

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.796/2018/5.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Jászai Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr. Jászai Tamás János ügyvéd)

Az alperes:)

Az alperes képviselője: Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Nagy Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: haszonbérleti szerződés felmondása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Debreceni Törvényszék

2.Pf.20.616/2018/6. szám

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Debreceni Járásbíróság 52.P.22.610/2017/22.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 78.800 (hetvennyolcezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az ingatlan-nyilvántartás hatályos állapota szerint a per tárgyat képező helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár, helyrajzi számú hektár helyrajzi számú hektár, valamint helyrajzi számú hektár területű szántó, legelő, út, csatorna megjelölésű ingatlanok a felperes kizárólagos tulajdonában állnak.
- [2] A földterületek korábban a Magyar Állam tulajdonát képezték, amelyekre 1992. november 5. napján haszonbérleti szerződést kötött az alperessel, azok 1993. január 1. napjától az alperes használatában álltak. A haszonbérleti szerződés az időtartamát ötven évben határozta meg. A szerződést 2014. június 27. napján módosították és egységes szerkezetbe foglalták rögzítve, hogy az 1993. január 1. napjától 2042. december 31. napjáig tartó határozott időre szól.
- [3] A felperes az ingatlanokat 2016. október 3. és november 11. napján adásvétel címén megszerezte, és erről a ingatlanok tekintetében 2017. április 30. napján az alperest tájékoztatta. 2017. július 19. napján kelt és az alperes részére 2017. július 27. napján kézbesített iratban az [1] pont alatt megjelölt és még további két ingatlan tekintetében a felperes a haszonbérleti szerződéseket 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 2017. december 31. napjára felmondta.

- [4] Az alperes a 2017. augusztus 4. napján kelt levelében közölte a felperessel, hogy a felmondást nem fogadja el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a haszonbérleti szerződés felmondása érvényes, és az alperes kötelezését kérte az ingatlanok haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon történő birtokbaadásra. Másodlagosan a haszonbérleti szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte jogszabályba (Földforgalmi tv. 16. § (2), (3), 49. § (1) bekezdés, 51-55. §, 59. §) ütközés okán (a szerződés tartama, a birtokmaximum túllépése, hatósági jóváhagyás hiánya). Allította, hogy a haszonbérleti szerződést 1994. június 27. napját megelőzően létrejötnének kell tekinteni. Keresete jogszabályi hivatkozása a Fétv. 60. § (5) bekezdése és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 44. § (1) bekezdése volt.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződésből származó jogok és kötelezettségek jogszabályi rendelkezés alapján szálltak át a felperesre. A Ptké. 53/C. §-ára történő hivatkozással előadta, hogy a szerződésből kilépő fél (Magyar Állam) és a szerződésben maradó fél (alperes) tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő fél (felperes) és a szerződésben maradó fél (alperes) tekintetében pedig az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a korábbi tartalommal a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.
- [7] Az alperesi álláspont szerint a felperes tulajdonszerzésével új szerződés jött létre, így a szerződéskötés időpontja semmiképp sem lehet 1994. július 27-e előtti. A Fétv. 62. § (4) bekezdésére hivatkozással előadta, hogy a felperes felmondása azért is jogszabályba ütközik, mert a felmondással egyidejűleg nem térítette meg a szerződések megszüntetése miatt jelentkező kárt, a kártérítést a részére fel sem ajánlotta. E körben hivatkozott arra, hogy 2016. január 1. és 2020. december 31. napja között agrár-környezetgazdálkodási programban vesz részt; s az ennek során folyósított támogatás egy részét vissza kell fizetnie, ha a kötelezettségvállalásával érintett egybefüggő terület egy részére nem tudja igazolni a földhasználatot. A visszafizetési kötelezettség folytán felmerülő kárát arra az esetre, ha a felmondás vis maiornak minősülne 131.788.092 forintban, ennek hiányában 219.646.820 forintban határozta meg. Kérte, hogy a kereseti kérelemnek helyt adó ítélet esetén a bíróság az ingatlan birtokba adását ahhoz kösse, hogy a felperes a kárt megtérítette a részére.
- [8] Az elsőfokú bíróság az 52.P.22.610/2017/18/I. számú végzésével azhelyrajzi számra felvett ingatlan vonatkozásában a per tárgyalását felfüggesztette a Debreceni Törvényszéken 6.P.20.312/2017. számon indított per jogerős befejezéséig.

