

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.829/2019/4.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: dr. Lopota Viktor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda

A per tárgya: ingatlan birtokba bocsátása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 3.Pf.20.002/2019/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Debreceni Járásbíróság 55.P.22.227/2018/5.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 8 napon belül - leletezés terhe mellett - 143.429 (száznegyvenháromezer-négyszázhuszonkilenc) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az ú-iküsterületi és helyrajzi számú, valamint a g-i kületterületi helyrajzi számú szántó ingatlanok a tulajdonos Magyar Állammal 1992. november 5-én kötött, majd két ízben módosított haszonbérleti szerződés alapján 1993. január 1-től az alperes használatában álltak. A haszonbérleti szerződés időtartamát a szerződő felek 50 évben, a lejártát 2042. december 31. napjában határozták meg. Az ingatlanok 2016 decemberében és 2017 májusában adásvétel jogcímén a felperes tulajdonába kerültek. A felperes 2017. augusztus 14-én 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.) 60. § (5) bekezdésére hivatkozással felmondta a haszonbérleti szerződést. Az alperes a felmondást nem fogadta el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében a haszonbérleti szerződés jogszerű felmondására tekintettel az ingatlanok birtokba bocsátására kérte kötelezni az alperest.
- [3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonszerzésével a 2013. CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 53/C. § (2) bekezdése értelmében új haszonbérleti szerződés jött létre, így a szerződéskötés időpontja nem 1994. július 27-e előtti. A felperest ezért nem illette meg a Fétv. 60. § (5) bekezdésében biztosított felmondás joga.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek, és kötelezte az alperest a perköltség megfizetésére.
- [5] Az indokolásában felhívta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 452. § (1) bekezdését, valamint a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349. §-át. Rámutatott arra, hogy a perbeli haszonbérleti szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabály (a földről szóló 1987. évi I. törvény) nem tartalmazott rendelkezéseket a termőföldre kötött haszonbérleti szerződések maximális időtartamára vonatkozóan. Az 1994. június 27-én hatályba lépő termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Földtv.) akként rendelkezett, hogy haszonbérleti jogviszony - ide nem tartozó kivételektől eltekintve - legfeljebb tíz évre létesíthető. A Földtv. 2002. szeptember 2. napjával történt módosítását követően termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződés legfeljebb húsz évre volt köthető. A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2014. január 1-jén hatályba lépő 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44. §-ának rendelkezései értelmében a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább egy gazdasági évre és - a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel - legfeljebb húsz évre köthető meg. A jogalkotó szerint indokolt volt biztosítani a szerződő felek számára, hogy - különösen az időközben megváltozó körülményekre figyelemmel - lehetőségük legyen a szerződéses kapcsolatukat a már húsz éve hatályban lévő előírásokhoz igazítani oly módon, hogy az 1994. július 27-e előtt létrejött olyan haszonbérleti szerződést, amelynek időtartama meghaladja a Földforgalmi tv.-ben meghatározott leghosszabb időtartamot, az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhassák. Ennek megfelelően a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 293. §-ának (1) bekezdése beiktatta a Fétv. 60. §-ának (5) bekezdését.
- [6] A perbeli esetben a tulajdonátruházással a Ptk. 6:356. §-a alapján alkalmazandó 6:340. § (2) bekezdése értelmében a haszonbérleti szerződés bérbeadói pozíciójában változás következett be; a haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a felperes lépett a haszonbérbeadó helyébe. A Ptk. 6:221. §-a szerint, ha valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződésátruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A felperes bérbeadói kötelezettségeit jogszabály keletkeztette - ugyan a korábbi szerződéses tartalomnak részben megfelelően, de legfeljebb - a szántó ingatlanok esetében a Ptk.-hoz képest speciális és elsődleges viszonyban álló Földforgalmi tv. által megengedett keretek között.
