

[redacted] felperesnek – [redacted] alperes ellen haszonbérleti díj megállapítása iránti perében a bíróság meghozta a következő

VÉGZÉST:

A bíróság kezdeményezi az Alkotmánybíróság eljárását és annak eredményeként:

- 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. Törvény (a továbbiakban: „Módtv.”) 1. §, 2. §, 3. § alaptörvényellenességének megállapítását és megsemmisítését, és alkalmazásának kizárását.
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. §-a alaptörvényellenességének megállapítását és megsemmisítését, és alkalmazásának kizárását.
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban : Fétv.) 50/A. §-a és 110/A. §-a alaptörvényellenességének megállapítását és megsemmisítését, és alkalmazásának kizárását.

A bíróság a per tárgyalását egyidejűleg **felfüggeszti**.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: 111/1808 - 0/2017	
Érkezett: 2017. SZEPT. 19.	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: 1 db	1 db

A felperes 2001. szeptember 06. napján mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötött az [redacted] a [redacted] szám alatti termőföld ingatlan haszonbérletére. A haszonbérleti szerződés hatálya 2002. január 01. napjával 50 éves időtartamra meghosszabbodott, azaz annak hatálya 2051. szeptember 06. napjáig tart.

Az alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát a [redacted] adásvétel útján megszerezte, a tulajdonszerzéssel a haszonbérleti szerződésben a jogelődök helyett az ingatlan vonatkozásában haszonbérbeadó tulajdonos félként belépett, majd az alperes 2017. január 26. napján kelt, a felperes részére 2017. január 31. napján kézbesített levelében a 2017. gazdasági évre vonatkozóan kezdeményezte az ingatlan felperes által fizetett haszonbérleti díjának a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való emelését, amelyhez csatolta az általa megbízott szakértő szakvéleményét.

A felperes a haszonbérleti díj módosítását nem fogadta el és keresetet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperesnek a haszonbérleti díj emelésre irányuló kezdeményezése érvénytelen, ahhoz joghatás nem fűződik, továbbá alperes levelébe foglalt ajánlat a felperes és alperes közötti haszonbérleti szerződést nem módosította. Másodlagosan, amennyiben a bíróság ezt nem látta volna igazoltnak, a perbeli ingatlan vonatkozásában a haszonbérleti díjnak a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a szokásos piaci haszonbérleti díjban történő, vagyis 580,-

Ft/AK/év összegben történő megállapítását kérte.

Egyebekben a felperes kérte az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezését 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. Törvény (a továbbiakban: „Módtv.”) 1. §, 2. §, 3. §-a, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 53/C. §-a , a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban : Fétv.) 50/A. §-a és 110/A. §-a alkotmányossági felülvizsgálata érdekében.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a hatályos jogszabályok szerint a szokásos piaci haszonbérleti díj megállapítását nem ellenezte azzal, hogy azt az általa készített szakvélemény alapján 87.710,- forint/hektár/évben kérte megállapítani a 2017-es gazdasági évtől kezdődően. Az eljárás felfüggesztése iránti kérelem elutasítását kérte arra alapítva, hogy az alkalmazandó jogszabályok nem alaptörvény-ellenesek, viszont ha valóban alaptörvény-ellenesnek bizonyulnának, akkor sincs helye az eljárás felfüggesztésének figyelemmel arra, hogy a haszonbérleti szerződés 1.8. pontja is lehetővé teszi, hogy bármelyik fél a haszonbérleti szerződés módosítása érdekében bírósághoz forduljon, de egyébként mind a régi, mind a hatályos Ptk., a régi a 241. §-ban, az új a 6:192. §-ban lehetővé teszi, hogy a felek tartós jogviszonyában a szerződés módosításról a bíróság rendelkezzen, ha valamely beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

A felfüggesztés iránti kérelem az alábbiak szerint alapos.

A perben alkalmazandó jogszabályok:

"Módtv. "1. § A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény VI. Fejezete a következő 22/C. alcímmel egészül ki:

„22/C. Szerződésátruházás

[A Ptk. 6:211. §-ához]

53/C. § (1) Ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át kell alkalmazni.

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

2. § A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50/A. § (1) 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.