Az első- és másodfokú részítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította, hogy a peres felek között helyrajzi számú ingatlanok tekintetében létrejött haszonbérleti szerződések a felperes által (2017. július 19. napján kelt és 2017. július 27. napján kézbesített nyilatkozattal) történt felmondása érvényes. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül bocsássa felperes birtokába helyrajzi számú ingatlanokat.
- [10] Az elsőfokú bíróság ismertette a haszonbérleti szerződés Ptk. 6:349. §-a szerinti meghatározását és rögzítette, hogy azt a régi Ptk. 452. § (1) bekezdése a lényegét illetően azonos módon szabályozta.
- [11] Az alperes haszonbérleti pozícióba kerülésekor hatályban volt a földről szóló 1987. évi I. törvény (Ftv.) a termőföld esetében a haszonbérleti szerződések maximális időtartamára nem tartalmazott

rendelkezéseket. Az 1994. június 27. napján hatályba lépett termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Földtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése kezdetben legfeljebb 10 évben, majd 2002. szeptember 2. napjával legfeljebb 20 évben határozta meg a haszonbérleti jogviszony tartamát. A 2014. január 1. napján hatályba lépett Földforgalmi tv. szerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági, legfeljebb 20 évre köthető meg [44. § (1), (2) bekezdés].

- [12] A Ptk. 6:356. §-a értelmében eltérő rendelkezés hiányában a haszonbérletre a bérleti szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése szerint 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. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy e rendelkezés célja az, hogy a tulajdonosváltás folytán a bérlő ne kerüljön rosszabb helyzetbe.
- [13] A Ptk. 6:211. §-a [*Szerződésátruházás jogszabály rendelkezése alapján*] szerint szerződéses pozíció átszállása jogszabály alapján is megvalósulhat. Szerződésátruházásnak minősülhet a bérleti szerződés azon szabálya, amely szerint a bérleti szerződés átszáll a vevőre a bérlet tárgyának átruházása esetén. A Ptk. 53/C. § (1) bekezdésében foglaltak alapján ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át kell alkalmazni. E § (2) bekezdése kimondja, hogy az (1) bekezdés szerinti esetben 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.
- [14] Az elsőfokú bíróság ismertette a Ptk. 6:213. § (1) bekezdését, a Fétv. 60. § (5) bekezdését, 61. § (1), (2) bekezdését, 62. § (1) bekezdését, majd a Ptk. 6:341. § (2) bekezdésére figyelemmel kötelezte az alperest az ingatlanok birtokbaadására a régi Pp. 217. § (1) bekezdése alapján tizenöt napban meghatározott teljesítési határidővel.
- [15] Rámutatott, hogy a felperes nem szerződéses kötelezettségvállalása, hanem törvényi rendelkezés alapján lépett a bérbeadói pozícióba. Tehát a bérbeadói kötelezettségeit jogszabály keletkeztette. Az elsőfokú bíróság szerint nem jöhet létre olyan új haszonbérleti jogviszony, ami a Földforgalmi tv. 44. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt maximális időtartamot meghaladja. Megállapította továbbá, hogy mivel a bérleti szerződésekből származó jogok és kötelezettségek nem teljes egészében szálltak át a felperesre, - a Ptk. 6:211. §-ában és a Ptk. 53/C. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak értelmében - a szerződésátruházásra vonatkozó szabályok alkalmazásának nincs helye; a bérbeadói pozícióban történt alanyváltással a felperes és az alperes között új haszonbérleti szerződések nem jöttek létre.
- [16] Az alperesi hivatkozásra tekintettel megjegyezte, a törvény nem írja elő, hogy a bérbeadónak a felmondással egyidejűleg fel kell ajánlani a bérlő részére az elszámolást, illetve az esetleges kártalanítást. A törvény alapján a szerződés megszüntetését követően van helye a felek közötti elszámolásnak, illetve esetleges kártérítési igény érvényesítésének.
- [17] Az elsődlegesen előterjesztett kereset eredményessége okán az elsőfokú bíróság a másodlagos keresetet nem vizsgálta.
- [18] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.
- [19] A másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét azzal hagyta helyben, hogy az alperesnek az külterület helyrajzi számú ingatlan birtokbaadására vonatkozó kötelezettségét 2018. szeptember 30. napjáig kell teljesíteni.
- [20] A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a releváns tényállást a régi Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, és abból helytállóan következtetett a kereset alaposságára.

