kikötés hatálya is kiterjed a szerződésbe belépő félre.

Az elsőfokú eljárás során nem történt olyan eljárásjogi szabálysértés, amely az ítélet hatályon kívül helyezésére adna okot.

[7] A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

[8] Illetékesség hiánya

Az elsőfokú bíróság 4.P.21.235/2017/9. számú végzésével a pert megszüntette és elrendelte a keresetlevél áttételét a Budapest Környéki Törvényszékhez. E végzést a Fővárosi Ítéltábla felülbírálta, a 7.Pkf.26.674/2017/2. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Ennek következtében jogerős végzés állapította meg az elsőfokú bíróság illetékességének fennállását. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróságnak nem volt eljárásjogi lehetősége a keresetlevél áttételére, az ügyben le kellett folytatnia az eljárást. Ezért tévesen sérelmezte az alperesek fellebbezése, hogy illetékesség hiányában járt el az elsőfokú bíróság. Az illetékesség tárgyában hozott másodfokú végzés fellebbezéssel nem támadható határozat, alaki jogereje egyben azt is eredményezi, hogy az érdemi határozat elleni fellebbezésben sem vitatható az illetékesség kérdése. E körben végezve a 7/2021. Polgári jogegységi határozat indokolásának [52] és [58] bekezdése rámutat arra, hogy a szerződésben maradó és a szerződésből kilépő fél között létrejött szerződésben rögzített illetékességi kikötés hatálya is

kiterjed a szerződésbe belépő félre, és - amennyiben az alávetési kikötés 2009. június 30-át megelőzi - a Fővárosi Törvényszék illetékességének kikötése is érvényes.

[9] A haszonbérleti szerződés hatálya

A nem vitás tényállás szerint az ÁPV Rt. mint haszonbérbeadó és a felperes mint haszonbérelő 2001. augusztus 31. napján megkötött haszonbérleti szerződése tartalmazta azt a megállapodást, hogy bár a szerződés – a megkötése idején hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – 10 éves határozott időre jött létre, annak időtartama minden további külön intézkedés nélkül meghosszabbodik, amennyiben jogszabályváltozás következtében a jövőben hatályba lépő jogszabályi rendelkezések 10 évnél hosszabb haszonbérleti időtartamot tesznek lehetővé, mégpedig a szerződés aláírásától számított, a jogszabályváltozás által meghatározott maximum időtartamból még hátralévő idővel. Ennek következtében a feleknek a szerződés 3.7. pontjában rögzített megállapodása alapján a Földtörvény 2002. február 22. napján hatályba lépett 13. § (5) bekezdésére figyelemmel e napon a haszonbérleti szerződés határozott időtartama 50 évre módosult. A felek a szerződés megkötésekor, de utóbb sem rendelkeztek arról a kérdésről, hogy a jogszabály esetleges olyan tartalmú változása, amely a haszonbérlet leghosszabb időtartamát e módosult időtartamnál rövidebb időben határozná meg, akkor ehhez igazodna a szerződés időtartama. Így a felek erre irányuló megállapodása hiányában, továbbá a – lejjebb kifejtendők szerint – a 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 15. § (1) bekezdés a) pontjára a Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdése által 20 évben maximált szerződési időtartam első megközelítésben nem volna irányadó.

[10] Ugyanakkor tovább kellett vizsgálni, hogy egyéb jogszabályi rendelkezések alkalmazandóvá teszik-e a felperes és az alperesek jogviszonyaira a haszonbérleti szerződés időtartamát 20 évre korlátozó utóbbi jogszabályt.

[11] A tekintetben, hogy a haszonbérleti szerződés határozott időtartamára az ÁPV Rt. és a felperes közötti szerződés 3.7. pontja alapján a Földtörvény 2002. február 22. napján hatályba lépett 13. § (5) bekezdése szerinti 50 évet vagy az alperesek érvelésének megfelelően a Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdésében írt 20 évet kell-e figyelembe venni, a Jat. 15. § (1) bekezdéséből kellett kiindulni. Eszerint a jogszabályt a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra kell alkalmazni. Amennyiben tehát a felperes és az alperesek közötti haszonbérleti szerződéseket a Földforgalmi törvény 2013. december 15-i hatálybalépésekor fennállónak kell tekinteni, e rendelkezés alkalmazására nincs lehetőség, és a Földtörvény 13. §-ának – a 2001. évi CXII. törvény 6. § (2) bekezdésével beiktatott – (5) bekezdésére figyelemmel, a felperes és az ÁPV Rt. közötti szerződés 3.7 pontja alapján, annak határozott időtartamát a módosult 50 éves időtartamban kell figyelembe venni. Az esetben azonban, ha a haszonbérleti szerződések ezt követően létrejött, új szerződéseknek minősülnek, úgy a Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdésében írt leghosszabb időtartam irányadó, a szerződések időbeli hatályára.

