

Az Alkotmánybíróság döntésének tájékoztató jelleggel közzétett, nem hivatalos szövege. A hivatalos közzétételre a Magyar Közlönyben, illetve az Alkotmánybíróság Határozatai című hivatalos lapban kerül sor.

IV/1234/2023.

Az Alkotmánybíróság tanácsa alkotmányjogi panasz tárgyában meghozta a következő

végzést:

Az Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzése alaptörvényellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panaszt visszautasítja.

#### Indokolás

- [1] 1. Az indítványozók jogi képviselőjük (dr. Tuller Gábor ügyvéd) útján eljárva az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt terjesztettek elő a Kúria Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzése ellen, annak alaptörvény-ellenessége megállapítását és megsemmisítését kérve. Az indítványozók álláspontja szerint a végzés ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, P) cikk (1)–(2) bekezdésével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) bekezdésével, XXVIII. cikk (1) bekezdésével, 25. cikk (3) bekezdésével és 28. cikk (2) bekezdésével.
- [2] 1.1. A haszonbérbe adó és a felperes gazdasági társaság mint haszonbérlet között 2001. augusztus 31-én haszonbérleti szerződés (a továbbiakban: perbeli szerződés) jött létre, mellyel a haszonbérbe adó haszonbérbe adta, a haszonbérlet pedig haszonbérbe vette a Magyar Állam tulajdonában és a haszonbérbe adó tulajdonosi joggyakorlása alatt kezelésében lévő, a szerződés mellékletében felsorolt összesen több mint 127000 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, több mint 4500 ha nagyságú, szántó művelési ágú földterületeket. Az éves haszonbérleti díj mértékét 2001-ben 300 forint/AK-ban, majd ezt követően a tárgyévi haszonbért az előző évi haszonbér és tárgyév megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindexének szorzataként határozták meg, mely évente két egyenlő részletben fizetendő. A felek megállapodtak abban is, hogy a haszonbérleti díjat a gazdálkodás feltételeinek figyelembevételével szükség szerint felülvizsgálják és módosítják a tárgyév június 30. napjáig, megegyezés hiányában a felek bármelyike a szerződés bírósági úton történő módosítását kérheti. A perbeli szerződést a felek 10 évre kötötték azzal, hogy

amennyiben a módosuló jogszabályok ennél hosszabb időtartamot tesznek lehetővé, úgy a szerződés ennek megfelelően a szerződés aláírásától számítva minden külön intézkedés nélkül meghosszabbodik. A 2002. február 22. és július 26. napja között hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Földtv.) 13. § (5) bekezdésére figyelemmel a perbeli szerződés időtartama 10 évről 50 évre változott.

- [3] Az indítványozó perbeli alperesek a perbeli ingatlanokat 2016-ban adásvételi szerződés útján szerezték meg. Az indítványozók a 2017 februárjában kelt és még ugyanezen hónapban a felperes által átvett felszólításukban a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezték, amelyhez szakértői véleményt csatoltak azzal, hogy a Magyar Állam helyébe lépő új tulajdonosként a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. §-a alapján élni kívánnak a haszonbérleti szerződés módosítására vonatkozó jogukkal, megjelölve az érintett ingatlanok vonatkozásában az általuk igényelt haszonbérleti díj mértékét. Tájékoztatták a felperest arról, hogy amennyiben nem ért egyet az igazságügyi szakértői vélemény alapján igényelt haszonbérleti díjjal, úgy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerinti eljárással élhet. A felperes a haszonbérleti díj módosítására vonatkozó kezdeményezésekhez csatolt szakértői vélemény megállapításaival nem értett egyet.
- [4] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlanokra vonatkozó (piaci) haszonbérleti díjat 1250 forint/AK/év összegben határozza meg. Annak megállapítását is kérte, hogy a bíróság által megállapításra kerülő haszonbérleti díj az indítványozói haszonbérbeadók általi módosítása az első kezdeményezést követően leghamarabb öt év elteltével, majd azt követően további öt évente kezdeményezhető ismét. Kérése indokául arra hivatkozott, hogy a pályázati kiírásban külön feltüntetésre került, miszerint a perbeli ingatlanok bérleti joggal terheltek 2051. augusztus 31-ig, a bérleti díj mértéke 1250 forint/AK/év. A megkötött adásvételi szerződések is tartalmazták, hogy az ingatlanok ezen időpontig terheltek, arról a vevők teljeskörű tájékoztatást kaptak, így e haszonbérleti díj összegének ismeretében döntöttek úgy, hogy a földterületek tulajdonjogát megszerzik. Az indítványozók ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kérték annak megállapítását, hogy a tulajdonátruházás folytán a Magyar Állam és a felperes közötti szerződés megszűnt és a tulajdonszerzés időpontjában velük új szerződés jött létre. Vizontkeresetükben kérték annak megállapítását, hogy a felek között a perbeli ingatlanok vonatkozásában létrejött szerződés időtartama 2021. augusztus 31. napján lejár. Amennyiben kérelmüknek a bíróság helyt ad, a kereseti kérelem okafogyottá válik a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében írt feltétel hiányában, ugyanis a szerződés időtartamából nincs hátra még legalább öt év.
- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet túlnyomó részben alaposnak találta, megállapítva az indítványozók részére fizetendő haszonbérleti díj mértékét, valamint

a felperest az elmaradt haszonbérleti díj megfizetésére kötelezte négy évre visszamenőleg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli szerződések megfelelnek a Fétv. 110/A. §-ában foglalt feltételeknek, így a Fétv. 50/A. §-a alkalmazandó.

- [6] Az indítványozók fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezési közül a felperest a lejárt haszonbérleti díj különbözetének megfizetésére kötelező és „az alperesek ezt meghaladó keresetét elutasító” rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, ezt meghaladó rendelkezéseit megváltoztatta, a keresetet elutasította, az indítványozók perköltségre kötelezését mellőzte és kötelezte a felperest az első- és másodfokú perköltségek megfizetésére.
- [7] A másodfokú bíróság szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. § (1) és (2) bekezdését kellett szem előtt tartani. Ezek értelmében, amennyiben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra – a Ptk. 6:211. §-ának alkalmazásával – 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 minősíteni. Miután a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése – az (1) bekezdésre utalással – a jogoknak és kötelezettségeknek nem bármilyen, hanem kizárólag a jogszabályi rendelkezés folytán történő átszállását említi olyan esetként, amikor a szerződést a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között új szerződésnek kell tekinteni, az volt vizsgálendő, hogy a haszonbérbeadónak a szerződésből származó jogai és kötelezettségei jogszabály rendelkezése alapján szálltak-e át az indítványozókra. A haszonbérbe adott ingatlanok tulajdonjoga nem jogszabályi rendelkezés, hanem az általuk a korábbi tulajdonossal kötött adásvételi szerződések alapján szállt át az indítványozókra. A másodfokú bíróság megállapíthatónak tartotta, hogy a 2001-ben megkötött szerződésből fakadó jogok a felmondást kizáró jogszabályi rendelkezés alapján szálltak át az adásvételi szerződés folytán az ingatlanokat megvásárló indítványozókra. Így megvalósult a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének alkalmazásához az (1) bekezdés által megkövetelt azon jogszabályi feltétel, miszerint a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra. Ebből az következik, hogy a (2) bekezdés értelmében a felperes és az alperesek között fennálló szerződéseket olyan új szerződéseknek kell tekinteni, amelyekre a Földforgalmi tv. rendelkezései a 7/2021.

számú PJE határozat, illetve a 22/2018. (XI.20.) AB határozat alapján alkalmazandók. Így a felek szerződéseire alkalmazandó a szerződéskötés időpontjában hatályos Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdésében írt időbeli korlát, miszerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre, és – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – legfeljebb 20 évre köthető meg. Erre tekintettel a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a perbeli haszonbérleti szerződések 2020. augusztus 31-én lejártak, így 2017 februárjában az indítványozók már nem kezdeményezhették a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra történő módosítását, mivel a haszonbérleti szerződések időtartamából már nem volt hátra 5 év.

- [8] A jogerős ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben az egyes ingatlanok haszonbérleti díja keresetének megfelelő megállapítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:211. §-át, a Fétv. 50/A. § (1) és (4) bekezdését, 110/A. §-át, a Földforgalmi tv. 16. § (2) és (3) bekezdését, 44. § (1) bekezdését jelölte meg, továbbá hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet ellentétes a Kúria 7/2021. PJE határozatával. Keresetének elutasításán túlmenően a felperes sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a kereseten túlterjeszkedve a felek közötti szerződések 2020. augusztus 31-én történt lejártát is megállapította.
- [9] A felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő és ellentétes a Kúria 7/2021. PJE határozatában kifejtettekkel is, így a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal érintett, a keresetet elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.
- [10] A Kúria a 7/2021. PJE határozat (25) pontjában – az azt megelőző nyelvtani, logikai, történeti és rendszertani, valamint az Alaptörvény 28. cikke szerint elvégzett teleológiai értelmezése összegzéseként – rámutatott, hogy a szerződésátruházás a Ptk. szabályozása értelmében olyan, dogmatikailag a szűk értelemben vett szerződésmódosítás és a nováció (újítás) között elhelyezkedő, az engedményezéssel és a tartozásátvállalással rokon *sui generis* jogintézmény, amely a már fennállt jogviszony alanyaiban változást, jogutódlást eredményez úgy, hogy a szerződés egyéb tartalmi elemeit – a felek kifejezetten erre irányuló szándéka nélkül – nem érinti, az önmagával azonos jogviszonyt nem szünteti meg, a szerződést nem újítja meg. A szerződési pozíció átruházásával a kötelelem a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél között szűnik meg, a korábban létrejött jogok és kötelezettségek összessége pedig – a szerződésből kilépő fél személyéhez tapadó jogok és kötelezettségek kivételével – a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között marad fenn.
- [11] A Kúria megállapította, hogy a Ptk. hatályba lépése előtt kötött szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek összességének jogszabályi rendelkezése alapján 2016.

január 6-án és azt követően bekövetkezett, illetve bekövetkező átszállása esetén is jogutódlás valósul meg az egyik szerződő fél pozíciójában úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan maradt. Tartalmi szempontból a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél között a jogviszony a szerződésben maradó és a szerződésből kilépő fél közötti jogviszony folytatásának tekinthető, a belépő felet – a kilépő fél személyéhez tapadó jogok és kötelezettségek kivételével – ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a kilépő felet. A Ptk. 53/C. § (2) bekezdésének novációs hatása a hatálya alá tartozó szerződésátruházásoknál alapvetően abban jelentkezik, azaz abból a szempontból kell a szerződést újnak tekinteni, hogy arra alkalmazni kell a Ptk. szabályait annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték meg. Mindezekből eredően a régi Ptk. hatálya alatt kötött szerződés időtartamát a 2016. január 6-án vagy azt követően bekövetkezett jogszabályon alapuló szerződésátruházás nem érinti, a szerződés határozott időtartama az alanycserével nem kezdődik újra.

- [12] 1.2. Az indítványozók ezt követően fordultak az Alkotmánybírósághoz, és az Abtv. 27. §-a szerinti alkotmányjogi panaszukban előadták, hogy álláspontjuk szerint a végzés ellentétes az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével, P) cikk (1)–(2) bekezdésével, XIII. cikk (1) bekezdésével, XV. cikk (1) bekezdésével, XXVIII. cikk (1) bekezdésével, 25. cikk (3) bekezdésével és 28. cikk (2) bekezdésével.
- [13] Az indítványozók álláspontja szerint a megsemmisíteni kért bírói döntés ellentmond a 22/2018. (XI.20.) AB határozatnak és a 7/2021. PJE határozatnak. A bíróságoknak – így a Kúriának is – a jogszabályokat elsősorban azok céljával kell értelmezniük. Kérelmezők a termőföldeket a „Földet a gazdáknak!” Program keretében vásárolták meg, mely program kimondott célja volt, hogy elismerjék a magyar gazdáknak a tulajdonukban álló termőföldek megművelése érdekében kifejtett munkáját, egyetértettek azzal, hogy a föld azé legyen, aki megműveli, vagyis a föld tulajdona a legjobb helyen az azt megművelő helyi földműveseknél van. Ezzel szemben a bírói döntés érdemben befolyásolja azt, hogy a gazdák, akik e program keretében – bízva a jogalkotó szándékában, hogy a földet megművelhetik – megvásárolták a perben érintett termőföldeket, azokhoz egészen 2051-ig nem tudnak hozzájutni, így azt idegenek használják, hasznosítják. A megsemmisíteni kért bírói döntés a jogalkotói céllal megy szembe, amikor a magyar földműveseket megfosztja a tulajdonjoguk legfontosabb és Magyarország számára kiemelkedően fontos elemétől, azaz attól, hogy a földet megművelhessék. A tulajdonjog részjogosítványa a birtokláshoz való jog, ettől fosztja meg a megsemmisíteni kért bírói döntés a kérelmezőket. A Kúria döntése sérti az indítványozók XIII. cikk (1) bekezdésében meghatározott tulajdonhoz fűződő jogát és a B) cikk (1) bekezdését azzal, hogy a Kúria döntésének következtében további 30 évig jogellenesen használhatja az indítványozók termőföldjét a felperes, melynek következtében sérül az indítványozók tulajdonjoga,

illetve annak részjogosítványai, mivel a termőföldjeiket nem birtokolhatják, nem használhatják és nem hasznosíthatják.

- [14] A jogbiztonságot sérti, hogy egy *erga omnes* hatályú polgári jogegységi döntést a Kúria figyelem kívül hagy, átír, kivesz belőle bizonyos részeket és ennek következtében olyan döntést hoz, ami nemcsak a kérelmezőket, hanem az egész országban tulajdonjoggal rendelkező magyar földműveseket megfoszt attól, hogy a megkötött szerződéseikre alkalmazni lehessen az új Ptk. és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat, és jogalkalmazási bizonytalanságot okoz. A jogbiztonság csorbítása az, hogy egy polgári szerződésre kötelezően alkalmazandó jogszabály csupán egy részére alkalmazható, mindenféle hatálybaléptető rendelkezéstől függetlenül, önkényes bírói döntések eredményeképpen.
- [15] Az indítványozók szerint a Kúria a döntése meghozatalánál akként alkalmazott egy jogegységi döntést, hogy annak kifejezetten és egyértelműen meghatározott jogértelmezési rendelkezésével ellentétes döntést hozott, ekként a Kúria az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdésében foglalt kötelezettségének nem tett eleget, ekként a jogegységi döntés alapján előre pontosan kiszámítható döntéssel szemben hozott meg egy érdemi döntést, amely az indítványozók B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogát sérti. A bírói döntésből nem derül ki, nem kerül indokolásra, hogy miért tért el a polgári jogegységi határozat szövegétől, illetve az miért került megváltoztatásra.
- [16] A Kúria a jogegységi döntésben foglaltakkal ellentétes döntést hozott, így sérült az indítványozók XV. cikk (1) bekezdésében foglalt joga.
- [17] 2. Az Abtv. 56. § (1) bekezdésében előírtak szerint az Alkotmánybíróságnak elsődlegesen az alkotmányjogi panasz befogadhatóságáról szükséges döntenie. Az Alkotmánybíróság ezért tanácsban eljárva mindenekelőtt azt vizsgálta meg, hogy az alkotmányjogi panasz megfelel-e a törvényben előírt befogadhatósági feltételeknek.
- [18] Az Abtv. 27. § szerinti alkotmányjogi panaszt az indítványozók határidőben nyújtották be. Az indítványozók alkotmányjogi panaszukban megjelölték az Alkotmánybíróság hatáskörét és az indítványozók jogosultságát megalapozó törvényi rendelkezést, az Alaptörvény sérülni vélt rendelkezéseit [B) cikk (1) bekezdés, P) cikk (1)–(2) bekezdés, XIII. cikk (1) bekezdés, XV. cikk (1) bekezdés, XXVIII. cikk (1) bekezdés, 25. cikk (3) bekezdés és 28. cikk (2) bekezdés], a támadott bírói döntést, a Kúria Pfv.V.20.407/2022/4. számú végzését, továbbá kifejezett kérelmet a bírói döntés megsemmisítésére. Az indítványozók jogorvoslati lehetőségeiket kimerítették, valamint jogosultságuk és érintettségük egyértelmű, mivel saját egyedi ügyükkel összefüggésben terjesztették elő alkotmányjogi panaszukat.
- [19] Az Alkotmánybíróság Ügyrendjéről szóló 1001/2013. (II. 27.) Tü. határozat 32. § (6) bekezdése szerint alkotmányjogi panasz benyújtásának nincs helye – arra tekintettel, hogy az eljárás még folyamatban van – a Kúria felülvizsgálati jogkörben hozott hatályon kívül helyező és új eljárásra utasító határozatával szemben, kivéve, ha az a

tartalma alapján – a Kúria kötelező utasítása miatt – az eljárást lezáró döntésnek minősül. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a Kúria végzése a megismételt eljárást lefolytató bíróság számára kötelező utasítást nem tartalmaz, így az indítvány benyújtásakor az eljárás még folyamatban volt, alkotmányjogi panasz benyújtásának pedig nem volt helye.

[20] Erre tekintettel az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt az Ügyrend 30. § (2) bekezdés *h)* pontja alapján visszautasította.

Budapest, 2024. február 6.

*Dr. Horváth Attila* s. k.,  
tanácsvezető, előadó alkotmánybíró

*Dr. Juhász Imre* s. k.,  
alkotmánybíró

*Dr. Juhász Miklós* s. k.,  
alkotmánybíró

*Dr. Sulyok Tamás* s. k.,  
alkotmánybíró

*Dr. Varga Réka* s. k.,  
alkotmánybíró