- [21] Jelen perben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni figyelemmel arra, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogát adásvétel jogcímén 2016. október 3. és 2017. március 28. napja között szerezte meg, ezen időpontokban történt a haszonbérlet földek átruházása. A Ptk. 6:211. §-ához fűzött indokolás szerint jogszabályon alapuló szerződésátruházásnak minősül a bérleti szerződés tárgyának, adott esetben a föld tulajdonjogának átruházása. A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a Ptké. 53/C. §-a értelmezésével és alkalmazhatóságával kapcsolatos álláspontjával, mert jelen ügyben e rendelkezés is alkalmazandó. A szerződésből kilépő - szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében kell a szerződést megszüntetni, illetve új szerződésnek tekinteni. Az átruházott szerződés kikötései továbbra is kötik a feleket. Ennek megfelelően az eredeti szerződésben kikötött időtartam az átruházott szerződésnek is része marad, azt az időközben megváltozott jogszabályi rendelkezések alapján nem lehet érvénytelen kikötésnek tekinteni. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében foglaltakból nem vonható le olyan következtetés, hogy az átruházás időpontjában a szerződésben kikötött határozott idő újra kezdődik.
- [22] A perrel érintett ingatlanok esetében azt kell figyelembe venni, hogy a haszonbérleti szerződés 1994. július 27-e előtt jött létre. A Földforgalmi tv. 44. §-ában szabályozott, a haszonbérleti szerződésekre vonatkozó határozott időtartam nem jelenti azt, hogy minden olyan korábbi haszonbérleti szerződési kikötés, ami - jogszabályi rendelkezés tiltása hiányában - hosszabb határozott időtartamra szól, jogszabályba ütközne, ezért érvénytelen. Ugyanakkor az 1994. július 27-ét megelőzően kötött haszonbérleti szerződések esetében, amikor a törvény még nem szabályozta a szerződések határozott időtartamának felső határát, ha a szerződésben kikötött időtartam a Földforgalmi tv. 44. §-ában előírt időtartamot meghaladja, a Fétv. 60. § (5) bekezdése lehetőséget biztosít a szerződő felek - haszonbérbeadó, annak jogutódja, haszonbérlő - számára a szerződés felmondására. Az a körülmény, hogy a jogutód is felmondhatja a haszonbérleti szerződést, azt támasztja alá, hogy a jogutódot is köti a szerződés határozott időtartamra vonatkozó rendelkezése. A felperes a Fétv. 60. § (5) bekezdésére alapítottan jogszerűen élt - hatvan napos felmondási idővel a gazdasági év végére - a szerződés felmondásának jogával. A felmondás miatt a haszonbérleti szerződés megszűnt, ezért az alperes az ingatlanokat köteles a felperes birtokába adni.
- [23] A birtokbaadásra kötelezésnek nem feltétele az elszámolás megtörténte, az alperes birtokbaadási kötelezettsége ugyanis a felmondás érvényességéhez, a haszonbérleti szerződés megszüntetéséhez kapcsolódik.
- [24] A Fétv. 110/A. §-a rendelkezései jelen perben nem relevánsak, az a haszonbérleti díj módosítása körében értelmezhető és ad iránymutatást.
- [25] A másodfokú bíróság a teljesítési határidővel kapcsolatban - osztva az alperes álláspontját - rámutatott, hogy az alperest terhelte a föld megművelésére vonatkozó szerződéses kötelezettség. Elfogadta, hogy az őszi búza vetési ideje október 5. és 25. közötti időszakra esik, ami a 2018. szeptember 30-án meghatározott teljesítési határidőre tekintettel a felperest az őszi búza vetésében nem akadályozza. Az alperes méltányolható érdeke nagyobb jelentőségű, azaz hogy a területen a perrel érintett ingatlanon a betakarítást el tudja végezni, így a helyrajzi számú ingatlan esetében a régi Pp. 217. § (2) bekezdésére figyelemmel a teljesítési határidőt megváltoztatta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Ptk. 6:211. §-át, 6:340. § (2) bekezdését, a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.
- [27] Az alperes álláspontja szerint mindkét bíróság tévesen alkalmazta és értelmezte az irányadó jogszabályokat. 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 lép a szerződésbe. Ezáltal

