

JOGÉRTELMEZÉSI FESZÜLTSEGEK ÉS ÖNELLENTMONDÁSOK
A FÉTV. 50/A.§-NAK A FÖLDHASZONBÉRLETI DÍJ
MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÚJ SZABÁLYA KAPCSÁN

1. Bevezetés: a jogalkotási probléma felvetése

A Kúria P.V. tanácsa, az előtte folyamatban lévő Pkk.V.24.545/2018. számon, a Pkk.V.24.591/2018. számon, a Pkk.V.24.643/2018. számon, a Pkk.V.24.583/2018. számon, a Pkk.V.24.642/2018. számon, a Pkk.V.24.584/2018. számon, a Pkk.V.24.548/2018. számon, valamint a Pkk.V.24.571/2018. számon folyamatban lévő, az illetékes bíróság kijelölése iránti peres eljárásokban, – a per egyidejű felfüggesztése mellett – bírói kezdeményezést terjesztett az Alkotmánybíróság elé.¹ A per látszólag érdektelen illetékességi ügyben folyt, miközben a jogvita kizárólag azon alapult, hogy a régi haszonbérbe adó által átruházott, haszonbérlettel terhelt föld tulajdonjogát megszerző új tulajdonos emelheti-e egyoldalúan a haszonbérleti díjat a Fétv. 50/A.§-a alapján, amelyet a felperes a Ptké.² 53/C.§.(3) bekezdésén alapuló Fétv. 110./A.§-ra alapított. A Ptk-é alapján új szerződésnek minősített földhaszonbérleti szerződések ügyében több haszonbérelő felperes illetékességi vitát is kezdeményezett, ezzel is lassítva az anyagi jogvita elbírálását.

A Kúriához felterjesztett ügyekben a haszonbérelő a haszonbérleti díj megállapítása iránt indított keresetet az alperes haszonhaszonbérbe adóval szemben a Járásbíróságon. A bíróság illetékessége hiányát állapította meg, figyelemmel arra, hogy a becsatolt földhaszonbérleti szerződésekben a Pesti Központi Kerületi Bíróság (a továbbiakban: PKKB) kizárólagos illetékessége szerepel. Az áttételt követően eljáró PKKB szintén megállapította illetékessége hiányát és az ügy iratait felterjesztette a Kúriához az illetékes bíróság kijelölése érdekében. A terjesztő bíróság indokolása szerint a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésére figyelemmel a haszonhaszonbérbe adó személyében bekövetkezett változással új haszonbérleti szerződés jött létre, így a régi szerződésben szereplő illetékességi kikötés jogszabályba ütközik az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 41. § (6) bekezdése értelmében, mivel ennek alapján 2009. június 30-át követően a PKKB illetékessége nem köthető ki. Viszont a haszonbérlettel terhelt föld tulajdonjogának átruházásával az új tulajdonos és a haszonbérelő között a Ptké. 53/C. §-a alapján új haszonbérleti szerződés jött létre, így a jogvita elbírálására a haszonbérleti szerződésben a felek által tett kikötés jogszabályba ütközik, ezért figyelmen kívül kell

¹ Az Abtv. 25. § (1) bekezdése alapján, Pkk.V.24.545/2018/10. sorszámú végzéssel

² Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény.

hagyni. Kúria a feloldhatatlan ellentmondásra tekintettel indítványozta a Ptké. 53/C. §-a alap-törvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését, továbbá a támadott jogszabályi rendelkezésnek a folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazása tilalmának elrendelését.³

Amennyiben a kúriai indítvány megalapozott, akkor a Fétv. új 110./A§, és 50/A.§ rendelkezéseit sem lehetett volna alkalmazni, és az eredeti haszonbérleti szerződés szerinti kikötés szerint illetékes bíróságnak az új haszonhaszonbérbe adók egyoldalú piaci haszonbérre emelési igényét el kellett volna utasítania, mivel azt csak a haszonbérleti szerződések rendelkezései szerint emelkedhet. Ha valamelyik szerződő fél, így az új haszonbérbe adó egyoldalúan emelni akarja a haszonbérleti díjat, akkor azt csak a haszonbérelő egyetértésével teheti meg, vagy általa indított perben kell annak megalapozottságát bizonyítania, viszont erre a régi termőföldtörvény az 1994. évi LV.tv. rendelkezéseit kellett volna alkalmazni, mely utóbbi erről nem rendelkezett külön.

A Kúriai tanács indítványától függetlenül ötvenhat országgyűlési képviselő is az Alkotmánybírósághoz fordult. Indítványukban 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké) a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény (a továbbiakban: Módtv.) egésze alaptörvény-ellenességének megállapítását, és a hatálybalépésének időpontjára visszamenőleges hatályú megsemmisítését kérték. Az indítványozók álláspontja szerint a Módtv. rendelkezései a földbérleti szerződések esetében az „azonnali szerződés módosítás” lehetőségének törvényi biztosításával figyelmen kívül hagyják azokat a kritériumokat, amelyek az Alkotmánybíróság korábbi határozataiban a jogszabály által történő alkotmányos szerződésmódosítás tekintetében meghatározott (clausula rebus sic stantibus, jelentős érdeksérelem, a jogalkotói beavatkozás szükségessége stb.). Az ellenzéki országgyűlési képviselők indítványa közvetlenül arra irányult, hogy a Módtv. alkotmányellenessége megállapítása esetére lehetetlenné tegyék Az új földtulajdonosok, köztük a Magyar Államtól haszonbérlettel terhelt földek tulajdonát megszerző földműveseknek a Fétv. 50/A.§-a alapított egyoldalú nyilatkozattal megtehető, a tulajdonukba került földön a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra emelését.

Az AB 22/2018. (XI. 20.) határozatában az indítványokat⁴ lényegi kérelmüket tekintve elutasította ugyan, de ugyanakkor megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenességet idézett elő azáltal, hogy a 2013. évi CLXXVII. törvény 22/C. alcímébe foglalt 53/C. §-ában nem határozta meg a szerződésátruházás részletszabályait.⁵

³ A Kúria álláspontja szerint a támadott jogszabályi rendelkezés ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, M) cikk (1) és (2) bekezdéseivel, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (2) bekezdésével, valamint XXVIII. cikk (1) bekezdésével.

⁴ Alkotmánybírósági ügyszám: II/330/2016. A tárgy: a 2013. évi CLXXVII. törvény 22/C. alcímébe foglalt 53/C. §-ával összefüggő mulasztás megállapításáról. A tárgyalta téma szempontjából első rendű fontosságú, hogy az AB felhívta a törvényalkotó figyelmét arra, hogy a szükséges törvényi szabályozás kialakítása során figyelemmel kell lennie a szerződésátruházás novációs tartalmának a szerződésmódosítástól való elhatárolás kérdésére, valamint a nováció mint jogi konstrukció jogi természetének a meghatározására. Ettől még fontosabb számunkra, hogy alkotmányos kérdéssé tette a jogalkotó számára, hogy az új törvényi szabályozásban figyelemmel kell lennie arra is, hogy az összhangban álljon a Ptk. jogszabályi megoldásával.

⁵ Ezért az Alkotmánybíróság felhívja az Országgyűlést, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti szabályozással való összhang megteremtése érdekében jogalkotói feladatának 2019. március hó 31. napjáig tegyen eleget.

Az Alkotmánybíróság nem foglalt állást a Ptké. 53/C/ (3) bekezdéssel bevezetett, a Ptk. szabályozásától eltérő jogértelmezés megengedhetősége tekintetében. Távollátta magát abban a jogdogmatikai kérdésben való állásfoglalást is, hogy a haszonbérlettel terhelt föld tulajdonjogának eladása esetén az új földtulajdonos a korábbi tulajdonos *jogutóda*, így haszonbérbe adóként is *ex lege* jogutód, amelyre tekintettel a régi haszonbérleti szerződés változatlanul fennmaradt, vagy a felek közötti korábbi szerződés-megszűnését és új szerződés létrehozását eredményezte-e a tulajdonjog átruházással beálló haszonbérleti szerződésátruházás.⁶

Az AB döntést követően az ország járásbíróságai, megyei törvényszékei előtti haszonbéremelési egyedi peres ügyekben a bíróságok a megalkotandó törvény rendelkezéseire várva jegelik a tárgyalásokat, esetleg felfüggesztették a peres ügyeket, de volt ahol helyt adtak a felperesi keresetnek vagy elutasították azt ugyanazon tényállás mellett. Teljes jogbizonytalanság alakult ki, amely kiválthatja a korábban jelentős beruházásokat tevő földművesek bizalomvesztését.

