

Győri Törvényszék  
2.Pf.20.423/2020/4.

Ügyszám:	III/ 0 0 8 5 9 - 0 / 2021	
Érkezett:	2021 ÁPR 15.	
Példány:	3	Kezelőiroda:
Melléklet:	3x1 u. 10. III/11. sz. alatti	<i>du!</i>

A Győri Törvényszék a [redacted] ügyvéd által képviselt [redacted] (alatti székhelyű) felperesnek – [redacted] (alatti székhelyű) ügyvéd által képviselt [redacted] (alatti lakos) alperessel szemben jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Mosonmagyaróvári Járásbíróság P.20.224/2020/15/II. számú ítéletével szemben a felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán folyamatban lévő másodfokú eljárásban meghozta a következő

### végzést:

A törvényszék az Alkotmánybíróság eljárását a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 22/C. alcímébe foglalt 53/C. § jelen ügyben való alkalmazásának kizárását, illetve alaptörvény-ellenességének megállapítását és megsemmisítését kezdeményezi.

### Az indítvány

Kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (továbbiakban Ptké.) 53/C. § (1) és (2) bekezdése sérti Magyarország Alaptörvényének B) cikk (1) bekezdését, C) cikk (1) bekezdését, a XIII. cikk (1) bekezdését, a XXVIII. cikk (1) bekezdését, 24. cikk (1) bekezdését.

Kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdését semmisítse meg.

Kérjük a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy zárja ki a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdése alkalmazását a 2.Pf.20.423/2020. számú perben.

### Az Alkotmánybíróság hatáskörét, indítványozó jogosultságát megalapozó alaptörvényi, törvényi rendelkezések

Az indítvány az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (továbbiakban Abtv.) 25. § (1) bekezdésén, az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pont rendelkezésein, míg a jogkövetkezmények levonására irányuló indítvány az Abtv. 41. § (1) bekezdésén, 45. § (1) bekezdésén, 46. § rendelkezésein alapszik.

Az Alkotmánybíróság korábban már megállapított mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenességet, ugyanakkor a jogalkotó az azóta eltelt több mint 2 év alatt sem tett eleget az Alkotmánybíróság határozatában foglaltaknak, a vonatkozó szabályokat nem alkotta meg, így az alaptörvény-ellenes helyzet továbbra is fennáll. Az alaptörvény-ellenes helyzet az érintettek alapjogait közvetlenül és alaptörvény-ellenesen korlátozza, így a Győri Törvényszék előtt folyamatban lévő konkrét egyedi ügyben is alapjogsérelemre vezet.

A törvényszék álláspontja szerint a 22/2018. (XI. 20.) AB határozat és a 3278/2017. (XI. 2.) AB határozat ítélt dolgot nem eredményez jelen kezdeményezés szempontjából, mivel a fent

hivatkozott cikkek egy részét a korábbi vizsgálat nem érintette, illetve amelyeket mégis érintett, körülményváltozás áll fenn amiatt, hogy a jogi szabályozás hiányosságának megszüntetésére megszabott határidő hosszabb ideje eredménytelenül telt el, az alaptörvény-ellenesség fennáll, ezen túlmenően a kezdeményezés a konkrét esetre is kéri az alkalmazás tilalmának kimondását.

Az Alkotmánybíróság az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az Abtv. 25. § (1) bekezdés szerinti bírói kezdeményezésre felülvizsgálja az egyedi ügyben alkalmazandó jogszabály összhangját az Alaptörvénnyel.

Az idézett döntések azért sem minősülnek ítélet dolognak jelen eljárás szempontjából, mert a 22/2018. (XI. 20.) AB határozat meghozatala óta többszörösen eltelt a jogalkotónak adott határidő, nem történt meg az Alkotmánybíróság által előírt jogalkotás, a bíróságokat mindez olyan feladat elé állította, amely meghaladja a hatalommegosztás elve alapján kapott jogköreiket.

A jogalkalmazás nem pótolhatja a hiányzó jogszabályt, nem léphet át a jogértelmezés útján a jogalkotás területére. Az erre irányuló kísérletek a jogbizonytalanságot fokozták, a döntések sokfélesége a jogbiztonság ellen hat. Felmerül mindennek kapcsán az a kérdés is, hogy mi a következménye és van -e szankciója, ha a jogalkotó nem tesz eleget az Alkotmánybíróság által a mulasztás megszüntetésére előírt határidőben a jogalkotási feladatának, az alaptörvény-sértő helyzet megszüntetésének, nem tartva tiszteletben az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdését, amely szerint az Alkotmánybíróság az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve.

#### **A vizsgálandó jogszabályi rendelkezés:**

A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése szerint, 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.

A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján, az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.

#### **Az Alaptörvény megsértett rendelkezései:**

A Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdése sérti az Alaptörvény

- B) cikk (1) bekezdését, amely szerint Magyarország független, demokratikus jogállam,
- C) cikk (1) bekezdését, amely szerint a magyar állam működése a hatalom megosztásának elvén alapszik,
- XIII. cikk (1) bekezdését, amely alapján mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.
- XVIII. cikk (1) bekezdését, amely szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, észszerű határidőn belül bírálja el,
- 24. cikk (1) bekezdését, amely szerint az Alkotmánybíróság az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve.

## Az eljárás megindításának indokai

### A normakontroll szempontjából releváns tényállás

Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. és a Kincstári Vagyon Igazgatóság, mint hasznóbérbe adók, másrésről [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mint hasznóbérbe vevők között Budapesten, 2001. szeptember 6. napján mezőgazdasági földhasznóbérleti szerződés jött létre. A szerződés tárgyát a Magyar Állam tulajdonában, és a hasznóbérbe adók tulajdonosi joggyakorlása alatt, kezelésükben lévő, a szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben felsorolt helyrajzi számmal megnevezett és az ott feltüntetett nagyságú, művelési ágú, AK értékű földterületek képezték. A hasznóbérleti díjat 2001. évben aranykoronánként 300 forintban határozták meg, amely azt követő években az előző évi hasznóbér és a tárgyévét megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindexének a szorzatával lesz azonos. A szerződés időtartama 50 év, azaz a hasznóbérleti jogosultság 2051. szeptember 6. napjáig áll fenn. A jelenleg hatályos hasznóbérleti díj összege 581,59 Ft/AK/év, ami [REDACTED] éves hasznóbérleti díjat jelent ezen tábla után.

Az alperes a felperes által hasznóbérbe vett területek közül a Magyar Állam tulajdonában lévő, a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál [REDACTED] [REDACTED] alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, [REDACTED] területű ingatlan földárverésen a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezettől megszerezte, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2016. szeptember 13. napjával adásvétel jogcímén jegyezték be.

A jogelődök helyett hasznóbérbeadó tulajdonosként a jogviszonyba belépett alperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 50/A. §-ában szabályozott eljárás keretében peren kívül, a 2016. december 19. napján kelt levelében kérte a felperestől a szerződésben szabályozott hasznóbérleti díj helyben szokásos mértékű piaci hasznóbérleti díjra történő módosítását. Kérelméhez csatolta [REDACTED] igazságügyi szakértő 2016. december 16. napján kelt szakértői véleményét, mely szerint a piaci hasznóbérleti díj összege 78.200 Ft/ha/év.

A felperes a 2016. december 23. napján kelt és az alperes részére 2016. december 27. napján kézbesített levelében a hasznóbérleti díj módosítását nem fogadta el, és keresetet terjesztett elő. Módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az alperes nem jogosult kezdeményezni a hasznóbérleti szerződés módosítását a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján, másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az alperesnek a [REDACTED] [REDACTED] alatt felvett ingatlan piaci hasznóbérleti díjának emelésére irányuló kezdeményezése érvénytelen, ahhoz joghatás nem fűződik, továbbá az alperes levelében foglalt ajánlata a felperes és az alperes közötti hasznóbérleti szerződést nem módosította. Harmadlagosan a perbeli ingatlan vonatkozásában a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a szokásos piaci hasznóbérleti díjban történő, vagyis általa 581,59 Ft/AK/év összegben történő megállapítását kérte.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérte azzal, hogy viszontkeresete alapján a bíróság a [REDACTED] [REDACTED] hrsz. alatt felvett ingatlan helyben szokásos piaci értékét [REDACTED]



igazságügyi szakértői véleményében meghatározott értékkel egyezően 78.200 Ft/ha/év mértékben határozza meg.

### **Az elsőfokú ítélet**

Az elsőfokú bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, [REDACTED] területű ingatlan haszonbérleti díját 2017. évtől 73.600 Ft/év/ha összegben, azaz 3.680 Ft/AK/év összegben határozta meg, rendelkezett a perköltség viseléséről, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Megállapítható, hogy az Országgyűlés az Alkotmánybíróság által a 22/2018. (XI. 20.) határozatban megszabott határidőre, sőt 2021 márciusára sem határozta meg a jogszabály rendelkezésén alapuló szerződésátruházás részletszabályait. Ebben a jogi környezetben és helyzetben a bíróságoknak jogalkalmazóként az adott ügyben irányadó jogszabályok értelmezése útján kell/kellene érdemi határozatot hoznia.

Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a bíróságnak a haszonbérleti díjat meg kell állapítania, mely pozitív megállapítás iránti kereset elbírálását jelenti, a felperes elsődleges, és másodlagos negatív megállapítás iránti keresete nem foghat helyt, ezért az elsődleges keresetet a bíróság elutasította, figyelemmel az alábbi indokokra is.

A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerint a legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződő felek bármelyike az e §-ban foglaltak szerint a szerződéskötést követő 5 év elteltével - ha a haszonbérleti szerződés időtartama meghosszabbítás folytán éri el a 10 éves időtartamot, a meghosszabbítás időpontjától számított 5 év elteltével -, majd az első kezdeményezést követően 5 évente kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, feltéve, hogy a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra.

A Fétv. 110/A. § szerint 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 módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított 50/A. § rendelkezéseit arra az új haszonbérleti szerződésre is alkalmazni kell, amely a Módtv. hatálybalépése előtt megkötött - illetve akár a hatálybalépés előtt, akár azt követően meghosszabbított -, a Módtv. hatálybalépését követően a föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbe adó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel szerződésátruházás miatt megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett. Ebben az esetben az 50/A. § szerinti első kezdeményezés joga tekintetében irányadó időtartamba a szerződésátruházással megszűnt szerződés eltelt időtartamát is be kell számítani.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvénynek a Ptk. 6:211. §-ához fűzött 53/C. § (1) bekezdésében írt rendelkezése szerint, 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. A Ptk. 53/C. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.

Ez a jogszabály – egyebek mellett – a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet, amely Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 32. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján lehetővé tette az állami földek tulajdonjogának a megszerzését földárverés keretében, melynek során az eredményes pályázóval adásvételi szerződés kötött; és az állami tulajdonban álló földrészlethez kapcsolódó valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján szállt át az új tulajdonosra, jelen esetben az alperesre.

Az idézett szabályokból az következne, hogy a földhaszonbérleti szerződések jogosulti oldalán alanycsere történt, a szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség jogszabály - azaz a régi Ptk. 432. § (3) és (4) bekezdése - alapján szállt át az új tulajdonosra.

A Kúria a Pfv.V.20.829/2019/4. sz. ítéletében rámutatott arra, hogy a 2016. január 6-án beiktatott Ptk. 53/C. § (1) bekezdéséből következik, hogy a Ptk. hatályba lépése előtt kötött szerződések esetében, ha valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján szállt át másra, akkor ezt jogszabályon alapuló szerződés-átruházásnak kell tekinteni. A Ptk. 53/C. § (2) bekezdés pedig az ugyanezen § (1) bekezdés szerinti esetet, azaz az egyik szerződő fél pozíciójában bekövetkező alanyváltozást értelmezi. A korábbi szerződésből az egyik fél kilépett, ezért a szerződés az ő és a szerződésben maradó fél tekintetében megszüntnek tekintendő. A szerződésbe belépő fél és a szerződésben maradó fél között korábban nem volt szerződés, ezért a kettejük relációjában a szerződést új szerződésnek kell tekinteni. A szerződés tartalma, azaz a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan.

Hivatkozás történ az ügyben a Kúria tanácsának hasonló tárgyú ügyeiben született döntéseire így a Pfv.IX.20.181/2019/6. sz., a Pfv.V.21.802/2018/4. sz., a Pkk.V.24.833/2019. sz., valamint a Pkk.II.24.705/2019/2. sz. határozataira, melyek szerint új szerződés jön létre a Ptk. 53/C. § alapján.

Ezzel szemben a Kúria már hivatkozott Pfv.V.20.829/2019/4. sz. ítélete és a Pfv.V.20.251/2019/5. sz. ítélete kimondja, hogy a szerződésátruházás a jogviszonyt nem szünteti meg, a szerződést nem újítja meg, lényege, hogy a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél közötti kötelelem megszűnik, a korábban belépő és a szerződésben maradó fél között marad fenn.

**A felperes fellebbezést terjesztett elő** az ítélettel szemben, kérte annak megváltoztatását, vagy hatályon kívül helyezését.

A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság a perbeli tényállást részben hiányosan, részben tévesen állapította meg. Elmulasztotta a bíróság megállapítani, illetőleg nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy a felek a haszonbérleti szerződés 1.8. pontjában szabályozták a haszonbérleti díj összegének felülvizsgálatának módját, idejét, megegyezés hiányában a jogérvényesítés megnyílásának kezdő időpontját és annak módját.

A tényállás körében a bíróság nem tartotta relevánsnak rögzíteni a csatolt adásvételi szerződésekben tett alperesi nyilatkozatot, mely jognyilatkozat az alperes kötelembé lépésére vonatkozó jognyilatkozat.

Mivel a jogutódlás - mint jogi tény - a tulajdonszerzéssel következett be és nem a három fél megállapodásával, ezért a szerződés nem vitásan módosult a haszonbérbeadó személyét illetően, de az a szerződő felek közötti megegyezés hiányára tekintettel, semmilyen formában nem tekinthető r.Ptk. 240. §-ában foglalt szerződés módosításnak vagy szerződés megszűnésnek és új szerződés keletkezésének. A jogutódlás egy jogi tény, amelynek lényege, hogy általánosságban vagy konkrét jogviszonyban valaki (a jogelőd) helyébe más (a jogutód) lép. Ezt támasztja alá az is, hogy amikor az alperes megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát a haszonbérlet vonatkozásában semmiféle szerződésmódosításra nem kellett sort keríteni. Annak megállapítása, hogy a 2001-ben megkötött haszonbérleti szerződés megszűnt volna, tény és iratellenes. A Pfv.20.251/2019/5. sz. Kúriai döntés [47 pontban] kifejezetten foglalkozik ezzel a kérdéskörrel.

Az adásvételi szerződés megkötésekor fennállt a Magyar Állam és a felperes között a haszonbérleti jogviszony és abban a felek úgy rendelkeztek, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a „szerződéskötéskor hatályos” jogszabályi rendelkezések az irányadóak. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 461. § (1) bekezdése alapján a r.Ptk. 432. §-ának szabályait kell alkalmazni. Az r.Ptk. 432. § törvényhely a bérbeadó személyében bekövetkezett jogutódlás szabályait rendezi. A bérelt dolog tulajdonosának személyében beálló változás a bérleti szerződést nem szünteti meg.

Mindaddig, amíg az Országgyűlés nem tesz eleget a jogalkotási kötelezettségének a Ptké. 53/C. §-ában előírtak konkrét ügyben, az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB határozata helyes értelmezésében nem alkalmazhatók, mert hiányoznak a hivatkozott jogszabályi rendelkezésben (Ptké. 53/C. §) foglalt „szerződésátruházás” Ptk. rendszeréhez illesztett részletszabályai.

A szerződésátruházás jogintézmény jellemzőit a szerződésátruházás joghatásai és az előzetes hozzájárulás kapcsán a Ptk. rögzíti. Az új Ptk. kodifikációs előkérdése volt, hogy a szerződésátruházás következtében jogutódlás történik vagy új szerződés jön létre. Ezt a kodifikációs előkérdést a Ptk. a bírói gyakorlattal egyezően úgy döntötte el, hogy a szerződésátruházást jogutódlásként kezeli. A Ptk. a szerződésátruházásra vonatkozó szabályokat hívja fel arra az esetre is, ha egy kötelmi pozícióban jogszabályi előírás alapján történik meg alanyváltozás. Speciális alanyváltozásra vonatkozó szabályt fogalmaz meg a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése, amikor kimondja a bérleti szerződés fennállása esetén az új tulajdonos belépését a volt tulajdonos bérbeadó helyére. A jogszabály rendelkezése alapján bekövetkező szerződésátruházásra a Ptk. a szerződésátruházás szabályait rendeli megfelelően alkalmazni. A jogszabályon alapuló szerződésátszállás esetében a jogalkotó alapkövetelménnyé tette a jogosultságok és kötelezettségek változatlanlanságát, melyet jogszabályhoz fűzött indokolásában is megerősített, amikor azt rögzítette, hogy az így átszálló „új” jogviszony „eredeti tartalommal” jöhet létre.

Ez a követelmény viszont kizárta teszi, a földre vonatkozó haszonbérleti jogviszony külön jogszabályban rögzített szabályait figyelembe véve, hogy azt a Ptké. 53/C. §-ában meghatározott értelmezéssel jogszabály rendelkezése folytán át lehessen ruházni, anélkül, hogy az így létrejövő „új” jogviszonyt külön jogszabállyal a hatályos jogszabály szabályozása alól teljes mértékben kiemelné és a szerződésátszállással létrejövő „új” szerződésekre vonatkozó külön szabályokat meghatároznák.

A jelenlegi jogszabályok alapján megállapítható, hogy mivel a jogalkotó nem határozta meg a földre vonatkozó haszonbérleti szerződés jogszabállyal elrendelt szerződésátruházásának szerződési feltételeit, így a jogszabály által elrendelt szerződésátruházás nem következhetett be.

Utal a fellebbezés arra, hogy a szerződési pozíció átruházásának lehetőségét egyes jogviszonyok esetén már a Ptk. hatálybalépése előtt is megteremtette az r.Ptk és a speciális jogszabályok, mint pl. a 1996-os Hpt. 161. § (1) bekezdés, Hpt. 17. §; 2003. évi LX. törvény 93. § (1) bekezdés; Bszt. 140. §; Mt. 36. § (1) bekezdés; 2013. évi CCXXXV. törvény 81. §.

A felek között a 2001. szeptember 6-án megkötött haszonbérleti szerződés van hatályban, mindaddig amíg más szerződés akár jogszabályi rendelkezéssel, akár konszenzussal nem jön létre, más „virtuális” szerződésről a felek között nem lehet beszélni. Ebből következően a bíróság sem indulhat ki másból csak az előtte ismert, a felek által elismert szerződésből.

A felek közötti haszonbérleti díj emelésére vonatkozó eljárás kizárólag a hatályban lévő haszonbérleti szerződés alapján történhet annak módosításával. Ennél fogva megállapítható, hogy az alperes díjmódosítási kezdeményezése a felekre nem alkalmazható jogszabály alapján történt.

#### **Az Alkotmánybíróság korábbi határozata**

Az Alkotmánybíróság a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatában megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenességet idézett elő azáltal, hogy a Ptké. 53/C. §-ában nem határozta meg az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében szereplő jogállamiság alkotmányos alapértékéből fakadó jogbiztonság követelményének megfelelően a jogszabály rendelkezésén alapuló szerződésátruházás részletszabályait, ezért felhívta az Országgyűlést, hogy a Ptk. szerinti szabályozással való összhang megteremtése érdekében jogalkotói feladatának 2019. március 31-ig tegyen eleget. Másrészt a Ptké. 53/C. §-a alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt és bírói kezdeményezést elutasította.

Határozata indokolásának [72] pontjában az Alkotmánybíróság rögzítette: nem kíván állást foglalni abban a dogmatikai kérdésben, hogy jogutódlást (másképpen fogalmazva a kötelelem fennmaradását), vagy novációt (a felek közötti korábbi szerződés megszűnését és új szerződés létrehozását) eredményez-e a szerződésátruházás, figyelemmel arra, hogy magának a novációnak a fogalma sem tisztázott a jogirodalomban és ebben a kérdésben a magánjogi jogtudomány is megosztott.

A 22/2018. (XI.20.) AB határozat szerint [85] az Abtv. 46. § (1) bekezdése felhatalmazza az Alkotmánybíróságot, hogy ha a hatáskörei gyakorlása során folytatott eljárásában a jogalkotó általi mulasztással előidézett alaptörvény-ellenesség fennállását állapítja meg, a mulasztást elkövető szervet – határidő megjelölésével – felhívja feladatának a teljesítésére. A törvényhely (2) bekezdésének c) pontja alapján a jogalkotói feladat elmulasztásának minősül, ha a jogi szabályozás Alaptörvényből levezethető lényeges tartalma hiányos.

Úgy ítélte meg az Alkotmánybíróság, hogy a Ptké. 53/C. §-ában rögzített szabályozás esetében lehetőség van arra, hogy az Abtv. 46. §-ában biztosított jogköre alapján, a hatályos jog kíméletével járjon el. Az Alkotmánybíróság észlelte ugyanis, 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. A szabályozás kialakítása során figyelemmel kell lennie a jogalkotónak a szerződésmódosítástól való elhatárolás kérdésére, valamint a nováció mint jogi konstrukció jogi természetének a meghatározására, figyelemmel a jogintézmény működésének kiszámíthatóságára és a szabályozás hatálya alá tartozó kötetmi és felelősségi viszonyok egyértelmű meghatározására, valamint azoknak a Ptk.-val mint a magánjog anyajogával való összhangjára. Ezért megállapította, hogy az Alaptörvénnyel való összhang helyreállítása nem a vizsgált szabályozás megsemmisítését, hanem a hatályos szöveg kiegészítését teszi szükségessé. Ilyen módon biztosíthatóvá válik, hogy a szerződésátruházás szabályozása megfeleljen a jogállami jogbiztonság követelményének.

Az Alkotmánybíróság – hivatalból eljárva – megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenességet idézett elő azáltal, hogy a Ptké. 53/C. §-ában nem szabályozta az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdéséből fakadó jogállami jogbiztonság követelményének megfelelően a jogszabály rendelkezésén alapuló szerződésátruházás részletszabályait. Ezért az Alkotmánybíróság felhívta az Országgyűlést, hogy a Ptk. szerinti szabályozással való összhang megteremtése érdekében jogalkotói feladatának 2019. március 31. napjáig tegyen eleget.

### **Az egyedi ügyben megvalósuló konkrét alapjogi sérelem és alkotmányossági probléma**

2021. március 1-jén megállapítható, hogy a szabályozás nem történt meg, azaz a bíróságok feladata, hogy a perekben „értelmezéssel” bírálják el a jogvitát. A törvényszék álláspontja szerint - egyetértve a Kúria által megállapítottakkal is - a Ptké. 53/C. § nem átmeneti szabályt alkotott, hanem a jogintézmény egyik lényegi vonatkozásában tartalmaz eltérő rendelkezést.

A 22/2018. (XI. 20.) AB határozat szerint [82] az ismertetett szabályozási hiányosságok – figyelemmel arra is, hogy a jogalkotó csak a mezőgazdasági haszonbérletek esetében állapított meg a szerződésátruházással összefüggő részletes szabályokat – a jogalkalmazó szervek számára értelmezési nehézséget okozhatnak a támadott Ptké.-beli rendelkezésekkel összefüggésben. Ezt a bizonytalanságot tovább erősíti, hogy a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésébe foglalt szabály a vonatkozó előírásokat a szerződésmódosítás diszpozitív szabályaival szemben lényegében kógens rendelkezésekként szabályozza.

A jogalkotó feladata a szabályozás, a jogi szabályozás hiányát a jogalkotónak orvosolnia kellett volna, ahogy arra az Alkotmánybíróság határozatában fel is hívta, a jogszabályok hiánya bírói értelmezéssel nem pótolható, és a jogbiztonság további sérelmével jár, hisz láthatóan (időközben már be is következett) többféle értelmezés, többféle döntés született.

Már a perek megindításakor felmerül a kérdés, hogy egyáltalán melyik bíróság illetékes, ha illetékességi kikötés van a szerződésben, ahogy jelen ügyben is, ami azt eredményezi, hogy az eljárás a tisztességes eljáráshoz való, illetve az ésszerű időn belüli jogot is sérti (Alaptörvény XXVIII. cikk). Kimondható, hogy a szabályozás hiányában a magánjogi elvek sérülnek, hiszen a megkötésekor a felek között fennállt szerződéses egyensúly (ahol jellemzően a haszonbérleti szerződéseket még az állam képviselőjében kötötték, minden bizonnyal érdekeit figyelembe véve) alapvetően felborul, a haszonbérlet megillető jogok szinte elenyésznek, míg a tulajdonos plusz jogosítványokat szerez.



Jelen per is kijelöléssel indult.

A Mosonmagyaróvári Járásbíróság a 2017. április 19-én jogerőre emelkedett 9.P.20.034/2017/4. számú végzésében illetékességének hiányát állapította meg, és az iratok áttételét rendelte el a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperes az alperes jogelődjével 2001. szeptember 6. napján kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést, mely szerződés 8. pontjában a felek az abból eredő jogvitájukra kikötötték a Pesti Központi Kerületi Bíróság (a továbbiakban: PKKB) kizárólagos illetékességét. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 43. § (1) bekezdése, 41. § (3), (4) bekezdése, valamint a 129. § (1) bekezdése alkalmazásával határozott az áttételről. Utalt arra, hogy az r.Pp. 41. § (6) bekezdés b) pontjában foglalt tilalom jelen ügyben még nem alkalmazható, figyelemmel arra, hogy a felek a tiltó rendelkezés 2009. június 30-án történt hatályba lépését megelőzően, 2001. szeptember 6-án kelt szerződésben rendelkeztek a PKKB illetékességének kikötéséről.

A PKKB 36.P.90.979/2017/8. számú végzésében szintén megállapította illetékessége hiányát, és az iratokat a Kúriához terjesztette fel az eljáró bíróság kijelölés végett. Határozatát azzal indokolta, hogy az alperes haszonbérbe adó a perbeli ingatlan tulajdonjogát 2016. szeptember 13-án adásvétel útján szerezte meg. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. § (1) és (2) bekezdése értelmében az olyan korábbi szerződést, amelyből eredő valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatályba lépését (2014. március 15.) követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, megszűntnek, a jogutód fél szerződését új szerződésnek kell tekinteni. Erre tekintettel a megszűnt szerződésben kikötött kizárólagos illetékesség nem köti az új szerződést kötő feleket. Az rPp. 29. § (2) bekezdésére, a 45. § (1) bekezdésére és (2) bekezdése c) pontjára hivatkozva határozott az iratoknak a Kúriához történő felterjesztéséről.

Az ügyben a Kúria egyedi normakontroll eljárást kezdeményezett, majd a negatív illetékességi összeütközést feloldva a Mosonmagyaróvári Járásbíróságot jelölte ki az elsőfokú eljárás lefolytatására.

A Ptké. 53/C. §-a - ahogyan azt az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB határozatában is megállapította – a jogállamiság és az abból levezetett jogbiztonság sérelmét okozza. A Ptké. 53/C. §-a súlyos jogbizonytalansághoz vezet, amely a gyakorlatban is beigazolódott. A bíróságok gyakorlata széttartó már az eljárások megindítása kapcsán is. Az illetékesség megállapításának nehézsége, ellentmondásos gyakorlata a bírósági eljárások jelentős mértékű elhúzódsához vezet, amely valamennyi érintett számára hátrányos.

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése a tisztességes eljáráshoz való alapjog jogosítványaként határozza meg, hogy az eljáró bíróságok észszerű határidőn belül bírálják el a jogvitákat. A Ptké. 53/C. §-ából fakadó, az Alkotmánybíróság által is megállapított jogbizonytalanság a jogviták észszerű időn belül történő elbírálását jelentős mértékben és indokolatlanul akadályozza.

A bírói gyakorlat nemcsak az illetékességi kikötések tárgyában, hanem a haszonbérleti szerződésekkel kapcsolatos perek érdemében sem vált egységessé a 22/2018. (XI. 20.) AB határozat meghozatala óta. Annak ellenére, hogy a 22/2018. (XI. 20.) AB határozat 82. pontja rögzítette, hogy az ismertett szabályozási hiányosságok mellett a jogalkotó csak a mezőgazdasági haszonbérletek esetében állapította meg a szerződésátruházással kapcsolatos részletes szabályokat.

A 22/2018. (XI. 20.) AB határozat szerint a szabályozás alaptörvény-ellenessége abból fakad, hogy a jogalkotó a jogszabályon alapuló szerződésátruházások esetében nem szabályozta az új Ptk. jogintézményeként megjelenő szerződésátruházás részletes szabályait.

A BH2020.204. számon közzétett ügyben a Kúria akként foglalt állást, hogy a szerződésátruházás a már fennállt jogviszony alanyaiban bekövetkező változás, jogutódlás. A szerződésátruházás a jogviszonyt nem szünteti meg, a szerződést nem újítja meg; lényege, hogy a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél közötti kötelelem szűnik meg, a korábban létrejött jogok és kötelezettségek összessége pedig a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között marad fenn. A Ptk. a Ptk. hatálybalépését segítő jogszabály, következésképpen nem tartalmazhat olyan normát, amely a Ptk. tételes szabályát írja felül, mert a jogforrási hierarchia sérelmére vezetne.

A BH2020.106. számon közzétett döntés szerint a mezőgazdasági haszonbérlet esetében történő szerződésátruházás folytán az új haszonbérbeadó nem válik az előző haszonbérbeadó és a haszonbérlet közötti szerződés alanyává, mert a korábbi haszonbérleti szerződés megszűnik. Az új haszonbérleti szerződésnek nem válnak a részévé a korábbi szerződésnek a magyar állam mint tulajdonos, volt haszonbérbeadó személyéhez és a megszűnő haszonbérleti szerződés tárgyának speciális jellegéhez tapadó, külön jogszabályban meghatározott tartalmi elemei.

A Kúria Pfv.IX.20.130/2019/6. számú ítélete szerint a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése alá tartozik, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza. Ebben az esetben a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében. A Fétv. 60.§(5) bekezdése szempontjából a haszonbérleti szerződést a Ptké. 53/C. § szerinti nováció esetén is az eredeti szerződés megkötésekor létrejött szerződésnek kell tekinteni.

A Kúria Pfv.IX.20.181/2019/6. számú végzése hasonlóképpen foglalt állást és hatályon kívül helyezte a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően. A perben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes jognyilatkozata – amellyel kezdeményezte a haszonbérleti díjnak a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való emelését – nem módosította a perbeli földek tárgyában létrejött haszonbérleti szerződést. Az első és a másodfokú bíróság megítélése szerint a perbeli szerződés nem minősül új szerződésnek, nem történt a Ptk. 6:211. §-a szerint jogszabály alapján, sem a Ptk. 6:208. § (1) bekezdése szerinti szerződésen alapuló szerződésátruházás, ezért nem alkalmazhatók a Fétv. 50/A. §-ának és a 110/A. §-ának rendelkezései. A Kúria végzése szerint a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése alá tartozik, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza. Ebben az esetben a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján a haszonbérleti szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében. (Ez az értelmezés jelenik meg a Kúria egyes határozataiban is: Pfv.V.21.802/2018/4., Pkk.V.24.833/2019/2., Pkk.II.24.705/2019/2.) A Fétv. 110/A. §-a alapján pedig a tulajdonosváltozásra tekintettel megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett új haszonbérleti szerződésre alkalmazni kell a Fétv. 50/A. §-ának rendelkezéseit. A jogszabályi cél figyelembevételével a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének alkalmazandóságát nem befolyásolja, hogy az alperes a haszonbérlet tárgyát képező földek közül csak négynek a tulajdonjogát szerezte meg. A perbeli földek tulajdonjogának átruházásával e földek vonatkozásában a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján átszállt az alperesre. Ebből következően a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alapján a szerződést a négy perbeli föld vonatkozásában új

szerződésnek kell tekinteni. A jogszabály-módosítások egyértelműen megfogalmazott célja az volt, hogy a haszonbér módosításának jogát megfelelően és hatékonyan biztosítsák a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződések esetén.

A jogalkotói mulasztás által előidézett alaptörvény-ellenes állapotból az érintetteknek közvetlen alapjogi sérelme származik. A tisztességes eljáráshoz való jog az Alaptörvényben biztosított abszolút jellegű alapjog, mely kiemelt jelentőséggel bír. Ezen túlmenően a kiszámíthatatlan szabályozás sérti az érintettek tulajdonhoz való jogát, valamint a jogbiztonság erodálása által kiszámíthatatlanná teszi a jogszabályi környezetet és a bírói ítélezést egyaránt. A bizonytalan, kiszolgáltatott helyzet által sérül tehát a bizalomvédelem és a szerzett jogok tiszteletben tartása is, amely az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint védendő alapjogi érték. Kiemelt jelentőséggel bír e körben az a tény is, hogy a mezőgazdasági beruházások lassan megterülő, jelentős tőkét igénylő beruházások, így a kiszámíthatóság és a szerzett jogok védelme garanciális jelentőséggel bír az érintettek alapjogai érvényesülése szempontjából.

### **Az Alkotmánybíróság döntésére irányuló kérelem indokai**

A Győri Törvényszék 2.Pf. tanácsa szerint az Alkotmánybíróság döntésére van szükség, mert a perben a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdése alkalmazandó a jogvita eldöntésénél, enélkül nem lehet megállapítani, hogy a Fétv. 110/A. §-a alkalmazandó-e a felek közti haszonbérleti díj módosítására.

A Ptké 53/C. § (2) alkalmazása előkérdése annak, hogy eldönthető legyen, a haszonbérleti díj módosítására a rPtk. 432. §-a, a szerződés 1. 8. pontja, a rPtk. 241. § -a rendelkezéseit kellett - e alkalmazni, miszerint bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti, vagy – mivel új szerződésnek tekintendő a szerződésbe belépő tulajdonos és a haszonbérelő közti szerződés, arra a Fétv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezés elbírálása során eldöntendő jogkérdés, hogy a haszonbérleti díj módosítására a 2001-es szerződés és a rPtk. vagy a Fétv. szabályai alkalmazandók, ezt egyben választ ad arra a kérdésre, hogy helyesen alkalmazta -e az anyagi jogot az elsőfokon eljáró bíróság.

Az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) határozata ellenére nem történt meg a szabályozás, amely kialakítása során figyelemmel kellett volna lennie a jogalkotónak a szerződésmódosítástól 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.

Az éveken át tartó jogalkotói mulasztás miatt kényszerült a bírói gyakorlat arra, hogy értelmezéssel pótolja a jogalkotási hiányosságot, az ennek eredményeként született ellentmondó döntések azonban nem csökkentették, hanem inkább növelték a jogbizonytalanságot. A 22/2018. (XI. 20.) AB határozatban rögzítettek túl tovább sérült ezáltal a jogállamiságnak és az abból levezetett jogbiztonságnak az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében rögzített alapelve. A sokféle, ellentmondó döntés - a perbeli esetben már a kijelölés elhúzódása - sérti a jogviták tisztességes és ésszerű időn belül való eldöntéséhez fűződő, az Alaptörvény XVIII. cikk (1) bekezdésében rögzített tisztességes eljáráshoz fűződő



alapjogot. Ez a „törvénytől” gyakorlat egyben azt is jelentette, hogy a jogalkalmazó a jogértelmezéssel pótolta, alkotta meg a hiányzó jogszabályt, így sérült a hatalommegosztás C) cikk (1) bekezdésében rögzített alaptörvényi elve is, az eljáró bíróságok a jogalkotó változatlanul fennálló mulasztása okán szükségszerűen a jogalkotás területére lépének.

Az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) határozatában foglalt, a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésével összefüggő jogalkotói mulasztás pótlásának elmaradása idézi elő az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdés sérelmét, mert kétségesé teszi az Alkotmánybíróság legfőbb feladatának az Alaptörvény védelmének a megvalósulását. Ez a helyzet igényli a mulasztás megállapításán túl az Alkotmánybíróság részéről az Abtv. 45. § (1) bekezdésében rögzített szankció alkalmazását.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint egy jogszabály, vagy annak valamely rendelkezése csak akkor tekinthető a jogállamiság szerves részét képező jogbiztonság követelményébe ütközőnek, ha a megfogalmazása annyira homályos, hogy jogalkalmazói értelmezéssel sem tölthető ki tartalommal, vagy határozatlansága lehetőséget ad a szubjektív jogalkalmazói döntésre, a különböző jogalkalmazók eltérő gyakorlatára, a jogegység hiányára. {22/2018. (XI. 20.) AB határozat [95]} Ez a konkrét bírói gyakorlatban is beigazolódott, a gyakorlat széttartó, amelyből közvetlen alapjogi sérelem fakad. Az ítélezés kiszámíthatatlansága, a perek indokolatlanelhúzódnása a jogbiztonsággal összefüggő visszásságon túl sérti az egyéneknek a tisztességes eljáráshoz való jogát, továbbá a tulajdonhoz való jog (szerzett jogok védelme, bizalomvédelem) sérelmére is vezet.

A mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenesség jogalkotói feloldása elmaradt, így az Alkotmánybíróság feladata annak megítélése, hogy eredményre vezetett -e, hogy a hatályos jog kíméletével járt el, fenntartható -e a kialakult helyzet továbbra is, vagy az eltelt időre és a kialakult ellentmondásos joggyakorlatra figyelemmel az alaptörvény-ellenesség más jogkövetkezményét vonja le, a hatalommegosztás elve szem előtt tartásával és az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdése szerint, az Alaptörvény védelmének legfőbb szerveként.

A Győri Törvényszék 2.Pf. tanácsa indítványa mindezek alapján az, hogy a tisztelt Alkotmánybíróság az éveken át elhúzódnó jogalkotói mulasztás és az emiatt kialakult ellentmondásos, jogbizonytalanságot eredményező és a hatalommegosztás elvével összeegyeztethetetlen gyakorlat és ezzel összefüggésben a saját, Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdésében írt feladata alapján - semmisítse meg a Ptké. 53/C. § (2) bekezdését, illetve zárja ki a konkrét ügyben való alkalmazását.

Győr, 2021. március 8.

Dr. Stániczné dr. Imre Csilla s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Gécziné dr. Bárdosi Eszter s. k.  
előadó bíró

Dr. Mosonyi Eleonóra s. k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