a már fennálló bérleti jogviszonyban szerződésújítás, nováció következik be. Ez az alanyváltozás a Ptk. 6:211. §-ában meghatározott jogszabály alapján történő szerződésátruházás tipikus esete, amire egyebekben a szerződésátruházás szabályait kell alkalmazni.

- [28] A Ptké. 53/C. §-t a 2015. évi CCXX. törvény iktatta be, amely törvény egyébként módosította a Fétv.-t is. Ez utóbbi a hosszútávú haszonbérleti szerződések haszonbérleti díjának módosítási lehetőségeire vonatkozott. Az új tulajdonos nemcsak a haszonbérbeadásra vonatkozó kötelezettséget szerezte meg a szerződésbe való belépéssel, hanem a haszonbérleti díjra vonatkozó jogot is. A haszonbérleti díj azonban az esetek többségében alacsonyabb volt a piaci haszonbérleti díjnál. Az 50/A. § lehetővé tette, hogy a termőföldek új tulajdonosai a fennálló haszonbérleti szerződésekben kikötött haszonbérleti díjak módosítását kezdeményezhessék a haszonbérleti szerződésekben foglalt lehetőségeken kívül egyéb úton is. Másrészt a 110/A. § beiktatása megteremtette azt a lehetőséget, hogy az új tulajdonosok bizonyos feltételek fennállása esetén hozzászámítsák a szerződésátruházással megszűnt haszonbérleti szerződés eltelt időtartamát saját szerződésük időtartamához. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében kimondta, hogy az ilyen szerződés esetén a szerződésből kilépő és szerződésben maradó fél között a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között pedig új szerződésnek kell tekinteni. Amennyiben a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy arra a szerződésátruházás szabályait kell alkalmazni, és a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni. Ha a jogalkotónak az lett volna a szándéka, hogy azok a szerződésátruházás folytán létrejött új haszonbérleti szerződések is felmondhatók legyenek a Fétv. 60. § (5) bekezdése alapján, amelyek az 1994. július 27. napját megelőzően kötött haszonbérleti szerződések helyébe léptek, úgy erről is kifejezetten rendelkezett volna az átmeneti rendelkezések körében, miként azt a szerződésmódosítás lehetőségével kapcsolatban tette. Abból, hogy az új tulajdonos szerződésbe történő belépésével új szerződés jött létre, amelynek dátuma a felperes tulajdonszerzésének napja, az következik, hogy a szerződés létrejötte semmiképpen nem eshet 1994. június 27. napja előtti időpontra. A szerződés tartalma pedig a jogszabály erejénél fogva változatlan maradt.
- [29] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság helyes jogi következtetésre jutott. A haszonbérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek tekintetében a peres felek közötti szerződés nem minősül új szerződésnek, az átruházott szerződés kikötései továbbra is kötik a feleket. Az eredeti szerződésben kikötött szerződési időtartam az átruházott szerződésnek is része marad. A Ptké. 53/C. §-ában foglalt rendelkezésekből nem vonható le olyan következtetés, miszerint a szerződésben kikötött határozott idő újra kezdődik. A szerződés kezdő időpontja a jogutódlás folytán nem változott. Jogszerűen élt a felmondás jogával.
- [30] Álláspontja szerint a Fétv. 53/C. § (2) bekezdésében foglaltakat akként kell értelmezni, hogy a nováció csupán elméleti konstrukció, így a szerződéses jogok és kötelezettségek átszállásával a valóságban nem keletkezik új szerződés, azt csak újnak kell tekinteni. A felek közötti jogviszonyt nem lehet elkülöníteni a haszonbérleti szerződéstől, ami - az 1994. július 27. napja előtti - létrejöttétől kezdődően folyamatosan fennáll. Az, hogy a jogviszonyba ezen időpontot követően lépett be, a Fétv. 60. § (5) bekezdése alkalmazásának nem képezheti akadályát. Törvényi rendelkezés folytán nem jöhet létre olyan új szerződés, amely érvénytelen, sarkalatos törvénybe ütköző rendelkezést rögzít. Ha a haszonbérbeadó oldalán bekövetkezett jogutódlás időpontjában ténylegesen új szerződés keletkezik, úgy a korábbi szerződésben meghatározott valamennyi jog és kötelezettség - a Ptké. 53/C. § alkalmazása esetén - nem szállhatna át a haszonbérbeadóra. A Fétv. 60. § (5) bekezdése a haszonbérbeadó jogutódjára is kiterjeszti az ott meghatározott felmondási jogot, ezzel is egyértelművé téve, hogy a rendelkezés alkalmazása során az eredeti szerződés