- [7] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a hivatkozott jogszabályi rendelkezések, valamint a Ptké. 2015. évi CCXX. törvény 1. §-ával beiktatott 53/C. §-ának teleologikus jogértelmezése szerint törvényi rendelkezés folytán nem jöhet létre olyan új haszonbérleti jogviszony, amelynek időtartama a Földforgalmi tv.-ben foglalt maximális időtartamot meghaladja. Következésképp a korábbi szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettség és jog - jogszabály alapján - nem szállhatott át a felperesre. Mivel a bérleti szerződésből származó jogok és kötelezettségek nem teljes egészében szálltak át - a Ptk. 6:211. §-ában és a Ptké. 53/C. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak értelmében -, a szerződésátruházásra vonatkozó szabályok alkalmazásának nincs helye, a bérbeadói pozícióban

történt alanyváltozással a felperes és az alperes között új haszonbérleti szerződés nem jött létre. A bérbeadó pozícióban bekövetkezett jogalanyváltozással előállt joghelyzet azért sem tekinthető a korábbival azonos tartalommal létrejött új haszonbérleti szerződésnek, mert ezzel a jogértelmezéssel létjogosultságot kapna, hogy jogszabály alapján keletkezhet érvénytelen kikötést tartalmazó jogviszony.

- [8] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján arra a jogi következtetésre jutott, hogy a perbeli haszonbérleti jogviszonyt létrehozó szerződést 1994. július 27-e előtt kötöttnek kell tekinteni, így azt a felperes a Fétv. 60. § (5) bekezdésében biztosított joga értelmében - érvényesen - felmondhatta. A felmondásra írásban, a felmondó jognyilatkozat megtételének időpontjára és a felmondási időre vonatkozó törvényi rendelkezések megtartása mellett került sor. Az érvényes felmondás a haszonbérleti szerződést - a Fétv. 57. § f) pontja értelmében - megszüntette, ezért az alperes a Ptk. 6:341. § (2) bekezdése és 6:355. §-a szerint köteles a perbeli ingatlanokat a felperes birtokába bocsátani.
- [9] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével helybenhagyta az elsőfokú ítélet. Kötelezte az alperest a felperes másodfokú perköltsége megfizetésére.
- [10] Az indokolásában rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság jogi következtetése szerint a bérbeadó pozícióban történt alanyváltozással a felperes és az alperes között új haszonbérleti szerződés nem jött létre. A helyes megközelítése szerint azonban nem az volt az eldöntendő kérdés, hogy új szerződés létrejött-e vagy sem. Nem vitásan a Ptk. 6:58. §-ában meghatározott kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozat, egybehangzó akaratnyilvánítás a felek között nem történt, ekként - a szó ténybeli értelmében - új szerződés nem jött létre. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése is azt a kifejezést használja, hogy a szerződésbe belépő és abban maradó felek között a szerződést új szerződésnek kell tekinteni. Az ekként szabályozott esetkör egy elméleti konstrukció, amely alapján új szerződésnek kell tekinteni valamit, amely a szónak a szerződéskötés Ptk.-beli fogalmát szem előtt tartó értelmezése szerint nem az. A perbeli jogvita eldöntéséhez arról kellett állást foglalni, hogy ez a törvényi fikció milyen körben érvényesül, vagyis a peres felek jogviszonyát milyen szempontból kell, illetve nem kell új szerződésnek tekinteni.
- [11] A perbeli esetben a Ptk. 6:356. § utaló szabálya alapján alkalmazandó 6:340. § (2) bekezdése az a jogszabály, amelynél fogva az új szerződésnek tekintendő jogviszony létrejött. Ebben a 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 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 másodfokú bíróság álláspontja szerint a felhívott jogszabályhelyek megfogalmazásából, az előbbieken külön is hangsúlyozott kitételek törvényszövegben való szerepeltetéséből az következik, hogy átszálló jognak és kötelezettségnek csak az eredeti, esetleg módosított szerződésből eredő jogok és kötelezettségek tekinthetők.
- [12] A perbeli esetben ezzel szemben a felperest nem a felek eredeti vagy akár módosított szerződéséből eredően illette meg a felmondás joga, hanem jogszabályi rendelkezés [Fétv. 60. § (5) bekezdés] 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 szerződéses pozíció-átszállás fogalmi körébe. A felmondási jogosultság szempontjából tehát a szerződést nem kell új szerződésnek tekinteni.