Az egyes jogvitás ügyekben alapkérdéssé vált, milyen jogot és miért lehet alkalmazni, továbbá kérdéssé vált az is, hogy egyáltalán lehet-e a Fétv. 110/A.§-a alapján a Ptk. szerinti szerződésátruházásról beszélni. Vita alakult ki abban, hogy az egyidejű szerződés megszűnés és szerződés keletkező mellett átszállhat-e minden szerződéses jog és kötelezettség az elvileg szerződésben maradó haszonbérlőre, aki az Fftv. szerint az új szerződésben már meg sem felelt az Fftv. szerinti haszonbérlői követelményeknek. Így merült fel jogértelmezési kérdésként a Fétv. 110/A.§-ra alapított novációra épített szerződésátruházás értelmezése.

2. A Ptk. szerinti szerződés-átruházás fogalma és tartalma

Az, 1959. évi IV.tv. (Ptk.) nem rendelkezik arról, hogy mindkét szerződési pozíció, illetőleg maga a szerződés átruházható-e. A Ptk. által szabályozott engedményezést a kötelelem jogosult, a tartozásátvállalás a kötelelem kötelezett pozíciójára szűkített szerződési pozícióban beálló – kötelelemátruházásból fakadó – jogutódlásról rendelkezik.

A 2009 évi Ptk.⁷ 5:178. § (2) bekezdés elfogadott normaszövege a jogosult vagy kötelezett pozícióban bekövetkező *alanyváltozásokat*, a *szerződés alanyának megváltozását*, alanyi jogutódlásként értelmezte, így az az eredeti szerződéses szolgáltatás, illetőleg ellenszolgáltatás tekintetében nem járnak a szerződés lényeges tartalma megszűnésével, vagy megváltoztatásával.⁸

⁶ Az AB utalt arra, hogy a szerződés átruházás jogutódlási vagy novációs tartalma, de magának a novációnak a fogalma sem egyértelműen tisztázott a jogirodalomban, a magánjogi jogtudomány is megosztott. AB határozat indokolása 72 pont.

⁷ Ptk. [2009] 5:178. § (2) bekezdés.

⁸ A szerződésátruházást Klimke szerint feltétlenül el kell határolni a nováció intézményétől, minthogy ez utóbbi megszakítja a szerződés folytonosságát, és ily módon maga a kötelelem is megváltozik, azonossága megszűnik. Lásd: KLIMKE, Dominik: *Die Vertragsübernahme*. Mohr Siebeck, Tübingen, 2010. 7-18.; WOLF, A.: *Die Novation, ein Gespenst im preußischen Rechtssystem*. In: Gruchot, J. A. (hrsg.): *Beiträge zur Erläuterung des preußischen Rechts, des Handels- und Wechselrechts durch Theorie und Praxis*. Jg. 13. Grote, Hamm, 1869. 357-385.; SCHAFFLAND, Astrid: *Die Vertragsübernahme*. Peter Lang, Europäischer Verlag der Wissenschaften, 2012.

A szerződésátruházás tehát – az engedményezéshez és a tartozásátvállaláshoz hasonlóan – *pozícióbeli alanyváltozást jelentett*, amely nem vezetett az eredeti szerződés megszűnéséhez, új keletkezéséhez. A 2009. évi CXX. törvény a novációra vonatkozó konkrét jogszabályi rendelkezést, miközben a kötelezettségvállalás jogcíme módosításának esetét a szerződésmódosítás körén belül helyezte el. A törvényhez fűzött miniszteri indokolás azt is egyértelművé tette, hogy a nováció intézményének jogszabályba iktatása egyáltalán nem is állt a jogalkotó szándékában, minthogy az a – korábbi Ptk. nyomán már kialakult – joggyakorlatot nem mozdítaná előre. Másrészt azonban – a jogszabály diszpozitivitására tekintettel – a nováció alkalmazásának lehetősége a szerződő felek számára továbbra is adott azzal, hogy a szerződésmódosítás csak a felek ilyen irányú kifejezett rendelkezése esetén, csak az újításra irányuló kifejezett szándék megléte esetén tekinthető novációnak.

Az új Ptk. koncepciója ezt elvetette, kimondta, hogy „az engedményezés és a tartozásátvállalás intézményeit kombináló szerződésengedményezés jogi feltételeire kell az új Ptk.-ban megfelelő szabályokat alkotni.”⁹ A Ptk. normaszövege a *szerződésátruházás szabályozásával a szerződési pozíció átruházásának a lehetőségét és a feltételeit rögzítette*. A szerződésátruházás eredményeképp 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 megillettek, illetve terheltek, azaz a szerződés és annak tartalma az alanyváltozást leszámítva változatlan marad.

A Ptk. nem rendelkezik arról, hogy a szerződésátruházás nováció-e. Vannak, akik abból, hogy a 6:208. § (3) bekezdése kimondja, hogy a szerződést biztosító mellékkötelezettségek a szerződésátruházással megszűnnek, az is következhetne, hogy a szerződésátruházás novációnak minősül, szerződésmódosítás, szimpla jogutódlás esetén ugyanis a szerződést biztosító mellékkötelezettségek nem szűnnek meg. A jogutódlásos modellről azonban elfelejtkeztek. Az új Ptk. azonban azzal, hogy a Ptk. 6:210. §-a az engedményezés és a tartozásátvállalás szabályainak alkalmazását rendeli el a szerződésátruházás kapcsán nem szabályozott kérdések tekintetében, a szerződésmódosításnak minősíti a szerződésátruházást.

Nem tér ettől a Ptk. 6:211. §-ban a jogszabály rendelkezése alapján beálló szerződésátruházás esetén sem. Akkor is az engedményezés és a tartozásátvállalás mintájára értelmezi a szerződésátruházást, mivel szerződési pozíció átszállásáról van szó minden esetben. Az pedig tisztán jogutódlásos modell, régi szerződéssel, változatlan tartalommal és egy új alannyal. A jogszabály rendelkezése alapján bekövetkező szerződésátruházáshoz nem szükséges a szerződésben maradó fél hozzájárulása, rendelkezik erről külön jogszabályként a Ptké. 53./C§., illetőleg a Fétv. 110./A.§-a.

Nem is lehet kételyünk ezzel kapcsolatban, hiszen szerződésátruházásnak minősül a bérleti szerződés azon szabálya, amely szerint a bérleti szerződés átszáll a vevőre a bérlet tárgya tulajdonjogának átruházása esetén.¹⁰

⁹ Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója és tematikája. Magyar Közlöny különszám, 101. A szabályozási javaslatához többen hozzászóltak. Lásd: LÁSZLÓFI Pál – LESZKOVEN László: *Gondolatok a szerződés-engedményezés jogi természetéhez*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/4. 17-24.; GÁRDOS Péter: *Szerződésátruházás*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2005/3. 20-26.

¹⁰ Ptk. [6:340. § (2) bek.]

A 2013. évi V. tv. (Ptk.) sui generis szerződéstípusként tekint a szerződésátruházásra, amelynek szabályozásával a megteremti a szerződési pozíció átruházásának a lehetőségét és a feltételeit. A szabályozás összhangban van a kialakult bírói gyakorlattal. A szerződésátruházás háromoldalú szerződés az eredeti jogviszony alanyai (átruházó és kötelezett) és az átvállaló között. A szerződésátruházás eredményeképp 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 megillettek, illetve terheltek.

A magyar Ptk. szabályozása pontosan bele illik a nemzetközi kodifikációs tartalomba. Európában a szerződésátruházást csak kivételesen ismerik a nemzeti Ptk.-k, mindössze négy nemzeti Ptk.-ban találkozunk a magyaron kívül.¹¹

A holland *BW* 6:159. cikkelye szerint a szerződésátruházás eredményeképp az átruházó teljes szerződési pozíciója átszáll a szerződésbe belépő félre. A *BW* nem tartalmaz speciális szabályt a szerződésátruházásra: ezekre az esetekre a tartozásátvállalás szabályait rendeli alkalmazni.