létrejöttének időpontja tekintendő irányadónak. Ha pedig úgy tekintenénk, hogy a haszonbérleti szerződésben bekövetkezett jogutódlás új szerződést hozott létre, a jogutód felmondási jogosultságára vonatkozó rendelkezés kiüresedne. A jogszabályok értelmezése során - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (5) bekezdés *b)* pontjában foglalt követelményre tekintettel - abból kell kiindulni, hogy azok nem tartalmaznak normatív tartalommal nem bíró rendelkezéseket. A haszonbérleti szerződés felmondásának joga tehát a szóban forgó rendelkezés alapján abban az esetben is megilletné a haszonbérbeadót, ha a szerződésben bekövetkezett jogutódlás ténylegesen novációt eredményezne.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [31] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].
- [32] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítéletnek azt az álláspontját támadja, hogy a tulajdonjog átruházásával a felek között keletkezett haszonbérleti szerződés 1994. július 27-e előtt létrejött szerződésnek minősül, ezért gyakorolható a Fétv. 60. § (5) bekezdésében meghatározott felmondási jog.
- [33] A Fétv. 60. § (5) bekezdése szerint a haszonbérbeadó, illetve annak jogutódja, valamint a haszonbérelő az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződést legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhatja, ha a szerződés időtartama meghaladja a Földforgalmi tv. 44. §-ában meghatározott leghosszabb időtartamot. E törvényi rendelkezés alapján egyértelmű, hogy az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződések felmondhatók.
- [34] A jogvita eldöntése szempontjából annak van jelentősége, hogy a felmondás jogát a felperes gyakorolhatja-e. Ezt a jogot a jogszabály a szerződő feleknek, valamint a haszonbérbeadó jogutódjának biztosítja. A felperes 2016 óta tulajdonosa a perrel érintett földeknek. Az eldöntendő kérdés, hogy a felperes a Fétv. 60. § (5) bekezdés alkalmazása szempontjából haszonbérbeadónak vagy a haszonbérbeadó jogutódjának minősül-e. Ennek eldöntéséhez a peres felek közötti jogviszony létrejöttének módjából kell kiindulni.
- [35] A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése szerint, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át [*szerződésátruházás jogszabály rendelkezése alapján*] kell alkalmazni. A (2) bekezdés szerint ebben az esetben 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.
- [36] Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza. Ebben az esetben a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján 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. Ezen az állásponton alapul a BH 2020.106. számon közzétett eseti döntés is.
- [37] A tulajdonjog átruházásával létrejövő, a korábbival azonos tartalmú új haszonbérleti szerződés nem

ütközik a Földforgalmi tv. 44. §-ába. E törvényi rendelkezés a haszonbérleti szerződés megkötése, tartalmának kialakítása során a felek szerződési szabadságát korlátozza a haszonbérlet időtartamának meghatározása körében. Nem vonatkozik azonban arra az esetre, amikor jogszabály rendelkezése alapján kell a haszonbérleti szerződést - kizárólag az alanycsere miatt - új szerződésnek tekinteni, mert jogszabály kimondja a korábbi szerződéses tartalom változatlanságát is (Ptk. 6:211.§ és 6:208.§ (2) bekezdés).

- [38] A perben felvetődött jogkérdés elbírálása szempontjából jelentősége van a jogszabályalkotás időrendiségének. A Fétv. 60. § (5) bekezdésének beiktatása (2014. február 25.) a szerződésátruházás szabályozását bevezető Ptk. hatálybalépését (2014. március 15.) megelőzően történt. Az ekkor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 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. Csak a Fétv. 60. § (5) bekezdésének beiktatását követően lépett hatályba a Ptk. részben eltérő szabályozással. A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos a bérbeadó helyébe lép, ami a Ptk. 6:211. §-a alapján szerződésátruházásnak minősül. Végül ezt követően fogadta el a jogalkotó a Ptké. 53/C. §-át (2016. január 6.), aminek (2) bekezdése szerint a szerződést a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.
- [39] 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. A felperes és az alperes szerződése alapján irányadó jogokat és kötelezettségeket tehát az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződés keletkeztette. A felperes az őt megelőző haszonbérbeadó szerződéses pozícióját szerezte meg teljes egészében, így a haszonbérbeadói jogok és kötelezettségek összessége már őt illeti: főszabályként ugyanazon jogokat érvényesítheti és ugyanazon kötelezettségek teljesítésére köteles, mint a korábbi haszonbérbeadó. Emiatt a Fétv. 60. § (5) bekezdése szerinti felmondási jog az új haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérbeadót e minőségében megilleti.
- [40] A Fétv. 60. § (5) bekezdésének célja - miként ezt a törvény miniszteri indokolása tartalmazza -, hogy a szerződő felek a szerződéses kapcsolatukat az időközben megváltozott körülményekhez és a hatályos jogszabályokhoz igazíthassák. E céllal ellentétes lenne, ha a szerződő felek között 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződés tartalmának megfelelő jogviszony megszüntetése érdekében a felmondás jogával nem élhetne az a haszonbérbeadó, aki a dolog tulajdonjogának megszerzésével lépett be a haszonbérleti szerződésbe, és kizárólag az alanycsere miatt lett - az egyébként azonos tartalmú - új haszonbérleti szerződés haszonbérbeadója.
- [41] Az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződést szerződő félként megkötő és a dolog eladásával a szerződésből kilépő haszonbérbeadót a Fétv. 60. § (5) bekezdése alapján megillető felmondási jog a szerződésbe belépő új tulajdonost tehát - a szerződéses pozíció teljes körű átvételére figyelemmel - mint haszonbérbeadót illeti meg.

Záró rész

- [42] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős részítéletet részben eltérő indokokkal - a veszélyhelyzet

ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése és a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

- [43] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes képviselőjével felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a*) pont, (5) bekezdése].
- [44] A részítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

, 2020. július 1.

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