

... TÖRVÉNYSZÉK

... szám

A ... Törvényszék mint másodfokú bíróság a(.....) egyéni ügyvéd által képviselt felperes(.....) felperesnek ...ügyvéd ügyintézése mellett a ... Ügyvédi Iroda (....) által képviselt alperes(...hrs.) alperes ellen ingatlan birtokba adása iránt indított perében aJárásbíróság számú ítélete ellen az alperes által ... sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) nap alatt 50.857 (ötvenezer-nyolcszázötvenhét) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 2018. december 31. napjáig bocsássa a felperes birtokába a külterületihelyrajzi számú, az ... külterületi ... helyrajzi számú és az helyrajzi számú ingatlanokat, továbbá, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 223.770 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a per tárgyát képező ingatlanok a felperes kizárólagos tulajdonában vannak. A földrészletek korábban a ...tulajdonában, és - az 1992. november 5-én kötött haszonbérleti szerződés alapján - az alperes használatában álltak. A haszonbérleti szerződés időtartamát a felek 50 évben határozták meg. 1999. október 15-én a felek a szerződésüket a haszonbér tekintetében módosították. Ezt követően, 2014. június 27-én „Módosított és egységes szerkezetbe foglalt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés” megjelöléssel szerződést kötöttek, melyben rögzítették, hogy a haszonbérleti szerződés 1993. január 1. napjától 2042. december 31. napjáig szól.

A felperes a és a jelen perben nem álló személyek közötti adásvételi szerződésekre vonatkozó elővásárlási jogával élve, 2016. május 17-én tett elfogadó nyilatkozatával szerezte meg a perbeli földrészletek tulajdonjogát. Az adásvételi szerződések 1. pontja tartalmazza, hogy az ingatlanok 2042. december 31. napjáig haszonbérleti joggal terheltek. A felperes tulajdonjogának a bejegyzésére az ...ingatlanok tekintetében 2016. december 16-i, a ... földrészletre vonatkozóan 2017. május 19-i hatállyal került sor.

A felperes a 2017. augusztus 9-én kelt, az alperes részére 2017. augusztus 14-én kézbesített levelében a perbeli ingatlanok tekintetében a haszonbérleti szerződést a 2017. gazdasági év végére felmondta.

Az alperes a felmondást nem fogadta el, az ingatlanokat továbbra is birtokában tartotta.

A felperes a kereseti kérelmében a három földrészlet birtokba bocsátására kérte kötelezni az alperest. Hivatkozott arra, hogy felmondása jogszerű volt, figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 60. § (5) bekezdésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja az volt, hogy a felperes 2016. december 19-én, illetve 2017. május 19-én történt tulajdonszerzésével új haszonbérleti szerződés jött létre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 53/C. § (2) bekezdése alapján, így a szerződéskötés időpontja nem 1994. július 27-e előtti, ezért a felperest nem illette meg a Fétv. 60. § (5) bekezdésében biztosított felmondás joga.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaposnak találta.

Ítéletének jogi indokolásában kifejtette, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez (régii Ptk.-hoz) képest a Ptk. életre hívta a szerződésátruházás intézményét, ezzel megteremtette annak a lehetőségét, hogy az egyik szerződő fél a szerződéses pozícióját átruházza egy harmadik személyre. A szerződéses pozíció átszállására nemcsak szerződésátruházással, hanem jogszabály alapján is sor kerülhet, ilyen a bérleti, illetve haszonbérleti szerződésre vonatkozó azon szabály, hogy a szerződés tárgyának átruházása esetén a bérleti, haszonbérleti szerződés is átszáll a vevőre. Ehhez kapcsolódóan a járásbíróság idézte a Ptk. 6:211. §-át, mely szerint ha valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződésátruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság ezt követően idézte a Ptké. 53/C. §-ának (1)-(2) bekezdéseit, a Ptk. szerződésátruházásra vonatkozó részletszabályait (6:208-210. §), majd kitért a Fétv. 60. §-ának (5) bekezdésében foglaltakra, az e jogszabályhelyen alapuló felmondás szabályaira. E jogszabályi rendelkezések alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanok tulajdonátruházással a felperes tulajdonába kerültek, ezzel a haszonbérleti szerződés bérbeadói pozíciójában változás következett be, a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a felperes lépett a bérbeadó helyébe. Erre azonban nem a felperes szerződéses kötelezettségvállalása, hanem törvényi rendelkezés (tudniillik a haszonbérleti szerződés Ptk. szerinti szabálya) alapján került sor. Bérbeadói kötelezettségeit jogszabály keletkeztette, részben a korábbi szerződéses tartalomnak megfelelően, részben azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) által megengedett keretek között, érteve ez utóbbi alatt a haszonbérleti szerződés maximális időtartamára vonatkozó törvényi korlátot. A korábbi szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség tehát nem szállhatott át a felperesre, ebből pedig a járásbíróság szerint az következik, hogy a szerződésátruházásra vonatkozó szabályok alkalmazásának nincs helye, a bérbeadói pozícióban történt alanyváltozással a peres felek között új haszonbérleti szerződés nem jött létre. Ezért a szerződést 1994. július 27-e előtt kötöttnek kell tekinteni, a felperest tehát megillette a Fétv. 60. §-ának (5) bekezdése szerinti felmondási jog.