Az *olasz Codice civile* 406-1410. cikkelyei szabályozzák a szerződésátruházást, de a szerződésengedményezés cím alatt. Az 1406. cikkely meghatározása szerint a szerződésátruházás az engedményező és egy harmadik személy (engedményes) megállapodása, amelyhez a szerződésben maradó fél (engedményezett) hozzájárulása

A portugál *Código civil* a szerződéses pozíció engedményezése cím alatt szabályozza a szerződésátruházást. A szerződésátruházás fogalmát tartalmazó 424. cikkely megegyezik a *Codice civile* 1406. cikkelyével. A 425. cikkely szerint az engedményezett szerződés jogügylettípusa határozza meg az átruházás formájára, a szerzőképességre és a felek közötti jogviszonyra vonatkozó szabályokat.

A holland jogalkotó utaló szabály beiktatásával teremt meg a kapcsolatot a rokon jogintézményekkel, amikor az ott felmerülő egyes kérdésekre (pl. előzetesen megadott hozzájáruló nyilatkozat, mellékkötelezettségek átszállása) vonatkozó rendelkezések alkalmazását a szerződésátruházás esetére is előírja.

A 2014. január 1-jén hatályba lépett új cseh polgári törvénykönyv *a szerződéses pozícióban bekövetkező alanyváltozásra* lehetőséget ad a szerződés átruházásával. A cseh Ptk. által alkalmazott megoldás inkább szerződés-engedményezés, amely a szerződésben maradó fél által az engedményezéshez adott hozzájáruló nyilatkozat megtételével hatályosul. Abban az esetben, ha a harmadik fél a hozzájáruló nyilatkozatot előzetesen (vagyis még az engedményezési megállapodás megkötését megelőzően) megadja, a szerződés akkor hatályosul, ha arról a harmadik felet az engedményező értesíti vagy az engedményezés megtörténtét az engedményes a harmadik fél felé hitelt érdemlően bizonyítja.

A négy kodifikáció egyben megegyezik: nem társul a szerződésátruházás fogalmához az átruházott szerződés megszűnése, és új szerződés keletkezése, akkor sem, ha az jogszabály erejénél fogva áll be, mint a használati szerződéssel terhelt dolog tulajdonjoga átszállásával.

Az *Európai Alapelvek*¹² még egyszerűbb megoldást választott. A rövid definíciót követően a 12:201. (2) cikkelyében kimondta, hogy a követelések tekintetében az engedményezés

¹¹ GÁRDOS, 2005. 10-26.

¹² A Principles of European Contract Law III. része foglalkozik az engedményezéssel, a tartozásátvállalással és

(11. fejezet), míg a tartozások tekintetében a tartozásátvállalás szabályai (12:101-102. cikkelyek) alkalmazandóak.

A magyar Ptk. is ezt a kodifikációs elvet követi, nincs szó novációs tartalomról. A Ptké. tehát Ptk.-beli alapok nélkül értelmezte át egy adott esetre: a jogszabályon alapuló szerződés átruházás fogalmát.

A magyar Ptk. is az engedményezés és tartozásátvállalás kombinációjaként tekint a szerződésátruházásra, azaz amelyben a szerződés változatlanul az új jogosult és az eredeti kötelezett között áll fenn, csupán alanyváltozásra kerül sor a szerződésből fakadó egyes követelésekben, illetve tartozásokban kerül sor. A hangsúly kizárólag az *egyik szerződési pozícióban, azaz az egyik felet a jogviszony alapján megillető valamennyi kötelezettség és jogosultság vonatkozásában sorra kerülő alanyváltozáson van, másan nem*. Ennek eredményeként a régi szerződő fél kilép a szerződéses jogviszonyból, és helyére új szerződő fél lépne be oly módon, hogy a jogviszony egyebekben változatlan tartalommal marad fenn.

A szerződésátruházással együtt járó szűkített megújítási elemek a szerződésben az új Ptk. szerint

1. „A szerződésbe belépő fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő félnek a szerződésben maradó féllel szemben fennálló egyéb követelését.
2. A szerződésben maradó fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő féllel szemben fennálló egyéb követelését.”
3. A szerződésátruházással a szerződés biztosítékai megszűnnek. A zálogkötelezett hozzájárulása esetén az új zálogjog az eredeti zálogjog ranghelyén jön létre.
4. A Ptk. 6:194.-ra tekintettel *az a szerződés ruházható át, amely az átruházáskor már létezik az a jogviszony, azaz amelyből jogosultság és követelés fakad*. A Ptk. 6:194. § (3) Semmis a jogosult személyéhez kötött szerződéses jogosultság és kötelezettség átruházása.¹³
5. A Ptk. 6:195. §-(1) bek. alapján „Harmadik személlyel szemben hatálytalan a szerződés átruházását kizáró kikötés, kivéve, ha felek elidegenítési és vagy terhelési tilalomban állapodtak meg.

2.1. A Ptké. 53/C.§ (3) bekezdésének előzményei

A jogirodalomban vitatott, hogy a szerződésátruházás szerződésmódosításnak vagy novációnak minősül-e.¹⁴ Az ún. elválasztási elmélet (Zerlegungstheorie) képviselői a szerződésátruházást mint engedményezés és tartozásátvállalás egyfajta kombinációját, egységét fogják fel. Az egységes elmélet (Einheitstheorie) hívei viszont a szerződésátruházásnak az

a szerződésátruházással. Az Európai Alapelvek III. része megtalálható az interneten a http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/Skabelon/pecl_engelsk.htm címen.

¹³ Pl. az egykori Nemzeti Földalap által az állami tulajdonú földekre kötött haszonbérleti szerződések tömegesen tartalmazzak az Nfa tv.-en és Nfa.tv.Vhr.-én alapuló az NFA-.hoz, mint haszonbérbe adóhoz személyileg kötött szerződéses jogok és kötelezettsége. A bíróságok előtt az új magántulajdonosok megpróbálták ezeknek is érvényt szerezni.

¹⁴ A német jogirodalom a szerződésátruházás tág értelemben felfogott szerződésmódosítás, nem érinti az eredeti kötelelem azonosságát, az változatlan tartalommal száll át. Lásd: KLIMKE, 2010. 7.; WOLF, 1869. 357-385.

engedményezés és tartozásátvállalás határain túlnyúló, önálló, *sui generis* jogintézményként kezelése mellett foglaltak állást, ahol jogok, követelések és tartozások egységként való kezelésére és ily módon azok egységes átruházására kerül sor.¹⁵

A bírói gyakorlatban a szerződésátruházás intézményét már a régi Ptk. hatálya alatt is elismertté vált.¹⁶ A Szegedi Ítéletábrla sokat idézett 2013-as döntésének indokolásában a Ptké.-ben érvényesített novációs jogértelmezést alkalmazott a szerződésátruházásra.¹⁷ A bíróság a szerződés-átruházás tartalmát a jogviszonyból kilépő alperes és a kötelemben maradt felperes közötti jogviszony megszűntként, ugyanakkor a korábbival azonos tartalommal új szerződésként értelmezte a szerződéses jogviszonyba belépő I. rendű alperes és a kötelemben maradt fél között.¹⁸

A Ptk. 6:208. § (2) bekezdésének azt a szabályából, amelynek értelmében „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 terheltek,” nem következik a szerződés folytonosságának megszakítása. Ezt a Ptké.53./C.§(3) bekezdése, és ennek nyomán a Fétv. 110/A.§.-a értelmezte át, anyagi jogi háttér nélkül. Itt rögzült kizárólag, hogy a szerződésbe lépő és a szerződésben maradó felek között tartalmában új szerződés jön létre. Kétségkívül nincs szó új szerződésről, hiszen az új szerződés létrejöttét a törvény mondja ki. Az illetve új szerződés létrejöttéről szóló Fétv.-beli jogértelmezés alapján mind a jogkereső felek, mind a bíróságok helyesen jutottak mind nyelvtani, mind logikai értelmezéssel arra, hogy a szerződés megújítását a jogalkotó új szerződés létrejöttésként is értelmezte (félre).

Amennyiben rendszertani értelmezés szabályait alkalmazták, akkor pedig önellentmondásra jutottak. A Ptké., és a Fétv. együttes értelmezése mellett ugyanis nem következik be teljesül a Ptk. 6:208.§ (2) bekezdésében foglalt szerződésátruházás. Ennek bosszantóan kellemetlen oka van: a haszonbérleti jogviszonyokat érintő időközben beálló törvény hatályon kívül helyezése, és egyidejű új törvény hatályba lépése, amely teljesen és átfogóan újra rendezte a jogviszony alanyi és tartalmi elemeit. Ez bosszantó körülmény kétséget kizáróan, mert enélkül talán nem is kerül sor a szerződésátruházás novációs jellegének ilyen átértelmezésére.