(2) A kezdeményezésben a piaci haszonbérleti díj mértékét igazságügyi szakértői vélemény alapján kell megállapítani. A haszonbérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezéshez csatolni kell az igazságügyi szakértői véleményt.

(3) Ha a kezdeményezésben megjelölt piaci haszonbérleti díj mértéke a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj mértékétől legalább 20%-kal tér el, az ellenérdekű fél a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

(4) Ha az ellenérdekű fél a kezdeményezéssel nem ért egyet, de a (3) bekezdésben foglaltak alkalmazására nincs mód, vagy azzal nem kíván élni, a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását; ellenkező esetben a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottnak kell tekinteni.

(5) Ha a bíróság által meghatározott haszonbérleti díj mértéke a korábbi haszonbérleti díj mértékétől legalább 20%-kal tér el, az ellenérdekű fél a bíróság határozatának jogerőre emelkedésétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

(6) A felek az (1) bekezdésben szereplő, első szerződés módosítási kezdeményezésre előírt, továbbá az azt követő szerződés módosítási kezdeményezések közötti időtartamot, valamint a szerződés módosítási kezdeményezés feltételeként előírt, a szerződés időtartamából hátralevő időtartamot 5 évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatják. E § rendelkezéseitől a felek egyebekben érvényesen nem térhetnek el."

3. § A Fétv. XVIII. Fejezete a következő 110/A. §-sal egészül ki:

„110/A. § 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."

Fétv. 50/A. § (1) 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.

(2) A kezdeményezésben a piaci haszonbérleti díj mértékét igazságügyi szakértői vélemény alapján kell megállapítani. A haszonbérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezéshez

csatolni kell az igazságügyi szakértői véleményt.

(3) Ha a kezdeményezésben megjelölt piaci haszonbérleti díj mértéke a haszonbérleti szerződés szerinti haszonbérleti díj mértékétől legalább 20%-kal tér el, az ellenérdekű fél a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

(4) Ha az ellenérdekű fél a kezdeményezéssel nem ért egyet, de a (3) bekezdésben foglaltak alkalmazására nincs mód, vagy azzal nem kíván élni, a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását; ellenkező esetben a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottan kell tekinteni.

(5) Ha a bíróság által meghatározott haszonbérleti díj mértéke a korábbi haszonbérleti díj mértékétől legalább 20%-kal tér el, az ellenérdekű fél a bíróság határozatának jogerőre emelkedésétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

(6) A felek az (1) bekezdésben szereplő, első szerződésmódosítási kezdeményezésre előírt, továbbá az azt követő szerződésmódosítási kezdeményezések közötti időtartamot, valamint a szerződésmódosítási kezdeményezés feltételeként előírt, a szerződés időtartamából hátralevő időtartamot 5 évnél rövidebb időtartamban is megállapíthatják. E § rendelkezéseitől a felek egyebekben érvényesen nem térhetnek el.

110/A. § 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.

Ptké. 53/C. § (1) Ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést 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 Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. Törvény 25. § (1) bekezdése értelmében ha a bírónak az előtte folyamatban levő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alaptörvény-ellenességét észleli, vagy alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította, - a bírósági eljárás felfüggesztése mellett - az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b) pontja alapján az Alkotmánybíróságnál kezdeményezi a jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.

Az alkalmazandó jogszabályok alaptörvény ellenessége:

Az Alaptörvény B) cikk szerint.

(1) Magyarország független, demokratikus jogállam.

A termőföldre vonatkozó sarkalatosság az Alaptörvény P) cikkében jelenik meg.

P) cikk

(1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

(2) A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelésszervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény, 2013. december 15-től hatályos) 71. § E törvény az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

A Törvény 70. § (1) bekezdése értelmében a törvény hatálybalépése előtt megkötött és a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzés végett, az illetékes járási (fővárosi kerületi) hivatalhoz benyújtott haszonbérleti, feles bérleti, részesművelési, szíveségi földhasználati szerződések módosítására - a (2) bekezdés szerinti kivétellel - e törvény hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

A bíróság álláspontja szerint a Földforgalmi törvény 70-71.§-a ellentétben áll a Módtv.-vel, amely lehetővé teszi a Fétv. 50/A. § -ának a perbeli jogviszonyra való alkalmazását, amely a Földforgalmi törvény hatályba lépése előtti szerződésen alapul.

A Földforgalmi törvény a fentiek szerint sarkalatos törvény.

A Földforgalmi törvénytől eltérően a Módtörvény egyszerű többséggel elfogadott jogszabály, tartalmilag azonban a Módtörvény a Földforgalmi törvénynek a korábban megkötött haszonbérleti szerződések módosítására vonatkozó 70. §-át írja felül.

Az Alkotmánybíróság 16/2015. (VI.5.) AB határozatában is rögzítette, hogy a sarkalatosság követelménye (amihez a T- cikk (4) bekezdése alapján a jelenlévő országgyűlési képviselők 2/3-ának szavazata szükséges) tehát nem egyes törvényekre, hanem kifejezetten szabályozási (törvényhozási) tárgykörökre vonatkozik. Ez a követelmény a 2/3-os törvény szabályozási köréhez közelálló, azzal esetleg részben egybevágó, másik egyszerű többséggel meghozható önálló törvény módosításával, vagy új törvény alkotásával alkotmányosan nem kerülhető meg.

Mindezek alapján a perben alkalmazandó hatályos szabályozás sérti az Alaptörvény P) Cikkét, a sarkalatosság követelményébe ütközik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. Törvény 2. § (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak a

címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A (2) bekezdés értelmében jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

A hatályos szabályozás azaz a Módtv. 1-3.§ -a, a Ptké. és Fétv. hivatkozott rendelkezései a jogbiztonságot, illetve **a visszaható hatályú jogalkotás tilalmát is sértik, amely az Alaptörvény B.) cikkében megfogalmazott jogállamiság része.** Ugyanis a jelen perben az alanyváltozás időpontjában a normatív kötelezettségek a hivatkozott jogszabályhelyek alapján terhesebbek, mint a jogviszony létrehozásakor irányadó jogszabályok és ez a szerződő fél számára olyan kötelezettséget teremt, amellyel korábban nem számolhatott.

A bíróság nem értett egyet azzal az alperesi hivatkozással, hogy nincs helye felfüggesztésnek, miután más jogszabály, illetve a szerződés 1. 8. pontja alapján is elbírálgató a kereseti kérelem, ugyanis a bíróságnak a jelenleg hatályos, illetve a perben alkalmazandó jogszabályok alapján kellene a döntését meghozni, amelyek a bíróság észlelése és a felperesi hivatkozás szerint is alkotmányosan aggályosak. Amennyiben a perben alkalmazandó jogszabályok alkotmányellenesnek bizonyulnak, akkor lehet helye az alperes által hivatkozott szerződési rendelkezés és jogszabályhelyek megfelelő alkalmazásának. Egyebekben az alperes által hivatkozott jogszabályok és szerződéses rendelkezés azok nem teljesen azonosak a jelenleg hatályos jogi szabályozással, miután a felperest, vagyis a haszonbérletet kényszerítik a per indítására bizonyos jogvesztő határidőn belül, ami azt eredményezi, hogy az igényérvényesítéssel járó költségek előlegezése is a haszonbérletet terheli, míg a hivatkozott jogszabályok, illetve szerződéses rendelkezés értelmében bármelyik fél, akinek sérelmes a fennálló helyzet, az fordulhat bírósághoz, a perbeli esetben az alperes számára sérelmes az, hogy nem egyeztek meg a haszonbérleti díj emelésében, ebben az esetben pedig az alperes kényszerülne perindítási pozícióba.

A Pp. 155/B. § (1) bekezdés értelmében a bíróság az Alkotmánybíróságnak a jogszabály, jogszabályi rendelkezés, közjogi szervezetszabályozó eszköz vagy jogegységi határozat alaptörvényellenességének megállapítására, továbbá nemzetközi szerződésbe ütközésének megállapítására irányuló eljárását az Alkotmánybíróságról szóló törvényben foglalt szabályok szerint hivatalból vagy kérelemre kezdeményezheti.

(3) Az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezéséről a bíróság végzéssel határoz, egyidejűleg a per tárgyalását felfüggeszti.

Mindezekre tekintettel a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A végzés ellen fellebbezés lehetőségét a Pp. 155/B.§ (4) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2017. szeptember 01.

dr. Pesti Brigitta sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