- [13] A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az a megközelítés, amely szerint a jogviszonyt bizonyos szempontból új szerződésnek kell tekinteni, más szempontból viszont nem kell és nem is lehet

annak tekinteni, összhangba hozható a Fétv. 60. § (5) bekezdésében biztosított felmondási jogosultsággal és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében megfogalmazott fikciószerű törvényi tényállással. A Fétv. 60. § (5) bekezdésében szerepel a jogutód kifejezés. Magánszemélyek esetében a jogutódlás leggyakoribb esetei egyrészt a tulajdonjog szerződéssel való átruházása, másrészt az öröklés. Ezek mindegyike törvényen alapuló pozícióváltozást eredményez a bérbeadó oldalán. Ha a Fétv. 60. § (5) bekezdésének hatálya alól ezeket az eseteket ki kellene venni, úgy lényegében funkciótlanná, tartalmatlanná válna a jogutód felmondási lehetőségére vonatkozó törvényi rendelkezés.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetét elutasító határozat hozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:221. §-ában, 6:340. § (2) bekezdésében és a Ptké. 53/C. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat.
- [15] A Ptk. 6:356. §-a alapján alkalmazandó 6:340. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérlet tárgyának értékesítése következtében a bérbeadó oldalán változás következik be, a bérleti szerződés nem szűnik meg, hanem az új tulajdonos a bérbeadói oldalon belép a szerződésbe. Ezáltal a már fennálló bérleti jogviszonyban szerződésújítás, nováció következik be. Az alperes értelmezése szerint ez az alanyváltozás a Ptk. 6:211. §-ában meghatározott jogszabály alapján történő szerződésátruházás tipikus esete. A jogerős ítélet érvelésének megalapozatlanságát támasztja alá, hogy ellentétes a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésével.
- [16] Az Alkotmánybíróság 22/2013. (XI. 20.) AB számú határozatának [70] pontjában foglaltak szerint is új szerződésről van szó, amelynek a létrejötte csak a felperes tulajdonszerzésének napján következhetett be. Téves az eljáró bíróságoknak az az álláspontja, hogy a novációval nem jöhet létre szerződés, illetve hogy a szerződést bizonyos szempontból újnak, bizonyos szempontból pedig nem kell újnak tekinteni. Egy szerződésre csak egy jogszabály lehet irányadó. Amennyiben a jogszabály alapján azt újonnan létrejötnék kell tekinteni, nem lehet a felmondás szempontjából 1994. július 27-e előtt létrejötnék tartani. Az új tulajdonos szerződésbe történő belépése folytán az új szerződés létrejötte a felperes tulajdonszerzésének napja, így az semmiképpen sem eshet 1994. július 27-e előtti időpontra. A szerződés tartalma pedig a jogszabály erejénél fogva változatlan maradt.
- [17] A felperes nem terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése és a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel vizsgálhatja felül. Az alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítéletnek azt az álláspontját támadta, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása a felmondási jogosultság szempontjából nem keletkeztet újnak tekintendő szerződést, ezért a felperes Fétv. 60. § (5) bekezdése alapján jogosult volt felmondani a perbeli haszonbérleti szerződést.
- [19] A Fétv. 60. § (5) bekezdése az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződés felmondására jogosítja fel a haszonbérbeadót, illetve annak jogutódját, valamint a haszonbérlőt. Az alperes jogi álláspontja szerint a felperes e jogszabálynál fogva azért nem mondhatta fel a perbeli szerződést, mert a haszonbérelt földek tulajdonjogának a Ptk. hatályba lépését követően történt átruházásával a haszonbérbeadó szerződésből származó jogainak és kötelezettségeinek jogszabályi rendelkezésen alapuló átszállását az új Ptké. 53./C. § (1) bekezdése alapján a Ptk. 6:211. §-a szerinti szerződésátruházásnak kell tekinteni. Az új Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján pedig ebben az esetben új szerződés jön létre, így a perbeli szerződés nem lehet 1994. július 27-e előtti.

- [20] Az alperes jogi álláspontja annyiban helytálló, hogy az új Ptké. 53/C. § (1) bekezdése alapján a perbeli szerződésre alkalmazni kell a Ptk. 6:221. §-át [*Szerződésátruházás jogszabály rendelkezése alapján*]. A Kúria azzal azonban nem ért egyet, hogy a peres felek szerződése e miatt nem tartozik a Fétv. 60. § (5) bekezdésének hatálya alá.