A Ptké.-ben a jogalkotónak csak részleges, a Fétv.-re szűkítetten állt szándékában az, hogy a megállapodáson alapuló és a jogszabályon alapuló szerződésátruházáshoz a Ptk. hivatkozott rendelkezéseitől eltérő jogkövetkezményeket fűzzön. Ezt helyesen ismerte fel az alkotmánybíróság is határozata indokolásában. A Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének utaló szabálya éppen erre a kivételes joghelyzetre szűkített átértelmezést támasztja alá.

A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy 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. §-a álta-

¹⁵ Lászlófi és Leszkoven szerint a szerződésátruházás közelebb áll a szerződésmódosításhoz, mint a novációhoz. Lásd: LÁSZLÓFI–LESZKOVEN 2004. 17-24. Gárdos szerint a szerződésátruházás a nevével ellentétesen nem átruházás, hanem a szerződés megszüntetése és új szerződés létesítése (nováció) útján valósítható meg. Lásd: GÁRDOS, 2005. 20-26. Lásd még: PETRIK Béla: *Alanyváltozások az új Ptk-ban*. Gazdaság és Jog, 2013/12. 3-9.

¹⁶ BDT2012. 2707.

¹⁷ BDT2012. 99. eseti döntés II. tétele, BDT 2008/10/164. eseti döntés II. tétele

¹⁸ BDT2013. 3015.

lános szabályát kell alkalmazni. A jogalkotó szándéka világos, azt tette vitathatatlaná, hogy nem alkalmazható a Ptk. 6: 340.§-ban, illetőleg 6:356.§-ban kimondott speciális, a haszonbérletre kimondott speciális szabály, hanem ahelyett itt is alkalmazható új jogintézményt kell alkalmazni. Nincs ezzel semmi baj, ha ennek levonja következményeit a Ptk. 356.-ban, ahol szimpla alanyi jogutódlásos modell van, egy kivételes szabállyal. Ezzel a figyelmetlenséggel viszont a speciális szabályt sikerült kiszorítani egy általánossal.

Az alapvető gond pedig itt van, a szerződésátruházási jogintézménynek a kiterjesztésével a bérletben, haszonbérletben álló dolog tulajdonjoga átruházásakor beálló szimpla jogutódlásra, doktrínális tévedésből. Kétséget kizáróan sem az engedményezés, sem a tartozásátvállalás nem alkalmas a haszonbérlet adói, vagy haszonbérlet szerződéses pozíció teljessége átruházására,¹⁹ de nincs is rá szükség, mert a szerződéses viszonylatban tulajdonjog változás áll be, és ez vezet kényszerűen, ex lege, egy egyszerű alanyváltozással, egy a tulajdonjog időlegesen átengedett részjogosítvány halmaza tekintetében, a származékos jogviszonyban beálló alanyi jogutódláshoz.²⁰ A szerződésátruházás jogintézménye itt idegen test,²¹ nem pusztán „problematikus magánjogi képlet.”²² A szerződésátruházás olyan sui generis jogintézmény, amely a szerződésben bent maradó, a szerződésből kilépő, valamint a szerződésbe újonnan belépő fél háromoldalú szerződéseként konstruált.²⁰ Erre utal az is, hogy nem került sor kivételes szabály beépítésére sem a Ptk. 340.§, sem a Ptk. 356.§-ban.

2.2. A Ptké. 53./C §.(3) bekezdése, illetőleg a Fétv. 110./A.§-a által létrehozott dogmatikai problémák és új jogértelmezési feszültségek

A szerződésátruházás novációs átértelmezése a Ptké. módosításával

A szerződésátruházás novációs értelmezése esetén a felek közötti korábbi szerződés-megszűnik, és új szerződés keletkezik. A Ptké.) „53/C. § (2) bekezdésébe foglalt, a jogalkotó által értelmező jellegűnek tartott szabály csak a jogszabály rendelkezése alapján bekövetkező szerződésátruházás eseteire vonatkozik, és a tartalma (megszűnés, illetve új szerződésnek tekintés) folytán alapvetően különbözteti meg egymástól a felek megállá-

¹⁹ Lásd erről: LÁSZLÓFI–LESZKOVEN, 2004. 17-24.

²⁰ Nem véletlen, hogy Menyhárd Attila a felek között fennálló jogviszony folytonosságának fennállásából indul ki és erre tekintettel a szerződésátruházást egyértelműen jogutódlási helyzetként kezeli, amelyből egyenesen következik, hogy a szerződéses pozíció átruházásának novációkénti felfogása helytelen. MENYHÁRD Attila: *Szerződésátruházás*. In: Osztovits András (szerk.): *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. Opten, Budapest, 2014. 489-490.

²¹ Mintahogy idegen test marad akkor is, amikor a bérleti szerződés átszáll a vevőre a bérlet tárgyának átruházásakor (régii Ptk. 432. § (1) bekezdése, Ptk. 340.§ (2) bek.). A jogintézményi rekonstrukció itt nem old meg egyetlen jogértelmezési gondot sem, de teremt helyette újakat. „A szerződésátruházás 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.” Lásd erről: GÁRDOS, 2005. 20-26.

²² Lásd bővebben erről: JUHÁSZ Ágnes: *A szerződéses pozícióban bekövetkező alanyváltozás*. Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica et Politica. Tomus XXXII. (2014) 425–438. és JUHÁSZ Ágnes: *Egy „problematikus magánjogi képlet”*. A nováció. FORUM. Acta Jur. et Pol. 4. 2014. Idézi címszóként ebben: SZLADITS Károly: *A kötelelem jogalkata*. In: Almási Antal (szerk.): *Glossa Grosschmid Béni Fejezetek kötelmi jogunk köréből című művéhez*, II. kötet. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1932. 554. p.

podásán alapuló és a jogszabály rendelkezése alapján végbemenő szerződésátruházásnak tekintett tényállásokat” [78, 79].²³

A Ptké. 53/C.§ és a Fétv. 110/A.§ szerint a haszonbérleti joggal terhelt földtulajdonjog átruházásával, jogszabályi rendelkezésnél fogva megszűnik és egyidejűleg megszületik az új, megújított földhaszonbérleti szerződés. Ez a nováció egy sajátos, kényszerű fajtáját jeleníti meg, kényszer jogintézmény.²⁴

A Ptké. 53/C.§(3) bekezdésén alapulóan a 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított Fétv. 110/A. §-a egyértelműen rögzíti, hogy a haszonbérleti díjnak a forgalmi értékre történő emelésére a törvény hatályba lépését megelőzően megkötött haszonbérleti szerződések érintően is lehetőség van.

A Ptké. 53/C. §-án alapuló Fétv. 110/A. § beiktatását az indokolta, hogy a Fétv.50./A§ rendelkezései a Ptk. hatályba lépését megelőzően kötött azon szerződésekre is alkalmazhatók legyenek, melyek esetében a szerződésből valamennyi jog es kötelezettség a Ptk. hatályba lépése után, jogszabály rendelkezése alapján szállt át másra.

A Módtv. célja kifejezetten az volt, hogy a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződésekben a haszonbér módosításának jogát a felek érdekei közti egyensúly meg hatékonyabb megteremtésével biztosítsa: valamennyi haszonbérbeadó, illetve haszonbérelő számára lehetőség nyíljon a haszonbérleti díj piaci mértékűre történő módosítására.

A Fétv. 50/A. §-a biztosítja, hogy a már megkötött haszonbérleti szerződésekben részes felek között a haszonbérleti díj tekintetében korábban létrejött megállapodás bizonyos időközönkénti felülvizsgálatának, módosításának lehetőségét akként, hogy e jogosultságot valamennyi szerződő fél számára biztosítja.

A novációs modellnek ellentmondó és a joggyakorlatban feloldhatatlannak tűnő, a Fétv.-et érintő jogkérdések

A novációs értelemben vett szerződésátruházásból adódóan azonban megjelentek olyan tartalmi megújítások, köztük ad malem partem jellegűek is, mint például a Fétv. 60.§.(5) bekezdése szerinti, egyoldalú, szerződésszegést nem feltételező haszonbérbe adói szerződésfelmondási jog.

