

**I.A „jogi oszthatatlanság” kérdésének megítéléséhez a szerződés értelmezése, a szerződési akarat feltárása szükséges. Mivel a szerződés megkötését pályáztatási eljárás előzte meg, és a Pályázati Felhívásban valamint Pályázati Kiírás alapján is érvényesen pályázni csak teljes haszonbérleti egységre lehetett, a szerződésben használt „haszonbérlet földterületek” alatt, a kiírásban „haszonbérleti egységnek” nevezett, jogilag oszthatatlannak tekintett szolgáltatást kell érteni.**

**II.Az első- és másodlagos kereset tárgyában eldöntendő alapvető jogkérdés nem az volt, hogy az eredetileg jogilag oszthatatlan haszonbérbeadói szolgáltatásban a többalanyúvá válás okozott-e valamilyen módosulást, hanem az, hogy a szerződés módosításának kezdeményezésére vonatkozó törvényi felhatalmazás külön-külön, vagy csak együttesen illeti meg az új tulajdonosokat.**

**III.Az alkalmazandó törvény e jogot bármelyik szerződő félnek biztosítja, s ez nem értelmezhető úgy, hogy ha a többalanyúság a szerződés időtartama alatt következik be, haszonbérleti díj módosítását nem, vagy kizárólag együttesen kezdeményezhetik az szerződésbe belépő haszonbérbe adók.**

*Alkalmazott jogszabályok: Ptké. 53/C. §-a, Ptk. 6:211. §, 2013. évi CCXII. törvény (Fétv). 50/A. §, 110/A.§, 2015. évi CCXX. törvény (Módtv.)*

**Győri Ítéltábla Pf.IV.20.188/2021/8/I.**

- [1] Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperes elsődleges és másodlagos keresetét elutasította.
- [2] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felperes 1993-ban az E. Állami Gazdaság jogutódjaként jött létre. Az általa művelt állami tulajdonú földekre kezelői joggal rendelkezett, majd azokat 1997-től kezdődően haszonbérleti szerződés keretében használta és művelte. Privatizációja keretében 2004-ben a szerződés időtartamát 2017. január 1-jéig meghosszabbították.
- [3] A Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2009-ben pályázatot hirdetett földterületek haszonbérbeadására. Ezt megelőzően a felperes 2008. október 9-én levelében közölte, hogy ragaszkodik a haszonbérlet legalább 2017. január 1-jéig történő fennmaradásához, figyelemmel arra, hogy privatizációs szerződése szerint eddig az időpontig köteles az alaptevékenységének minősülő vegyes gazdálkodást változatlan szinten folytatni. Kérte a pályázati feltételek meghatározásakor ennek számításba vételét, és bejelentette, hogy a pályázaton részt kíván venni, szükség esetén előhaszonbérleti jogával élni kíván. A pályáztatás a Haszonbérleti Pályázati Szabályzat (a továbbiakban: Pályázati Szabályzat), a Pályázati Felhívás és a Haszonbérleti Pályázati Kiírás (a továbbiakban: Pályázati Kiírás) alapján zajlott.
- [4] A Pályázati Szabályzat a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri díjat írt elő, melyhez képest a haszonbérlet gyakorlásának díját (azaz a pályázó által a haszonbérleti pályázatban ajánlott pénzüsszeget) a Pályázati Kiírásban és a haszonbérleti szerződésben

meghatározott módon, időszakoként visszatérően kell megfizetni. Pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre, az egy haszonbérleti azonosítóval rendelkező földrészletek együttesére lehetett.

- [5] A pályázatra meghirdetett ingatlanok listáját a Pályázati Felhívás 1. számú melléklete jelölte meg. A Kiíró a haszonbérleti egység haszonbérleti jogának megszerzéséért fizetendő legkisebb összeget 416.808.239,- Ft + Áfa összegben jelölte meg, azzal, hogy arra kamatmentes részletfizetést enged. A haszonbérleti jog gyakorlásának díja évi 172.355.886,- Ft volt, ami 2014-től indexálódik.
- [6] A Pályázati Kiírás alapján a pályázat érvényességének feltétele volt, a kiíró és a hatályos haszonbérlet egymással a hatályban lévő szerződés lezárására egyezséget kössön.
- [7] A pályázaton nyertes felperes 2009. július 3-án kötött haszonbérleti szerződést a Magyar Állammal, e naptól kezdődően 2029. július 2-áig, azaz 20 évi időtartamra, míg a szerződő felek az 1997-ben kötött szerződés közös megegyezéssel megszüntették.
- [8] A Magyar Állam, valamint a felperes között létrejött haszonbérleti szerződés rögzítette, hogy a felperes összesen 6.616,7940 ha nagyságú és 191.506,54 AK értékű ingatlant vett haszonbérbe. A haszonbérleti jog megszerzése érdekében a pályázatában vállalt egyösszegű, egyszeri díj összege 418.000.000,- Ft + Áfa, melynek megfizetésére részletfizetési kedvezményt kapott. A haszonbérleti jog gyakorlásáért a pályázatban vállalt éves díj összege 172.355.886,- Ft, ami 2014-től évente a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A haszonbérlet gyakorlásának éves díján felül a felperest terheli a földekkel kapcsolatos valamennyi költség, közteher, díj, illeték. A felperes egyebek mellett vállalta a művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartását is.
- [9] A haszonbérbeadó a szerződés 3.1.1. pontja alapján az első részletről – az általános forgalmi adó helytelen számítása miatt rontott és sztorniózott számlát követően – „SZJ:7020120 Földhaszonbérleti díj egyszeri jog megváltás” megnevezés alatt 25 százalék Áfa tartalommal állított ki a haszonbérbeadó számlát, majd a második részletről ugyanígy. Az évente fizetendő díjakról olyan számlákat állított ki, melyek általános forgalmi adót nem tartalmaznak.
- [10] A Magyar Állam a „Földet a gazdáknak!” program keretében az állami tulajdonú földek földművesek részére értékesítéséhez szükséges intézkedésekről szóló 1666/2015. (IX.21.) Korm. határozat alapján hirdette meg eladásra azokat a földrészleteket, melyek tulajdonjogát az alperesek, mint földművesek utóbb megszerezték. A „Földet a gazdáknak!” program célja az volt, hogy lehetővé tegye a földművesek számára az akkori 300 hektár birtokmaximum mellett az állami tulajdonú földek megvásárlását árverésen, a helyben kialakult piaci ár feletti értéken, 20 éves elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá a vásárláshoz igénybe vehető hitelprogram mellett.
- [11] A Magyar Állam által 2016. február 19-én és 2016. április 21-én közzétett árverési Hirdetmények rögzítették, hogy a meghirdetett földrészletekre vonatkozó minden lényeges, a haszonbérleti jogviszonnyal kapcsolatos információ előzetesen megtekinthető, a haszonbérleti díjak aktuális értékét pedig a meghirdetett földrészletek adatait tartalmazó táblázat is magában foglalja. A meghirdetett földrészletek adatait tartalmazó mellékletek valamennyi ingatlannál

feltüntették az aktuális haszonbérlo nevet, a haszonbérlet lejaratának idopontjat, es az aktuális földhaszonbérleti díj mértékét (Ft/AK/év). A táblázat a felperes földhaszonbérletében lévő meghirdetett földrészletek esetében 913,- Ft/AK/év földhasználati díjat jelölt meg.

- [12] Az árverések nyerteseként a felperes földhaszonbérletében álló ingatlanok közül az I. r. alperes 2016. május 5-én a M. külterület 0179/3. helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 93,9835 hektár területű és 3746,09 AK értékű, míg a II. r. alperes 2016. július 7-én a M. külterület 079/4. helyrajzi szám alatti, „szántó” művelési ágú, 79,9015 hektár területű és 3452,19 AK értékű ingatlanra kötött adásvételi szerződést a Magyar Állammal. A szerződés tartalmazza mások mellett az is, hogy az eladó és a vevő szolgáltatása oszthatatlan; a vevő az ingatlant terhelő haszonbérleti jogviszonyban az eladó helyébe lép és a használati szerződés tekintetében is az eladó jogutódja; tulajdonjogának bejegyzésétől szedi az ingatlan hasznait.
- [13] Az ingatlan-nyilvántartásba az I. r. alperes tulajdonjogát 2016. október 4-én, míg a II. r. alperesét 2016. november 18-án jegyezték be.
- [14] A felperes 2017. szeptember 8-án kelt levelével arról tájékoztatta az alpereseket, hogy a Nemzeti Földalap (NFA) visszautalta számára a 2016. évi földhaszonbérleti díj új tulajdonosokat megillető részét. Emiatt az I. r. alperesnek 831.683,- Ft-ot, míg a II. r. alperesnek 378.911,- Ft-ot átutalt. 2017. december 12-én arról tájékoztatta az alpereseket, hogy tulajdonukat képező földterületek után a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatszolgáltatására figyelemmel 2017. évre az I. r. alperesnek 3.433.853,- Ft, míg a II. r. alperesnek 3.164.450,- Ft földbérleti díjat utalt át.
- [15] Az alperesek 2017. december 22-én kelt, a felpereshez 2017. december 28-án érkezett leveleikben kezdeményezték a haszonbérleti díj módosítását 2017. január 1-jétől kezdődő hatállyal, azzal, hogy az érvényes haszonbérleti díjat az I. r. alperest érintően 12.217.855,- Ft-ra, míg a II. r. alperes vonatkozásában 10.387.195,- Ft-ra kérték felemelni. Igényüket 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. § és 110/A. §-aira alapították
- [16] A felperes e kezdeményessel nem értett egyet, ezért 2018. január 24-én keresetlevelet nyújtott be.
- [17] Mindemelllett a Magyar Állam a perbeli földhaszonbérleti szerződésbe tartozó más ingatlanokat is értékesített 2016-ban, míg további ingatlanok tulajdonában maradtak.
- [18] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbeli egyes ingatlanokra vonatkozóan az alperesek a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján nem jogosultak a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezni, és emelt összegű haszonbérleti díjat érvényesíteni. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a perbeli egyes ingatlanokra vonatkozóan a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján az alperesek nem jogosultak a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezni, és emelt összegű haszonbérleti díjat érvényesíteni. Harmadlagos keresete körében három, egymással valódi tárgyi halmazatban álló igényt terjesztett elő. Egyrészt kérte, hogy a M. külterület 0179/3. helyrajzi számú, valamint a 0179/4. helyrajzi szám alatti ingatlanok vonatkozásában 2018. január 1-jétől a bíróság a piaci