[12] Ennek megítélésénél a Ptké. módosított 53/C. § (1) és (2) bekezdéseit kellett szem előtt tartani. Ezek értelmében amennyiben a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra – a Ptk. 6:211. §-ának alkalmazásával – a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.

[13] Miután a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése – az (1) bekezdésére utalással – a jogoknak és kötelezettségeknek nem bármilyen, hanem kizárólag a jogszabályi rendelkezés folytán történő átszállását említi olyan esetként, amikor a szerződést a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között új szerződésnek kell tekinteni, az volt vizsgálandó, hogy a haszonbérbeadónak a szerződésből származó jogai és kötelezettségei jogszabály rendelkezése alapján szálltak-e át az alperesekre. A haszonbérbe adott ingatlanok tulajdonjoga nem vitásan nem jogszabályi rendelkezés, hanem az általuk a korábbi tulajdonossal kötött adásvételi szerződések alapján szállt át az alperesekre. Ennek következtében az volt eldöntendő, hogy erre a tulajdonosváltozásra figyelemmel jogszabály erejénél fogva szálltak-e át az alperesekre a korábbi haszonbérbeadó szerződésből származó jogai és kötelezettségei.

[14] Annak megítéléséhez pedig, hogy van-e olyan jogszabályi rendelkezés, amely e jogok és kötelezettségek átszállását eredményezi, mindenekelőtt az alkalmazandó jogszabályt kellett meghatározni.

Itt utal rá az ítéltábla, hogy – amellett, hogy a Kúria a később a BH 2020.204. szám alatt közzétett döntésében eltérő álláspontra helyezkedett – nem volt irányadó az elsőfokú ítéletben és a fellebbezésben is felhívott BH 2020.106. számú eseti döntés jogi okfejtése, figyelemmel azon lényeges tényállásbeli különbségre, hogy míg jelen esetben az eredeti haszonbérleti szerződés megkötésére a Ptk. hatályba lépését megelőzően, addig a jogesetben azt követően került sor.

[15] A Ptké. 1. § a) pontja főszabályként úgy rendelkezik, hogy a Ptk. rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra kell alkalmazni. Ezzel összhangban az 50. § (1) bekezdése azt írja elő, hogy ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra – ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is – a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

[16] Ez utóbbi rendelkezés alapján a Ptk. hatályba lépését megelőzően keletkezett haszonbérleti szerződésekre az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) rendelkezései voltak irányadók.

[17] Az rPtk.-nak sem a haszonbérletet szabályozó XXXVIII. fejezete, sem a 461. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó, a XXXVIII. fejezet 1. címébe foglalt dologbérleti szabályai nem rendelkeznek a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogának

átruházása esetére – a Ptk. 6:356 §-a folytán figyelembe jövő 6:340. § (2) bekezdésének rendelkezéséhez hasonlóan - arról, hogy a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos a bérbeadó helyébe lép.

[18] Ugyanakkor az rPtk. 432. § (2) bekezdésének – az itt irreleváns kivételtől eltekintve – a rendes felmondás lehetőségét kizáró rendelkezése alapján az a jogi helyzet áll elő, hogy a fennálló jogviszonyt a vevő nem szüntetheti meg, azt köteles fenntartani, ezáltal a Ptk. 277. § (1) bekezdése alapján a szerződést tartalmának megfelelően köteles teljesíteni. Köteles tehát a haszonbérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésére, ugyanakkor az őt a szerződés alapján megillető jogokat gyakorolhatja. Ennek következtében megállapítható, hogy a 2001-ben megkötött haszonbérleti szerződésből fakadó jogok a felmondást kizáró jogszabályi rendelkezés alapján szálltak át az adásvételi szerződés folytán az ingatlanokat megvásárló alperesekre. Így megvalósult a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének alkalmazásához az (1) bekezdés által megkövetelt azon jogszabályi feltétel, miszerint a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra. Ennek következtében a (2) bekezdés értelmében a felperes és az alperesek között fennálló haszonbérleti szerződéseket olyan új szerződéseknek kell tekinteni, amelyekre a Földforgalmi törvény rendelkezései a 7/2021. számú PJE határozat, illetve az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB számú határozata alapján alkalmazandók.

[19] A Kúria a 7/2021. számú PJE határozata [50] bekezdésében ugyanis rámutatott arra, hogy az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB számú határozatában megfogalmazott követelmények (a Ptk. és a Ptké. közötti összhang biztosítása a két törvény közötti funkcionális kapcsolatból kiindulva, egységes felelősségi viszonyok) figyelembevételével a Ptk. szerződésátruházási szabályainak és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének együttes, az Alaptörvény 28. cikke és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése szerinti értelmezése alapján az a következtetés vonható le, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek összességének jogszabály rendelkezése alapján 2016. január 6-án és azt követően bekövetkezett, illetve bekövetkező átszállása esetén is 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 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) bekezdésének novációs hatása a hatálya alá tartozó szerződésátruházásoknál alapvetően abban jelentkezik, hogy a szerződést a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél tekintetében amiatt, illetve abból a szempontból kell új szerződésnek kell tekinteni, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat, annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték meg.

[20] Mindebből az következik, hogy a peres felek szerződéseire alkalmazandó, a szerződéskötés időpontjában hatályos Földforgalmi törvény 44. § (1) bekezdésében írt időbeli korlát, miszerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg. Tehát a haszonbérleti szerződések 20 évet meghaladó határozott időtartamot kimondó rendelkezése jogszabályba ütközőként semmis, ezért a szerződések 2020. augusztus 31-én lejártak.

[21] A jogvita elbírálása szempontjából irányadó Fétv. 110/A. §-a kimondja, hogy 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. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított 50/A. § rendelkezéseit arra az új haszonbérleti szerződésre is alkalmazni kell, amely a Módtv. hatálybalépése előtt megkötött - illetve akár a hatálybalépés előtt, akár azt követően meghosszabbított -, a Módtv. hatálybalépését követően a föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbe adó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel szerződésátruházás miatt megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett. Ebben az esetben az 50/A. § szerinti első kezdeményezés joga tekintetében irányadó időtartamba a szerződésátruházással megszűnt szerződés eltelt időtartamát is be kell számítani.

[22] A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződő felek bármelyike az e §-ban foglaltak szerint a szerződéskötést követő 5 év elteltével – ha a haszonbérleti szerződés időtartama meghosszabbítás folytán éri el a 10 éves időtartamot, a meghosszabbítás időpontjától számított 5 év elteltével –, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra.

[23] A már kifejtettek szerint a haszonbérleti szerződések 2020. augusztus 31-én lejártak, így 2017. februárjában az alperesek már nem kezdeményezhették azok módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra, mivel a haszonbérleti szerződések időtartamából már nem volt hátra 5 év.

[24] Az alperesek fellebbezésükben tévesen hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság meg sem említette a szerződések érvénytelenségére vonatkozó kifogásukat, ugyanis (viszontkeresetként említve) ítélete [154]-[157] bekezdéseiben indokát adta annak, miért nem találta alaposnak az alperesi álláspontot.

[25] Az alperesek sérelmezték: az elsőfokú bíróság nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (2) és (3) bekezdése szerinti birtokmaximumot a perbeli haszonbérleti szerződések megkötése során a felperes túllépte-e, és ennek következménye-e a 60. § (1) bekezdésében írt semmisség.

[26] Annak vizsgálata, hogy a haszonbérleti szerződés megfelel-e a Földforgalmi törvény 16. § (2) és (3) bekezdésében írtaknak, a haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyása tárgyában hozott közigazgatási határozatra, nem pedig jelen eljárásra tartozó kérdés. A polgári bíróság nem vonhatja el a közigazgatási szerv hatáskörét, ezért e kérdésben történő határozat meghozatalát az ítéltábla mellőzte.

[27] Az elsőfokú bíróság az alperesek viszontkeresetét – mely a felperes lejárt haszonbérleti díj megfizetésére irányuló kérelmet egyébként sem tartalmazott – elutasította, ennek ellenére kötelezte a felperest négy évre visszamenőleg a hátralékos haszonbérleti díj megfizetésére, megszegve a Pp. 215. §-ában foglaltakat. Ezért az ítéltábla az ítéletnek ezen, valamint „az alperesek ezt meghaladó keresetét” elutasító rendelkezését a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

[28] Az alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesek első- és másodfokú eljárásban felmerült együttes perköltségének megfizetésére, melyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése és (6) bekezdése alapján mérsékelt, összesen 3.000.000 forint + áfa összegben állapított meg figyelemmel a felperesi képviselő mind az első-, mind a másodfokú eljárásban kifejtett tényleges tevékenységére.

[29] Az alperesek leróttak 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket, melynek megfizetésére az ítéltábla szintén a felperest kötelezte. A felperes a terhére rótt perköltséget az alperesek javára az érdekeltségük arányával egyező mértékben kell megfizetnie.

Budapest, 2021. november 16.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró