

A HASZONBÉRLETI DÍJ VALORIZÁCIÓJA

A haszonbérlet szabályait a Polgári Törvénykönyv tartalmazza.¹ Amennyiben a haszonbérleti szerződés tárgya mező-erdőgazdasági hasznosítású föld, úgy a Ptk. haszonbérletre vonatkozó szerződés érvényességére vonatkozó szabályok kiegészülnek a 2013. évi CXXII. törvény kógens rendelkezéseivel.² E rendelkezések szerint a földhasználati szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, a haszonbérlőnek vállalnia kell, hogy maga használja a földet, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,³ nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll fenn jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, a pályakezdő gazdálkodónak nyilatkoznia kell arról, hogy a szerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, a haszonbérleti szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a haszonbérlő előhaszonbérletre jogosult-e, a jogosultság fennállása esetén meg kell jelölni a szerződésben, hogy a jogosultság mely törvényen és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn.

Bérlői oldalon az alanyi kör mind a természetes, mind a jogi személyek körét illetően korlátozott: főszabályként a természetes személyek közül csak a földműves, a jogi személyek közül csak a mezőgazdasági termelőszervezet lehet haszonbérlő.⁴

A földforgalmi törvénynek ez a rendelkezése lényegesen átrendezte a földhasználatot. A haszonbérlők potenciális köre jelentősen leszűkült, hiszen korábban praktikusán 10 millió ember bérelhetett termőföldet, a földforgalmi törvény hatályba lépését követően kizárólag a földművesek, az ő létszámuk alig több 150.000 főnél.⁵

¹ 2013. évi V. törvény XLV. fejezet 6:349-6:356.§§ (a továbbiakban: Ptk.)

² 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban: Fftv.)

³ Az Fftv. 42. § (1) bek szerint saját használatnak minősül, ha a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, a földön társult erdőgazdálkodást folytat, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

⁴ Fftv. 5.§ szerint:

földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, vagy

b) a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül;

mezőgazdasági termelőszervezet: a mezőgazdasági igazgatási szerv által e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott feltételek alapján nyilvántartásba vett, tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amelynek alaptevékenysége olyan mező-, erdőgazdasági tevékenység, illetve kiegészítő tevékenység, amelyet a jogügyletet megelőzően legalább 3 éve folyamatosan folytat.

⁵ Fazekas Sándor miniszter 2017. július 07.napján képviselői kérdésre adott válasza alapján a földműves nyilvántartásban szereplő adatok alapján összesen 151250 természetes személy került földművesként regisztrálásra

Kógens rendelkezések vonatkoznak továbbá a haszonbérrelhető terület nagyságára is, földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – főszabályként – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg, ez alól kivétel az állattartó telep üzemeltetője, és a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója, esetükben a birtokmaximum mértéke 1800 hektár.

A haszonbérleti szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. A föld használati jogosultságának megszerzését célzó szerződést jóvá kell hagyni a mezőgazdasági igazgatási szervnek.⁶ Hatósági jóváhagyás nélkül a szerződés alapján nem lehet ingatlan-nyilvántartási bejegyzést teljesíteni.⁷ Hatósági jóváhagyáshoz kötött a haszonbérleti szerződés módosítása is, ha a módosítás a szerződés időtartamának meghosszabbításra, illetve a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul.

A haszonbérlet tartós jellegű jogviszony. A korábbi, a termőföldre vonatkozó törvény a szerződés tartamának legrövidebb idejéről nem szólt, a leghosszabb időtartamot 10 évben állapította meg. Ez az időtartam egyes művelési ágaknál eltérő volt amennyiben a maximális időtartam erdő művelési ágban nyilvántartott föld esetén termelési időszak lejártát követő ötödik év végéig, a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény esetén az értéksökkenési leirási időszakig tarthatott.⁸

Egy rövid időszakban: 2002. II. hó 22-től 2002 VII. hó 27-ig az állami tulajdonú földek 50 évre is haszonbérbe adhatóak voltak.⁹

2002-től – ide nem értve az ismertetett kivételeket – a haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama legfeljebb húsz év lehet. A „legfeljebb” kitétel azt jelenti, hogy a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést csak meghatározott időre lehet kötni.¹⁰

A hatályos szabályozás szerint a szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre köthető meg, ide nem értve az erdőnek minősülő földet amelyre legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni a szerződést.¹¹

(2014-ben 77186 fő, 2015-ben 41839 fő, 2016-ban 24101 fő, míg 2017 első 5 hónapjában 8124 fő).

⁶ Fftv. 23–36. §§, 51–59. §§

⁷ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. § (4) bekezdés g)

⁸ 1994. évi LV. törvény a termőföldről

13. § (1) Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a Magyar Állam és az önkormányzat kivételével – a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a (2)–(4) bekezdések szerinti határozott időre kötheti meg.

(2) A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivételekkel legfeljebb 10 év lehet.

(3) Erdő művelési águ termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötni.

(4) Szőlő és gyümölcsös művelési águ és más ültetvennyel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír (értéksökkenési leirási időszak).

⁹ 2001. évi CXVII. törvény 6.§ (2) bekezdése szerint a Magyar Nemzeti Földalap Kht. mint haszonbérbe adó által kötött haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama legfeljebb 50 év lehet. Hatályon kívül helyezte 2002. évi XXIII. törvény 30.§ d.) pont

¹⁰ 3129/2018 (IV.) AB végzés, Kúria 20.207/2015/8 sz. határozata

¹¹ Fftv. 44.§

Termőföldre nézve határozatlan idejű szerződés azért nem köthető, hogy előre leheszen kalkulálni a beruházásokkal, a különböző növényi kultúrák hasznosulási idejével. A határozott idő mellett szól továbbá a végzett tevékenység jellege, a termelés biztonsága és a haszonbérlet védelme. A határozott időre kötött szerződések lényege éppen az, hogy a felek a jogviszonyukat egy általuk előre meghatározott időpontig kívánják fenntartani.

A haszonbérlet kiemelt jelentőségű jogviszony, a haszonbérleti szerződés Polgári Törvénykönyvbeli szabályozása stabilnak tekinthető.¹²

Ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy a magánjogi szabályozás több speciális, és esetenként gyorsan változó jogszabállyal is kiegészül.¹³

A szerződési szabadság elvéből következik, hogy szerződés megkötésére a jog – szűk kivételektől eltekintve – nem kényszerít, és a szerződés tartalmát a felek a szabadon alakíthatják ki. A szerződés egybehangzó akaratnyilvánítással történő módosítása ugyancsak a felek döntésének szabadságába tartozik. A szerződésben a felek kölcsönösen felvállalják a rendes üzleti kockázatot, amely nem más, mint a szerződéskötést követő változások lehetőségének, esélyének felmérése, mindezeknek a szerződéses ellenértékben történő kalkulálása, és a saját érdekkörhöz tartozó üzleti kockázat viselése. A szerződésben foglalt kötelezettségek egyoldalú módosítása vagy teljesítésük megtagadása érdekében a fél általában nem hivatkozhat arra, hogy a szerződés megkötése után a körülményekben olyan változások következtek be, aminek fogva a teljesítés számára terheesebbé vált. A *pacta sunt servanda* elvéből következik, hogy – főszabályként – egyik fél sem jogosult egyoldalúan a megkötött szerződést megszüntetni, vagy pedig azt egyoldalúan módosítani.¹⁴

Ugyanakkor a szerződés-kötéskori helyzetek nem állandóak, a társadalmi-gazdasági viszonyok folyamatosan változnak, egy adott időpontban fennálló helyzet tartósságát a magánjog nem tudja garantálni, viszont az esetek döntő többségében nem is tud mit kezdeni a külső körülmények megváltozásával. A körülmények változásai nem vezetnek közvetlenül a kötelelem megszűnéséhez vagy változásához, ezért időről-időre felmerül a szerződés módosításának igénye.

A szerződésmódosításra leggyakrabban a felek megállapodásának eredményeként kerül sor. A felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződésük tartalmát, ilyen esetben a szerződésnek a módosítással érintett része változatlan marad. A szerződés megállapodással történő módosítására ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint az olyan megegyezésre, amely új jogviszonyt hoz létre.

A felek egyike a megkötött szerződés tartalmát egyoldalúan akkor módosíthatja (egyoldalú hatalmasság), ha erre jogszabály jogosítja fel, vagy pedig a felek a szerződésben e jogosultságot előre közösen kikötötték.

¹² A magyar Polgári Törvénykönyv kodifikációs munkálatai az új törvénykönyv teljes körűen fenntartotta a régi Ptk.452–461.§-ban foglalt rendelkezéseket, azok megváltoztatása nem volt indokolt.

¹³ Ptk. 6:349–356. § mellett a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. tv., a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az ezzel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv., valamint a hasznot hajtó jog gyakorlása tekintetében a vad védelméről, a vadgazdálkodásról és a vadászatról szóló 1996. évi LV. tv., és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv.

¹⁴ Szegedi Ítéletábra Gf. 30.290/2012/7.Gazdasági ügyben hozott határozat

A 2013. évi CCXII. törvény öt olyan indokot ismer, amikor a haszonbérleti szerződés 60 napos felmondási idővel egyoldalúan megszüntethető. Fontos azonban kiemelni, hogy ezekben az esetekben a felmondás csak a gazdasági év végével következik be, és akkor is csak abban az esetben, amennyiben a felmondást legalább 60 nappal korábban, igazolható módon, írásban közölték a másik féllel. Azok az esetek, amikor 60 napos felmondási idővel a haszonbérleti szerződés egyoldalúan megszüntethető, a következők:

- a) Ha a haszonbérleti szerződés létrejöttkor a haszonbérlet tárgyát képező földterület osztatlan közös tulajdonban volt, és a szerződés fennállta alatt a közös tulajdon megszüntetésére az illetékes járási hivatal által szervezett földkiméretési eljárás keretében került sor, a haszonbérbeadó felmondhatja a szerződést, amennyiben a tulajdoni hányadának megfelelő területet a kiméretés során önálló ingatlanként megkapja. A felmondás további feltétele azonban, hogy a tulajdonos a haszonbérbevevő felé a felmondással egyidejűleg arról is nyilatkozzon, hogy a földet a szerződés megszűnésével saját maga kívánja használni, továbbá a közös tulajdonban álló földrészletre vonatkozó haszonbérleti szerződést nem írta alá, de annak hatálya, mint „passzív tulajdonostársra” kiterjedt rá is.
- b) A mezőgazdasági termelőszervezet (gazdasági társaság vagy szövetkezet), mint haszonbérbevevő és az annak legalább 25 %-ban tulajdonos természetes személy tagja, mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó akkor mondhatja fel, ha a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdonosi részesedése a szerződés megkötését követő egy éven keresztül tartóan 25 % alá csökken.
- c) A mezőgazdasági termelőszervezet, mint haszonbérbevevő és az annak legalább 25 %-ban tulajdonos természetes személy tagjának közeli hozzátartozója, mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó felmondhatja, ha a tag és a haszonbérbeadó közötti közeli hozzátartozói viszony megszűnik. Ilyen helyzet tipikusan házassági bontóper kapcsán állhat elő, ha az egyik házastárs korábban haszonbérbe adta saját tulajdonú földjét a másik fél (rész) tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet számára.
- d) A mezőgazdasági termelőszervezet, mint haszonbérbevevő és az annak legalább 3 éve foglalkoztatott alkalmazottja, mint haszonbérbeadó között létrejött haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadó felmondhatja, ha a mezőgazdasági termelőszervezettel fennálló munkaviszonya megszűnik.
- e) A haszonbérbeadó, annak jogutódja, illetve a haszonbérbevevő az 1994. július 27-e előtt létrejött haszonbérleti szerződést akkor mondhatja fel, ha a szerződés időtartama meghaladja a jelenleg hatályos földforgalmi törvényben meghatározott leghosszabb, erdő kivételével legfeljebb 20 éves időtartamot. Ez a szabály a korábbi földtörvény előtti időszakban kötött, máig élő haszonbérleti szerződésekre vonatkozik.¹⁵

A Ptk. szabályaiba nem ütközik, ha a közös megegyezéssel létrejött szerződés az egyik szerződő fél számára az egyoldalú szerződésmódosítás jogát biztosítja. A Ptk. azt sem írja elő, hogy a közösen kikötött egyoldalú szerződésmódosítási jog milyen esetekben gyakorolható, azt sem, hogy e feltételeket, körülményeket előre a szerződésben kellene

¹⁵ 2013. évi CCXII. törvény 60.§

meghatározni. A felek által közösen kikötött egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságra nem vonatkoznak a bírósági szerződésmódosításra vonatkozó kritériumok.¹⁶

A 2013. évi V. törvény is szabályozza a felek kölcsönös és egybehangzó akaraton alapuló szerződés módosítását, azzal a további tényállási elemmel kibővítve, amely külön kimondja az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét is. A Ptk. 6:191. § (4) bekezdése szerint: „A szerződés tartalmát valamelyik fél egyoldalúan akkor módosíthatja, ha ezt a szerződésben kikötötték, vagy ha a felet erre jogszabály feljogosítja.”¹⁷

Ha a felek közös akaratával létrejött szerződés olyan kikötést tartalmaz, amely alapján az egyik fél felhatalmazza a másikat, hogy adott feltételek beállta esetén a szerződés tartalmát, így a szerződéses szolgáltatást egyoldalúan, mind a két félre kötelező erővel módosíthassa, úgy a szerződés módosításának nincs akadálya. A megváltozott – módosított – szerződés a korábbi szerződés nem érintett részeivel együtt él tovább, az eredeti szerződés átalakul, és ezen időponttól tovább él a régi és új tartalommal, azaz a megváltozott résszel.

A felek szabadsága az egyoldalú szerződésmódosítás kikötésének körében nem tekinthető határtalannak, az csak a szerződési jog határain belül köthető ki és érvényesíthető. Figyelemmel kell lenni a szerződés arányosságára, az ésszerűsége és méltányosságra, a szerződéses kikötés tisztességére, továbbá Ptk. azon rendelkezéseire, amelyek a szerződésmódosításra vonatkoznak.

Az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötés akkor tisztességes, ha

- a) tartalma világos, érthető,
- b) az egyoldalú szerződésmódosítás feltételei tételesen meghatározottak,
- c) az egyoldalú módosítás feltételei objektív jellegűek.

A szolgáltatás ellenértéke egyoldalú módosításának kiigazítása is – amikor a felek alapodnak meg a szerződésükben, hogy a szolgáltatás értéke módosítható – valorizációnak tekintendő.

A bírói szerződésmódosítás lehetőségét a régi jogunk is elismerte, elsősorban a válság hatásaként előállott olyan helyzetekben, amikor a szerződéskötéskor kialakult érték-el-lenérték viszony a külső körülmények változása kapcsán a felek tartós viszonyában az egyik fél hátrányára jelentősen megváltozott.

Az 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban: Mtj.) a *clausula rebus sic stantibus* elvét gazdasági lehetetlenülésként az 1150.§-ában építette be a kötelmi jog általános részébe.¹⁸ A törvényi tényállás megkövetelte, hogy:

¹⁶ Kúria 2/2012. XII. 10. Pk. vélemény

¹⁷ Ptk. 6:691.§ A szerződés felek általi módosítása

(1) A felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.

(2) A szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A kötelezettség biztosítására szolgáló zálogjog és kezesség fennmarad, de a zálogkötelezett és a kezes helyzete hozzájárulásuk nélkül nem válhat terhesebbé.

(3) A szerződés módosítására a szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(4) A szerződés tartalmát valamelyik fél egyoldalúan akkor módosíthatja, ha ezt a szerződésben kikötötték, vagy ha a felet erre jogszabály feljogosítja.

¹⁸ A *clausula rebus sic stantibus* („a dolgok jelenlegi állása”) jogintézménye ennek alapján nem jelentett mást, mint a megkötött szerződés felbontását és ezáltal a szerződés teljesítése alóli mentesülést, amennyiben a

- a) kétoldalú szerződés esetében,
- b) annak megkötése után,
- c) az általános gazdasági viszonyokban a szokásos szerződési kockázatot tetemesen meghaladó olyan mélyreható változás álljon be,
- d) amellyel a felek okszerűen előre nem vethettek számot és
- e) ennek következtében a szerződés gazdasági egyensúlya felborult vagy a szerződés
- f) alapjául szolgáló másnemű feltételezés meghiúsult.
- g) mindezek következtében az egyik fél a jóhiszeműséggel és a méltányossággal ellentétben nem várt aránytalan nyereségre tenne szert, a másik fél pedig ugyanilyen veszteséget szenvedne.¹⁹

Nem kötötte meg viszont a javaslat a bírót abban, hogy hogyan módosítsa a szerződést, csak az egyenértékűség elvét kellett szem előtt tartania, lehetőleg törekedve arra, hogy a módosítás egyik félre se járjon elvállalt kötelezettségeinek jelentős értékbeli megnövekedésével, és olyan megoldást kellett választania, amely nem esett távol a felek akaratától.

Lényeges, hogy ezzel a hatalmassággal a felek számolhattak, vagy legalábbis a lehetőség adott volt arra vonatkozólag, hogy számolhassanak azzal, hogy a hatalmasság révén a másik fél milyen jog gyakorlására lesz jogosult. Ez a hatalmasság kizárólag az eredeti szerződéses értékegyensúly helyreállítására volt alkalmazható, egyoldalú előnyök szerzésére nem volt érvényesíthető.

A régi Ptk.²⁰ is elismerte a bírói szerződésmódosítás lehetőségét olyan helyzetekben, amikor a szerződéskötéskor kialakult érték-ellenérték viszony a külső körülmények változása kapcsán a felek tartós viszonyában az egyik fél hátrányára jelentősen megváltozott. A szabályozás a szerződésmódosítást csak tartós, hosszú távú szerződések esetében, „tartós jogviszony” esetén tette lehetővé, ha a szerződés-kötést követően beállott körülmény valamelyik fél szerződésben rögzített vagy a szerződés teljesítésére vonatkozó jogos érdekét sértette. A jogos érdek fogalmába alapvetően a kapott vagy nyújtandó szolgáltatás értékében történő hátrányos és jelentős változás volt értendő.²¹

Az új Ptk. szintén csak tartós jogviszony esetében teszi alkalmazhatóvá a bírósági szerződésmódosítást, ha a szerződés megkötését követően előállott körülmény folytán a változatlan feltételek szerinti teljesítés az adott fél „lényeges jogi érdekét sértené” és

- a) ez a változás nem volt előre látható a szerződéskötéskor,

szerződéskötés és a teljesítés között, illetve a teljesítés során bizonyos körülmények lényegesen megváltoztak.

¹⁹ Magánjogi Törvényjavaslat 1150§. Ha kétoldalú szerződés esetében a szerződés megkötése után az általános gazdasági viszonyokban a szokásos szerződési kockázatot tetemesen meghaladó olyan mélyreható változás állott be, amellyel a felek okszerűen előre nem vethettek számot s amelynek következtében a szolgáltatásnak és az ellenszolgáltatásnak a felek részéről szem előtt tartott gazdasági egyensúlya felborult vagy a szerződés alapjául szolgáló másnemű feltételezés meghiúsult, úgy, hogy az egyik fél a jóhiszeműséggel és a méltányossággal ellentétben nem várt aránytalan nyereségre tenne szert, a másik fél pedig ugyanilyen veszteséget szenvedne: a bíróság a felek kölcsönös kötelezettségeit a méltányosságnak megfelelően módosíthatja vagy az egyik felet – esetleg a kár méltányos megosztásával is – elállásra jogosíthatja fel.

²⁰ A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

²¹ HARMATHY Attila: *A szerződés módosítása*. In: A Polgári Törvénykönyv magyarázata I. köt. Budapest, CompLex Kiadó, 2007, 903–905. p.

- b) azt nem a kérelmező fél idézte elő és
- c) a változás nem sorolható a rendes üzleti kockázatkörébe.²²

Az új jogszabály több fontos ponton is eltér elődjétől. A *clausula rebus sic stantibus* elvét érvényre juttató bírósági szerződésmódosítást a jogszabály három új együttes feltétellel egészítette ki.

Az előre nem láthatóság már az Mtj. szabályozásában is megjelent, ebben a tekintetben a kódex szabályozása visszatérésnek tekinthető az 1928-as állásponhoz és a gazdasági lehetetlenülés meghatározásához. A jogszabály fontosnak tartotta kimondani a felróhatóság hiányát az igényérvényesítő fél részéről, hiszen ennek fennállása esetén a bírósági korrekciót alkalmazni nem lehet. A bírói gyakorlat vizsgálat tárgyává is teszi a feleknek a jogviszony előtt és alatt tanúsított magatartását. Mint azt a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében leszögezte, a szerződések bíróság általi módosítását nem kérheti a fél, aki a változást a saját felróható magatartásával idézte elő.²³

A rendes üzleti kockázat körén kívül esés, mint kritérium törvényi szintű deklarálása különösen lényeges a különböző gazdasági szereplők vonatkozásában. Mindenki maga köteles felmérni a szerződéskötéssel együtt járó üzleti kockázatot, és annak bírói segédlettel történő csökkentésére nincs lehetőség. Ugyanakkor továbbra is a bírói gyakorlat feladatát fogja jelenteni annak kimunkálása, illetve tartalommal történő megtöltése, hogy mi tartozik a rendes üzleti kockázat körébe, és mi az, ami azt meghaladja.

További tartalmi elem, hogy a bíróság részéről megvalósuló módosítás egyik fél lényeges, jogi érdekét se sértse. A bíróságoknak tehát a szerződésmódosításkor az ellenérdekű fél méltányos érdekeit is tekintetbe kell venniük, és olyan megoldást kell választaniuk, amely leginkább elősegíti a felek eredeti szerződéskötési szándékát, valamint a szerződéskötési szándékának és a szerződési célnak megfelelő helyzet megközelítését.²⁴

A Ptk.-nak a haszonbérleti szerződés módosítására nyitva álló lehetőségei 2015-ben új kögens szabályokkal egészültek ki.²⁵ A jogi szabályozás változásának gazdasági háttere röviden az alábbiakban foglalható össze.

²² 6:192. § Bírósági szerződésmódosítás

(1) Bármelyik fél a szerződés bírósági módosítását kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené, és

a) a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;
b) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és
c) a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.

(2) A bíróság a szerződést az általa meghatározott időponttól, legkorábban a szerződés módosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően úgy módosíthatja, hogy a körülmények megváltozása miatt egyik fél lényeges jogi érdeke se sérüljön.

²³ BH 1988. 80

²⁴ PETRIK Ferenc: *A szerződések joga*. Budapest, KJK, 1993. 128 p.

²⁵ 2015. évi CLXXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról. 2015. évi CCXX. törvény, továbbá 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 (a továbbiakban: Fétv.) módosításáról

2001-ben privatizációra jelöltek ki 12 állami gazdaságot.²⁶ Az eladásra kijelölt állami gazdaságokat a társaság dolgozóiból, vezetőiből – és az addigi privatizációs gyakorlattól eltérően – az igazgatóságba és felügyelőbizottságba delegált tagokból álló konzorciumnak értékesíthette a tulajdonos Magyar Fejlesztési Bank (MFB). A konzorcium hiányában az MFB választotta ki a vevőt. A vevő komoly kedvezményeket vehetett igénybe. Először is: a vételár a saját tőke 60 százalékát érthette el. A 12 cég jegyzett tőkéjének összege 12,69 milliárd forintot tett ki, míg saját tőkéjük meghaladta a 20 milliárdot. Szakértői becslések szerint piaci értékük ennél magasabb, 25-30 milliárd forintra volt becsülhető. A viszonylag olcsó ár mellé kedvezményes – a mezőgazdaságban addig ismeretlen – húszéves futamidejű hitel állt rendelkezésre, a vevő gazdálkodását könnyítendő két év kamat- és tőketörlesztési türelmi idő biztosításával. Az állami gazdaságok az általuk használt földet az az évben módosított 1994. évi LV. törvény alapján – 10 év helyett – 50 évre kapták használatba haszonbérleti szerződés alapján szokatlanul alacsony [aranykoronánként 5 kg búza forintra átszámított] értéken.

A Kormány 2015-ben döntött az állami tulajdonú földterületek földművesek számára történő értékesítéséről.²⁷ Az értékesítésre kijelölt földek jelentős részét a 2001-ben magánosított állami gazdaságok használták. A földterületek értékesítését a kormány úgy hirdette meg, hogy arra csak az állami földbirtok-politika irányelveivel összhangban, a kellő eljárási garanciák megteremtése mellett, átlátható eljárások keretében kerülhessen sor. Az árverésen is alkalmazni kellett A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott 300 hektár mértékű földszerzési maximumot. Az árverésből kizárták az erdő művelési ágú földrésztleteket és természetvédelmi területeket.

A kormányhatározat különbséget tett három hektár alatti és három hektárnál nagyobb földterületek között. a három hektárnál kisebb földrésztletek egyszerűsített, ajánlattételi felhívással értékesítették, illetve ezek értékesítése folyamatos.

A pályázatásos értékesítési rendszerben a legkedvezőbb ajánlat nyer, amelyet egy komplex értékelés előz meg.

A három hektárnál nagyobb földrésztleteket árverésre bocsátották,²⁸ az árveréseket a

²⁶ Az ügyben érintett 12 állami gazdaság: a Dalmandi Mezőgazdasági Rt.; az Agroprodukt Pápa; a Herceghalmi Kisérleti Gazdaság; a Dél-Pest Megyei Mezőgazdasági Rt., Cegléd; a Hidasháti Mezőgazdasági Rt., Murony; a Lajtahansági Mezőgazdasági Rt., Mosonmagyaróvár; a Mezőfalvi Termelő és Szolgáltató Rt., Mezőfalva; a Gödöllői Tangazdaság, Kartal; a Sárvári Mezőgazdasági Rt., Sárvár; a Szarvasi Agrár Rt., Szarvas; a Szombathelyi Tangazdaság, valamint a Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Részvénytársaság.

²⁷ 1666/2015. (IX. 21.) Korm. határozat a „Földet a gazdáknak!” Program keretében az állami tulajdonú földek földművesek részére történő értékesítéséhez szükséges intézkedésekről

²⁸ Az árveréseknek két fajtája különböztethető meg:

a.) „hatósági árverés”: ilyen pl. végrehajtási árverés, adóvégrehajtás során alkalmazott árverés, felszámolás keretében lefolytatott árverés, a kárpótlási árverés,

b.) „nem hatósági árverés”: a Gt. által szabályozott üzletrész árverés, privatizációs árverések, a nemzeti Földalapba tartozó termőföldvagyon árverése.

A hatósági árverés tehát tulajdonszerzési módnak minősül, míg a nem hatósági árverés nem más, mint szerződéskötési technika.

Mindannak ellenére, hogy az értékesítést vezető állami hatóságnak tekintendő, árverési nem hatósági árverés, mert a) a végrehajtásra (is) jellemző kényszert az eljárás nem tartalmaz, továbbá figyelemmel kell lenni a vagyontárgy esetleges terheire, azaz származékos szerződésmódként kell kezelni a privatizációs árverést.

Erről részletesen LÉGRÁDI Gergely: *Az árverésről – gondolatok egy Janus-arcú szerződésmódról*. PJK, 2003/1.,

Nemzeti Földalapkezelő Szervezet közreműködőjeként a megyei kormányhivatalok és járási hivatalok bonyolították le. Az árverésre kijelölt földeket a helyben kialakult piaci ár feletti értéken hirdették meg, a kikiáltási ár alatti értékesítés lehetőségének kizárásával.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a fővárosi és megyei kormányhivatalokat közreműködőként vette igénybe, az árverést a kormányhivatal részéről eljáró személy bonyolította le, az NFA-t képviselő személy és közjegyző jelenlétében.²⁹

Elviekben csak helyben lakó, földművesnek minősülő, természetes személyek vehettek volna részt árverezőként,³⁰ de az uniós szabályozás nem tette lehetővé, hogy csak magyar állampolgárok vegyenek részt az árveréseken. Az államot 20 éves visszavásárlási jog illeti meg, továbbá erre az időre az ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A Magyar Fejlesztési Bank megvásárlásának finanszírozására hitelprogramot indított.

Az eredeti cél szerint az állami tulajdonú földterületek értékesítéséből származó bevétel kizárólag Magyarország fejlesztésére és az állami vagyon gyarapítására lett volna felhasználható. A Kormányhatározat ezen pontjáról az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az normatív, mert kötelező magatartási szabályt ír elő a Kormány, illetve alárendelt szerve vonatkozásában. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján a Kormány normatív határozatban azonban kizárólag szervezetét és működését, tevékenységét, valamint cselekvési programját szabályozhatja. Az állami tulajdonú földterületek értékesítéséből származó bevétel felhasználásának meghatározása azonban nem tartozik a Kormány szervezetét, működését, tevékenységét, vagy cselekvési programját érintő olyan normák közé, ezért nemzeti vagyon átruházásának céljáról sem kormányrendeletben, sem kormányhatározatban nem lehet rendelkezni, ezért Alkotmánybíróság megállapította Korm. határozat 2. pontja alaptörvény-ellenességét, és azt megsemmisítette.³¹

Az árverésre meghirdetett földek kikiáltási árai sok térségben messze meghaladták a helyben kialakult szokásos piaci árat, aminek hatására általános áremelkedés következett be. Gyakorlatilag egy év alatt olyan nagyságú áremelkedés szentanúi lehettünk, mint ami több év növekedési ütemének felel meg.³²

A program keretében a meghirdetett 290 ezer hektár földterület 70%-a gazdára talált³³ mintegy 200 ezer hektár állami tulajdonú termőföld került magánkézbe (a mezőgazdasági

9–18. p.

²⁹ A kormányhivatalok ezen hatásköre a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXXVI. törvény 16. § (1) bekezdésén alapszik, amelynek értelmében a fővárosi és megyei kormányhivatal a jogszabályoknak és a Kormány döntéseinek megfelelően összehangolja és elősegíti a kormányzati feladatok területi végrehajtását.

³⁰ Az értékesítés célja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti helyben lakó magyar földművesek a Nemzeti Földalapba tartozó földterületek értékesítése során földtulajdont vásárolhassanak.

³¹ 36/2015. (XII. 16.) AB határozat a „Földet a gazdáknak!” Program keretében az állami tulajdonú földek földművesek részére történő értékesítéséhez szükséges intézkedésekről szóló 1666/2015. (IX. 21.) Korm. határozat 2. pontja alaptörvény-ellenességének megállapításáról és megsemmisítéséről.

³² Lényeges, hogy az állami árveréseken kialakult árban az értékesítéshez kapcsolódó államilag támogatott, hosszú lejáratú hitel jelentette kedvezmény is megjelent, továbbá ezek a birtoktestek jellemzően nagy, egybefüggő területek voltak, melyek vonzóak voltak a nagybefektetőknek.

³³ Az adat a 2016. évi CVI. törvény indoklásában található

terület 3,5%-a, a szántóterület 4,1%-a) mintegy 260 milliárd forintos vételáron, ehhez 200 milliárd forint hitelfinanszírozás társult. Az új tulajdonosok – 1,4 millió forint/hektár átlagáron – a 2015. évi országos termőföld-átlagárnak közel a duplájáért vásárolták meg a földterületeket.³⁴

A legmagasabb földárak a Hajdúság legjobb területein alakultak ki hektáronként 4-5 millió forint átlagárral. Csongrád és Békés megyében, valamint a Kisalföldön hektáronként 2,0–2,5 millió forint körüli átlagárak voltak jellemzőek.

A „Földet a gazdáknak” programot törvény zárta le.³⁵ A jogalkotó ebben megállapította, hogy a Magyar Állam lehetőséget biztosított a magyar földművesek számára arra, hogy a korábban állami tulajdonban lévő, de az állam által nem művelt földeket tisztességes piaci áron megvásárolhassák.

A 1666/2015. (IX. 21.) Korm. határozattal meghirdetett „Földet a gazdáknak!” program nemcsak a földhasználat jogi viszonyait, hanem közgazdasági alapjait is megváltoztatta, mert az ezt követő jogalkotás lehetővé tette a korábban intézményesített bérleti díjak új alapokra való helyezését.

Még „Földet a gazdáknak” program lezárása előtt – 2015. XII. 15. napján – hatályba lépett a 2015. évi CLXXXI. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról. A törvény egy érdemi szakaszból állt, s nem engedett kétséget afelől, hogy a sikeresen árverező földtulajdonosok érdekeit jelenítette meg.³⁶

Az új kógens szabályozás ti. a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén, tehát az új földtulajdonos részére – meghatározott időkeretek között – lehetőséget adott arra, hogy kezdeményezhesse a haszonbérleti díj módosítását a bérlő fele. Amennyiben a haszonbérlő a haszonbérbe adó kezdeményezésével nem értett egyet per megindítására kényszerült, mert a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bíróságtól kellett kérnie a piaci haszonbérleti díj meghatározását.

A 2015 CLXXXI. tv. igen rövid ideig, mindösszesen 19 napig volt hatályban. A törvényt hatályon kívül helyező 2015. évi CCXX. törvény a haszonbérleti díj módosításának egy sokkal cizelláltabb és kevésbé támadható szabályozását adja.

³⁴ Az adat a 2016. évi CVI. törvény indokolásában található

³⁵ 2016. évi CVI. törvény a „Földet a gazdáknak!” Programról

³⁶ 2015. évi CLXXXI. törvény 1. § 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.) a következő 50/A. §-al egészül ki:

„50/A. § (1) A haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén – ide nem értve a Ptk. szerinti hozzátartozók közötti ügyleteket – a haszonbérbe adó jogutódja a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változást követő 90 napon belül és ezt követően pedig további három évenként – kivéve, ha a szerződés lejártáig három évnél kevesebb időtartam van hátra – az e §-ban foglaltak szerint kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérnek a kezdeményezéskor irányadó piaci haszonbérleti díj összegére való emelése érdekében.

(2) Ha a haszonbérlő a haszonbérbe adó kezdeményezésével nem ért egyet, a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását, ellenkező esetben a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottan kell tekinteni.”

A 2015. évi CCXX. törvény a tulajdonosi alanyváltozást a szerződés-átruházás körébe utalja.³⁷ A szerződés-átruházás az Ptk. új jogintézménye, célja a teljes szerződéses pozíció (jogok és kötelezettségek) átruházása.³⁸

Egy a Ptk. kodifikációja során Gárdos Péter tollából született tanulmány azt állapítja meg, hogy a „szerződés-átruházás sui generis jogintézmény, a szerződésből kilépő, a szerződésbe belépő és a szerződésben bent maradó fél háromoldalú szerződése, amely novációt eredményez. A szerződés-átruházás célja a szerződési pozíció átruházása. A szerződési pozíciót az egyik szerződő felet a szerződés alapján megillető jogosultságok és az őt terhelő kötelezettségek összessége alkotja. A szerződés-átruházás a nevével ellentétesen nem az átruházás, hanem a szerződés megszüntetése és új szerződés létesítése útján valósítható meg.

A szerződés-átruházás eredményeképp a szerződésből kilépő és a szerződésben bent maradó fél szerződése megszűnik, és az új szerződés a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között jön létre. A szerződés-átruházás, mint nováció fogalmilag az eredeti szerződés megszűnésével jár. A megszűnéssel egyidejűleg a szerződésbe belépő fél és a szerződésben maradó fél között, főszabályként, az eredetivel megegyező tartalommal jön létre a szerződés.

A szerződés-átruházás következtében a szerződés tartalma megváltozik azokon a pontokon, amelyekben a megváltozott alany személyének jelentősége van.³⁹

A szerződés-átruházás alapulhat szerződésen és jogszabályon.⁴⁰ A jogszabályon alapuló szerződés-átruházás esetére mond ki a Ptké.-módosítás⁴¹ egy értelmező rendelkezést, amely lehetővé teszi, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződések esetében, ha valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján átszáll, akkor ezt jogszabályon alapuló szerződés-átruházásnak kell tekinteni. Ennek következtében az eredeti szerződő felek között a szerződés megszűnik, és az új szerződő felek között jön létre a korábbi tartalommal, külön jogi aktus nélkül.⁴²

³⁷ 6:211. § [Szerződés-átruházás jogszabály rendelkezése alapján] Ha valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződés-átruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

³⁸ Ptk. 6:208. §

(1) A szerződésből kilépő, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél megállapodhatnak a szerződésből kilépő felet megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő átruházásáról.

(2) A szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terhelték. A szerződésbe belépő fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő félnek a szerződésben maradó féllel szemben fennálló egyéb követelését. A szerződésben maradó fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő féllel szemben fennálló egyéb követelését.

³⁹ GÁRDOS Péter: *Szerződés-átruházás*. PJK, 2005/3., 24–26. p.

⁴⁰ 6:211. § Ha valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződés-átruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

⁴¹ 2013. évi CLXXVII. törvény a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről (a továbbiakban: Ptké.)

⁴² Ptké. 53/C. § (1) 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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést

A módosító törvény a jogalkalmazók részéről felvetette a visszaható jogalkotás tilalma megvalósulása vizsgálatának szükségességét. Az Alkotmánybíróság a kezdeményezéssel összefüggésben a következőket állapította meg.⁴³

Fő szabályként – ha más alkotmányos alapjog, elv, vagy érték érvényesülése azt nem követeli meg – a tartós jogviszonyokon belül már végbement, lezárt jogi cselekményekre a jogalkotó által újonnan megalkotott szabályok nem alkalmazhatóak, azonban önmagában az nem ütközik a visszaható hatályú jogalkotás tilalmába, ha a jogalkotó a jövőre nézve tartós jogviszonyt alakít át, vagy szüntet meg.

A visszaható hatályú jogalkotás tilalma azonban nem feltétlen, hanem kizárólag a jogalanyok helyzetét elnehezítő jogalkotásra irányadó. Nem terjed ki a tilalom a jogszabályok módosíthatóságának időbeli korlátaira. Abból következően, hogy a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalma nem abszolút érvényű, következik az, hogy egyértelműen élhet ezzel a jogalkotó akkor, amikor új jogosultságot állapít meg, meglévő jogosultságot terjeszt ki, vagy valamely jog korlátozását oldja fel.

A kifogásolt törvényi rendelkezések ugyanakkor a kihirdetésüket megelőző időre nem állapítanak meg új kötelezettséget, és nem nyilvánítanak valamely magatartást jogellenessé. A korábban már megkötött hosszabb időtávra szóló szerződések – bizonyos feltételek melletti – módosításának lehetőségét törvénybe foglaló rendelkezések a vizsgált esetben nem tekinthetők a jogalanyok helyzetét elnehezítő jogalkotásnak, tekintettel arra, hogy egy olyan új jogosultságot biztosítanak a szerződő felek számára, amellyel azok mindegyike élhet. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a módosító törvény vizsgált rendelkezései nem ütköznek a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmába, így nem sértik az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglaltakat. Erre tekintettel az Alkotmánybíróság az indítványokat elutasította.

Álláspontunk szerint – kapcsolódva Dr. Czine Ágnes alkotmánybíró különvéleményéhez – az ismertetett határozat nincs összhangban a Alkotmánybíróság korábbi határozataival. A visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmába ütközés vizsgálatánál az Alkotmánybíróság korábban abból a tételből indult ki, hogy valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet a visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközőnek, „ha a jogszabályt a jogalkotó visszamenőlegesen léptette hatályba, hanem akkor is, ha a hatálybaléptetés nem visszamenőlegesen történt ugyan, de a jogszabály rendelkezései – erre irányuló kifejezett rendelkezés szerint – a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell”⁴⁴

A törvénynek a földforgalmi törvényt módosító rendelkezése egyben új kógens szabályként rögzíti, hogy a bérbeadói oldalon történt alanyváltás olyan új kötelelem, amelyben a feleknek megnyílik a lehetősége – meghatározott szabályok betartásával – arra, hogy szerződésben megállapított haszonbér összegét megváltoztassák. A törvény indokolása szerint a haszonbérleti szerződés módosításának igénye összefügg a *clausula rebus sic stantibus* római jogi alapelv gyakorlati alkalmazásával, vagyis az idő múlásával összefüggésben a

megszűntnek, 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.

⁴³ 3278/2017. (XI. 2.) AB határozat bírói kezdeményezések elutasításáról

⁴⁴ 16/2014. (V. 22.) AB határozat, 30/2014. (IX. 30.) AB határozat, 3024/2015. (II. 9.) AB határozat, lásd 3278/2017. (XI. 2.) AB határozatban Dr. Czine Ágnes alkotmánybíró különvéleménye

körülményekben történő lényeges változásnak alapot kell adnia a szerződéses kapcsolat egyes részeinek megváltoztatására.

A haszonbér járadék jellegére tekintettel a régi jogunk is lehetőséget biztosított a haszonbér összegének módosítására a hosszabb tartamú haszonbérlet esetében.

A módosítás lehetősége megengedésének jogirodalmi értékelése kettős volt, ennek illusztrálására álljon itt két vélemény.

Szladits Károly kijelentette, hogy „az ilyen belenyúlás a szerződő felek viszonyaiba alapjában rendíti meg a szerződési hűséget, amelyen mai gazdasági életünk épül. Azért ezzel a végső remédiával csak olyankor szabad élni, ha a viszonyok változása oly mértékű és annyira előreláthatatlan, hogy minden józan számítást felborít és minden értelmes kockázatvállalást messze meghalad.”⁴⁵

Ezzel szemben Ágoston Péter abból indult ki, hogy „a felek jogügyleti akarata nem a kijelentett akarat, hanem az ügyletből, annak természete szerint a gazdasági célból megállapítható akarat.” Erre való tekintettel a körülmények változása miatt lehetővé válik a *clausula rebus sic stantibus* alkalmazása.⁴⁶

Hasonlóan teszi fel a kérdést Csehi Zoltán is: „Végső soron a kérdés akként is felvethető: mire is vonatkozik a szerződés? Egy adott időben fennálló feltételrendszerre és az akkor látható kockázati körülményekre, vagy a felek szolgáltatásai értékarányának az idő és a külső körülmények közti megtartására?”⁴⁷

A jogi szabályozás áttekintése a következőket láttatja. Az 1400/1932 ME számú rendelet szerint a körülmények lényeges változása címén akkor lehetett a szerződés módosítását igényelni, ha a körülmények változása a haszonbérelet dologgal, illetve annak hasznaival kapcsolatban áll elő. Ilyen lehetett pl. az az eset, ha a termékek ára lényegesen és huzamos időn keresztül megváltozik a szerződéses állapothoz képest. Régi jogunk szerint a haszonbér újbóli megállapítását akkor lehetett kérelmezni, ha a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanok főterményeinek egységárai a szerződéskötés óta 50%-al emelkedtek vagy csökkentek.⁴⁸

A rendszerváltozást követően az Alkotmánybíróság a 32/1991. (VI. 6.) AB határozatában a szerződések teljesítését vizsgálta a piacgazdaság védelmének figyelembevételével. Az Alkotmánybíróság vizsgálatában megállapította, hogy: „minden olyan szerződés, amelyet a szerződés megkötését követően nem rögtön teljesítenek, bizonyos fokú kockázatot jelent a felek számára.”

A szerződéskötést követően ugyanis olyan változások állhatnak be, amelyek eredményeként a szerződés gazdasági egyensúlya teljesen felborulhat, de legalábbis jelentős aránytalanságok következhetnek be. Ha ezeket a szerződő felek megállapodásukkal, szerződésmódosításukkal nem tudják rendezni, ezek kiküszöbölése ugyancsak a szerződésekbe történő beavatkozást teheti szükségessé. A beavatkozás történhet bírói úton és történhet

⁴⁵ SZLADITS Károly: *Magyar Magánjog. Kötelmi jog Általános része*. Budapest, Grill.1941 546. p.

⁴⁶ ÁGOSTON Péter: *Clausula rebus sic stantibus*. Jogállam 1907, 3, 178–180. p.

⁴⁷ CSEHI Zoltán: *Az egyoldalú szerződésmódosítás általános kérdései*. Pázmány Péter Katolikus Egyetem <http://www.plwp.jah.ppke.hu> 82. p. (letöltés: 2018. 07. 26.)

⁴⁸ A haszonbér leszállításáról rendelkező 1400/1932. M. E. sz. rendelet alkalmazása kérdésében állapítja meg a Budapesti Táblabíróság XV. 1932. sz. ítéletében „az egész eljárásnak az a célja, hogy a változott gazdasági viszonyokra tekintettel helyreállítandó a gazdasági egyensúly, amelyet a felek a haszonbéri szerződés létesítésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatásra való tekintettel szem előtt tartottak”.

törvényi vagy rendeleti úton is. A bíróság feladata egy-egy konkrét szerződés megbomlott egyensúlyát helyreállítani.

A testület indoklásában leszögezte: „Az állam jogszabállyal a szerződések tartalmát általában csak ugyanolyan feltételek fennállása esetén változtathatja meg alkotmányosan, mint amilyen feltételek fennállását a bírósági úton való szerződésmódosítás is megköveteli. Erre pedig a *clausula rebus sic stantibus* tételét alkalmazva kerülhet sor.”

A legutóbbi időben a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma egy bérleti ügyben arról döntött, hogy a felek jogelődei által 1990-ben elfogadott bérleti díj a szerződéskötést követően 2010-ig beállott körülmények változása, így az infláció, a hasonló adottságú bérlemények iránti kereslet-kínálat, illetve a hasonló adottságú bérlemények bérbeadásával elérhető bérleti díj mértéke sérti-e a felperes lényeges, jogos érdekét.⁴⁹

Megállapítható, hogy a haszonbérleti díj módosítása lehetőségének igénye a földtulajdonosok részéről időről-időre felmerül, ezt az igényt a jogszabályi rendelkezések követik. Az a tény, hogy ez bizonyos esetekben pusztán az időmúlás következtében a piaci viszonyokban végbenő változások okán szükségessé válhat a haszonbérleti díj összegének változtatása, a felek gazdasági érdekeivel összefüggő körülmény, ami gazdasági számítással is alátámasztható.

Nyugat-Európában a földbérleti díjak a földárak 2 – 5 %-át (átlagosan tehát 3,5%-át) teszik ki. A felmérések, valamint a rendelkezésre álló adatok azt támasztják alá, hogy a Magyarországon korábban és jelenleg fizetett valós bérleti díjak nagyságrendje megfelel a valós földárakból a Nyugat-Európában elfogadott tőkésítési ráták alapján kalkulált értékeknek.

A Nemzeti Adó-és Vámhivatal adatai alapján a szántó művelési ágú termőföldek átlagára 2010 és 2016 között 450.000.-Ft-ról 1.350.000.-Ft-ra emelkedett hektáronként. Ugyanezen időintervallumban a haszonbérleti díja hektáronként átlagosan 28.000.-Ft-ról 49.400.-Ft-ra nőtt.⁵⁰ Tény tehát, hogy a vizsgált időszakban a piaci viszonyok radikálisan megváltoztak. Ebből pedig az következik, hogy a díjmódosítás közgazdaságilag megalapozott.

Ami a hatályos szabályozást illeti a hatályos földforgalmi törvény szerint a haszonbérleti díj valorizációja alkalmazásának előfeltétele a felek közötti hosszabb időtartamú jogviszony fennállta. A szerződés módosítása kezdeményezésének lehetősége csak a hosszú távra kötött, vagyis legalább 10 éves időtartamú szerződéseknél áll fenn, ideértve azt az esetet is, mikor meghosszabbítás folytán haladja meg a szerződés ezt az időtartamot. A díjmódosítást a szerződéskötést követő 5 év elteltével, illetve azt követően 5 évente lehetne kezdeményezni feltéve, hogy a ha a szerződésből még 5 év van hátra.⁵¹

Új szerződések esetében, továbbá a már megkötött haszonbérleti szerződés közös akarattal történő módosításával a felek a díjmódosítás kezdeményezésére előírt 5 éves időtartamot a 5 évnél rövidebb időtartamban is meghatározhatják. (klauzikálós kógenzia) egyebekben a az új rendelkezésektől érvényesen nem térhetnek el.⁵²

A díjmódosítás azonban nem generálisan illet meg minden bérbeadót, akkor sem, ha fenti feltételnek megfelel a szerződése. A bérleti díj változtatásának joga tulajdonos változáshoz kötött. Díjváltoztatás kezdeményezésére akkor kerülhet sor, ha a módosítás hatályba lépését

⁴⁹ Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 22.G.41.608/2011/6.számú határozata

⁵⁰ KSH Statisztikai Tükör 2017. november 3.

⁵¹ Fétv. 50/A. § (1) bekezdés

⁵² Fétv. 50/A. § (6) bekezdés

követően, az adott föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbe adó tulajdonos személyében változás következett be.

Tulajdonosváltás esetében ugyanis a Ptk. azon – a haszonbérletre is irányadó – rendelkezése mely szerint, ha a haszonbérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a haszonbérbeadó helyébe.

Az alanyváltás tulajdonképpen jogszabály alapján történő szerződés átruházást jelent, s a módosítás csak erre az esetre vonatkozik.⁵³

Míg az állami földárverések útján az állam helyébe lépő új tulajdonosok esetében az első haszonbérleti díj változtatásának kezdeményezési joga fennáll, sőt az új tulajdonos számára ez a lehetőség eleve a termőföld tulajdonjogának megszerzésekor kezdődik,⁵⁴ más esetben az alanyváltás hiánya kizárja a kezdeményezési jogot.

Álláspontunk szerint ez a szabályozás sérti a jogegyenlőség elvét. Az Alkotmánybírósgyakorlata szerint a jogegyenlőség követelménye arra vonatkozik, hogy a jognak mindenkit egyenlőként kell kezelnie, azaz a jogalkotás során a jogalkotónak mindegyikük szempontjait azonos körültekintéssel, elfogulatlansággal és méltányossággal, az egyéni szempontok azonos mértékű figyelembevételével kell értékelnie.

A megkülönböztetés akkor alkotmányellenes, ha a jogszabály a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható jogalanyok között tesz különbséget anélkül, hogy annak alkotmányos indoka lenne. Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésének sérelme miatti alaptörvény-ellenesség akkor állapítható meg, ha a jogszabály a szabályozás szempontjából azonos, egymással összehasonlítható helyzetben lévő jogalanyok között tesz különbséget, és a különbségtétel nem igazolható.⁵⁵ Erre való tekintettel indokolt a törvény módosítása.

A haszonbérleti díjmódosítás kezdeményezése előtt be kell szerezni a helyben szokásos piaci értéket meghatározó igazságügyi szakértői véleményt⁵⁶ és azt csatolni kell a kezdeményezéshez. Ha az ellenérdekű fél a másik fél írásban közölt kezdeményezésével nem ért egyet, a bíróságtól kérheti a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj⁵⁷ meghatározását.

⁵³ 3331/2017. (XII. 8.) AB végzés bírói kezdeményezés visszautasításáról

⁵⁴ Fétv. 110/A. §

⁵⁵ Lásd: 3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, 43/2012. (XII. 20.) AB határozat, 14/2014. (V. 13.) AB határozat

⁵⁶ Az igazságügyi szakértők tevékenységéről szóló 2016. évi XXIX. törvény szerint a szakértő feladata, hogy a hatóság kirendelése vagy megbízás alapján, a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel, a függetlenség és pártatlanság követelményének megtartásával döntse el a szakkérdést, és segítse a tényállás megállapítását.

⁵⁷ A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat: az eladó hajlandó az eladásra, az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, az értékesítés megfelelő nyilvánossággal történik, az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat figyelmen kívül maradnak.

Az értékelés lépései a következők:

a) az *alaphalmaz kiválasztása*. Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

b) az *összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása*. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Amennyiben az ellenérdekű fél nem fordul bírósághoz a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni.⁵⁸

Ha az igazságügyi szakértő által megállapított és a kezdeményezésben megjelölt piaci haszonbérleti díj mértéke a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj mértékétől akár lefele, akár felfele legalább 20%-kal eltér, az ellenérdekű fél a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja vagy bíróságtól kérheti a haszonbérleti díj megállapítását.

Ha az ellenérdekű fél – legyen akár a haszonbérlető, akár a haszonbérbe adó – nem fordul bírósághoz, pedig azt megtehetette volna, és így a mulasztása folytán áll be a törvény erejénél fogva az emelt, illetve csökkentett díj mértéke, a 30 napos jogvesztő határidő elteltét követően már nem élhet a felmondás jogával.

Ugyancsak jogvesztő – a végleges döntés kézhezvételétől számított – 30 nap áll rendelkezésre a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondására abban az esetben, amennyiben a bíróság által meghatározott piaci haszonbérleti díj mértéke a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj mértékét legalább 20%-kal meghaladja, illetve annál legalább 20%-kal alacsonyabb.⁵⁹

A szabályozásban nincs megadva a valorizációs küszöb, a díj mértékének 20%-os vagy annál magasabb eltérése a szerződés felmondására ad lehetőséget. Ezért bírói mérlegelés körébe tartozik annak megítélése, hogy amennyiben a szerződésben rögzített, illetve az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított díj között kevesebb, mint 20% eltérés van módosítja-e a kötelmet.

Összegezve: a haszonbérleti díj valorizációját a régi jogunk is ismerte, betartva a jogegyenlőség elvét és megengedve a szabad bírói mérlegelést. A hatályos földforgalmi törvény indokolatlanul, Alaptörvény ellenesen, azonos időtartamú szerződések esetében és azonos clauzula fennállása ellenére csak azon szerződéseknel ad lehetőséget a díjváltoztatás kezdeményezésére, amelyeknél a bérbeadói (tulajdonosi) oldalon alanyváltozás következett be. Ez sérti a jogegyenlőség elvét, ezért indokolt a törvény módosítása. A bírósági gyakorlatnak kell eldöntenie, hogy milyen mértékű díjváltozás tartozik a rendes üzleti kockázat körébe, és milyen mértékű díjváltozás indokolja a szerződés módosítását bírói úton.

c) fajlagos alapérték meghatározása. A fajlagos alapértéket általában hektárra kell vetíteni

d) az értékmodosító tényezők elemzése. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

⁵⁸ Fétv. 50/A. § (4) bekezdés

⁵⁹ Fétv. 50/A. § (3) és (5) bekezdés