A járásbíróság az okiratokból megállapította, az alperes egyebekben nem vitatta, hogy a felmondás részletszabályait a felperes betartotta, mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felmondást érvényesnek találta és a Ptk. 6:341. § (2) bekezdése és 6:355. §-a alapján az ingatlanok birtokba adására kötelezte az alperest.

Az ítélet ellen **az alperes élt fellebbezéssel**. Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte.

Hivatkozott arra, hogy egy szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek kétféleképpen szállhatnak át: vagy a Ptk. XXXI. fejezete által szabályozott szerződésátruházással, vagy jogszabály rendelkezése alapján. Tekintve, hogy a perbeli esetben nincs olyan háromoldalú megállapodás, amely a és a peres felek között jött volna létre, csak az utóbbi esetről - azaz jogszabály rendelkezése alapján történő jog-, illetve kötelezettség-átszállásról - lehet szó. Erre tekintettel pedig alkalmazandó a Ptké. 53/C. §-a, amely szerint a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni, melynek „dátuma” a felperes tulajdonjoga megszerzésének időpontja (2016. december 16., illetve 2017. május 19.), amely időpontok nem 1994. július 27. elé esnek. Hangsúlyozta, hogy a járásbíróág értelmezésével ellentétben a Ptké. 53/C. § alapján a szerződést úgy kell tekinteni, hogy a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél között a szerződés megszűnt, a szerződésbe belépő fél és a bent maradó fél viszonylatában pedig új szerződés jött létre.

Álláspontja szerint az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB határozata, különösen indokolásának [70] pontja is a fentiekben levezetett érvelését - azaz a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó felek közötti új szerződés létrejöttét - támasztja alá.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A törvényszék a fellebbezést az alábbi **indokok** szerint alaptalannak találta.

A jogvita eldöntése szempontjából lényeges tények az elsőfokú eljárásban nem voltak vitások, az elsőfokú bíróságnak jogkérdésben kellett állást foglalnia. Az elsőfokú ítéletben kifejtett jogi állásponttal a törvényszék túlnyomó részben, az alábbi pontosítással egyetért.

Az elsőfokú ítélet indokolásában az a jogi következtetés szerepel, hogy a bérbeadói pozícióban történt alanyváltozással a felperes és az alperes között új haszonbérleti szerződés *nem jött létre*. A törvényszék megközelítése szerint azonban nem az volt az eldöntendő kérdés, hogy új szerződés létrejött-e vagy sem.

Az nem vitás, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:58. §-ában meghatározott kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozat, egybehangzó akaratnyilvánítás a peres felek között nem történt, ekként - a szó ténybeli értelmében - új szerződés nem jött létre. Nem véletlen, hogy a jogvita eldöntése szempontjából legfontosabb, értelmezést igénylő jogszabály, a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése is azt a kifejezést használja, hogy a szerződésbe lépő és abban maradó felek között a szerződést új szerződésnek *kell tekinteni*. E megfogalmazásból is kitűnik, hogy a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében szabályozott esetkör egy elméleti konstrukció, egy fikció, amely alapján új szerződésnek *kell tekinteni* valamit, ami a szónak a szerződéskötés Ptk.-beli fogalmát szem előtt tartó értelmezés szerint nem az.

A perbeli jogvita eldöntése annak tisztázását követeli meg, hogy ez a törvényi fikció milyen körben érvényesül, illetve nem érvényesül, vagyis hogy a peres felek jogviszonyát *milyen szempontból* kell, illetve nem kell új szerződésnek *tekinteni*, a kifejtettek szerint ugyanis nem vitás, hogy valóságosan nem új (újjonnan megkötött) szerződésről, hanem egy jogszabály által konstruált elméleti megközelítésről van szó.

