

Az Esztergomi Járásbíróság

alperes ellen megállapítási kereset iránt indított perében meghozta a következő

V É G Z É S T:

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 (továbbiakban: Ptké.) 53/C.§ (2) bekezdése Alaptörvény-ellenességének megállapítását;
- a Mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 110/A.§ Alaptörvény-ellenességének megállapítását; illetve
- a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése, valamint
- az Fétv. 110/A.§ alkalmazásának kizárását az Esztergomi Járásbíróság előtt 5.P.21.052/2016. sz. alatt folyamatban lévő perben.

Egyidejűleg a bíróság a per tárgyalását felfüggeszti.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Felperes az Esztergomi Járásbíróságon 2016. október 15. napján előadott keresetében kérte a bíróságot, hogy az alperes 2016. szeptember 9. napján kelt haszonbérleti díjmódosítására irányuló nyilatkozatának érvénytelenségét állapítsa meg.

Felperes keresetében előadta, hogy 2014. március 19. napján mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötött a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel (F/2. sz. melléklet) a [REDACTED]-ú szántó művelési ágú termőföld vonatkozásában. A haszonbérleti díj mértékét a földhaszonbérleti szerződés 3.1. pontjában 1.250,-Ft aranykorona/év összegben határozták meg. A [REDACTED]-ú ingatlan tulajdonjogát az alperes szerezte meg. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel megkötött haszonbérleti szerződés tekintetében jogutódlás állt be. Az alperes 2016. szeptember 9. napján a mezőgazdaság földhaszonbérleti szerződés 3.6. pontjára hivatkozással nyilatkozatot intézett felpereshez (F/3. sz. melléklet), melyben a haszonbérleti díjat 2017. évtől hektáronként 180.000,-Ft-os összegben határozta meg. Az alperesi jognyilatkozatot felperes 2016. szeptember 23. napján postai úton vette kézhez.

Felperes hivatkozott a Pp. 123.§-ra. A Pp. 123.§-a szerint ha a kereseti kérelem számadási kötelezettség megállapítására irányul, felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítását is. Megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A felperes szerint a haszonbérleti díj módosítására irányuló alperesi nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása egyértelműen felperes jogainak megóvása miatt szükséges, mert ebben az esetben a szerződés nem kerülhet módosításra a felperes terhére. Az alperes által kezdeményezett módosítás nem felelt meg felperes szerint a 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) foglalt követelményeknek, valamint a haszonbérleti szerződésben meghatározottaknak, így alperesnek nem volt jogosultsága arra, hogy

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám:	111 / 1279 0/2018
Érkezett:	2018 AUG 17.
Példány:	1
Kezelőiroda:	[Handwritten mark]
Melléklet:	73 db

jognyilatkozatában foglalt tartalommal kezdeményezze a haszonbérleti szerződés módosítását. Felperes szerint érvénytelen kezdeményezés okán fennáll a Pp.-ben megjelölt második feltétel is, hiszen jelen esetben jogviszony természeténél fogva teljesítés nem követelhető. Az Fétv. 50/A.§ (1) bekezdése alapít jogot a haszonbérleti díj módosítására nézve, melynek keretében kimondja, hogy a legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződések esetében a szerződéskötéstől számított 5 év elteltével, majd az első módosítást követően öt évente van lehetőség a módosítás kezdeményezésére.

Az Fétv. 50/A.§ (5) bekezdése kimondja, hogy a megjelölt időtartamot a felek rövidebb időben is megállapíthatják. Jelen esetben a felek éltek is ezzel a jogukkal, mivel a szerződés 3.6. pontja értelmében haszonbérleti díj felülvizsgálatára kétévenként kerülhet sor. Jelen paragrafus jelöli azt meg, hogy a felek az Fétv. 50/A.§ rendelkezéseitől egyebekben érvényesen nem térhetnek el.

Az Fétv. 50/A.§ (2) bekezdése szerint a földhaszonbérleti díj módosítása esetén annak mértékét igazságügyi szakértői vélemény alapján kell megállapítani, amelyet a módosításról szóló kezdeményezéshez csatolni kell. Felperes nyilatkozata szerint az alperes a módosításra irányuló 2016. szeptember 9. napján kelt kezdeményezésében egyáltalán nem határozta meg, hogy mire alapítja az újonnan megállapított bérleti díj mértékét. Jognyilatkozatához nem csatolt igazságügyi szakértői véleményt, ezzel megsértve a törvényben támasztott követelményt, így érvénytelen a díjmódosításra irányuló kezdeményezése. A felperes szerint nem térhetett volna el az alperes az Fétv. 50/A.§-ától, így nem volt lehetősége az igazságügyi szakértői vélemény mellőzésére. A törvénynek ez egy kogens szabálya, melytől érvényesen eltérni nem lehet, tehát a haszonbérleti díj módosítására irányuló alperesi jognyilatkozat érvénytelen.

Felperes kiemelte továbbá azt a körülményt is, hogy az alperes a földhaszonbérleti díj módosítása és meghatározása során a helyben szokásos piaci árakra nem volt tekintettel. Az Fétv. 50/A.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy a haszonbérleti szerződés módosításának célja a haszonbérleti díjnek a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása. Emellett a haszonbérleti szerződés 3.6. pontja is kiemeli azt, hogy a díjmódosítás során a piaci érték figyelembevételével kell eljárni. Az alperes a korábban meghatározott bérleti díj kb. hatszorosának megfelelő – melyet semmivel nem támasztott alá – és a piacon kialakult árakat magasan túllépő haszonbérleti díjat állapított meg, ezzel megsértette felperes szerint a jogszabályban foglaltakat, valamint a felek közötti haszonbérleti szerződést is.

Felperes kereseti kérelmében kérte, hogy mivel az alperes nem tett eleget az Fétv. 50/A.§-ban foglalt követelményeknek, ezért a Járásbíróság az alperesi kezdeményezés érvénytelenségét állapítsa meg.

Felperes kérte a T. Járásbíróságot, hogy állapítsa meg, hogy alperes a 2016. szeptember 9. napján kelt kezdeményezésével kimerítette a haszonbérleti szerződés 3.6. pontjában foglalt, alperest megillető első kezdeményezési jogosultságot arra, hogy a haszonbérleti díjat felülvizsgálja, és ezzel összefüggésben állapítsa meg a T. Járásbíróság, hogy a haszonbérleti szerződés 3.6. pontja értelmében a haszonbérleti díj módosítására leghamarabb két év elteltével, azaz 2018. évben nyílik meg a lehetősége.

Felperes kérte a T. Járásbíróságot, hogy a kereseti kérelmének adjon helyt, és kötelezze alperest a perköltség megfizetésére.

Felperes a kereseti kérelméhez csatolta a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet haszonbérbeadó és [REDACTED] haszonbérelő között 2014. március 19. napján kelt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést. A mezőgazdaság földhaszonbérleti szerződés értelmében haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérelő pedig haszonbérbe veszi a

Magyar Állam tulajdonában és haszonbérbeadó tulajdonosi jog gyakorlása alá tartozó jelen szerződést elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben megjelölt [REDACTED]-ú szántó művelési ágú ingatlant. Felek rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződés 2014. X. 16. napjától 2034. X. 15. napjáig tartó határozott időre szól, kivéve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 44.§ (2) bekezdésében meghatározott esetben, amikor az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre a haszonbérleti szerződést az erdőről, az erdő védelméről és erdőgazdálkodásról szóló törvényben foglalt eltéréssel legfeljebb a termelési időszak (vágás érettségi kor) lejártát követő 10. év végéig lehet megkötni.