Azzal, hogy a szerződés átruházásával a régi haszonbérleti szerződés megszűnik, és új szerződés jön létre, a haszonbérleti szerződések tartalmát jogviták tömege kíséri, ahol az alábbi – a jogszabályban nem rendezett – jogkérdések jelennek meg a bírósági jogvitákban:

²³ Ezzel összefüggésben az Alkotmánybíróság kiemelte továbbá, hogy „mivel a szerződésátruházás eredményeképpen a szerződésbe belépő fél a szerződésből kilépő fél szerződési pozíciójába kerül, ennek következtében a jogviszony szabályozása alapvető jelentőségű a kötelmi és a felelősségi viszonyok (öröklés, jogutódlás, a tulajdonos személyében bekövetkező változás a bérleti szerződéseknel) átláthatósága és kiszámíthatósága körében” [80]. Végül az Alkotmánybíróság megállapította, hogy „a szabályozás alaptörvény-ellenessége abból fakad, hogy a jogalkotó a jogszabályon alapuló szerződésátruházások esetében nem szabályozta az új Ptk. jogintézményeként megjelenő szerződésátruházás részletes szabályait”. E körben felhívta a figyelmet arra is, hogy „a szabályozás kialakítása során figyelemmel kell lennie a jogalkotónak a szerződés módosítástól való elhatárolás kérdésére, valamint a nováció mint jogi konstrukció jogi természetének a meghatározására, figyelemmel a jogintézmény működésének kiszámíthatóságára és a szabályozás hatálya alá tartozó kötelmi és felelősségi viszonyok egyértelmű meghatározására, valamint azoknak a Ptk.-val mint a magánjog anyajogával való összhangjára”.

²⁴ *novatio necessaria* (ún. kényszerű újítás). Lásd: SZÁSZY István: *A kötelmi jog általános tanai*. Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1943. 321., 323.

- a) Milyen jogot alkalmazunk az újonnan létre jött földhaszonbérleti szerződésre:
- jogutódláson alapuló modell: az eredeti szerződésre alkalmazandó jogot (1987. évi I.tv. vagy 1994. évi LV.tv.)
 - a nováción alapuló modell: az új szerződés keletkezése időpontjában hatályos jog (2013. évi CXXII. tv., illetőleg 2013. évi CCXII.tv., valamint NFa. tv.)
- b) Az új szerződés okán alkalmazandó Földforgalmi esetén a szerződésbe belépő, illetőleg a szerződésben benn maradó félre kiterjednek-e az Fftv. szerinti új korlátozások, feltételek:
- jogszerzés új alanyi kizáró/korlátozó feltételei: mezőgazdasági termelőszervezet /földműves jogállás;
 - jogszerzés új tárgyi, mennyiségi korlátozó feltételei: a korábbi 2500 ha/vagy 50000 Ak mértékről 1200/1800 ha-ra csökkentett birtokmaximum;
 - jogszerzés új jogszerzői kötelezettségvállalási feltételeiről való nyilatkozat;
 - jogszerzés új, relatív függő hatályát eredményező hatalmassági jogok: előhaszonbérleti jog
 - jogszerzés új, függő hatályát eredményező hatósági engedélyezés;
 - jogszerzés új feltételét képező, a szerző korábbi jogellenes földhasználói magatartását szankcionáló visszaható hatályú rendelkezések;
 - a biztosítékok fennmaradását a kötelezett hozzájárulása nélkül;
 - a volt állami tulajdonú földeknél az NFA törvényen alapuló azoknak a haszonbérleti kötelezettségek fennmaradása, vagy megszűnése, amelyeket a földforgalmi törvény nem támaszt alá;
 - a régi haszonbérbe adó személyéhez kötődő jogok és kötelezettségek fennmaradása, vagy megszűntése.
- c) Ha a szerződésátruházás a jogutódlásra épül, akkor a haszonbérleti szerződés minden tartalma tekintetében, így különösen:
- a Fétv.-ben a haszonbérleti szerződés módosítása²⁵ és megszüntetése esetére a határidők számítása, és más feltételek tekintetében is,
 - a szerződésre alkalmazandó jogok tekintetében is,
 - a haszonbérleti szerződés módosítása
 - a haszonbérleti szerződés egyoldalú vagy megállapodáson alapuló megszüntetése esetére
- is változatlanok szerződéses feltételek.

Ha ezek az új rendelkezések,, illetőleg a Ptk. kiterjednek, akkor viszont nem lehet a Ptk. szerinti szerződésátruházásról szó, a Fétv. 50/A.§-a nem alkalmazható.

Hogyan lehet kitörni ebből a csapdahelyzetből?

A szerződés megszűnés és új szerződés keletkezés talaján értelmezett szerződésátruházás olyan valódi, fel nem oldható önellentmondást, valódi csapdahelyzetet eredményez, amely megváltoztatása nélkül a probléma nem oldható meg. Anélkül, hogy a Ptké. 53./C.§. szerződésátruházás értelmezésben a jogalanyváltozáson túl további tartalommal ruházná fel. Ha ragaszkodik is a Ptké. továbbra is a Fétv. 110./A.§ és továbbá 50./A.§-a alkalmaz-

²⁵ Kivételt képez a haszonbérleti időtartam növelése,illetőleg a haszonbérleti díj csökkentése.

hatóságát megalapozni kívánó modelljéhez, akkor a nováció tartalmát le kell szűkítenie az egyszerű alanyváltózásra. Semmiképpen nem lehetséges a szerződés megszűnés és új szerződéskeletkezés tartalmi kimondása.

A Ptk. fentiekben leírt szerződésátruházás értelmezése miatt a felmerült jogalkotási feladat a szerződés átruházás modellje keretében is megoldható. Csupán egy adott szerződési pozícióban, ami esetünkben a haszonbérlettel terhelt földtulajdonjog átruházása miatt a haszonbérbe adó személyében álljon be egyedül változás, ez a megújítási elem, kizárólag alanyváltózás áll be a szerződésben. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek közül a haszonbérbe adót megillető törvényes zálogjog a törvény rendelkezése miatt fenn marad.

Ilyen jogutódlásos konstrukció mellett a Fétv. új 53/C. (3) bekezdése belül maradna az új Ptk. Ptk. 6:208-6:211. §-ában bevezetett szerződésátruházás modelljében, amely szinte azonos eredményre vezet, mint a Ptk. 6: 356§-a szerinti jogutódláson alapuló modell, és nem merülhetnének fel az új szerződés keletkezési tétellel magával járó teljesen az új földjogi szabályozás hatálya alá kerülés csapdái.

Viszont ez csak fél megoldás, mivel ez csak azt biztosítja, hogy nem kell alkalmazni az Fftv. teljes szabályozását.

A kitűzött célhoz, a haszonbérleti szerződésnek kizárólag a haszonbérleti díj megváltoztatása tekintetében beálló új szabály alkalmazásához szükséges magának az Fftv.-nek a korábbi haszonbérleti szerződéseknél alkalmazható, szűkebben a haszonbérleti díj módosítására vonatkozó részleges hatályba léptetése.

Szerencsénkre van ilyen részleges, csak a haszonbérleti díjat érintő szabály az Fftv.-ben, de az egyfelől a haszonbérleti időtartam meghosszabbításához rendelt, és egyúttal hozzá kötött a haszonbérleti díj csökkentéséhez.

Viszont ebben a körben az Fftv.-t kizárólag e két módosítási vetületben kell alkalmazni, ami annyit jelent, hogy a szerződésre minden más tekintetben a korábbi jogszabályok, és az annak alapján szerződésben szabályozott tartalom érvényesül. Az Fftv. 58.§-a ennek az egyszerűsített szabályait rögzíti.

Itt, az Fftv. 58.§-ban kell egy további Fftv. módosítást eszközölnünk, ki kell mondani, hogy az ilyen szerződésmódosítások a díjmódosítás feltételeit meghaladóan mentesek az Fftv. tárgyi hatálya aló, mentesítve ezzel a szerződésmódosítást az Fftv. rendelkezéseinek alkalmazása alól.

Előbbiek alapján a hatályba léptető rendelkezései megalapozzák a Fétv. 110./A.§ és az 50./A § t rendelkezések alkalmazhatóságát. Ezzel részlegesen tudjuk a korábbi törvények alatt megkötött haszonbérleti szerződéseknél a haszonbérleti díj módosítására a kívánt új szabályok szelektív alkalmazását érvényesíteni. A Ptké. 53/C.§-a azonban ha csak részlegesen is, de letért a Ptk. szerződésmódosítási alapra helyezett koncepcióról, és új szerződés keletkezését kapcsolta a szerződés átruházáshoz, azzal a szándékkal, hogy ezzel lehetővé tegye a Fétv.110/. A.§-a és az 50/.A.§ új rendelkezéseinek alkalmazását az Fftv. és a Fétv. hatályba lépését megelőzően kötött haszonbérleti szerződésekben a haszonbérleti díjmérésre egyoldalú jognyilatkozat alapján.

Az AB döntés intelme alapján alapvető kérdéssé vált: milyen viszonyban is áll a Ptké. anyajogával a Ptk.-val. Mivel a Ptké. csak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről rendelkezhet, a Ptk. a Ptké. magánjog anyajoga, így a végrehajtási jellegű törvény a Ptk. jogintézményinek tartalmát eltérő, autonóm módon nem szabályozhatja.

A Ptké. ennek eleget is tett, annak csupán 53/C. §-a volt az, amely a kötelmi jogra vonatkozó általános átmeneti szabálytól (Ptké. 50. § (1) bekezdés) eltérően egy olyan kivételes átmeneti szabályt állapított meg, amely kizárólag a Ptk. 6:208-6:211. §-ában bevezetett szerződésátruházásnak kizárólag a jogszabályon szerződésátruházásra terjedt ki.

A Ptké. 53/C. § tehát nem terjesztette ki a szerződésátruházás új szerződés létrehozatalára irányuló tényállási tartalmát általában a szerződés átruházás minden esetére. Nem is tehetne volna, mert a Ptk. 6:208-6:211. §-ában bevezetett szerződésátruházás kifejezetten megmaradt az egyetemes jogutódlás talaján. A Ptké. 53/C. §-a tehát kizárólag a szerződésátruházásnak minősülő különös (singuláris) jogutódlás esetére és ennek is azon speciális tényállási körére vonatkozik, amelyek esetében a Ptk. hatálybalépése előtt kötött valamely szerződés átruházására a Ptk. hatálybalépése után jogszabály rendelkezése alapján kerül sor.

További problémával is szembesülünk. A Ptk. a bérlet és a haszonbérlet szabályozása során nem szerződésátruházásként szabályozza a haszonbérletben beálló alanyváltást a föld tulajdonjoga átruházásának esetét, hanem egyszerű a haszonbérbe adói oldalon bekövetkező szimpla jogutódlásként, éppen a kötelmi jogviszony relatív szerkezetének áttörésével, a „*Kauf bricht nicht die Miete*” alapelvét követve.

Ezért adódik az a következtetés, hogy az új magyar Ptk.²⁶ fenti a haszonbérlet védelmét szolgáló alapvető megfontolásai alapján kialakított tisztán alanyi jogutódláson alapuló szabályozása a Ptké. számára is megkerülhetetlen szabályozási követelmény maradt. Ezért szabályozott ellentmondásosan a Ptké., amikor egyfelől hangsúlyozta, hogy a szerződésátruházás minden szerződéses jog átszállását eredményezi, de ugyanakkor – doktrinális megfontolásból – ezzel a jogértelmezéssel önellentmondásba kerülve rögzítette azt régi szerződés megszűnését, és egyidejű új szerződés keletkezését. Nem is derült volna ki ez az önellentmondó tartalom, ha nem okoz olyan drámai tartalmi változást az új Földforgalmi törvény a földhaszonbérleti jogviszonyban a haszonbérlet oldalán, érintve magát a haszonbérbe adói szerződéses pozíciót is.

A Ptké.-n alapuló értelmezési fordulat nem figyelmen kívül, direkt, célzattal történt, azért, hogy a módosított Fétv. rendelkezései alkalmazhatók legyenek a tulajdonos/haszonbérbe adó személye változása esetére, és a szerződő felek, köztük az új haszonbérbe adó a haszonbérleti szerződéstől eltérően, egyoldalúan is megváltoztathassa a haszonbérlet terhére a haszonbérleti díj meghatározása módját.

A Fétv. 110/A.§-a alapján ez az egyoldalú jogalakító nyilatkozat csak a hosszabb időtartamra megkötött szerződésekre alkalmazható. A szabály mögött a *clausula rebus sic stantibus* jogelve áll, amelyet a Ptk, jogalapként kínál a bíró által megtehető szerződésmódosítás esetére.

Ennél több követelmény a jogalkotót sem terheli akkor, amikor a hosszabb időtartamú szerződések tartalmát utólag módosítja, feltéve, hogy az mindegyik szerződő félnek biztosított, és a szerződésmódosítás feltételei objektív alapokon nyugszanak, és egyidejűleg biztosított a bírósági jogorvoslat, valamint a szerződő felek mindegyikének az a joga, hogy a módosítás el nem fogadása esetén felmondhassa a szerződést. A Fétv. 110./A.§, továbbá a Fétv. 50/A.§-a mindezeket a garanciális feltételeket pontosan és teljes körűen biztosítja. Nem alkotmányosértő tehát önmagában az a jogalkotási megoldás, hogy a korábban megkötött, hosszú időtartamú szerződések tartalmát akár jogalkotással is lehet módosítani.

²⁶ Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Mi akkor a hiba a jogalkotási megoldásban? A hiba a Ptké. 53/C.§ belső önellentmondásában rejlik: a szerződés megszűnési és újrakeletkezési megoldásával, mert az egyúttal a szerződést egy időközben jelentősen új Földforgalmi törvény hatálya alá is terelte, amelynél fogva viszont nem szállhatott át minden szerződéses jog és kötelezettség. Ez ugyanakkor fogalmilag zárja ki a szerződésátruházás eddigi novációs tartalmú: új szerződés keletkezésére alapított konstrukciója alkalmazását.

Nem marad más, mint a Ptké. 53/C.§ (3) bekezdése szerinti novációs értelemben vett szerződés tartalmának megváltoztatása jogutódlássá szelídítése.

Különösen igaz ez, amikor valakinek egy szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége jogszabály vagy hatóság rendelkezése folytán száll át másra, eltérő rendelkezés hiányában a szerződés átruházás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Azokban az esetekben, amelyekben a kötelelem keletkezése időpontjának jelentősége van, lehetőséget kell teremteni, hogy az eredeti szerződés létrejöttének időpontja legyen meghatározó.

Ha a szerződés átruházás eredményeképp az eredeti szerződés megszűnik, és a megszűnéssel egyidejűleg létrejön az új szerződés, a nováció folytán a szerződés folytonossága megszakad. Ennek egyes jogviszonyokban nem kívánatos következménye van, így különösen a szerződést biztosító mellékkötelezettségek (kezesség és zálogjog) az eredeti szerződés megszűnésével szintén megszűnnek. Ezért szükséges tehát kimondani, hogy a korábbi mellékkötelezettségek fennmaradnak.

Így pl. a nováció következtében megszűnik a korábbi zálogjog is, és ha egy új zálogjog jönne is létre, annak rangsora a keletkezésének időpontjához kötődik. Ez jelentősen kedvezőtlenebbé változtathatja a jogviszonyt, és egyenesen lehetetlenné teheti a szerződés átruházás alkalmazását. Ennek elkerülése érdekében szükséges a zálogjogi szabályok körében kimondani, hogy nováció esetén az eredeti ranghelyen hozhatják létre a felek az új zálogjogot.

A nováció a csődjogi szabályozás szempontjából is releváns: azokban az esetekben, amelyekben a kötelelem keletkezése időpontjának jelentősége van, nováció esetén az eredeti kötelelem létrejöttének időpontját kell figyelembe venni.

A kivételes szabályok megalkotásának szükségessége mindazonáltal arra hívja fel a figyelmet, hogy jobb a jogutódlásos modell felé mozdulnunk, és veszni hagyni a novációs modellt. Ez akkor válik nyilvánvalóvá, ha számba vesszük az Fftv., illetőleg a Fétv., köztük annak 110/A.§. rendelkezéseit, amelyek dzsungelében alkalmazhatatlanná válik a teljes jogszabálytömeg.

Az Nfa. törvény által szabályozott, az NFA által a haszonbérleti szerződésekben kikötött különös szerződési tartalmak az alábbi területekre terjednek ki:

1. A haszonbérbe adót az NFA tv., illetőleg Vhr. VIII. fejezete szerinti és annak tartalma alapján történő haszonbérbe adói ellenőrzések illetik meg a haszonbérleti szerződés alapján az új haszonbérbe adónak a szerződésben foglaltak teljesítésének ellenőrzésére vonatkozóan.
2. Az Állami Számvevőszék, illetve a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal, illetőleg a tulajdonos haszonbérbe adó részéről a haszonbérli rendelkezésére bocsátott költségvetési pénzeszközök szerződésszerű felhasználásának ellenőrzési jogaa
3. Az NFA Vhr. 50/A. § (6) bekezdésében rögzített esedékesség időpontjától számított 15 napon belüli tájékoztatási kötelezettségét a haszonhaszonbérbe adó felé a művelési

- ágváltoztatásról, a földrészletnek a Tftvtv. szerinti más célú hasznosításáról annak megkezdéséről, valamint megvalósításáról, illetve megszüntetéséről, a földrészleten a rendes gazdálkodás körét meghaladó beruházás megvalósításáról, továbbá a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adatai megváltozásáról.
4. A hasznobérlő szerződéses kötelezettsége az NFA vagyon-nyilvántartási szabályzata szerinti adatokra adatszolgáltatást adni, annak gyakorisága, részletes tartalma, és módja előírt.
 5. A hasznobérlőnek biztosítania kell az NFA vagyon-nyilvántartás pontosságát és az adatellenőrzések biztosítását szolgáló együttműködési kötelezettségét az új hasznobérbe adóval szemben is>; E határidő elmulasztása ugyanis a fennálló szerződés szempontjából lényeges kötelezettségszegésnek minősülne;
 6. Az NFA törvényen és Vhr.-én alapuló azonnali hatályú különös felmondási okok:
 - csőd-, felszámolási, végelszámolási vagy végrehajtási eljárás
 - állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi- három évnél nem régebben lezárult-eljárásban hamis adatot szolgáltatott és ezért az eljárásból kizárták, vagy a hamis adat szolgáltatás egyéb vizsgálat során megállapításra került,
 - a hasznobérleti szerződés megkötését megelőzően hasznobérlt állami területet, amelyet jogellenesen másnak alhasznobérlet vagy más jogcímen átengedett, és ennek megállapítására a szerződés megkötését követően került sor,
 7. Átszállnak-e a megújult hasznobérleti szerződésbe a hasznobérlőt korábban terhelő írásos megkeresések az hasznobérbe adó felé és a földhasználattal összefüggő adatok ideértve az egyszerűsített területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot”, illetve a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” feltételrendszerének meghatározásáról szóló 4/2004. (1. 13.) FVM rendelet 2. § (6) bekezdése szerinti gazdálkodási naplónak hasznobérbe adó felé történő rendelkezésére bocsátására, illetve az azokba való betekintést biztosítására;
 8. Fenn maradnak-e az NFA törvényen alapuló szerződéses szerződés-megszüntetési okok:
 - a hasznobérleti szerződést megszüntető nek az Nfatv. 19. § (1a) bekezdésén alapuló okok,
 - a hasznobérleti szerződést megszüntető Nfatv. 18. § (1a) bekezdésén alapuló okok.
 9. Fenn maradnak-e az NFA törvényen alapuló elővásárlási, előhasznobérleti jogot kizáró szerződéses rendelkezések;
 10. Fenn maradnak-e az NFA törvény Vhr.-én alapuló szerződéses éves hasznobérleti beszámolási kötelezettségek (pl. az ökológiai gazdálkodási jelentések) időtartam szerinti bontásban. A kötelezettségek nem teljesítése hasznobérleti szerződészegésnek minősült;
 11. Fenn maradnak-e az NFA törvény Vhr.-én alapuló a hasznobérbe adó szerződéses jogai a hasznobérlő felé annak pénzügyi átvilágítására, mint egyfajta szerződést biztosító mellékkötelezettségre;
 12. Fenn maradnak-e a hasznobérbe adónak a szerződésben kikötött, a teljesítésének ellenőrzése eredménye alapján a termelői földalapú támogatás igényléséhez szükséges szerződéses hozzájárulásra vonatkozó jogai.

A fenti szerződéses előírások elmulasztása többnyire minősített szerződésszegésnek minősülnek, amelyek alapján az új haszonbérbe adó a szerződést felmondhatja, megakadályozhatja a földalapú támogatás igénylését.

3. Visszatérés a Ptk.-nak a haszonbérleti szerződés szabályozásánál érvényesített jogutódlási modelljéhez

A szabályozási szükséghelyzetben lehetséges megoldás a szerződésátruházási jogértelmezés elvetése, és visszatérés a Ptk. 6:356. §-a szerinti egyszerű jogutódlási modellhez. A Ptk. – fenntartva az 1959-es Ptk. megoldását – akként rendelkezik, hogy a haszonbérletre – eltérő törvényi rendelkezések hiányában – a bérletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Ptk. 340.§ (2) bek. Pedig a bérleti jogviszony relatív szerkezetét áttöri a bérlő érdekeinek védelme érdekében és kötelezi a bérelt dolog tulajdonjogát átruházás útján megszerző személyt a bérleti, jogviszony fenntartására. A Ptk. nem tartalmaz ettől eltérő szabályt a földre, a haszonbérleti szerződésnél pedig felhívja a bérleti szabályok alkalmazását. Ennek alapján a Ptk. 6:356. §-a szerint egyszerű jogutódlásként kell tekintenünk a haszonbérletben álló mező-erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjoga átruházásakor a haszonbérbe adói jogosultságra. Valójában a Ptk. sem térhetett volna el ettől az értelmezéstől.

A Ptk. azzal, hogy kötelezi a bérelt, illetőleg haszonbérlett dolog tulajdonjogát átruházás útján megszerző személyt a bérleti jogviszony fenntartására, a bérleti, haszonbérleti szerződésben törvény erejénél fogva bekövetkező alanyváltozást szabályoz: a dolog tulajdonjogát átruházással megszerző személy haszonhaszonbérbe adói pozícióban lép be a haszonbérleti szerződésbe. A rendelkezés célja az, hogy a haszonbérlő ne kerüljön a tulajdonosváltás folytán rosszabb helyzetbe, mint volt korábban. Ezért mondja ki a Ptk. az új tulajdonos, és az eredeti haszonhaszonbérbe adó egyetemleges felelősségét mindazokért a kötelezettségekért, amelyek a haszonbérleti jogviszony alapján a haszonbérbe adott dolog átruházásáig az eredeti haszonhaszonbérbe adót a haszonbérlővel szemben terhelő kötelezettségeként keletkeztek.

Ennek hiányában ugyanis a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt a haszonbérlőnek a haszonhaszonbérbe adóval szemben követelése keletkeztek²⁷, a haszonbérlő helyzete a haszonhaszonbérbe adói alanyváltozással romolhatna. A haszonbérbe adónak a szerződéses kötelezettségei kötelmi természetűknél fogva nem szállnak át a haszonbérleti szerződéssel a tulajdonjogot átruházással megszerző félre. Mivel az új haszonbérbe adóval szemben a haszonbérlő – törvényi rendelkezés hiányában – nem kerülhet abba a helyzetbe, hogy követeléseit beszámítsa, a helyzete külön törvényi rendelkezés hiányában rosszabb lesz. Ha ezek a kötelezettségek átszállnának az új haszonbérbe adóra, azzal a haszonbérlő hozzájárulása nélkül változna az ő eredeti adósának a személye, ami pedig a tartozásátvállalás szabályozási elveivel lenne összeegyeztethetetlen. Ezért teszi a Ptk. egyetemlegesen kötelezetté az eredeti és az új haszonbérbe adót is az eredeti haszonbérbe adót a bérlővel szemben terhelő kötelezettségeikért.

²⁷ Például szavatossági igényei vannak, a haszonbérbeadót terhelő költségeket kellett viselnie és ennek megtérítését követeli a haszonbérbeadótól vagy a haszonbérbeadóval szemben szerződésszegésből eredő kártérítési igényt vagy más alapon jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igényt érvényesíthetne.

Ezt a Ptk.—ás törvényi szabályt kioldja az Nfa.tv., és az ennek alapján az NFA és a vevők közötti adásvételi szerződések is. A haszonbérlőnek az átruházást követően az új tulajdonossal, mint haszonbérbe adóval szemben keletkező követeléséért viszont a haszonbérbe adott földet átruházó korábbi tulajdonos a törvény alapján nem felel. A régi és az új tulajdonos belső viszonyában a tulajdonjog átruházásáig keletkező kötelezettségek a régi tulajdonost, az utána keletkezők pedig az új tulajdonost terhelik.

A Ptk. biztosítja a bérbe adott föld tulajdonjogát átruházással megszerző fél számára a haszonbérleti jogviszony felmondásának jogát abban az esetben, ha őt a haszonbérlo a haszonbérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtévesztette; ez a jog nagyrészt azt az érdekvédelmet biztosítja a tulajdont szerző fél számára, amelyet nyilvántartási bejegyzés nyújtana.

A Ptk. és a korábbi szabályozás által is követett megoldás elsősorban a haszonbérlet védő rendelkezés, amely – azzal együtt, hogy a vevő a haszonbérlet földet megtekintheti, így a haszonbérlettel közvetlenül is tárgyalhat – összességében megfelelő módon tudja kiegyenlíteni a haszonbérletnek a haszonbérleti jogviszony változatlan feltételekkel való fennállásához fűződő érdekét és a tulajdonjog megszerzőjének azt az érdekét, hogy a földet ne terhelje közhitelű nyilvántartásból meg nem ismerhető jog.

Ha a földtulajdonjog megszerzőjét az átruházó tévesztette meg, vagy tévedését az átruházó más módon okozta, vagy felismerhette, a tulajdonjogot átruházással megszerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést támadhatja meg tévedésre vagy megtévesztésre hivatkozással, ha a megtámadás feltételei egyébként fennállnak. A föld tulajdonjogát megszerzőt az átruházóval szemben ilyen helyzetben jogszavatossági igények is megilletik.

Alapozunk az új Ptk. 6:340. § (2) bekezdésén alapuló, és a Ptk. 6:356. §-a szerinti jogértelmezéshez, akkor ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti 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.

Ebben az esetben is fél megoldásunk van, mivel ez csak azt biztosítja, hogy nem kell alkalmazni az Fftv. teljes szabályozását.

A kitűzött célhoz, a haszonbérleti szerződésnek kizárólag a haszonbérleti díj megváltoztatása tekintetében beáll új szabály alkalmazásához szükséges magának az Fftv.-nek a korábbi haszonbérleti szerződéseknel alkalmazható, szűkebben a haszonbérleti díj módosítására vonatkozó részleges hatályba léptetése.

Szerencsénkre van ilyen részleges, csak a haszonbérleti díjat érintő szabály az Fftv.-ben, de az egyfelől a haszonbérleti időtartam meghosszabbításához rendelt, és egyúttal hozzá kötött a haszonbérleti díj csökkentéséhez.

Viszont ebben a körben az Fftv.-t kizárólag e két módosítási vetületben kell alkalmazni, ami annyit jelent, hogy a szerződésre minden más tekintetben a korábbi jogszabályok, és az annak alapján szerződésben szabályozott tartalom érvényesül. Az Fftv. 58.§-ai ennek az egyszerűsített szabályait rögzítik.

Itt, az Fftv. 58.§-aiban kell egy további Fftv. módosítást eszközölnünk, ki kell mondani, hogy az ilyen szerződésmódosítások a díjmódosítás feltételeit meghaladóan mentesek az Fftv. tárgyi hatálya aló, mentesítve ezzel a szerződésmódosítást az Fftv. rendelkezéseinek alkalmazása alól.

Előbbiek alapján a hatályba léptető rendelkezései megalapozzák a Fétv. 110./A.§ és az 50./A § t rendelkezések alkalmazhatóságát. Ezzel részlegesen tudjuk a korábbi törvények alatt megkötött haszonbérleti szerződéseknél a haszonbérleti díj módosítására a kívánt új szabályok szelektív alkalmazását érvényesíteni.

3.1. A jogutódláson alapuló modell szerinti Fftv. 70. § (2) bekezdés módosítása

A módosítás indoka az Fftv. alkalmazásának kimondásával a Fétv. 50/A.§.-a rendelkezései alkalmazhatóságának lehetővé tétele, az Fftv. és a Fétv., a Fétv.-t Módtv.1. hatályba lépése előtt, legalább 10 éves időtartamra kötött földhaszonbérleti szerződéseknél, az új jogszabályok szerint, a haszonbérleti díj mértékének egyoldalú módosítására, nemcsak csökkentésére, hanem emelésére is, bármelyik szerződő fél részéről.

Az Fftv. hatályának kiterjesztésével a korábban kötött haszonbérleti szerződések utólagos, jogszabály erejénél fogva bekövetkező módosítása alapján járhatnak el a felek, és nem köti őket ebben a szerződés eredeti tartalma.

Az Fftv. módosítása lehetővé teszi, hogy a Fétv. módosított rendelkezései alkalmazhatók legyenek korábbi törvény hatálya alatt megkötött haszonbérleti szerződések módosítására, ha a – összhangban az Alkotmánybíróság már a 32/1991. (VI. 6.) AB határozatában (ABH 1991, 146, 166.) kifejtett álláspontjával – a hosszú éveig fennálló haszonbérleti szerződési jogviszonyokra a jelentős gazdasági – esetleg politikai –, pénzügyi és egyéb társadalmi változások nyilvánvalóan számottevő hatást, lényegi befolyást gyakorolnak.

A szerződéskötéskor előre nem látott körülmények ugyanis lényegesen megváltoztathatják a szerződő felek helyzetét, a jogok és kötelezettségek arányát, és valamelyikük számára rendkívül terhessé vagy egyenesen lehetetlenné tehetik a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartását, illetőleg a szerződés teljesítését. Ezekben a rendkívüli változást előidéző esetekben a törvények lehetővé teszik, hogy az egyes egyedi jogviszonyokba a bíróság beavatkozzék és módosítsa, a megváltozott körülményekhez igazítsa a tartós, hosszú lejáratú szerződések eredeti tartalmát.

A gazdasági, társadalmi változások a haszonbérleti szerződések nagy tömegét érintik, ezért indokolt – és alkotmányosan nem kifogásolható –, hogy a jogviszonyok megváltoztatására, módosítására a törvényhozás kidolgozzon általános megoldást.

A módosító jogszabállyal a fennálló tartós haszonbérleti szerződések jogszabállyal úgy alakítottuk át, hogy annak alapján bármelyik fél csak akkor jogosult a fennálló és tartós szerződési jogviszonyokat módosítani, ha a szerződéskötést követően beállott valamely körülmény folytán a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartása valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti, a körülményváltozás nem volt észszerűen előrelátható, továbbá, ha az túlmegy a normális változás kockázatán.

A jogalkotás alapján lehetővé váló egyoldalú szerződésmódosítás mindegyik fél méltányos érdekeit figyelembe veszi, a szerződéses felek érdekeinek kiegyensúlyozott mérlegelésén alapul, és a lehetővé teszi azt is, hogy az így módosuló tartalmú szerződést elfogadni nem kívánó fél, egyoldalú jognyilatkozattal, felmondással kilépjen a haszonbérleti szerződésből.²⁸

²⁸ 8/2014. (III. 20.) AB határozat.

3.2. Az Fftv. 36.§ és 58. §ának a módosítása

A módosításnak a régi földtörvény hatálya alatt megkötött, de az új törvény hatálya alatt igényelhető egyoldalú haszonbérleti díj módosítására irányuló joggyakorlást egyfelől objektív, átlátható, és ellenőrizhető feltételekhez kell kötnie, másfelől ésszerű és objektív korlátokat kell meghatározni, a szerződő felek jogos érdekei kiegyensúlyozott mérlegelésével. Egyértelművé kell tennie, hogy a szerződő felek, kizárólag az elérhető jövedelmen osztozhatnak.

Ezért szükséges, az Fftv. 36.§.-nak a módosítása is. A jogszabály erejénél fogva beálló jogutódlás természete is indokolja, hogy az Fftv-nek a korábbi törvények hatálya alatt megkötött szerződés új törvény szerinti módosításakor egyetlen új szabályt sem lehessen alkalmazni a törvénymódosítással elérni kívánt, gazdaságilag és társadalmilag indokolt változtatási célon túl, a szerződéses jogviszony stabilitása ne sérüljön, változás csak ott legyen, ahol az a mindkét fél számára igazságos érdekegyensúly mentén azért igényel változást, hogy a szolgáltatások társadalmilag igazságos érdekek kiegyensúlyozottság mellett fenn maradhassanak.

3.3. A Fétv. 50/A.§ módosítása

A Fétv. 50/A. §-át mindkét szerződő fél érdekeinek kiegyensúlyozott védelme érdekében konjunktív objektív feltételekhez kell kötni az egyoldalú haszonbérleti díj módosítás lehetősége esetén. A haszonbérlet védelmében a haszonbérleti díj emelése ésszerű feltételét kell rögzíteni az összehasonlítható tényezőkhez: a földek művelési ágához és minőségéhez, az ebből eredő termékenységéhez, amely az elérhető jövedelmet termelési oldalról generálja.