A perbeli esetben a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése az a jogszabály, amelynél fogva ez a bizonyos új szerződésnek tekintendő jogviszony létrejött. E jogszabályhely alapján ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A Ptk. 6:356. §-ának utaló szabálya alapján e rendelkezés a haszonbérlet esetén is megfelelően alkalmazandó.

A fent idézett jogszabályi rendelkezésben a *bérleti szerződésből fakadó* jogokról és kötelezettségekről van szó.

A Ptk. 6:211. §-a szerint ha valakinek egy *szerződésből származó* valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése alapján száll át másra (mint a tulajdonosváltás miatt a bérbeadó személyében beálló változás esetén), úgy a szerződésátruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ezt a rendelkezést tartalmilag megismétli a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése, de itt is azzal a megszorítással, hogy a *szerződésből származó* valamennyi jog és kötelezettség átszállásáról van szó. A (2) bekezdés szerint *az átszálló jogok és kötelezettségek tekintetében* kell a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél jogviszonyát új szerződésnek tekinteni.

A felhívott jogszabályhelyek megfogalmazásából, a fentebb külön is hangsúlyozott kitételek törvényszövegben való szerepeltetéséből az következik, hogy *átszálló* jognak és kötelezettségnek csak a felek eredeti, esetleg módosított *szerződéséből eredő* jogok és kötelezettségek tekinthetők.

Ezzel szemben - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott - a perbeli esetben a felperest *nem* a felek eredeti, vagy akár módosított *szerződéséből eredően* illette meg a felmondás joga, hanem a Fétv. 2014. február 25-én hatályba lépett 60. § (5) bekezdése, vagyis *jogszabályi rendelkezés* alapján. Minthogy a haszonbérbeadót, és a jogszabályhely megfogalmazásából kitűnően a jogutódját is *törvény erejénél fogva, azaz a szerződésből eredő* jogok és kötelezettségek körén *kívüli alapon* illette meg a felmondás joga, ez a jogosultság nem esik a szerződésátruházás, és következésképpen a jogszabály erejénél fogva történő szerződésespozíció-átszállás fogalmi körébe. A felmondási jogosultság *szempontjából* tehát a szerződést nem kell új szerződésnek tekinteni.

A fellebbező alperes által is hivatkozott alkotmánybírósági határozat indokolásának [72] pontja utal arra, hogy a jogalkotó eldöntötte azt a dogmatikai kérdést, hogy a szerződésátruházás szabályainak alkalmazása esetén novációról, a szerződés újításáról van szó. Az Alkotmánybíróság szerint ezt a Ptké.-beli értelmezést a jogalkalmazó szerveknek magukra nézve irányadónak kell tekinteniük. A törvényszék meggyőződése szerint a fent kifejtett megközelítés, mely szerint a perbeli jogviszonyt bizonyos szempontból új szerződésnek kell tekinteni, más szempontból viszont nem kell és nem is lehet annak tekinteni, összhangba tudja hozni a Fétv. 60. § (5) bekezdésében biztosított felmondási jogosultságot és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében megfogalmazott fikciószerű törvényi tényállást.

E mellett az értelmezés mellett szól az is, hogy az Fétv. 60. § (5) bekezdésében szerepel a „jogutód” kifejezés, e jogszabályhely szerint ugyanis a bérbeadók jogutódai is jogosultak felmondani az 1994. július 27-e előtt kötött haszonbérleti szerződéseket. Magánszemélyek esetén a jogutódlás leggyakoribb esetei egyrészt a tulajdonjog szerződéssel való átruházása, másrészt az öröklés. Ezek mindegyike törvényen alapuló pozícióváltást eredményez a bérbeadó oldalán. Ha az Fétv. 60. § (5) bekezdésének hatálya alól ezeket az eseteket ki kellene venni, úgy lényegében funkciótlanná, tartalmatlanná válna a jogutód felmondási lehetőségére vonatkozó törvényi rendelkezés.

Mindezekre figyelemmel a törvényszék az elsőfokú bíróság érdemben és túlnyomórészt jogi indokaiban is helytálló döntését a fenti indokolásbeli kiegészítéssel és pontosítással hagyta helyben a perindítás időpontjára tekintettel még alkalmazandó korábbi eljárási jogszabály, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, vagyis a fellebbezési eljárásban is elvesztesnek tekintendő, ezért a rég. Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviseletével felmerült fellebbezési eljárási költségét megfizetni, melynek összegét a törvényszék a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

A másodfokú perköltség megfizetésére vonatkozó teljesítési határidő a rég. Pp. 217. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2019. február 14.

....s.k. a tanács elnöke,s.k. előadó bíró,s.k. bíró