A szerződés 3.1. pontjában a felek meghatározták a haszonbérleti díj mértékét. A haszonbérelő az 1. pontban meghatározott földrészlet után a haszonbérlet gyakorlásáért éves díjat köteles fizetni, melynek mértéke 1.250,-Ft aranykorona/év.

A szerződés 3.6. pontjában a felek rögzítették, hogy a haszonbérbeadó kétévenként felülvizsgálja jelen szerződésben meghatározott haszonbérleti díjat, és a felülvizsgálat eredményeként, valamint a piaci érték figyelembevételével a haszonbérleti díj összegének megváltozása miatt a szerződés módosítását kezdeményezheti. Ha a szerződés fennállása alatt a díj felülvizsgált összegében a felek az újlag megállapított haszonbérleti díj haszonbérelő általi értesítésének kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tudnak megállapítani, az NFA a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

Felperes keresetéhez F/3. sz. alatt csatolta az alperes által részére küldött, Budapesten, 2016. szeptember 9. napján kelt levelet, amelyben tájékoztatta őt, hogy a [REDACTED] [REDACTED] ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, így a felperes által a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések tekintetében jogutódlás áll fenn, az ingatlan haszonbérletével kapcsolatos kérdéseket jelen értesítést követően vele egyeztesse. Majd ezt követően az alperes közölte a felperessel a telefonos, e-mailes, valamint levelezési cím szerinti elérhetőségét, illetve a bankszámlaszámát. Az alperes élve a szerződés 3.6. pontjában ugyanezen levélben a haszonbérleti díj felülvizsgálatára kikötött haszonbérbeadó jogával a haszonbérleti díjat 2017. évtől hektáronként 180.000,-Ft-os értékben állapította meg. Kérte, hogy a jelen levél kézhezvételét követően 30 napon belül juttassa vissza részére a mellékelt nyilatkozatot.

A Magyar Állam képviselőjében a nemzeti földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (továbbiakban: Nfa. törvény) 3.§-a alapján eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet haszonbérbeadó és [REDACTED] haszonbérelő között Tatabányán, 2014. március 19. napján a [REDACTED] ingatlanok tekintetében is mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jött létre. A felek a földrészlet után a haszonbérlet gyakorlásáért éves díjat határoztak meg, amelynek mértéke 1.250,-Ft aranykorona/év (haszonbérleti díj a szerződés 3.1. pontja). Felek a szerződés 3.6. pontjában rögzítették, hogy a haszonbérbeadó kétévenként felülvizsgálja a jelen szerződésben meghatározott haszonbérleti díjat, és a felülvizsgálat eredményeként, valamint a piaci érték figyelembevételével a haszonbérleti díj összegének megváltozása miatt a szerződés módosítását kezdeményezheti. Ha a szerződés fennállása alatt a díj felülvizsgált összegében a felek az újlag megállapított haszonbérleti díj haszonbérelő általi értesítésének kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tudnak megállapodni, az NFA a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végére felmondhatja.

Az alperes érdemi ellenkérelmében előadta, hogy 2014. 03. 19. napján két darab mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, mint haszonbérbeadó, másrészről felperes, mint haszonbérelő között. Az egyik HB2014-

00961 azonosító számú szerződés (A/1.) Tárgya

- [REDACTED]
[REDACTED] művelési ágú, 6,4349 ha alapterületű ingatlanok voltak, melyek alapterülete összesen 18.0114 ha volt.

A másik szerződés a HB2014-00962 azonosítószámú szerződés (A/2.) tárgya a [REDACTED] [REDACTED] rsz. alatt felvett szántó művelési ágú 22,9911 ha alapterületű ingatlan volt.

Az alperes a 2015. XI. 27-én tartott földárverésre tekintettel 2016. február 18-án, és a 2016. március aláírt ingatlan adásvételi szerződésekkel a fenti ingatlanok közül megvásárolta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rsz. alatt felvett ingatlanokat. Az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát az Esztergomi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a 37631/2/2016.05.25., illetve a 38495/2/2016.06.13. sz. határozataival 2016. augusztus 23-án, illetve 2016. augusztus 29-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A 2016. szeptember 9-én kelt és 2016. szeptember 24-én személyesen kézbesített, de a 2016. szeptember 21-én postai úton is megküldött, majd 2016. október 3-án postai úton is kézbesített levelében (A/5.) az ingatlanok vonatkozásában beállott jogutódlást bejelentette haszonbérelőnek, egyúttal élve a szerződések 3.6. pontjában a haszonbér felülvizsgálatára kikötött haszonbérbeadói jogával az ingatlanok vonatkozásában kezdeményezte a haszonbér-emelést 2017-től hektáronként 180.000,-Ft-ra, továbbá a levélhez mellékelte a haszonbér-emelési ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozat mintát is.

Felperes jogi képviselője a 2016. X. 17-én válaszlevelében (A/6.) előadta, hogy a szerződés módosításának kezdeményezését nem fogadja el, és azzal szemben keresetet nyújtott be az illetékes bírósághoz.

Az alperes szerint, mivel a felperes ellenajánlatot nem tett, illetve egyezkedési szándékáról semmilyen formában nem nyilatkozott, továbbá az ezt követő személyes és telefonos egyeztetések során is elzárkózott a haszonbér mértékének közös megállapításától, ezért – élve a szerződés 3.6. pontjában kikötött felmondási jogával – a szerződést 2016. 10. 25-én kelt, ugyanazon nap postára adott és 2016. november 3-án kézbesített levelével az ingatlanok vonatkozásában felmondta. Leveléhez csatolta a felmondás tudomásulvételére vonatkozó nyilatkozat mintát is (A/7.)

A 2016. november 4-én kelt válaszlevelében felperes közölte, hogy az ingatlanok vonatkozásában közölt felmondást nem fogadja el (A/8.).

Az alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen kérte a T. Járásbíróságot, hogy felperes keresetét utasítsa el arra tekintettel, hogy az Fétv. 50/A.§-a szerződésekre nem alkalmazható.

Az alperes érdemi ellenkérelmében másodlagosan kérte a T. Járásbíróságot, hogy felperes keresetét utasítsa el arra tekintettel, hogy az Fétv. 50/A.§-a, mint speciális jogszabály szerint a keresettel érvényesített jogra vonatkozó kereshetőségi joga a felperesnek nem áll fenn.

Harmadlagosan arra az esetre, ha a T. Járásbíróság egyik fenti érdemi védekezésének sem adna helyt, kérte a T. Járásbíróságot, hogy felperes keresetét legalább abban a részében utasítsa el, amelyben annak megállapítását kéri, hogy a 2016. szeptember 9-i kezdeményezéssel kimerítette a szerződések 3.6. pontja szerinti kezdeményezési jogosultságát. Amennyiben ugyanis a T. Járásbíróság a kezdeményezést felperesi kereseti kérelem alapján érvénytelennek minősíti, nyilvánvaló, hogy egy érvénytelen kezdeményezés nem merítheti ki a szerződés szerinti kezdeményezési jogosultságát.

Az alperes fenti érdemi védekezési kérelmeihez kapcsolódóan az alábbi eshetőleges viszontkeresi kérelmeket terjesztette elő.

Ha a T. Járásbíróság elsődleges érdemi védekezésének adna helyt, úgy kéri, hogy figyelemmel a szerződések 3.6. pontjában foglaltakra ehhez kapcsolódóan

- szíveskedjék megállapítani a 2016. X. 25-én kelt alperesi felmondás jogszerűségét, és
- szíveskedjék elrendelni azt, hogy a felperes a földhasználati nyilvántartásból az ingatlanok vonatkozásában törlésre kerüljön, és eziránt szíveskedjék megkeresni az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot.

Ha a T. Járásbíróság másodlagos érdemi védekezéseinek adna helyt, úgy kéri, hogy ehhez kapcsolódóan

- szíveskedjék megállapítani, hogy a haszonbér 2017. január 1-től kezdődően a 2016. szeptember 9-én kelt alperesi kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni, és
- szíveskedjék kötelezni felperest, hogy az ingatlanok után 2017. január 1-jét követően 180.000,- Ft/ha/év haszonbért, illetve a szerződések esetleges megszűnése esetén a Ptk. 6:341.§ (3) bekezdése alapján a megszűnéstől a tényleges birtokba adásig terjedő időre a fenti haszonbérrel megegyező összegű használati díjat fizessen részére.

Arra az esetre, ha a T. Járásbíróság

- egyik fenti érdemi védekezéséhez kapcsolódó viszontkereseti kérelemnek sem adna helyt, avagy
 - csak a másodlagos érdemi védekezéshez kapcsolódó viszontkeresi kérelemnek adna helyt, avagy
 - csak a harmadlagos érdemi védekezésének adna helyt,
- kéri az alábbi önálló viszontkereseti kérelmének az elbírálását.

Az alperes az önálló viszontkeresi kérelmében kérte a T. Járásbíróságot, hogy

- szíveskedjék megállapítani 2016. XII. 7-én kelt alperesi felmondás jogszerűségét, és
- szíveskedjék elrendelni azt, hogy a felperes a földhasználati nyilvántartásból az ingatlanok vonatkozásában törlésre kerüljön, és eziránt szíveskedjék megkeresni az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot.

Az alperes a pernyertesség esetére kérte felperes kötelezését a perköltség megfizetésére.

Az alperes a Pp. 155/B.§ (2) bekezdése alapján kérte a járásbíróságot, hogy a Pp. 155/B. (1) bekezdése alapján kezdeményezze az Alkotmánybíróság eljárását, és ennek keretében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVI. törvény (Ptké.) 53/C.§ (2) bekezdése alaptörvény ellenességének megállapítását, valamint ezzel szoros összefüggésben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) CX/A.§ alaptörvény ellenességének megállapítását, továbbá a fenti hivatkozott jogszabályhelyek alkalmazásának kizárását a jelen perben. Kérte továbbá a per tárgyalásának egyidejű felfüggesztését a Pp. 155/B.§ (3) bekezdése alapján. Indítványa indokául az alábbiakat adta elő:

I.

(3) Az AB. 2017. október 16-án kelt III/684-18/2017. sz. határozatával (a továbbiakban: határozat) a Ptké. 53/C.§ alaptörvény ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló bírói kezdeményezéseket visszautasította. A visszautasítás az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 55.§ (5) bekezdésének érdemi vizsgálat nélküli döntést akar, aminek oka jelen esetben a határozat szerint az volt, hogy a T. Járásbíróság indítványa nem felelt meg az Abtv. 52.§-ban meghatározott tartalmi követelményeknek, ezen belül konkrétan az 52.§ (1b.) bekezdésének e. pontjában foglalt feltételnek, mivel az AB szerint az indítványt nem indokolta

meg a Ptk. támadott rendelkezésére vonatkozóan azt, hogy miért sérti az alaptörvény B. cikk (1) bekezdésében foglalt visszaható hatályú jogalkotás tilalmát. Mivel tehát az AB nem foglalt érdemben állást, a Ptké. 53/C.§-ának, ezen belül a Ptk. 53/C. (2) bekezdésének alaptörvény-ellenessége kérdésében, nincsen eljárási akadálya annak, hogy a T. Járásbíróság megfelelő indokolással ellátva ismételten kezdeményezze az AB eljárását a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése alaptörvény-ellenessége kapcsán, és az alperes a maga részéről ezt elengedhetetlennek is tartja.

(4) Ami az Fétv. 110/A.§-át illeti, ennek alaptörvény ellenességét az AB ugyan vizsgálta, de az Fétv. 50/A.§ mellett csak érintőlegesen, és ami a lényeg, nem a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésével szoros összefüggésben, hanem attól különállóan, teljesen más megközelítés és jogi indokolás mellett. Mivel ugyanakkor az Fétv. 110/A.§ alaptörvény-ellenessége álláspontjuk szerint kizárólag a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésének alaptörvény-ellenességével együttesen értelmezhető, ezért álláspontjuk szerint nincs akadálya az Fétv. törvény 110/A.§ alaptörvény-ellenessége vizsgálatának a jelen perben előadottak határozatban foglalttól eltérő jogi indokolás mentén.

II.

(5) AB tehát – a részletes visszautasítás miatt – kizárólag az Fétv. 50/A.§ és 110/A.§ alaptörvény-ellenességét vizsgálta, a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésétől elszigetelten. Rá kívánnak ugyanakkor mutatni, hogy az általuk sérelmezett alaptörvény-ellenesség önmagában a két jogszabályhelynek, a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésétől elszigetelt vizsgálata útján nem mutatható ki. Mindenekelőtt maguk az alperesek soha nem állították azt, hogy az Fétv. 50/A.§-a alaptörvény ellenes lenne. Az alperes arra hivatkozott, hogy egyéb jogszabályhelyek rendelkezései azzal az eredménnyel járnak, hogy az Fétv. 50/A.§-a hatálybalépését megelőzően létrejött jogviszonyokra is alkalmazhatóvá válik, és emiatt ezen egyéb jogszabályhelyek kapcsán észlelték a visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközés miatti alaptörvény ellenességet. Ezen egyéb jogszabályhelyek pedig a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése, vele szoros összefüggésben az Fétv. 110/A.§-a.

(6) Az Fétv. 110/A.§-ában foglalt rendelkezés kapcsán, mert már hivatkoztak alaptörvény ellenességre, de ez a jogszabályhely sem önmagában, hanem csupán a Ptké. 53/C.§-val együtt értelmezve valósítja meg az Fétv. 110/A.§-át ugyanis, ugyanis a Ptké. 53/C.§ tölti meg tartalommal, hiszen az Fétv. 110/A.§-a, az Fétv. törvény 50/A.§-ának olyan „új szerződések” kapcsán történő alkalmazhatóságát teszi lehetővé (valójában csak erősítik meg, lásd alább) amelyek éppen a Ptké. 53/C.§-ának (2) bekezdése alapján jönnek létre virtuálisan azáltal, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a jogszabályi jogutódlás bizonyos eseteiben „a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződés megszűnne, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában jogszabály rendelkezése alapján létrejött úgy szerződésnek kell tekinteni.” A polgári jog a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésének beiktatásáig nem ismert olyan esetet, hogy egy szerződést önmagában a jogszabályi jogutódlás miatt új szerződésnek kelljen tekinteni, és az dogmatikailag nem is értelmezhető, hiszen a jogutódlásnak éppen az a lényege, hogy nem jön létre új szerződés, hanem a szerződésbe belépő fél már egy meglévő „rég” jogviszonyba lép be.

III.

(7.) Az AB az Fétv. hivatkozott rendelkezéseinek a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésétől független vizsgálata eredményeképpen az alábbiakat szögezte le:

Az Fétv. vizsgált rendelkezései kétségkívül a hatálybalépésük előtt már létrejött tartós jogviszonyokra irányadó szabályokat tartalmaznak, amelyek lehetővé teszik azt, hogy a legalább 10 éves időtartamú haszonbérleti szerződés esetében a szerződéskötést követő 5 év elteltével a szerződő felek bármelyike kezdeményezheti a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra vonatkozó módosítása érdekében (határozat III/3. utolsó bekezdés első mondata, 20. oldal).

(8) Az alperes álláspontja szerint a fenti megfogalmazás nem pontos, ugyanis az Fétv. vizsgált rendelkezései önmagukban nem tartalmazzák a hatálybalépésük előtt létrejött tartós jogviszonyokra irányadó szabályokat. Amint azt az alperes II. pontban kifejtette, az Fétv. 50/A.§-ának a hatálybalépését megelőző jogviszonyokra való alkalmazhatóságát végső soron a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésében foglalt jogdogmatikailag semmivel sem indokolható rendelkezés teszi lehetővé, hiszen ez minősít már meglévő jogviszonyokat virtuálisan új jogviszonyoknak, amelyekre aztán az Fétv. 110/A.§-ában foglalt rendelkezés az Fétv. 50/A.§-ának tárgyi hatályát kifejezetten is kiterjeszti.

(9) A határozat ezen része az alábbiak szerint folytatódik:

A kifogásolt törvényi rendelkezések ugyanakkor a kihirdetésüket megelőző időre nem állapítanak meg új kötelezettséget, és nem nyilvánítanak valamely magatartást jogellenessé. A korábban már megkötött hosszabb időtávra szóló szerződések bizonyos feltételek melletti módosításának lehetőségét törvénybe foglalt rendelkezések a vizsgált esetben nem tekinthetők jogalanyok helyzetét elnehezítő ad malam partem jogalkotásnak, tekintettel arra, hogy egy olyan új jogosultságot biztosítanak a szerződő felek számára, amellyel azok mindegyike élhet (határozat III/3. utolsó bekezdés 2. és 3. mondata, 20. oldal)

(10) Az alperes álláspontja szerint fentiek sem állják meg a helyüket a jelen perbeli alperesi haszonbérbe adó egyedi helyzetét tekintve, sem pedig általánosságban. A határozat fenti része leszögezi, hogy „a kifogásolt törvényi rendelkezések ugyanakkor kihirdetésüket megelőző időre nem állapítanak meg új kötelezettséget és nem nyilvánítanak valamely magatartást jogellenessé.” A jogalkotásról szóló 2010. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (2) bekezdése ugyanakkor ennél tágabban fogalmazza meg azt, hogy milyen jellegű visszamenőleges hatályú jogalkotás tiltott.

(2) Jogszabály hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

(11) Ami a jelen per alperesének, mint haszonbérbeadónak a helyzetét illeti a vonatkozó haszonbérleti szerződés 3.6. pontja alapján szakvélemény csatolása nélkül kezdeményezhette a haszonbér módosítását, míg amennyiben az Fétv. 50/A.§-át haszonbérleti szerződésre alkalmazni kell, úgy azt már csak szakvélemény csatolásával teheti meg. Ez a rendelkezés akár új kötelezettségként értelmezhető, de olyan rendelkezésként mindenképpen, ami a haszonbérbeadónak a haszonbér módosításával kapcsolatos kötelezettségeit terhesebbé teszi – illetőleg a másik oldalról nézve – erre vonatkozó jogosultságát korlátozza. További különbség, hogy míg a haszonbérleti szerződés szerint abban az esetben, ha a haszonbérbeadó nem fogadta el a haszonbérbeadó béremelési javaslatát, úgy haszonbérbeadó felmondhatta a szerződést, míg az Fétv. 50/A.§ alapján erre csak további feltételek teljesülése esetén van lehetőség, tehát az Fétv. 50/A.§ ebben az értelemben is korlátozza a haszonbérbeadónak a szerződés szerint fennálló jogosultságát.

(12) Általánosságban sem állja meg a helyét teljes mértékben az AB okfejtése az alperes szerint. Egyrészt általánosságban is elképzelhető, hogy állami tulajdonban állt és utóbb értékesített termőföldekre vonatkozó más haszonbérleti szerződések is perbeli szerződéshez hasonló rendelkezéseket tartalmaztak, vagyis több jogot biztosítottak a haszonbérbeadónak, mint az Fétv. 50/A.§-a (sőt ez igen valószínű, hiszen ezek a szerződések „egy kaptafára” készültek). Kétségtelen ugyanakkor, hogy elképzelhetőek olyan szerződések is, amelyek haszonbér-módosítási lehetőséget nem tettek lehetővé, mely esetben első ránézésre valóban úgy tűnhet, hogy az Fétv. 50/A.§-a nem minősül ad malam partem jogalkotásnak, hiszen éppen hogy jogokat keletkeztet, és ráadásul olyanokat, amelyekkel legalábbis bármelyik fél élhet. Az alperes álláspontja szerint nem lehet figyelmen kívül hagyni ugyanakkor azt, hogy ez a lehetőség az esetek túlnyomó többségében

5.P.21.052/2016/45.

gyakorlatilag csak a haszonbérbeadó részére jelent többletjogot, míg a haszonbérlő számára inkább többletterhet, hiszen a haszonbér-módosítás a gyakorlatban szinte mindig haszonbér-emelést takar,

aminek lehetővé tétele nyilvánvalóan kizárólag a haszonbérbeadó érdeke.

IV.

(13) Az alperes szerint a legfőbb alkotmányjogi probléma és itt jut el a valódi tárgyhöz, a Ptké. 53/C.§-ával, annak (2) bekezdésével kapcsolatban áll fenn.

(14) A Ptké. 53/C.§ (1) bekezdését az alperes nem ítéli alkotmányjogilag aggályosnak, hiszen ez mindössze azt írja elő, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt létrejött szerződések kapcsán a Ptk. hatálybalépését követően bekövetkező jogszabályi jogutódlás esetében is alkalmazandóak az új Ptk.-nak a szerződés átruházására vonatkozó álláspontja szerint körültekintően megalkotott rendelkezései. Tekintve, hogy a régi Ptk-ban a szerződés átruházás jog intézménye nem volt ismeretes, ugyanakkor természetesen hasonló jogügyletek szükségessége a régi Ptk. hatálya alatt is felmerült, mint jog híján a szerződésmódosítás engedményezése és tartozás átvállalás egyes elemeit vegyítő atipikus, háromoldalú szerződésmódosítással volt szokás megoldani. Nem lát problémát abban, hogy az új explicit szabályozást a jogalkotó kiterjesztette a Ptk. hatálybalépése előtt megkötött szerződések vonatkozásában bekövetkező jogszabályi jogutódlásokra is. Ez ugyan formálisan visszamenőleges hatályú jogalkotás, viszont álláspontja szerint nem jár a felek oldalán semmilyen érdeksérelemmel, azaz nem ütközik a Jat. 2.§ (2) bekezdésébe, és az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésébe, és ezáltal a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmába (mi több a maguk részéről még azt is tudnák üdvözölni, ha a szerződés átruházásnak az új Ptk.-beli szabályai általánosságban, tehát nem csupán a jogszabályi, hanem egyéb jogutódlás esetén is alkalmazhatóak lennének az új Ptk. hatálybalépése előtt létrejött szerződésekre is, anélkül, hogy a felek a szerződésüket az új Ptk. hatálya alá helyezték volna.)

(15) A Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése viszont számos kérdést vett fel, helyesebben lényegében csak kérdéseket vet fel. Kiindulópontként le kívánták szögezni, hogy dogmatikailag teljességgel védhetetlen ez a rendelkezés, hiszen a jogutódlásnak – jogszabály által elrendeltnek is – éppen az a lényege, hogy a jogviszony folyamatos, nem jön létre új szerződés a szerződésben maradó és az abba belépő fél között. Mi volt ház ezzel a célja a jogalkotónak? Megítélésük szerint jól láthatóan semmi más, minthogy valahogyan elérje, hogy az Fétv.-t 2016. elején beiktatott (egészen pontosan 2016. 01. 06-tól hatályos) új szövegezésű 50/A.§-a azokra a régebbi, az új Ptk. hatályba lépését megelőzően létrejött haszonbérleti szerződésekre is alkalmazható legyen, amelyek tárgyát képező termőföld 2015. évi állami földárverések eredményeképpen jellemzően 2016 folyamán, tehát az Fétv. törvény 50/A.§-ának módosítását követően kötött szerződésekkel, és értelemszerűen ezt követő tulajdonjog bejegyzéssel cserélt gazdát. Már önmagában az, hogy a Ptké. 53/C.§ beiktatására is az Fétv. 50/A.§-át módosító és az Fétv. 110/A.§-át beiktató 2015. évi CCXX. törvénnyel került sor, minden kétséget kizár jogalkotói szándékot illetően.

(16) Az alperes álláspontja szerint fenti jogalkotói szándék eleve nem legitim, sokkal nagyobb – nem csupán elvi jogszociológiai jellegű, hanem alaptörvény ellenességet is elérő szintű „problémát” generált ez az átgondolatlan és dogmatikailag védhetetlen jogalkotás. Amint arra Stumpf István alkotmánybíró úr is utalt a határozathoz fűzött külön véleményében, a jogalkotó ezzel lényegében már fennálló szerződések – háttérjogszabályok által kitöltött - tartalmát változtatja meg jogszabállyal anélkül, hogy annak alkotmányos feltételei – a clausula rebus sic stantibus elve - fennállna, illetve egyáltalán értékelésre, megvizsgálásra került volna.

(17) Az alkotmányjogi probléma az alperes álláspontja szerint még a Stumpf alkotmánybíró úr által észlelt és kifejtettnél is nagyobb. A Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésének beiktatása ugyanis nem klasszikus jogszabályi szerződésmódosítás, hiszen nem arról van szó, hogy a jogalkotó egy új jogszabállyal egyes szerződések új, konkrét tartalmát állapítja meg, hanem arról, hogy egyes

szerződéseket – konkrétan a Ptk. hatálybalépése előtt létrejött, majd a Ptk. hatálybalépése után jogszabályi jogutódláson keresztül a szerződések igen széles és behatárolhatatlan halmazát –

virtuálisan és jog dogmatikailag védhetetlen módon „új” szerződésnek minősít. Ezzel azonban a teljesen esetleges és a jogalkotástól előre nem látható módon változtatta meg az érintett szerződések tartalmát attól függően, hogy az eredeti szerződésre irányadó, annak tartalmát háttérjogszabályként kitöltő vagy kiegészítő jogszabályok az eredeti szerződés létrejöttének időpontjával fennálló időállapotokhoz képest milyen módosításokon mentek át az új szerződés létrejöttének időpontjáig, illetve a jogalkotó időközben milyen új szerződéseket érintő jogszabályokat hozott.

(18) A jogalkotó ugyanis abbeli igyekezetében, hogy a célját valahogyan, akár még egy jogdogmatikai abszurdum törvénybe iktatása árán is elérje, láthatóan nem gondolt arra, hogyha a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésében általános érvényben kimondja, hogy az új Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződések kapcsán bekövetkező jogszabályi jogutódlás esetén „a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződés megszűnne, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződés az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni”, akkor ez nem csupán az Fé. törvény 50/A.§ által érintett haszonbérleti szerződéseket és nem csupán az Fé. törvény 50/A.§-a kapcsán, hanem valamennyi, az új Ptk. hatálybalépését megelőzően létrejött olyan szerződést érinteni fog, amelyek vonatkozásában az új Ptk. hatálybalépését követően jogszabályi jogutódlás következik be, és pedig valamennyi időközbeni jogszabályváltozás tekintetében. Ha ugyanis egy fennálló szerződést bizonyos időpillanatban új szerződésnek minősítünk, akkor ez a polgári jog általános szabályai szerint azzal az eredménnyel jár, hogy innentől kezdve az ebben a pillanatban hatályban lévő jogszabályok lesznek-e irányadók, mégpedig az Fétv. 110/A.§-ban foglalt – valójában teljesen felesleges, és az alperes álláspontja szerint jelen esetben csupán a félreértések teljes elkerülése érdekében beiktatott – kiegészítő szabályhoz hasonló szabályozás nélkül is.

(19) Ennek az átgondolatlanságnak a következményei az alperes szerint beláthatatlanok. Példának okáért a jogszabályi jogutódlás egyik klasszikus esete tekintetében, amikor egy bérbe adott ingatlan nem termőföld, bármilyen más ingatlan bérbeadója eladja az ingatlanát, mely esetben a bérbeadó helyébe jogszabály, a Ptk. rendelkezése alapján az új tulajdonos kerül. Mármost ha ez a bérleti szerződés történetesen az új Ptk. hatálybalépése előtt jött létre, akkor a tulajdonosváltásra már az új Ptk. hatálybalépését követően kerül sor, akkor a tulajdonosváltás időpontjában a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése alapján új bérleti szerződés jön létre a szerződésbe belépő új bérbeadó, és a szerződésben maradó bérlő között. Erre az új szerződésre pedig – az Fétv. 110/A.§-ban foglalthoz hasonló kiegészítő szabály hiányában is, önmagában amiatt, hogy a szerződésekre a létrejöttükkor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni – vonatkozni fognak azok a jogszabályok, amelyek a tulajdonosváltáskor, tehát akár évekkkel vagy évtizedekkel az eredeti bérleti szerződés megkötését követően módosultak vagy léptek hatályba. Tekintve, hogy ezek – az új szerződésnél hirtelen alkalmazandóvá váló – új jogszabályok, illetve a régi jogszabályok időközben módosult tartalma előre, konkrétan nem meghatározható, nem lehet kizárni azt, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésének alkalmazása a jogalanyra nézve a Jat. 2.§ (2) bekezdésében meghatározott következménnyel járjon, azaz figyelemmel az alaptörvény B. cikk (1) bekezdésére és a vonatkozó alkotmánybírósági joggyakorlatra, tiltott, visszamenőleges hatályú jogalkotás valósuljon meg. Mi több, miután beláthatatlan mennyiségű szerződés kapcsán valósulhat meg az a feltétel, hogy az új Ptk. hatálybalépését megelőzően jött létre, majd az új Ptk. hatálybalépését követően jogszabályi jogutódlás tárgya lesz – tehát beláthatatlan mennyiségű szerződés lehet érintett a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése által most és a jövőben –, ezért a nagy számok törvénye alapján az ugyanakkor lényegében teljes mértékben kizárható, hogy egyetlen olyan szerződés sincs, ami esetében a fenti mechanizmus révén a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése ad malam partem jogalkotásnak minősül, vagy a jövőben – jogszabályi jogutódlás tényleges bekövetkeztekor – annak fog minősülni.

5.P.21.052/2016/45.

(20) De még a fentieknél is továbbmenve a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése olyan mértékű jogbizonytalanságot eredményez, amivel önmagában is – a jogalanyokra tett hatás egyébként konkrétan lehetetlen előzetes vizsgálata nélkül is – alaptörvény-ellenes.

Ez a jogbizonytalanság is háromrétű, először is a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése durván beavatkozik a jogrendszer koherenciájába azáltal, hogy egy jogdogmatikailag védhetetlen, ön ellentmondó lényegében „fából vaskarika” rendelkezést emel törvényi erőre, ráadásul legitimnek nehezen nevezhető cél elérése érdekében. A jogszabályhely erőltetettsége és teljes abszurditása már a megfogalmazásán is tetten érhető, hiszen a szerződésből kilépő, szerződésben maradó és szerződésbe belépő félről beszél, miközben pedig egyidejűleg éppen azt mondja ki, hogy nincs jogfolytonosság. Tehát valójában nincs szerződés, amiből ki, illetve amibe be lehet lépni. Már sokszor önmagában az jogbizonytalanságot eredményez, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése egyáltalán elvi szinten lehetővé teszi azt, hogy a jövőben olyan jogi helyzetek álljanak elő, amelyeket fent tárgyaltak, és amelyekre tekintettel a tárgyalt jogszabályhely ad malam partem jogalkotásnak minősülhet. Harmadszor a jogbizonytalanság az egyes konkrétan érintett szerződésekben eltérő hatásban is megnyilvánul, mivel az egyes érintett szerződésekbe történő beavatkozás mértéke nem azonos, az függ egyrészt attól, hogy milyen típusú szerződésről van szó, hiszen az egyes szerződéstípusokat érintő jogszabályok eltérő mértékben változhatnak, másrészt adott szerződéstípuson belül is eltérő lehet a beavatkozás mértéke annak függvényében, hogy mennyire régi volt a jogviszony, hiszen régebbi szerződések vonatkozásában valószínű nagyobb mértékű időközbeni jogszabályváltozással kell változni, mint újabb keletű szerződések esetén.

(21) Mindent egybevetve tehát: A Ptk. 53/C.§ (2) bekezdése – orvosi hasonlattal élve – egy olyan gennyes tályog a polgárjog szövetén – ami valódi jogállamban nyilvánvalóan nem maradhat hatályban. Az alperes a maga részéről nem tudja elképzelni, hogy mi is lenne az Alkotmánybíróság feladata, ha nem éppen az ilyen szabad szemmel is látható tályogok kimetszése.

V.

(22) Összefoglalva:

(23) Fentiek alapján egyértelmű, hogy jelen esetben a Ptké. 53/C.§-át alkalmaznia kell, hiszen a Ptké. 53/C.§-ában foglaltak alkalmazása miatt minősül a perrel érintett haszonbérleti szerződés olyan új szerződésnek, amire az Fétv. 110/A.§-ban foglalt kiegészítő szabályra tekintettel, de egyébként ettől függetlenül is – az Fétv. 50/A. §-nak tárgyi hatálya kiterjed. Ennek megfelelően az Alaptörvény 24. cikk. (2) bekezdés b. pontja szerinti feltétel jelen esetben fennáll, a T. Járásbíróság tehát jogosult kezdeményezni a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése alaptörvény-ellenességének megállapítását.

(24) A fentiek alapján álláspontjuk szerint az is megállapítható, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése sérti az alaptörvény B. cikk (1) bekezdésében foglalt visszaható hatályú jogalkotás tilalmát, illetve ettől függetlenül is az ún. jogszabályhely által előírt jogbiztonság követelményét, tekintettel arra, hogy

- egyrészt a jelen egyedi ügyben is a jogalanyok (jelen esetben a haszonbérbeadó) helyzetét elnehezítő – tehát tiltott – visszaható hatályú jogalkotásnak minősül azáltal, hogy egyrészt lehetővé teszi az Fétv. 50/A.§ alkalmazását a perrel érintett szerződésre – noha a szerződés egyébként az Fétv. 50/A. §-ának hatálybalépését megelőzően jött létre, tehát a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés nélkül az Fétv. 50/A.§ nem lenne alkalmazandó –, másrészt az így alkalmazandóvá tett jogszabály a haszonbéremelés kapcsán haszonbérbeadó részére terheesebb szabályokat állapít meg, mint a vonatkozó szerződés;

- másrészt általánosságban sem zárható ki, hogy alkalmazása olyan jogi helyzeteket eredményez, melyek miatt a jogalanyok helyzetét elnehezítő – tehát tiltott, visszaható hatályú jogalkotásnak minősül, viszont lényegében kizárható, hogy ilyen jogi helyzetek ne álljanak elő;

- harmadrészt olyan mértékű jogbizonytalanságot eredményez, ami már önmagában is –

jogalanyokra tett hatás vizsgálata nélkül is – alaptörvény ellenes.

(25) A jogszabályhelyek összefüggése okán fentivel egyező logikai és jogi érvelés mentén állapítható meg az Fétv. 110/A.§-áról is egészít az, hogy a jelen perben alkalmazandó, másrészt pedig az is, hogy tiltott, visszaható hatályú jogalkotásnak minősül. Még egyszer hangsúlyozni kívánta alperes a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése és az Fétv. 110/A.§ közötti szoros összefüggést jól mutatja az is, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés nélkül az Fétv. 110/A.§-ok kiüresednek, hiszen nem lenne olyan új szerződés, amire az Fétv. 50/A.§-ának tárgyi hatályát kifejezetten is kiterjesztené. Absztrakt jogbizonytalanságot ugyanakkor az Fétv. 110/A.§ - a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésétől eltérően nem okoz, hiszen csak kiegészítő szabály, amely konkrét jogszabályhely alkalmazását írja elő, alaptörvény ellenességén azonban ez mit sem változtat.

Fentiek alapján az alperes kérte a T. Járásbíróságtól, hogy az indítványuknak szíveskedjen eleget tenni.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 155/B.§ (1) bekezdése szerint a bíróság az Alkotmánybíróságnak a jogszabály, jogszabályi rendelkezés közjogi szervezet-szabályozó eszköz, vagy jogegységi határozat alaptörvény ellenességének megállapítására, továbbá nemzetközi szerződésbe ütközésének megállapítására irányuló eljárását az Alkotmánybíróságról szóló törvényben foglalt szabályok szerint hivatalból vagy kérelemre kezdeményezheti.

A Pp. 155/B.§ (3) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezéséről a bíróság végzéssel határoz, egyidejűleg a per tárgyalását felfüggeszti.

A Pp. 155/B.§ (4) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság eljárását kezdeményező és az eljárást felfüggesztő végzés, valamint az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére irányuló kérelem elutasítása ellen nincs helye külön fellebbezésnek.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011.évi CLI. törvény (Abtv.) 25.§ szerint a bíró – bírósági eljárás felfüggesztése mellett – abban az esetben kezdeményezheti az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés b. pontja alapján az Alkotmánybíróságnál jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés alaptörvény ellenességének megállapítását, az Alaptörvény ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását, ha az előtte folyamatban lévő egyedi ügy elbírálása során olyan jogszabályt kell alkalmazni, amelynek Alaptörvény ellenességét észleli, vagy Alaptörvény ellenességét az Alkotmánybíróság már megállapította.

Az Alkotmánybíróság III/684/18/2017. sz. határozata indokolásának III. pontja szerint az eljáró bíró tehát csak azon jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés Alaptörvény ellenességének megállapítására tehet indítványt, amelyet a konkrét ügy elbírálása során kifejezetten alkalmaznia kell.

Felperes az alperes alkotmánybíróság előtti eljárás kezdeményezésével kapcsolatos kérelmével kapcsolatban nyilatkozatot nem tett.

Felperes kérelme az alábbiak szerint alapos:

Az Fétv. 50/A.§ (2) bekezdése értelmében kezdeményezésben a piaci haszonbérleti díj mértékét igazságügyi szakértői vélemény alapján kell megállapítani. A haszonbérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezéshez csatolni kell az igazságügyi szakértői véleményt.

Az Fétv. 110/A.§-a értelmében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény és a

5.P.21.052/2016/45.

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. hatályba lépése előtt megkötött – illetve akár a hatálybalépés előtt, akár azt követően meghosszabbított, a Módtv. hatálybalépését követően föld tulajdonjogának átruházása folytán haszonbérbeadó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel szerződés átruházás miatt megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett. Ebben az esetben az 50/A.§ szerinti első kezdeményezési joga tekintetében irányadó időtartamban a szerződés átruházással megszűnt szerződés eltelt időtartamát is be kell számítani.

A Ptké 53/C.§ (1) bekezdése kimondja, 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., a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:211.§-át kell alkalmazni. A Ptké. 50/C.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződés megszűntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában jogszabályi rendelkezés alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (AB törvény) 25.§ (1) bekezdése kimondja, ha a bírónak az előtte folyamatban lévő 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 jogszabályi rendelkezés Alaptörvény-ellenességének megállapítását, illetve az Alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazásának kizárását.

Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) B. cikkének (1) bekezdése kimondja, hogy Magyarország független demokratikus jogállam.

Az Alaptörvény T. cikk (1) bekezdése értelmében általános kötelező magatartási szabály az Alaptörvény és az Alaptörvényben megjelölt jogalkotó hatáskörrel rendelkező szerv által megalkotott, hivatalos lapban kihirdetett jogszabály állapíthat meg. Sarkalatos törvény eltérően is megállapíthatja az önkormányzati rendelet és a különleges jogrendben alkotott jogszabályok kihirdetésének szabályait.

Az Alkotmánybíróság az 1/2016.(I.29.) sz. AB határozatában megfogalmazta, hogy „Az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamiság klauzula és a T. cikk (1) bekezdéséből olvasható ki a jogbiztonság követelménye. Ez utóbbiból vezethető le a visszaható hatályú jogalkotás tilalma is, melyben egyben a rendszerváltozást követő jogalkotási törvények állandó sarokköve is. Az Alkotmánybíróság számos döntésében foglalkozott a jogbiztonsággal és a jogbiztonság részét képező visszaható hatályú jogalkotás tilalmával. A testület az elmúlt évek egyik legnagyobb társadalmi érdeklődésre számot tartó döntésében utalt egy több, mint két évtizeddel ezelőtt meghatározott határozatában lefektett azon tételre, mely szerint „A jogállamiság egyik legfontosabb alkotóeleme a jogbiztonság, amely – egyebek között – megköveteli, hogy a jogalanyoknak meglegyen a tényleges lehetőségük arra, hogy a magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani, ennek érdekében a jogszabályok a kihirdetésüket megelőző időre ne állapítsanak meg kötelezettséget, illetőleg valamely magatartást visszamenőleges hatállyal ne minősítsenek jogellenesnek.”. (34/2014.(XI. 14.) AB határozat Indoklás (71.))”.

A fenti AB határozat szerint: „A fenti és kurzival jogbiztonsággal kapcsolatos követelményen túlmenően a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmába ütközés vizsgálatánál az

Alkotmánybíróság fő szabályként abból a tételből indult ki, hogy valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközőnek, „ha a jogszabályt a jogalkotó visszamenőlegesen léptette hatályba, hanem akkor is, ha a hatályba léptetés nem visszamenőlegesen történt ugyan, de a jogszabály rendelkezései – erre irányuló kifejezett rendelkezés szerint – a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell.” (3062/2012.(VII. 26.) AB határozat, Indoklás (88); 10/2014.(IV. 4.) AB határozat, Indoklás (15); 16/2014.(V.22.) AB határozat, Indoklás (32); 30/2004.(IX. 30.) AB határozat, Indoklás (106); 3021/2015.(II. 9.) AB határozat, Indoklás (23)). Ugyanakkor a jogbiztonságból fakadó visszaható hatályú jogalkotás tilalma nem feltétlen és kizárólag a jogalanyok helyzetét elnehezítő (ad malen partem) jogalkotásra irányadó, továbbá a tilalom nem terjed ki a jogszabályok módosíthatóságának időbeli korlátaira sem (16/2014.(V. 22.) AB határozat Indoklás (32.))”.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (2) bekezdése kimondja, hogy jogszabály hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

Az Alkotmánybíróság a 10/2014.(IV. 4.) AB határozatában leszögezte, hogy: „A Jat. 2.§ (2) bekezdése értelmében „A jogszabály hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.” Ebből a szabályból következően tehát visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalma nem abszolút jellegű, és egyértelműen élhet ezzel az eszközzel a jogalkotó akkor, amikor új jogosultságot állapít meg, meglévő jogosultságot terjeszt ki, vagy valamely jog korlátozását oldja fel.”

A Ptké. 50.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra – ideértve azon tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb kötelek is – a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptké. 71.§ értelmében a Ptké. 2014. március 15-én lépett hatályba. A Módtv. 4.§-a értelmében a 2016. január 6. napján hatályba lépett Módtv. 1.§-a által a Ptké. 53/C.§, a Ptké. hatálybalépése előtt megkötött szerződések esetében – amennyiben azokban a Ptké. hatálybalépését követően alanyváltozás történik, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél vonatkozásában a szerződést új szerződésnek minősíti, így a korábbi kötelmi jogviszony létrehozásakor irányadó jogszabályi rendelkezések a szerződő felek jogviszonyára már nem irányadóak.

A per tárgyát képező haszonbérleti szerződés eredeti haszonbérbeadója a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földalankelző Szervezet volt. Tőle adásvétel útján szerezte meg a

ingatlanok tulajdonjogát, és ezzel a 2014. március 19. napján kelt mezőgazdasági haszonbérleti szerződés haszonbérbeadói pozíciójába lépett. Alanyváltozás következett be a szerződésben a haszonbérbeadói oldalon. Az új haszonbérbeadót a szerződés alapján ugyanazok a jogok kell, hogy illessék, és ugyanazok a kötelezettségek kell, hogy terheljék, mint jogelődjét. Ez szolgálja a jogbiztonság követelményét.

A Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésének érvényre juttatásával azonban a régi szerződést a jogutódlásra tekintettel új szerződésnek kell tekinteni. Megnyílik tehát az út, hogy ne jelen szerződés megkötésekor hatályos felek által ismert anyagi jogi rendelkezések kerüljenek alkalmazásra, hanem olyan új szerződésben új rendelkezések, amelyeket a felek nem ismertek, nem tudhattak előre, és amelyek tudatában talán meg sem kötötték volna a szerződést, vagy abban a diszpozitivitás keretein belül „levédve” egyéb rendelkezéseket foglaltak volna bele.

Jelen perbeli esetben a bíróságnak abban a kérdésben kell elsődlegesen állást foglalnia, hogy az alperes haszonbérleti díj emelésére vonatkozó kezdeményezése érvényesnek tekinthető-e. Az alperes ugyanis nyilatkozatához nem csatolt igazságügyi szakértői véleményt, amely a korábbi szabályozás alapján nem is volt kötelezettsége, a jelenleg hatályos Fétv. 50/A.§-a szerint azonban már igen. Megállapítható tehát, hogy a jelen hatályos rendelkezés többletterhet ró a haszonbérbeadóra.

A bíróságnak a perben vizsgálnia kell, hogy a szerződés megkötése kori, azaz a kötelelem keletkezése kori, vagy a jelenleg hatályos Fétv-t alkalmazza-e. Ennek vizsgálata során a bíróság arra a következtetésre juthat, hogy a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése alapján a felek szerződése jogutódlásra tekintettel új szerződésnek minősül. A Ptk. 53/C.§ (2) bekezdése ezáltal alkotmányossági aggályokat vet fel. Jogutódlás esetében ugyanis jogfolytonosság van, nem jön létre új szerződés a felek között, csupán alanyváltozás történik.

A Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése azzal, hogy a már meglévő szerződést új szerződésnek minősíti, lehetővé teszi más – a szerződés megkötésekor még hatályban nem volt – jogszabályok alkalmazását a szerződésbe, ezzel annak tartalmát megváltoztatva anélkül, hogy annak alkotmányos feltételei fennállnának. Ahogy jelen esetben lehetővé, és a bíróság számára kötelezővé teszi az Fétv. 50/A.§-ának alkalmazását, amely a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése nélkül nem lenne alkalmazható.

A bíróság szerint ezzel tiltott visszamenőleges hatályú jogalkotás valósult meg, amely sérti az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdését. Lehetővé teszi ugyanis, hogy a mindenkori jogalkotók többletterhetek rójanak a jogutódokra, amely az jelen esetben is megvalósul. A szerződésmódosítás kezdeményezésére ugyanis csak a szakértői vélemény birtokában van lehetőség, mely a korábbi szabályozáshoz képest plusz kötelezettséget jelent a kezdeményezőre nézve, azaz valamely magatartás kötelezésnek minősül, továbbá a kezdeményező vonatkozásában többletköltséggel is jár. A Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése ezáltal jogbizonytalanságot eredményez, amely már önmagában is Alaptörvény-ellenes. Nemcsak beavatkozik a jogrendszer koherenciájába, hanem önmagában is ellentmondásos, ugyanis a szerződésből kilépőről, belépőről és maradóról beszél, miközben azt mondja ki, hogy nincs jogfolytonosság. Az alanyváltozásra új szerződés jön létre. Ez a fajta jogtechnikai megoldás a bíróság álláspontja szerint a magyar jogrendben nem ismert és nem is elfogadott.

Az Fétv. 110/A.§ mint kiegészítő szabály szoros összefüggésben áll a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésével. Lényegében megismétli a Ptké. sérelmezett rendelkezését azzal, hogy szintén új szerződésnek minősíti a jogutódlással érintett szerződéseket.

Az Fétv. 110/A.§-át a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése tölti meg tartalommal, hiszen az Fétv. 110/A.§ az Fétv. 50/A.§-ának olyan új szerződések kapcsán történő alkalmazhatóságát teszi lehetővé, amelyek éppen a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdése alapján jönnek létre.

A bíróságnak tekintettel a per tárgyára, alkalmaznia kell a perben az Fétv. 110/A.§-át, ugyanis ez a szakasz mondja ki az Fétv. 50/A.§-ának alkalmazását a per tárgyát képező haszonbérleti szerződésekre.

A bíróság szerint az Fétv. 110/A. §-ának Alaptörvény-ellenessége a Ptké. 53/C.§ (2) bekezdésével összefüggésben és az annál előadott érvelés alapján állapítható meg. A szintén visszaható hatályú jogalkotás tilalmába ütközik.

Jelen perben a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése miatt minősül a perbeli szerződés új szerződésnek, amelyre az Fétv. 110/A.§-ában foglalt kiegészítő szabályra is figyelemmel az Fétv. 50/A.§-ának tárgyi hatálya kiterjed. Fentebb hivatkozottak szerint többletterhet ró a felekre. Ezáltal a hivatkozott

5.P.21.052/2016/45.

rendeletek az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésébe ütköznek.

A Pp. 155/B.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság az Alkotmánybíróság a jogszabály, jogszabályi rendelkezés, közjogi szervezet-szabályozó eszköz vagy jogegységi határozat Alaptörvény-ellenességének megállapítására, továbbá nemzetközi szerződésbe ütközésének megállapítására irányuló megállapítását az Alkotmánybíróságról szóló törvényben foglalt szabályok szerint hivatalból vagy kérelemre kezdeményezheti.

A Pp. 155/B.§ (2) bekezdése értelmében a bíróság az (1) bekezdés szerinti eljárását az a fél vagy beavatkozó kezdeményezheti, aki szerint a folyamatban lévő ügyben alkalmazandó jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy nemzetközi szerződésbe ütközik. A Pp. 155/B.) (3) bekezdése szerint az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezéséről a bíróság végzéssel határoz, egyidejűleg a per tárgyalását felfüggeszti. Mindezekre tekintettel a bíróság a hivatkozott jogszabályi előírások és fenti indokokra tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A végzés elleni fellebbezési jogot a Pp. 155/B. (4) bekezdése zárja ki, mely szerint az Alkotmánybíróság eljárását kezdeményező és az eljárást felfüggesztő végzés, valamint az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére irányuló kérelem elutasítása esetén nincs helye külön fellebbezésnek.

Esztergom, 2018. július 16.

**A kiadmány hitelül:
Kiadó:**



**Dr. Lugosi József s. k.
bíró**