haszonbérleti díjat határozza meg (1. sz. kérelem), másrészt kérte annak megállapítását, hogy a 2009. évi haszonbérleti szerződés 3.1. pontja alapján a Magyar Állam részére már megfizetett egyszeri díj arányos része (az I. r. alperest érintően évi 408.810,- Ft, míg a II. r. alperes vonatkozásában 376.735,- Ft/év összeg) az általa fizetendő haszonbérleti díjba beszámítható (2. sz. kérelem). Harmadrészt kérte annak megállapítását, hogy a haszonbérleti szerződés 4.3. pontjában írt, a mezőgazdasági művelés alól kivett területek fenntartási kötelezettségének teljesítésével az adott évben felmerülő költségei az általa fizetendő haszonbérleti díjba beszámíthatóak (3. sz. kérelem). Kiemelte, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti törvényi feltételei fennállnak. Valamennyi keresetének ténybeli alapja tekintetében hivatkozott arra, hogy a perbeli haszonbérlet tárgyát képező 279 db ingatlan mindvégig egymással funkcionális kapcsolatban álló dolgok összességéként, gazdálkodási egységként létezett. A haszonbérleti szerződés megkötésekor még 2017. január 1-jéig haszonbérleti jogviszonya állt fenn, így ennek kapcsán egyeztetések zajlottak. Az állam a gazdálkodásához kötődő valamennyi ingatlant egy haszonbérleti azonosítószám alatt, egyetlen haszonbérleti egységként hirdette meg, s pályázni kizárólag a teljes haszonbérleti egységre lehetett. Ezért kellett haszonbérbe vennie kevésbé hasznosítható, illetve eredményt nem hozó területeket is. A haszonbérleti szerződésben szerinte mind a szolgáltatás, mind az ellenszolgáltatás jogilag oszthatatlannak minősült: a kikötött szolgáltatás az egy haszonbérleti egységbe foglalt, dologösszességet képező 279 db ingatlan egységes és oszthatatlan haszonbérleti jogának biztosítása volt, annak ellenértéke pedig két pénzbeli elemből, az egyösszegű, előre a haszonbérleti jog „megszerzését” megfizetett összegből, valamint az évente fizetendő, s a haszonbérleti jog „gyakorlása” díjának nevezett összegből, végül nem pénzbeli ellenszolgáltatásból (kivett területek fenntartása és költségei viselése) állt. Véleménye szerint a haszonbérleti díj két eleme tekintetében azokat a szerződés önálló jogcímmel nem ruházta fel; a haszonbérleti díjat azért bontották meg, mert az állami költségvetésnek bevételre volt szüksége. Utalt arra, hogy a haszonbérlet „gyakorlásáért” fizetendő éves díjat egységesen állapították meg, az egységet képező egyes ingatlanoknak önálló haszonbérleti díjuk nincs.

- [19] A felperes hangsúlyozta, hogy az érintett haszonbérleti szerződés kapcsán, az alperesek vonatkozásában a Fétv. 50/A. §-a nem alkalmazható. E rendelkezést a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével 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.) iktatta be 2016. január 6-ai hatállyal, s a Fétv. 110/A. §-a értelmében az csak a 2016. január 6-át követően létrejött új haszonbérleti jogviszonyokra alkalmazandó. A Módtv.-vel egyidejűleg ugyanakkor beiktatták a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdéseit. Kiemelte, hogy a Fétv. 50/A. § alkalmazási körét meghatározóan a Fétv. 110/A. §-a ahhoz, hogy a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésében intézményesített „új szerződés” létrejöttének megállapítható legyen, megköveteli egyrészt azt, hogy a haszonbérbeadó tulajdonos személyében változás következzen be, másrészt pedig a szerződésátruházás bekövetkezését is. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdését pedig csak az (1) bekezdésben írt feltétel esetében lehet alkalmazni, tehát akkor, ha a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség másra átszáll. Ezek közül a feltételek közül azonban csak a tulajdonosváltozás következett be, s az is csak részlegesen, mert az állam továbbra is tulajdonos maradt, s a haszonbérbeadói oldalon mellette jelentek meg új tulajdonosok. A 2009-ben létrejött haszonbérleti szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség az alperesekre nem szállt át, figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát nem

egyetlen ingatlan, hanem többszáz ingatlant magában foglaló ingatlancsomag (haszonbérleti egység) képezi. Ezt erősíti meg a Kúria 7/2021. PJE határozata is; az alperesek tulajdonszerzése nem vezetett a 2009. évi szerződés megszűnéséhez, és új szerződés létrejöttéhez. A 2009. évi szerződés változatlan tartalommal fennáll, abba az alperesek az általuk megszerzett ingatlanok vonatkozásában az állam helyébe jogutódként, az általuk meg nem szerzett ingatlanok kapcsán az állam és más új tulajdonosok mellé léptek be, azaz haszonbérbeadói oldalon a szerződés többalanyúvá vált. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének alkalmazásában is a jogviszony folytonosságának fennmaradása mellett történt jogutódlás; a novációs hatás csupán abban jelentkezik, hogy abból a szempontból van szó új szerződésről, hogy arra a továbbiakban alkalmazni kell a Ptk.-t, és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat. E körülmény azonban nem változtat azon, hogy a szerződésben írt szolgáltatás dologösszesség, jogilag oszthatatlan szolgáltatás és az ellenszolgáltatás is egységes, az egységes jogviszony nem darabolódott fel.

- [20] A felperes a másodlagos kereset kapcsán arra is hivatkozott, hogy az alperesek kizárólag a tulajdonukba került ingatlanokra nézve kezdeményezték a haszonbérleti díj emelését. Ha a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alkalmazható lenne, úgy a haszonbérleti díj módosítását önállóan nem jogosultak kezdeményezni, hiszen őket erre a Fétv. 50/A. §-a [mint amely a Ptk. 6:191. § (3) és (4) bekezdéseiről eltérő, speciális szabályt nem tartalmaz] nem jogosítja. A szerződésnek az egyes, az alperesek tulajdonába került ingatlanok önmagukban tárgyát nem képezik, hanem csak a többi ingatlannal együttesen, így egyedi haszonbérük nincs. Mindemellett a kötelelem egysége folytán az ahhoz fűződő alakító jogok gyakorlásának általános elvei is kizárják, hogy az alperesek önállóan egyes ingatlanokra a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezzék.
- [21] A felperes a harmadlagos kereset 1. számú kereseti kérelme tekintetében előadta, hogy a közölt haszonbérleti díj nem felel meg a megyében, ezen belül is az ingatlanok körzetében kialakult tényleges piaci viszonyoknak megfelelő mértékű haszonbérleti díjnek. A harmadlagos kereset 2. számú kereseti kérelme tekintetében kifejtette, beszámítani kívánja az állam részére korábban előre egyösszegben, a haszonbérlet „megszerzéséért” megfizetett 418.000.000,- Ft-nak az adott évre eső, és az adott alperes által megszerzett ingatlan AK értékével arányos összegét. A harmadlagos kereseti kérelem 3. számú kereseti kérelme vonatkozásában állította, hogy a kivett területek karbantartását az által teljesítendő ellenszolgáltatás részének kell tekinteni.
- [22] Az alperesek az elsődleges és a másodlagos kereset, valamint a harmadlagos kereset 2. és 3. számú kérelmeinek elutasítását kérték; a harmadlagos kereset 1. számú kereseti kérelme kapcsán a haszonbérleti díjat a felpereshez intézett haszonbérleti díj módosítására irányuló kezdeményezésükben közöltkkel egyező mértékben kérték megállapítani.
- [23] Az alperesek véleménye szerint az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmek vonatkozásában a Pp. 172. § (3) bekezdése alapján megállapítási kereset előterjesztésének nincs helye. Vitatták a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás jogi oszthatatlanságát is. Véleményük szerint a 279 db ingatlant csak a felperes tekinti jogilag oszthatatlan dologösszességnek, miként a haszonbérleti díjat is. Szerintük a felperes 2009. évet megelőző gazdálkodása és a haszonbérleti szerződés megkötését megelőző pályázati eljárás körülményei nem relevánsak. Az ingatlanok nem képeznek egybefüggő területet, fizikailag elkülönültek, nincsenek egymással közvetlen szomszédságban sem. A haszonbérleti szerződés melléklete településenként, helyrajzi szám és alrészlet szerinti bontásban határozza meg azokat. Több, önmagában is forgalomképes ingatlannak egy haszonbérleti szerződéssel bérbeadása jogilag

oszthatatlan szolgáltatást nem hoz létre. A dologösszességként értelmezést a szerződés egyes pontjai (3.4., 3.7. és 3.8.) is cáfolják. A haszonbérbe vett ingatlanok nagyüzemileg önállóan is művelhetők, az egy helyett több szerződéssel haszonbérlet a felperes lényeges jogos érdekét nem sérti. Az ellenszolgáltatás jogi oszthatatlanságát érintően vitatták, hogy a haszonbérleti díj nem osztható, s az egység részét képező ingatlanoknak nincs önálló haszonbérleti díjuk. Kiemelték, hogy csupán a haszonbérlet „gyakorlásáért” kikötött éves összeg minősül haszonbérleti díjnak. Az állam 2016. évi eljárása arra utal, hogy a haszonbérleti egységet nem tekintette jogilag oszthatatlannak, az árverési hirdetmények minden érintett ingatlannál feltüntették az aktuális haszonbérleti díj mértékét (Ft/AK/év). Hangsúlyozták, hogy a 2016. évi töredékdíjat és a 2017. évi díjat a felperes maga határozta meg. A haszonbérleti díj „megszerzéséért” fizetett egyösszegű díjra hivatkozás szerintük a jogi oszthatatlanság bizonyítására nem alkalmas, az egyszeri díj nem a haszonbérleti díj része. A haszonbérleti szerződés a szokásosnál lényegesen hosszabb időre jött létre, s ennek ellenértéke volt az említett 418.000.000,- Ft + Áfa összeg. A szerződésben nincs utalás arra, hogy ez a díj az éves haszonbérleti díj összegére hatással lenne, az évente fizetendő haszonbérleti díjról pedig az állam és a felperes úgy állapodtak meg, hogy az 2014. évtől inflációkövető. Vitatták végül, hogy a kivett területek fenntartási költségei a felperes ellenszolgáltatása körében lennének értékelhetők.

- [24] Az elsődleges és a másodlagos keresettel szembeni védekezésük jogi levezetése arra irányult, hogy a Fétv. 50/A. §-a, 110/A. §-a, továbbá a Ptké. 53/C. §-a és a Ptk. 6.211. §-a együttes és helyes értelmezése alapján az érintett ingatlanok kapcsán megszűnt az állam és a felperes közti szerződés, s jogszabályon alapuló szerződésátruházással a felek között a 2009. évi szerződéssel megegyező tartalmú új szerződések jöttek létre. Hivatkoztak arra, hogy a nováció folytán megszűnő egy szerződés helyébe azonos tartalommal több szerződés léphet, illetve nem kizárt a szerződés részleges megszűnése sem; az ingatlanok eladásával a haszonbérleti szerződés „feldarabolódott”.
- [25] A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán kifejtették azt is, hogy az államnak fizetett egyszeri díj arányos része beszámításának velük szemben nincs alapja, míg a kivett területek fenntartását a felperes vállalta, s az ezzel kapcsolatos költségek a haszonbérleti díjba nem számíthatók be.
- [26] Az elsőfokú bíróság részítéletében az elsődleges és a másodlagos keresetet megalapozatlannak ítélte meg.
- [27] A törvényszék mindenekelőtt kifejtette, hogy a megállapításra irányuló elsődleges és másodlagos kereseteket érintően a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt konjunktív feltételek fennállnak.
- [28] Rögzítette azt is, hogy alapvetően a szolgáltatás tárgyától, céljától és az eset körülményeitől függ az, hogy valamely szolgáltatás osztható, vagy oszthatatlan. A Ptk. 6:28. § (2) bekezdésének alapulvételével jogilag oszthatatlannak minősül a szolgáltatás, ha ugyan önállóan használható részekre bontható, azonban a részekre bontás a jogosult lényeges jogi érdekét sértené. E szempontokra, valamint a rendelkezésre álló adatok összességének értékelésére figyelemmel az elsőfokú bíróság nem látta megállapíthatónak, hogy a 2009. évi haszonbérleti szerződés tárgyát képező 279 db ingatlan jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősül; az ingatlanok nem képeznek a gazdasági forgalomban egységet alkotó dologösszességet, ezek

együttesének önálló részekre bontása legfeljebb a felperes gazdasági érdekeit sértheti. Utalt arra is, hogy nem ismert, 2008. év végén a szerződéssel lekötött ingatlanok haszonbérbeadásának pályáztatása miért merült fel; azonban arra figyelemmel, hogy 2016. év végéig haszonbérleti szerződés állt fenn, a pályázat racionalitása leginkább a további mintegy tizenhárom évre kiterjedő haszonbérleti jogban állt.

- [29] A pályáztatással kapcsolatos dokumentumokat a törvényszék nem találta kellően meggyőzőnek. A Pályázati Szabályzat a „haszonbérleti egység” fogalmat alapvetően a pályázati eljárás lebonyolítása körében használta, az az egy pályázati azonosítószám alá tartozó ingatlanok együttes megjelölésére szolgált, s nem a jogi értelemben vett oszthatatlansághoz kapcsolódott. Mindemellett a perbeli konkrét Pályázati Felhívás és Kiírás e kitételei nem specifikus tartalmat tükröznek, hanem azok az aktuális és megelőző pályázati eljárási rendek részét képezték minden pályáztatás vonatkozásában. Ehhez kapcsolódóan megjegyzendő, hogy a 2009. évi szerződés a „haszonbérleti egység” kifejezést egyáltalán nem használja, hanem több helyütt is „földterületek” megnevezéssel él. A Pályázati Kiírásnak a több pályázóval összefüggő egyetemleges felelősségvállalással kapcsolatos feltételei éppen arra utalnak, hogy az állam szerint a szerződés célját tekintve, vagy más okból a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás nem minősült jogilag oszthatatlannak. A Kiírásban több pályázó esetére az egyetemleges felelősségvállalás külön előírása azért volt szükséges, mert enélkül minden földhasználó a maga részét köteles a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően művelni, s haszonbérleti díjat fizetni.
- [30] Az ellenszolgáltatás jogi oszthatatlanságának vizsgálata kapcsán, a haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj álláspontja szerint nem minősül haszonbérleti díjnak. Bár a szerződés e díjjal kapcsolatos rendelkezései „A haszonbérleti díj” című 3. ponton belül szerepelnek, továbbá a Pályázati Szabályzat II/2. pontjában és a pályázati formanyomtatványon is azonos mondaton belül, egymás mellett szerepel a haszonbérleti jog „megszerzéséért” és „gyakorlásáért” fizetendő díj, a Pályázati Szabályzat III/17.-18. pontjai és 54. e)-f) pontjai ezeket határozottan külön kezelik. A haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj nem egyedi, nem a felperes által állított jogi oszthatatlansághoz kapcsolódik, annak alátámasztására nem alkalmas. A Pályázati Felhívás szövege szerint a haszonbérlet gyakorlásának díját a Kiíró az ingatlanpiaci és gazdálkodással kapcsolatos információk, a helyi termőföld piaci haszonbérleti díjak figyelembevételével határozta meg.
- [31] A törvényszék szerint a haszonbérleti jog „megszerzéséért” és „gyakorlásáért” fizetett díjak funkciója eltérő; a felperes ugyan azt állította, hogy a haszonbérleti díj egy részét azért kellett előre megfizetni, mert az államnak bevételre volt szüksége, azonban ezt az állítását a per adatai nem támasztják alá. Míg a haszonbérleti jog „megszerzéséért” egy alkalommal, annak „gyakorlásáért” évente kell rendszeresen díjat fizetni; a szerződés kifejezetten rögzíti, hogy az éves díj a tárgyévre vonatkozik, viszont a haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj kapcsán időszakot nem jelöl meg. Azt, hogy előre kellett volna fizetni a haszonbérleti jog „megszerzését”, cáfolja, hogy részletfizetési kedvezményt kötöttek ki, másrészt pedig a klasszikus haszonbérleti díj funkció ellen szól, hogy a szerződésnek az utólagos változású díjra gyakorolt hatásait szabályozó 3.4. és 3.8. pontjai csak a haszonbérlet „gyakorlásának” díjára vonatkoznak.

- [32] Arra alapvetően helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a szerződéskötéssel megszerzett haszonbérleti jogosultság önmagában nem forgalomképes, de ettől még vagyoni értékű. Mindemellett a haszonbérleti jog „megszerzéséért” kikötött díjat általános forgalmi adóval növelten határozták meg; a kiállított számlákon „SZJ:7020120 Földhaszonbérleti díj egyszeri jog megváltás” megnevezés szerepel.
- [33] A haszonbérlet „gyakorlásának” díja tekintetében nem vitás, hogy a szerződés külön-külön valamennyi ingatlannál a hozzátartozó haszonbérleti díj összegét nem tünteti fel, azonban a törvényszék nem fogadta el a felperesnek azt az érvelését, hogy az a bérlet területek összetételére, sokszínűségére, az általa folytatott vegyes gazdálkodás tényére és kötelezettségére, valamint a szerződésben vállalt további kötelezettségekre figyelemmel került egységesen megállapításra. Ehhez képest a díjat a Kiíró már a pályázati felhívásban meghatározta, annak mértékét minden pályázó köteles volt elfogadni, licitálni csak a haszonbérlet „megszerzéséért” fizetendő díjra lehetett. Mindemellett nem releváns a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 47. § (5) bekezdésében külön szabályozott egybefoglalt vételár, illetve egybefoglalt haszonbér, ugyanis egyrészt a jogi oszthatóság, vagy oszthatatlanság polgári jogi kategória, másrészt pedig az elővásárlási, illetve az előhaszonbérleti jog jogosultjai kijátszásának megakadályozása érdekében került be e jogintézmény a törvénybe. Utalt továbbá arra is, hogy a haszonbérlet „gyakorlásának” díját a felek az AK érték alapulvételével határozták meg.
- [34] Az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a 2016. töredékév és 2017. év tekintetében az alperesnek járó összeget miként határozták meg. A bíróság felhívása ellenére a felperes nem tárta fel a 2016. évi elszámolás konkrét előzményeit, majd 2017. évre maga határozta meg az alpereseknek járó díjat, az adott ingatlanokra eső AK érték alapján. Megjegyezte végül, hogy a jelen ügyben nem alkalmazható, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 2020. július 1-jétől hatályos 18. § (8) bekezdése azt támasztja alá, hogy a haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj nem olyan egyedi dolog, amelyből a szolgáltatás oszthatatlanságára lehetne következtetni, másrészt pedig e törvény szövege alapján is az tűnik ki, hogy ez a díj a haszonbérrel nem azonos, ugyanis ennek összegét a haszonbérbe kell beszámítani. Ugyanakkor az Nfatv. egyidejűleg beiktatott 18. § (7) bekezdése legalább 2.500,- Ft/AK/év összeget írt elő a használati jogosultság ellenértékeként, ami megegyezik a központi statisztikai hivatal adatai alapján 2008. és 2016. évek közötti átlagos haszonbérleti díjakkal Ft/ha/év mértékkel számítva. A haszonbérlet „gyakorlásáért” kikötött díj az adott esetben a Fejér megyei átlagnak megfelelő, az országos átlag feletti összeg, ami ugyancsak arra utal, hogy a haszonbérleti díjnak egyéb, oszthatatlan, egyösszegben meghatározott további elemei nem lehettek. A törvényszék azt sem látta bizonyítottnak, hogy a szerződéses ellenszolgáltatás részét nem pénzbeli szolgáltatás is képezné a kivett területek fenntartására vonatkozó kötelezettségre kiterjedően.
- [35] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a 2009. évi haszonbérleti szerződés alapján a szolgáltatás jogi oszthatatlansága nem áll fenn, míg haszonbérnek csak a haszonbérlet „gyakorlása” címén fizetendő összeg minősül, melynek jogi oszthatatlansága ugyancsak nem állapítható meg.
- [36] Az elsődleges keresetet érintően a törvényszék kiemelte, hogy a Fétv. 50/A. §-a alkalmazhatósága a Fétv. 110/A. §-a és a Ptké. 53/C. § (1) és (2) bekezdéseinek együttes



értelmezésével dönthető el. A Ptké. 53/C. §-a értelmezése tekintetében pedig figyelemmel kell lenni a Kúria 7/2021. PJE határozatára is. Ez utóbbi szerint a Ptk.-ban szabályozott szerződés-átruházás a jogviszony folytonosságának fennmaradása mellett a szerződésből kilépő és az abba belépő fél között jogutódlást eredményez, ha pedig a régi Ptk. hatálya alatt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-át követően jogszabály alapján száll át másra, úgy a szerződésre a továbbiakban a Ptk.-t és a kapcsolódó egyéb anyagi jogszabályokat kell alkalmazni. Ilyenkor is jogutódlás valósul azonban meg az egyik szerződő fél pozíciójában, úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket megillető jogok és kötelezettségek nem változnak, tartalmi szempontból ez a jogviszony folytatásának tekinthető. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének hatálya alá tartozó esetben e jogszabályhely novációs hatása abban jelentkezik, hogy a szerződésre annak ellenére kell alkalmazni a Ptk.-t, hogy az eredeti szerződést még a régi Ptk. hatálya alatt kötötték meg. Mindemellett pedig a jogértelmezés során figyelemmel kellett lenni az Alaptörvény 28. cikkére, s nem lehetett figyelmen kívül hagyni a Módtv.-hez fűzött indokolást sem.

- [37] Az elsőfokú bíróság nem értett egyet a felperessel abban, hogy mivel az alperesek a haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokból csak egy-egy ingatlan tulajdonjogát szerezték meg, így a haszonbérbeadó személyében csak részben következett be változás, másrészt pedig abban sem, hogy nem valamennyi ingatlanhoz fűződő jog és kötelezettség szállt át rájuk.
- [38] Hangsúlyozta, hogy a Fétv. 50/A. §-a eredetileg a bérbeadó személyében jogutódlás folytán bekövetkező változás esetére kívánta biztosítani a módosítási lehetőséget. Utóbb e törvényhely célja úgy változott, hogy az abban foglalt lehetőség ne kötődjék személyi változáshoz, hanem általában minden bérbeadót és bérlőt megillessen, és ezt a lehetőséget a korábban megkötött szerződésekre is biztosítani kívánta, de csak a föld tulajdonjogának átruházása miatt a bérbeadó személyének változása, a bérbeadó helyébe lévő új tulajdonos esetén. A jogalkotó számára tehát a haszonbérleti pozícióban tulajdonjog átruházás miatt bekövetkező személyi változás volt a releváns, s ez kapcsolta össze a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésének azzal a szabályával, hogy a dolog tulajdonjogának átruházása esetén a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. E rendelkezés tulajdonképpen a Ptk. 6:211. § szerinti jogszabályon alapuló szerződésátruházásnak felel meg. Azt pedig, hogy a Fétv. módosítása előtti korábbi szerződésekre is alkalmazni lehessen a szerződésmódosítási lehetőséget biztosító új rendelkezést, a Ptké. 53/C. § beiktatásával és az abban foglalt rendelkezésekkel kívánta elérni. Az ehhez kapcsolódó törvényi indokolásból szintén az tűnik ki, hogy a Ptk. új jogintézményének lényege a szerződési pozíció átruházása, az alanyváltozás. A szerződéses pozíció pedig nem más, mint a valamelyik szerződő felet a jogviszony alapján megillető jogosultságok és kötelezettségek összege, halmaza. Az adott szerződési pozícióhoz kötődtek jogszabály vagy szerződéses megállapodás alapján meghatározott jogok és kötelezettségek is, melyek a bérleti szerződésen belül elfoglalt szerződéses pozícióhoz, s nem a szerződés tárgyához, vagy a szerződés tárgyának tulajdonosi pozíciójához kapcsolódnak. Ezért helytelen a felperesnek az a megközelítése, hogy az alperesek csak a szerződés tárgyának egyes elemeihez, egyes ingatlanokhoz fűződő jogokat és kötelezettségeket szereztek meg, s nem valamennyit. Valójában a bérelt dolog tulajdonjogának megszerzésével jogszabály alapján bérbeadói pozícióba kerültek, s az e pozícióhoz tartozó változatlan jogok és kötelezettségek rájuk átszálltak. Ilyen értelemben nincs jelentősége annak, hogy a szerződés tárgya, a

szolgáltatás vagy az ellenszolgáltatás jogilag osztható-e, vagy sem. Nincs szó ugyanakkor arról sem, hogy a felek között „új” szerződések jöttek létre, s a 2009. évi haszonbérleti szerződés „feldarabolódott”.

- [39] Az elsőfokú bíróság kiemelte továbbá: a másodlagos kereset tekintetében a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése nem foglal magában azzal kapcsolatos rendelkezést, hogy az alperesek önállóan jogosultak a módosítást kezdeményezni, valamint a Ptk. 6:191. § (3) és (4) bekezdéseiben írtaktól eltérő, speciális szabályt sem. A per eldöntéséhez azonban nem ezeket a jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni, ugyanis a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés egyik esetkörbe sem tartozik, hiszen a bérbeadónak csupán a módosítás kezdeményezésének jogát biztosítja. A bérlőre telepített perindítási jog gyakorlása esetén a szerződés módosítását a bíróság határozata hozza létre, ami azonban nem a Ptk. 6:192. §-ában szabályozott bírósági szerződésmódosítással azonos. Ezzel szemben annak van jelentősége, hogy az ingatlanok megvásárlásával az alperesek a szerződésbe jogutódként beléptek, s a szerződés a bérbeadói oldalon többalanyúvá vált. Nem értett egyet az elsőfokú bíróság azzal, hogy a Ptk. 6:32. §-a alapján a haszonbérbeadói oldalon lévő személyek között jogosulti együttség állna fenn, figyelemmel arra, hogy mind a szolgáltatás, mind az ellenszolgáltatás ténylegesen és jogilag osztható. Ebből következően a Ptk. 6:31. §-át kell alkalmazni, azaz minden jogosult az őt megillető részt követelheti. Hasonlóan, a haszonbérbeadók az őket megillető haszonbér módosítását önállóan, önmaguk javára kezdeményezhetik, és a rendelkezési elvbe ütközne, ha a díjemelést azoknak a bérbeadóknak is kezdeményezniük kellene, akik azt nem kívánják.
- [40] A törvényszék rámutatott végül arra, hogy az adott relációban az állam magánjogi és közjogi jogalanyként is érintett. Agrárpolitikai célja az állam által nem művelt, többnyire haszonbérbe adott földeken a nagybirtokok helyett kis- és középbirtok létrehozása, ezek megerősítése volt. Következtetés vonható arra, hogy a perben alkalmazandó jogszabályi rendelkezéseket az érintett jogviszonyok sajátosságainak ismeretében alkotta, illetve ezek specialitásaira is tekintettel állt szándékában az új tulajdonosoknak díjmódosítási lehetőséget biztosítani.
- [41] A részítélet ellen a felperes fellebbezett; annak megváltoztatását akként kérte, hogy az ítéletábra elsősorban elsődleges kereseti kérelmének, másodsorban pedig másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmének megfelelő határozatot hozzon. Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság szerint a fellebbezéssel támadott részítélet megváltoztatására nincs mód, úgy a részítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Kifejtette, hogy a törvényszék
- a releváns tényállást hiányosan állapította meg;
  - olyan körülményeket vont mérlegelésének körébe, melyek irrelevánsak, releváns körülményeket pedig figyelmen kívül hagyott;
  - a jogszabályok téves értelmezése folytán téves jogi következtetésekre jutott;
  - nem utalt azokra az okokra, melyek miatt jogkérdésben eltért a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozataitól.
- [42] Véleménye szerint az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást abban, hogy a per alapját képező jogviszony, a haszonbérleti szerződés tárgyául szolgáló szolgáltatás és ellenszolgáltatás osztható.

- [43] A szerződéses szolgáltatás jogi oszthatatlansága tekintetében abból indult ki, hogy 2009. évi haszonbérleti szerződés teljeskörűen tartalmazza a szerződő felek megállapodását, annak tartalma a peres felek között nem vitatott. A szerződés értelmezése kapcsán a kereteket a Ptk. 6:86. (1) bekezdése és a 6:87. § (2) bekezdése jelöli ki. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy nemcsak a szerződést foglalták írásba, hanem a szerződéskötést jogszabály alapján kötelező pályáztatási (versenyeztetési) eljárás is megelőzte, melynek során az eredeti szerződő felek számos írásba foglalt jognyilatkozatot tettek, így a szerződés konkrét előzményei és körülményei feltárhatók.
- [44] Álláspontja szerint a törvényszék tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a pályázat tárgya („haszonbérleti egység”), valamint a szerződés tárgya („földterületek”) egymástól eltérnének; ez a következtetés alapvetően ellentétes a versenyeztetési eljárás lényegével, s sérti a Ptk. 6:74. § (1) bekezdését. Arra viszont, hogy a szerződés tárgyát nem önmagukban egyes ingatlanok képezik, hanem a 279 db ingatlanból álló egység egésze, mint jogilag oszthatatlan szolgáltatás, nem csupán a pályázati dokumentáció alapján, hanem a haszonbérleti szerződés tartalmából is következtetni kellett volna. Ennek kapcsán hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság GK 65. számú állásfoglalására, amelynek értelmében a jogi minősítés szempontjából a természetben osztható szolgáltatás ilyen jellegét elveszti, ha a felek a szerződésben az együttes szolgáltatásban állapodtak meg, ugyanis ezáltal a szolgáltatást jogilag oszthatatlanná tették. Az állammal a 279 db ingatlanra egyetlen szerződést kötött, melynek előzménye a sikeres, haszonbérleti egységként meghirdetett pályázat volt. A szerződés a külön helyrajzi számon felvett ingatlanok együttes nagyságát és AK értékét tartalmazza, a „földterületek” fogalom pedig a jogi terminológiában nem ismert. A haszonbérleti díj mindkét elemét egységesen határozták meg, az „egyösszegű díj” részleteinek késedelmes megfizetése a teljes szerződés felmondását alapozza meg, illetve bármely felmondási ok a teljes szerződés felmondását vonhatja maga után. Mivel a felek 279 db ingatlan együttes szolgáltatásában, egységes feltételek mellett állapodtak meg, s a szerződés részteljesítésre nem ad lehetőséget, a szolgáltatás egy részére bekövetkezett szerződésszegés hatásai pedig a szerződés egészére állnak be, így nem lehet vitás, hogy a szolgáltatás jogilag oszthatatlan; az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes következtetése a Ptk. 6:28. § (2) bekezdésével és 6:86. § (1) bekezdésével ellentétes. Az ingatlanokat helyrajzi szám szerint azért kellett megjelölni, mert ezek rögzítése valamennyi, ingatlanra vonatkozó adásvételi, illetve haszonbérleti szerződésnek kötelező eleme, másrészt pedig ennek hiányában a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentési kötelezettségnek sem lehetne eleget tenni.
- [45] Megítélése szerint mindazokban az esetekben, amikor egységes haszonbér mellett dologösszességként több ingatlan együttes forgalomba hozatalára került sor, az adott jogviszony tárgyát jogilag oszthatatlan szolgáltatás képezte. Ehhez képest nincs jelentősége a Pályázati Kiírásban rögzített feltételrendszernek, továbbá téves az a megállapítás is, hogy a „haszonbérleti egység” kifejezés alapvetően a pályázati eljárás lebonyolítása körében használt, egy pályázati azonosítószám alá tartozó ingatlanok együttes megjelölésére szolgált, s nem a jogi értelemben vett oszthatatlansághoz kapcsolódott.
- [46] A részítélet véleménye szerint sérti a Ptk. 3:405. § (1) bekezdését, azzal, hogy a pályázati eljárást a polgári jog általános szabályai alól mindegy kiemelte, figyelemmel arra, hogy az állam a polgári jogi jogviszonyokban jogi személyként részt vesz.

- [47] A felperes utalt arra is, hogy az ajánlattevő belső jogviszonyát szabályozó együttműködési megállapodásban az egyetemleges felelősségvállalásról teendő nyilatkozat célja az volt, hogy valamely egyébként természetben osztható szolgáltatásnak, illetőleg ellenszolgáltatásnak a konkrét haszonbérleti jogviszony relációjában fennálló jogi oszthatatlansága több személy pályázása esetén az ő belső viszonyukban is megjelenjen; ezt támasztja alá a Kúria Pfv.V.21.297/2015/9. számú ítélete (megjelent: BH2016. 276.), amelytől az elsőfokú bíróság anélkül tért el, hogy ennek indokát adta volna. Kiemelte azt is, hogy több pályázónak a Pályázati Kiírásban megszabott annak a kötelezettsége tárgyában, hogy a belső jogviszonyukat rendező együttműködési megállapodásban szabályozzák a haszonbérleti egységben szereplő ingatlanokra vonatkozó földhasználati megosztást, nem az a helytálló értelmezése, hogy ezáltal a haszonbérleti, azaz külső jogviszonyban a szolgáltatás osztható lenne.
- [48] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság szerint a 279 db ingatlan nem képez a gazdasági forgalommal egységet alkotó dologösszességet, s ezek együttesének önálló részekre bontása adott esetben legfeljebb a gazdasági érdekeit sértheti. Azt ugyanakkor nem látta megállapíthatónak, hogy ezzel lényeges jogi érdeke is sérülne, ami a Ptk. 6:28. § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás oszthatóságának feltétele. „Lényeges jogi érdek” nyilvánvalóan valamilyen gazdasági érdek lehet, amit az Fftv. 5. § 20. pontja és 47. § (5) bekezdése jogi szinten ugyancsak kifejezetten elismer.
- [49] A dologösszesség fogalma kapcsán utalt a Legfelsőbb Bíróság 2/2009. (VI.24.) PK véleményére, GK 65. számú állásfoglalására, továbbá Pfv.VI. 20.984/2010/7. számú ítéletére (megjelent: EBH2010. 2226.), a Kúria Pfv.VI.21.203/2014/7. számú (megjelent: BH2015. 189.), Pfv.V.21.297/2015/9. számú (megjelent: BH2016. 276.) és Gfv.VII.30.524/2017/7. számú (megjelent: BH2018. 200.) ítéleteire, a Szegedi Ítéletábla Gf.III.30.229/2020/7. számú ítéletére (megjelent: BDT2021. 4389.), és megismételte azt az álláspontját, hogy a 279 db, üzemközpontjához tartozó ingatlan dologösszességet képez. Az adott konstrukcióban szerinte a szolgáltatás megosztása nem kezelhető, annak kikényszerítése az eredeti szerződéses szándékhoz képest merőben eltérő helyzetet eredményezne, sértve alapvető, a jog által ismert gazdasági érdekeit, egyben a szerződéses biztonságot is.
- [50] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a szerződéses ellenszolgáltatás jogi természetét érintően is iratellenes, illetőleg jogilag téves megállapításokat tett. Elismerte, nem lett volna akadálya annak, hogy a haszonbérbeadó és a haszonbérelő a haszonbérleti szerződésnek a régi Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglalt definíciójától eltérjenek, s szerződésükben az állam által biztosítandó, a haszonbértől jellegében eltérő szolgáltatást intézményesítsenek. A haszonbérleti jog, mint kötelmi jogosultság megszerzése ugyanakkor, figyelemmel arra, hogy e jogosultságot a haszonbérlők a haszonbérleti szerződés megkötésével mindenkor ipso iure szerzik meg, a haszonbérbeadó részéről nem minősíthető olyan külön szolgáltatásnak, mely ellenérték fizetésére adhat alapot. Téves az az érvelés is, hogy az állam olyan vagyoni értéket ruházott volna át, mely földhaszonbérleti szerződések esetében egyébként nem szokványos. Mindemellett irreleváns, hogy a haszonbérlet „megszerzéséért” fizetendő díj tekintetében kiállított számlák általános forgalmi adót tartalmaznak.
- [51] Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötésért fizetendő egyösszegű, egyszeri díjért járó „szolgáltatás” mibenléte sem a szerződésből, sem a szerződéskötést megelőző pályázati dokumentációból nem olvasható ki, amiből okszerűen következik, hogy ilyen

többletszolgáltatást az állam nem biztosított. Többletszolgáltatást a szerződés más földhaszonbérleti szerződésekhez képest nem foglal magában. Utalt arra, hogy a pályázati formanyomtatvány kifejezetten rögzíti, a haszonbérleti díj a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő összegű, egyszeri díjból és az időszakonként utólag fizetendő éves díjból áll, azaz mindkettő a haszonbérleti díj részét képezi. Ezzel áll összhangban, hogy a 2019-ben megkötött szerződés „A haszonbérleti díj” címet viselő fejezeten belül tárgyalja az összegű, egyszeri díjat, valamint az éves díjat is, nyilvánvalóan azért, mert mindkettő a haszonbérleti díj része. Ezen túlmenően az általános forgalmi adót tartalmazó számlákon az szerepel, hogy „földhaszonbérleti díj egyszeri jog megváltás”, ami éppen az összegű, egyszeri díj haszonbérleti díj jellegére utal. Igaz ugyan, az összegű, egyszeri díj bizonyos részének megfizetésére haladékot kapott, ez azonban nem változtat azon, hogy azt az állam előre kérte el. Téves továbbá az a következtetés, hogy a Fejér megyei átlagos haszonbérleti díj, valamint az évente fizetendő díj egybevetése alapján az következik, a haszonbérleti díjnak az éves díjon felüli elemei nem lehettek. Ehhez képest a pályázati felhívás nem azt rögzítette, hogy a haszonbérleti díj nem lehet magasabb az ingatlanpiacon érvényesülő piaci árnál, hanem azt, hogy azt arra is figyelemmel kell megállapítani. A Kiíró ugyanakkor nem csupán az ingatlanpiaci információkra, hanem a gazdálkodással kapcsolatos információkra is tekintettel volt, mely utóbbit az elsőfokú bíróság saját kalkulációjakor nem értékelt. Szintén nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy számára létkérdés volt az ingatlansomag használati jogának megszerzése, ezért elfogadta a Kiíró által két elemben meghatározott haszonbérleti díj egységes összegét.

- [52] A felperes kiemelte: a rendelkezésre álló okiratok kétséget kizáró módon igazolják, a haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj összegű meghatározása nem véletlen, hanem kifejezetten azért történt ekként, mert a haszonbérleti díj, mint ellenszolgáltatás jogilag oszthatatlan. Az, hogy az állam az éves díjat konkrétan miként kalkulálta, nem vált a szerződés részévé, ugyanakkor annak meghatározása nem területi egységre, vagy AK értékre utalással történt. Álláspontja szerint nem annak van jelentősége, hogy a haszonbérleti egység egyes elemeihez, az egyes ingatlanokhoz valamilyen logikai alapon haszonbérleti díjat hozzá lehet-e rendelni, hanem annak, hogy a felek a szerződéskötéskor nem állapodtak meg abban, hogy az egyes ingatlanoknak önálló haszonbérleti díjuk legyen. Azt, hogy a 2009. évi haszonbérleti szerződés megkötésekor a felek az oszthatatlan szolgáltatással összhangban egy-egy konkrét összegben meghatározott, kételemű és egyben jogilag oszthatatlan haszonbérben állapodtak meg, alátámasztja a Pályázati Felhívás, a Pályázati Kiírás, pályázatának tartalma, a haszonbérleti szerződés, továbbá az egyes díjelemekről a haszonbérbeadó által kiállított számlák.
- [53] Szerződéses vállalása volt a haszonbérleti egység részét képező, kivett területek rendeltetésszerű fenntartása, mint természetben teljesített ellenszolgáltatás, amely jogi értelemben ugyancsak oszthatatlan. Ez következik abból, hogy a kötelezettséget azért vállalta, hogy az ingatlansomag további részeihez hozzájuthasson, továbbá ezzel kapcsolatos költségeit a haszonbérleti egység jó minőségű földterületeinek a szerződés eredeti kondíciói szerinti használati lehetősége kompenzálta, a kivett területek fenntartási költségei pedig természetben a haszonbérleti szerződés elemeit képező egyes ingatlanokhoz nem rendelhetők hozzá.
- [54] Annak kapcsán, hogy a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése nem alkalmazható, rámutatott arra, hogy a jogszabályok értelmezésekor nem lehet egyes jogszabályhelyeket a jog rendszerének egészéből

kiragadva önállóan értelmezni, önmagában a jogalkotói szándék nem abszolutizálható, az értelmezés nem vezethet contra legem eredményre. Az alkalmazandó jogi normák kizárólag jogszabályi környezetükben, a polgári jog rendszerén belül, a Ptk.-val összhangban vizsgálhatók és értelmezhetők. A jogértelmezés során nem csupán az Alaptörvény 28. cikkét, hanem a Ptk. 1:2. § (2) bekezdését is figyelembe kell venni. A bíróság által feltételezett jogalkotói szándékot a Fétv. 50/A. §-a, 110/A. §-a, a Ptké. 53/C. §-a nem támasztja alá, s ellentétes a szerződés jogi alapelvekkel, a Ptk. más tételes rendelkezéseivel és a Kúria 7/2012. PJE határozatával is. Ez utóbbi egyébként kimondja, hogy a Ptk. és a Ptké. között funkcionális kapcsolat van, így ez utóbbi alkalmazása nem vezethet a Ptk. rendelkezéseivel ellentétes eredményre. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése esetén is jogutódlás valósul meg, a novációs hatás csupán abban jelentkezik, hogy a maradó és a belépő fél tekintetében abból a szempontból kell az adott szerződést új szerződésnek tekinteni, hogy alkalmazni kell rá a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat, annak ellenére, hogy az eredeti szerződést a Ptk. hatályba lépését megelőzően kötötték meg.

[55] A felperes kifejtette továbbá, hogy a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésében foglalt törvényi feltétel megvalósulásának hiányában a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése nem alkalmazható, kiterjesztő értelmezésnek nincs helye. A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése – eltérően a Ptk. szabályaitól – nem „valakinek a szerződésből származó jogai és kötelezettségei átszállását”, hanem „a szerződésből – mint egységes jogviszony egészéből – származó jogok és kötelezettségek összességének az átszállását” kívánja meg, azaz a szerződést csak a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében kell új szerződésnek tekinteni, és kizárólag az átszálló valamennyi jog és kötelezettség tekintetében kell új szerződésnek tekinteni. Ellenkező értelmezés esetén a kötelmet a szerződésbe belépő alperesek és közte új szerződésnek kellene tekinteni, viszont ugyanezt a szerződést az állam és az ő relációjában nem kellene, s nem is lehetne új szerződésnek tekinteni. Másrészt az államra jogok és kötelezettségek nem szálltak át senkiről, így ebben a vonatkozásban a szerződést nem kell és nem lehet új szerződésnek tekinteni, de az állam által az alperesekre átruházott jogok és kötelezettségek vonatkozásában új szerződésnek kellene tekinteni. Mindez azzal az abszurd következménnyel járna, hogy az egységes szerződéses kötelelem mindegy „széthasadna”. Megállapítható az is, hogy amennyiben a szerződésből származó valamennyi, a haszonbérbeadói pozícióhoz kapcsolódó jog és kötelezettség átszállt volna, úgy nem indokolható, a szerződésben az állam miért szerepel jelenleg is haszonbérbeadóként.

[56] A másodlagos kereseti kérelem tekintetében egyetértett a törvényszék álláspontjával annyiban, hogy a Fétv. 50/A. §-a a szerződés módosításának egy sajátos rendszerét állítja fel, ugyanakkor annak eredménye végső soron a szerződéses kötelelem tartalmának módosulása, vagy a kötelelem megszűnése. Bármennyire is speciális a Fétv. 50/A. §-a, ha kifejezett eltérő jogszabályi rendelkezést nem tartalmaz, úgy a Ptk.-nak a szerződést alakító jogok gyakorlásával összefüggő általános szabályait ebben a vonatkozásban is alkalmazni kell. A Ptk. 6:63. §-ának és 6:191. § (3) bekezdésének annyiban van jelentősége, hogy e rendelkezések egyértelművé teszik, olyan szerződésnél, melynél az egyik szerződési pozícióban több személy szerepel, a szerződés megkötéséhez hasonlóan a szerződés módosításának is minimális feltétele az azonos pozícióban szereplő személyek erre vonatkozó közös és egybehangzó akarata. A haszonbérleti szerződés tartalmának módosítása haszonbérbeadói oldalról kezdeményezés esetén nem képzelhető el úgy, hogy az ezen az oldalon lévő személyeknek erre vonatkozó akarategysége nem áll fenn. A szerződést alakító jogok ilyen, a Ptk. szabályaival és alapelveivel ellentétes

gyakorlásának megengedése alapvetően sérti a szerződés más résztvevőinek a szerződéshez fűződő törvényes érdekeit, emiatt a részítélet sérti a Ptk. 6:34. §-át, 6:63. § (1) bekezdését, valamint 6:191. § (3) és (4) bekezdéseit.

- [57] Az elsőfokú bíróság által vélelmezett jogalkotói szándéknak ellentmond, hogy a Fétv. 50/A. §-a valamelyik szerződő félnek, s nem csupán az új tulajdonosnak, és a haszonbérleti díj vonatkozásában biztosítja a haszonbérleti szerződés módosítása kezdeményezésének jogát, továbbá, hogy a Fétv. 50/A. §-a és 110/A. §-a rendelkezéseit mindig a haszonbérleti szerződésre, mint kötelmi egységre rendeli alkalmazni. Nyomatékosan ki kell emelni azt is, hogy a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése a szerződés módosításának kezdeményezésére csak a szerződéses haszonbérleti díj tekintetében biztosít lehetőséget, s jogi értelemben nem is létezik az a haszonbérleti díj, melynek módosítását az alperesek kezdeményezni kívánják.
- [58] Az elsőfokú bíróság részítéletének a többalanyú kötelmekkel kapcsolatosan felhívott rendelkezései kivétel nélkül a szerződés teljesítésével függenek össze, azonban a per tárgya nem az, hogy a valamely szerződésből származó követeléseket hogyan kell teljesíteni, illetve lehet követelni, hanem lényegében a kötelelem módosítása. Azzal összefüggésben, hogy a szerződéses alakító jogok gyakorolhatóak-e, a törvényszék által felhívott és tévesen alkalmazandónak vélt teljesítési szabályok súlytalanok, semmilyen útmutatással nem szolgálnak. A szerződés kötelmi egységet alkot, s értelemszerűen csak egészében módosítható; ennek során pedig a Ptk. szabályozásától eltérésre az osztható szolgáltatások tekintetében sincs speciális rendelkezés hiányában lehetőség, továbbá a szerződésmódosítási jog csak a haszonbérbeadói oldalon álló személyke összességét együttesen illetheti meg.
- [59] A felperes kérte végül, hogy az ítéletábra a Kúria nagyon hasonló tényállású ügyben hozott, Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítéletétől (megjelent: BH2021. 333.) jogkérdésben térjen el, figyelemmel arra, hogy az abban kifejtett jogi álláspont téves. Szerinte a Kúria ítéletében a Ptk. 6:340. § (2) bekezdését, a Ptké. 53/C. §-át, a Fétv. 50/A. §-át és 110/A. §-át is contra legem, kiterjesztő módon értelmezte annak érdekében, hogy a feltételezett jogalkotói célt érvényre juttassa. A Kúria az adott ügy tényállására nem vonatkoztatható jogszabályhelyeket alkalmazott, ami indokolja az álláspontjától eltérést.
- [60] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérték; annak indokaival is egyetértettek. Kiemelték, hogy a felperes maga határozta meg a 2016. töredékévi, valamint az azt követő évekre járó haszonbérleti díjat, amit ők tudomásul vettek. A Ptk. 6:63. § (5) bekezdése alapján az így kialakított gyakorlat a szerződés részévé vált. Mindemellett szerintük a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítélete is alátámasztja, hogy a törvényszék részítélete megalapozott.
- [61] Az alperesek kérték végül, hogy az ítéletábra a felperest másodfokú perköltségben marasztalja.
- [62] A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.
- [63] Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényállást alapvetően helyesen állapította meg; azt csak annyiban szükséges korrigálni, hogy a Pályázati Felhívás és a Pályázati Kiírás szerint a pályázatot kizárólag a Kiíró által rendszeresített nyomtatványon lehetett benyújtani, s nem volt lehetőség annak megváltoztatására sem formájában, sem tartalmában.

Eszerint az állam a HB-FEJ-E. azonosító számú haszonbérleti egységre vonatkozó pályázati csomagot a felperesnek átadta. A haszonbérleti díj a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő – a szerződéskötéskor esedékes – egyösszegű, egyszeri díjból és az időszakonként – utólag fizetendő – a Kiíró által meghatározott éves díjból áll, azzal, hogy a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő díj minimális mértékét és a haszonbérleti jog gyakorlásának díját a Kiíró a haszonbérleti egységre vonatkozó Pályázati Felhívásban határozza meg.

- [64] Az így kiegészített tényállás alapján a törvényszék érdemben helyesen döntött az elsődleges és a másodlagos kereset elutasításáról, ugyanakkor annak indokaival az ítéletábra részben nem ért egyet.
- [65] Helytálló az elsőfokú bíróságnak a részítélet [63] és [64] bekezdéseiben kifejtett az a véleménye, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 172. § (3) bekezdésében foglalt feltételei teljesültek.
- [66] Az ítéletábrának így mindenekelőtt abban kellett állást foglalnia, hogy az állam és a felperes között 2009. évben létrejött haszonbérleti szerződés tárgya oszthatatlan szolgáltatás és ellenszolgáltatás volt-e. Előrebocsátva, hogy az egyik oldal – legyen az például egy haszonbérleti jogviszonyban akár a haszonbérbeadói, akár a haszonbérleti pozíció - főszolgáltatásának (jogi) oszthatatlansága vagy oszthatósága önmagában nem jár azzal a következménnyel, hogy a másik oldal főszolgáltatását is ugyanilyen természetűvé tenné. Az nem vitás, hogy a felek szolgáltatásai – egyrészt a több önállóan nyilvántartott földrészlet, másrészt a pénzszolgáltatás – természetben oszthatóak. Így azt kellett vizsgálni, a jogi oszthatatlanságban a Magyar Állam és a felperes megállapodtak-e, melynek megítélésakor a szerződésből kellett kiindulni. Ennek kapcsán le kell szögezni azt is, hogy amennyiben valamely követelés úgy illet meg, vagy tartozás úgy terhel több személyt, hogy a jogosult az egész szolgáltatást követelheti, vagy a kötelezettek az egészszel tartoznak, azonban, ha a szolgáltatást egyszer már teljesítették, akkor a kötelelem a többiekre nézve is megszűnik, úgy oszthatlan többszemélyes kötelelem áll fenn.
- [67] Az ítéletábra fenntartja a felperes és más új tulajdonosok között indult perben hozott Pf.IV.20.310/2017/24/I. számú végzésében foglalt azt az álláspontját, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésekor, 2009. július 3-án a szerződő felek a haszonbérbe vett, a haszonbérleti mezőgazdasági üzemközpontjához tartozó ingatlanok összességét gazdasági egységként, dologösszességként kezelték, mely ekként – s csak ekként – alkalmas a felperes gazdasági érdekeinek kielégítésére. A szerződés ilyen tartalommal megkötése az állam érdekében is állott, ugyanis egységben (csomagban) tudott nagyszámú ingatlant haszonbérbe adni, azonnali, valamint éves rendszerességgel jelentkező bevételekhez jutott, továbbá a felperesnek vállalnia kellett mezőgazdasági művelésre kevésbé, vagy egyáltalán nem alkalmas ingatlanok fenntartását, karbantartását is.
- [68] A másodfokú bíróság egyetért a felperessel abban, hogy a szerződés értelmezésekor, a szerződési akarat feltárásakor nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy annak megkötését pályázati eljárás előzte meg, s a versenyeztetési eljárás lényegével lett volna ellentétes, ha nem az elfogadott ajánlati felhívásnak megfelelő tartalommal jött volna létre a haszonbérleti szerződés. Ennek vonatkozásában ki kell emelni, hogy a Pályázati Szabályzat a haszonbérleti kötelezettségévé tette a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek



megfelelő fenntartását. A Pályázati Kiírás alapján pályázni a Pályázati Felhívásban meghirdetett teljes haszonbérleti egységre lehetett. A Pályázati Felhívás ugyancsak rögzítette, hogy pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen. Haszonbérleti egységnek az egy haszonbérleti azonosító alatt szereplő földrészleteket kellett tekinteni. A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés annak „Előzmények” részében utal a megelőző pályázatra, s a szerződés rendelkezései a fentieknek megfelelőek voltak. Így tehát a szerződésben használt „haszonbérlet földterületek” gyűjtőnév a pályázati anyagokban megjelenő „haszonbérleti egységgel” azonos.

- [69] A szerződő felek a haszonbért nem bontották meg ingatlanonként, hanem egységesen szabályozták. Az ingatlanok feltüntetése csak mintegy technikai okból, a földhasználati nyilvántartásba bejegyzés végett volt szükséges. Ezen túlmenően a szolgáltatás egy részére bekövetkező szerződésszegés az egész szerződésre kihat, ami kitűnik abból, hogy ha a haszonbérlet csupán a haszonbérlet föld egy részét nem műveli, ez is lehetőséget teremt a haszonbérlet szerződés haszonbérbeadó általi, azonnali hatályú felmondásra.
- [70] Az ítélet tábla tehát a felperes álláspontját osztja abban, hogy eredetileg a haszonbérbeadói szolgáltatás oszthatatlan volt, a részekre bontás a szerződő felek között kialakult konszenzus alapján a haszonbérlet, mint jogosult lényeges jogi érdekét sértette volna. A haszonbérbeadónak a haszonbérlet egységnek nevezett valamennyi ingatlant, mint egészet kellett szolgáltatnia; szerződéses kötelezettsége nem volt ingatlanonként részekre bontható.
- [71] Az ítélet tábla nem ért egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a „haszonbérlet egység” kifejezés alapvetően a pályázati eljárásrendhez köthető, és nem kapcsolódik a jogi értelemben vett oszthatatlansághoz. Abból, hogy a Pályázati Kiírás kitért a több pályázóval összefüggő egyetemleges felelősségvállalásra, nem következik, hogy az állam és a nyertes pályázó közötti jogviszonyban a szolgáltatások másként volnának minősíthetők. Mindemellett a haszonbérlet jog „megszerzéséért” és „gyakorlásáért” fizetendő díj csupán relatíve különíthető el, azok funkciója nem tér el. A haszonbérlet jog „megszerzéséért” fizetendő díj eltérő természetére nem lehet következtetni abból, hogy a felperes éves díjként a megyei átlagnak megfelelő, az országos átlag feletti összeget fizetett, figyelemmel arra, hogy ellenszolgáltatását szabadon határozták meg, s értelemszerűen a piaci értékviszonyok nem kötötték őket. A szerződést kötő felek ugyancsak szabadon állapíthatták meg a szerződésnek a haszonbérlet „gyakorlásáért” fizetendő éves díj módosulására vonatkozó rendelkezéseit (3.4. és 3.8. pontok), s dönthettek úgy, hogy bizonyos körülmények megváltozása (AK érték változása, a gazdálkodási körülményekben bekövetkező lényeges és előre nem látható változás) kizárólag ez utóbbi, a szerződés teljes időtartama alatt teljesítendő haszonbérlet díj elemre hat ki. Annak pedig, hogy általános forgalmi adót kizárólag a haszonbérlet jog „megszerzéséért” fizetendő díjjal összefüggésben számítottak fel, nem lehet jelentőséget tulajdonítani, már csak azért sem, mert a számlákon a „földhaszonbérlet díj” kifejezés szerepel.
- [72] Osztja a másodfokú bíróság a felperes álláspontját abban is, hogy másik oldalról a haszonbérlet jog „megszerzéséért” fizetendő díjat tartalmilag a haszonbérlet díj egyik elemeként határozták meg, miként azt az állam a pályázati formanyomtatványon félre nem érthetően közölte is. Ezt az értelmezést támasztja alá a szerződésbeli szerkezeti elhelyezés, azaz az, hogy a szerződő felek „A haszonbérlet díj” címszó alatt szabályozták mindkét fizetési kötelezettséget. Tény, hogy e szerződésre nem alkalmazhatóak a Nfatv. 2020. július 1-jétől hatályos 18. § (7) és (8)

bekezdései, de e törvény a perbelivel azonos helyzetet szabályoz úgy, hogy a haszonbérleti jogosultság megszerzéséért az államnak fizetett ellenérték esetén ezt az összeget az évente fizetendő haszonbér összegébe arányosan be kell számítani; ez azonban – szemben a törvényszék álláspontjával – ugyancsak annak az értelmezésnek a helyességét erősíti, hogy az előbbi ellenértéket is valójában haszonbérleti díjnak kellett tekinteni.

- [73] A felperesnek azon hivatkozása kapcsán, hogy - a mezőgazdasági művelésre alkalmas részek és azok hasznai szedését elősegítő - kivett területek fenntartásával járó költségeket vállalta, s ez is szolgáltatásának része volt, a másodfokú bíróság azt hangsúlyozza, hogy a fenntartás kötelezettsége nem csupán a szerződés 4.3. pontjából ered, hanem hasonló rendelkezést tartalmaz a régi Ptk. 425. § (1) bekezdése és 453. § (2) bekezdése is. A haszonbérleti jogviszony sajátossága, hogy a haszonbérelő ilyen jellegű tevékenység ellátására is köteles, ami azonban nem változtat azon, hogy a szerződő felek a haszonbérleti díj meghatározásakor figyelemmel voltak arra, hogy a felperesnek fenntartással kapcsolatos költségei is felmerülnek.
- [74] A haszonbérelő fentiekben körülírt szolgáltatása pénzzolgáltatás, mely osztható, s a felek nem is tették azt jogilag oszthatatlanná. E szempontból nincs relevanciája annak, hogy a haszonbért ingatlanonként nem bontották meg; e kérdésnek gyakorlati jelentősége mindaddig, amíg egy-egy fél szerepelt a két szerződéses pozícióban, nem is volt. (Megjegyzendő: ha ennek jelentőséget tulajdonítottak volna, azt a szerződésben kifejezésre juttathatták volna, s akár a pénzzolgáltatás oszthatatlanná minősítéséről is rendelkezhetek volna.)
- [75] A haszonbérleti szerződés megkötésekor a szerződő felek kétségkívül azt feltételezték, hogy az egyes ingatlanok tulajdonában változás nem következik be. E várakozás hiúsult meg azzal, hogy az állam számos ingatlant eladásra meghirdetett, az alperesek pedig tulajdonjogot szereztek.
- [76] A jelen eljárásban felülbírálandó, az elsődleges és másodlagos kereset tárgyában hozott részítélet szempontjából a vitás kérdés az volt, hogy az adott esetben a szerződés módosítása kezdeményezésének joga külön-külön, illetve más földtulajdonosokkal együttesen az alpereseket a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján megillette-e. Ennek a jogkérdésnek az eldöntése szempontjából az ítéletábra álláspontja szerint nem az a lényegi kérdés, hogy az eredetileg jogilag oszthatatlan haszonbérbeadói szolgáltatásban a többalanyúvá válás okozott-e valamilyen módosulást, a több tulajdonos haszonbérbeadói kötelezettsége egyetemlegessé vált-e, avagy sem (bár kétségtelenül ennek a későbbiekben, más összefüggésekben, így különösen a bármely oldalon bekövetkező szerződésszegés esetén lehet jelentősége), hanem az, hogy a Fétv. fentebb hivatkozott rendelkezésében használt „szerződő felek bármelyike” fordulat által behatárolt jogosulti körbe beletartoznak-e a haszonbérleti szerződésben is jogutódi pozícióba került felperesek.
- [77] Az ítéletábra megjegyzi, hogy a Fétv. 110/A. §-a e jogot olyan új haszonbérleti szerződések esetében is biztosítani kívánja, amelyek a Módtv. hatálybalépése előtt megkötött, a Módtv. hatálybalépését követően a föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbeadó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel szerződésátruházás miatt megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe léptek. Annak megítélése kapcsán pedig, hogy az eredeti haszonbérleti szerződést szerződésátruházás folytán új haszonbérleti szerződés váltja-e fel, a Ptké. 53/C. §-a irányadó; ennek (1) bekezdése értelmében, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött

szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, úgy erre a Ptk. 6:211. §-át (szerződésátruházás jogszabály rendelkezése alapján) kell alkalmazni; nem kétséges, hogy az időbeliséggel összefüggő feltételek megvalósultak. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ebben az 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.

[78] A Ptké. 53/C. §-ának értelmezése vonatkozásában megjegyzendő, hogy a Kúria PJE 7/2021. számú határozata kötelező, s értelemszerűen annyiban, amennyiben e határozattal ellentétesek, nem irányadóak azok az eseti döntések – így a Kúria Pfv.V.21.802/2018/4. számú ítélete, és a Győri Ítéletábla Pf.IV.20.310/2017/24/I. számú végzése -, melyek a szerződéses konstrukcióra novációként tekintettek. A PJE határozat lényegi megállapításait az elsőfokú ítélet helyesen idézte, ezért az ítéletábla csupán azt emeli ki, hogy a Ptk.-ban szabályozott szerződésátruházás a szerződési pozíció átruházása, mely úgy eredményez jogutódlást, hogy a szerződés más tartalmi elemeit nem érinti, a szerződés alapján létrejött jogok és kötelezettségek összessége a szerződésben maradó és belépő fél között fennmarad, s a Ptké. 53/C. §-a alapján is ekként következik be jogutódlás. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének összefüggésében annyi a specifikum, hogy – ellentétben a Ptké. 50. § (1) bekezdésében írt főszabálytól – a Ptk. szabályait és egyéb kapcsolódó jogszabályokat annak ellenére kell alkalmazni, hogy az eredeti szerződést a Ptk. hatálybalépése előtt kötötték.

[79] A Fétv. 50/A. §-a az abban foglalt jogot bármelyik szerződő félnek biztosítja, s nem értelmezhető úgy, hogy amennyiben a kötelelem egyik, vagy mindkét pólusán több személy van, akár akként, hogy a többalanyúság a szerződés időtartama alatt következik be, úgy ők a hasznóbérleti díj módosítását nem, vagy kizárólag együttesen kezdeményezhetik. Alakító jogosultságról van szó, amit a kezdeményező felet megillető hasznóbér tekintetében valamennyi hasznóbérbeadó, illetve hasznóbérlő érvényesíthet.

[80] Ezt az értelmezést támasztja alá a Módtv. indokolása. A Módtv. célja ugyanis az volt, hogy a hosszú távra kötött hasznóbérleti szerződésekben a hasznóbér módosításának jogát a Fétv. korábban elfogadott módosításához képest még megelőzzen, és a felek érdekei közti egyensúly még hatékonyabb megteremtésével biztosítsa. Az Országgyűlés a Fétv. 50/A. §-át azért iktatta be, hogy lehetővé tegye a már megkötött hasznóbérleti szerződésekben részes felek között a hasznóbérleti díj tekintetében korábban létrejött megállapodás bizonyos időközönként történő felülvizsgálatát, módosítását, úgy, hogy ezt a lehetőséget valamennyi szerződő fél számára biztosítja, azaz az említett jog gyakorlása akár a hasznóbérleti díj csökkentését is célozhatja. A Módtv. 2. §-ához fűzött indokolás ki is emeli, hogy a díjmódosítási lehetőség nem a tulajdonosváltáshoz kötődik, hanem általában minden hasznóbérbeadó és hasznóbérlő részéről felmerülhet. A Fétv. 110/A. §-a szerinti átmeneti rendelkezés azt a jogalkotói szándékot fogalmazza meg, hogy a Fétv. 50. § (1) bekezdése szerinti díjmódosítási lehetőség azon, a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése folytán, annak alkalmazásában újnak tekintendő hasznóbérleti szerződést érintően is fennálljon, amelyet a Módtv. hatálybalépése előtt kötöttek meg (illetve akár ezt megelőzően, akár ezután hosszabbítottak meg), a Módtv. hatálybalépése után pedig a föld tulajdonjogát átruházták; ez az új szerződés a hasznóbérbeadó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel megszűnt hasznóbérleti szerződés helyébe

lépett. A törvény egyértelművé teszi továbbá, hogy a Fétv. 50/A. § szerinti első kezdeményezés joga tekintetében irányadó időtartamba a szerződésátruházással megszűnt szerződés eltelt időtartamát is be kell számítani, tehát e rendelkezés beiktatásával a jogalkotói cél az volt, hogy a jog gyakorlásához szükséges időtartam a tulajdonosváltás következtében ne induljon újra.

- [81] Fontos hangsúlyozni, hogy az „új szerződés” fogalmat a Kúria 7/2021. PJE számú határozatának megfelelően kell értelmezni, tehát az ebből a szempontból újnak tekintendő haszonbérleti szerződés tartalma minden tekintetben a szerződéses pozícióban bekövetkezett jogutódlás miatt átszáll a jogutódokra.
- [82] Az ítéletábra álláspontja szerint „a megszűnt haszonbérleti szerződés” fogalmat is a többalanyúvá válás miatt akként kell értelmezni, hogy a korábbi tulajdonos részbeni szerződésben maradása ellenére a tulajdonváltással érintett földrészletekre az államnak a szerződésből eredő jogai és kötelezettségei szűntek meg, és szálltak az új tulajdonosokra. Másképpen: az állam nem egészében tekintendő a „szerződésből kilépő félnek”, hanem csak az eladott földrészletek tekintetében, s ugyanígy az új tulajdonosok is ekként tekintendők a „haszonbérleti szerződésbe belépő” félnek, a fentebb kifejtettek szerint függetlenül attól, hogy az eredetileg jogilag oszthatatlan szolgáltatásban a többalanyúvá válás, mint ténybeli változás, előidézett-e módosulást, avagy sem.
- [83] A Kúria több újabb döntésében is rámutatott arra (Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítélet – megjelent: BH2021.333., Pfv.I.20.328/2021/7. számú ítélet, Pfv.I.20.487/2021/7. számú ítélet), hogy a perbelihez hasonló esetekben a régi Ptk. 461. §-a és 432. §-a, a Ptk. 6:356. §-a és 6:340. §-a, a Fétv. 110/A. §-a, továbbá az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI.20.) AB határozatának [64] bekezdésében foglaltak alapján a haszonbérleti szerződésből származó jogok és kötelezettségek – és nem a tulajdonjog - jogszabály rendelkezése alapján szállnak át akkor, ha a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérlet a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza. A haszonbérlet tárgya tulajdonjogának átruházásával a haszonbérleti szerződésből eredő összes jog és kötelezettség száll át, s a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése akkor is alkalmazandó, ha a vevő a haszonbérlet tárgyát képező földek közül kizárólag egyesek tulajdonjogát szerzi meg. Az eredeti haszonbérleti szerződés a haszonbérbeadói oldalon bekövetkezett jogutódlást követően is folytonos, csak többalanyú kötelemként, és kizárólag a Ptk. alkalmazhatósága érdekében kell azt a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között jogszabály rendelkezésén alapuló új haszonbérleti szerződésként számításba venni.
- [84] Összefoglalóan: az elsődleges és a másodlagos kereset elbírálása szempontjából nincs érdemi jelentősége annak, hogy a szerződéses haszonbérbeadói szolgáltatás oszthatatlan maradt-e. A haszonbérlet – a fentiek szerint eredetileg is osztható - szolgáltatása kapcsán pedig kiemelendő, hogy azt a jogutódlás után maguk a felek is oszthatónak tekintették, ugyanis az állam által visszautalt 2016. évi töredékdíjat, mint amely az alpereseket illeti meg, a felperes tovább utalta, s így teljesítette a 2017. évi haszonbért is.
- [85] Mindezek miatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helytálló részítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésére utalással helybenhagyta; ennek folytán a törvényszéknek a továbbiakban a harmadlagos kereset tárgyában kell döntenie.