- [21] A Fétv. 60. § (5) bekezdésének beiktatására (2014. február 25.) a szerződésátruházás szabályozását bevezető Ptk. hatálybalépését (2014. március 15.) megelőzően került sor. Az ekkor hatályos régi Ptk. 461. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 432. §-a alapján a dolog tulajdonjogának átruházása esetén jogutódlás következik be a haszonbérbeadó személyében. A Fétv. 60. § (5) bekezdése erre figyelemmel a szerződő félnek minősülő haszonbérbeadó jogutódjának is felmondási jogot biztosított az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződés esetén.
- [22] A Fétv. 60. § (5) bekezdésének beiktatását követően hatályba lépett Ptk. 6:340. §-ának (2) bekezdése szerint a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos a bérbeadó helyébe lép, amely a Ptk. 6:211. §-a alapján szerződésátruházásnak minősül.
- [23] A szerződésátruházás joghatását szabályozó Ptk. 6:208. § (2) bekezdése, valamint a Ptk. törvényjavaslatának indokolása alapján a szerződésátruházás lényege, hogy a szerződésbe belépő fél a szerződésből kilépő fél szerződési pozíciójába lép be; mivel a szerződési pozíció nem más, mint jogok és kötelezettségek összessége, a szerződésbe belépő felet mindazok a jogok megilletik és mindazok a kötelezettségek terhelik, amelyek a szerződésből kilépő felet megillették, illetve terhelték.
- [24] A 2016. január 6-án beiktatott Ptké. 53/C. § (1) bekezdéséből következik, hogy a Ptk. hatályba lépése előtt kötött szerződések esetében, ha valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, akkor ezt jogszabályon alapuló szerződés-átruházásnak kell tekinteni. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdés pedig az ugyanezen § (1) bekezdés szerinti esetet, azaz az egyik szerződő fél pozíciójában bekövetkező alanyváltozást értelmezi. A korábbi szerződésből az egyik fél kilépett, ezért a szerződés az ő és a szerződésben maradó fél tekintetében megszűntnek tekintendő. A szerződésbe belépő fél és a szerződésben maradó fél között korábban nem volt szerződés, ezért a kettejük relációjában a szerződést új szerződésnek kell tekinteni. A szerződés tartalma, azaz a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan.
- [25] Az alperesnek a perbeli szerződés létrejöttének idejére vonatkozó jogi álláspontja azért nem helytálló, mert a szerződéses jogviszonyt a szerződést kötő felek hozták létre, annak tartalmát is ők határozták meg. Az alperesre - a haszonbérbeadói oldalon bekövetkezett alanyváltozás miatt - átszálló jogok és kötelezettségek a Magyar Állammal 1994. július 27-e előtt kötött szerződésből fakadnak. A felperes pedig az e szerződéssel keletkezett jogok és kötelezettségek alanyának pozíciójába - törvény rendelkezésénél fogva - lépett be [Ptk. 6:211. §, 6:208. § (2) bekezdés]. A haszonbérbeadó szerződéses pozíciójának jogszabályon alapuló megszerzése a jogviszony tartalmán nem változtatott. A szerződés lényegét pedig a szerződéses tartalom határozza meg, a szerződés törvényi fogalmát is a jogok, kötelezettségek határolják be (Ptk. 6:58. §). Így tehát a jogvita eldöntése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy mikor történt az alanyváltozás, és erre figyelemmel mikortól kell a peres felek közti új szerződést létrejötnék tekinteni, hanem annak, hogy a jogviszonyra irányadó jogokat és kötelezettségeket mely szerződés, mikor keletkeztette. A szerződés lényegét adó tartalmat ugyanis nem az alanycsere befolyásolta, hanem a szerződést ténylegesen megkötő felek egyező akarata. A szerződő felek között 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződés tartalmának megfelelő jogviszony megszüntetése érdekében a felperes a közte és az alperes között jogszabálynál fogva keletkezett haszonbérleti szerződést mint a korábbi szerződésbe belépő haszonbérbeadó mondhatta fel a Fétv. 60. § (5) bekezdése alapján.
- [26] A Kúria a fentiekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] Az alperes a felülvizsgálati kérelemre a régi Pp. 24. § (2) bekezdés *c)* pontjában meghatározott pertárgyérték alapján számítandó 203.429 forintnál kevesebb, 60.000 forint felülvizsgálati illetéket rótt le, ezért a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel felhívta a hiányzó illeték megfizetésére. A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.
- [28] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [29] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. július 8.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró