

Dr. Harsányi Gyöngyi*

A haszonbérleti szerződés „rég-új” szabályai az új magyar Polgári Törvénykönyvben

A magyar Polgári Törvénykönyv kodifikációs munkálatai során bebizonyosodott, hogy azok a szabályok, amelyek kódex szintű meghatározása szükséges, a haszonbérleti szerződés esetében időtállóak, így az új törvénykönyv teljes körűen fenntartja a régi Ptk.¹ 452-461.§-aiban foglalt rendelkezéseket, azok megváltoztatása nem volt indokolt.² A haszonbérleti szerződés kódexben rögzített szabályai általános és alapvető szabályok, amelyeket jelenleg az új Ptk. 6:349-6:356. §-ai határoznak meg³.

Annak az oka pedig, hogy a haszonbérleti szerződés törvénykönyvbeli szabályozása ilyen stabilnak tekinthető, abban rejlik, hogy e területen „sajátos szabályozási szempontok érvényesülnek, amely sajátos jogpolitikai célokat tükröző különös szabályokban öltönek testet⁴. Tehát e szerződéstípus esetében a jogintézmény speciális, különös szabályait más, törvényi szintű jogforrások foglalják magukba. Ezek közül kiemlést érdemel a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. tv., a termőföldről szóló 1994. évi LV. Tv. (Tft.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.), és az ezzel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv., valamint a hasznot hajtó jog gyakorlása tekintetében a vad védelméről, a vadgazdálkodásról és a vadászatról szóló 1996. évi LV. tv., és az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv.

* *Dr. Harsányi Gyöngyi, egyetemi adjunktus, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Kereskedelmi Jogi Tanszék, Miskolc*

¹ 1959. évi IV. törvény.

² Csak az elnevezés változott, miszerint a korábbi mezőgazdasági földterület elnevezés helyett a termőföld elnevezés került beiktatásra az új jogszabályban.

³ Mögöttes szabályanyagként - eltérő rendelkezés hiányában - a Ptk. bérletre vonatkozó szabályai (6:331-6:340.§) alkalmazandók.

⁴ Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez – szerkesztő: Vékás Lajos Complex Kiadó, Budapest, 2008. 999. p.

1. A haszonbérleti szerződés fogalmi szintű meghatározása

Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérelő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.⁵

A haszonbérleti szerződés törvényi fogalma a jogviszony jogsultjának, azaz a haszonbérelőnek a jogi helyzetét határozza meg, mely szerint e szerződésből folyóan a haszonbérelő valamilyen hasznot hajtó dolog időleges használatára, vagy hasznot hajtó jog gyakorlására, és hasznainak szedésére jogosult, amelyért ellenszolgáltatással, vagyis haszonbérrel tartozik. A szerződés hosszú távú, tartós jogviszonyt keletkeztet a szerződő felek között. A jogviszony célja, rendeltetése elsődlegesen a haszonbérelő gazdasági érdekeinek kielégítése, amelyet a haszonbérlet tárgyára irányuló tevékenysége, gazdálkodása alapján képes elérni. A jogviszony természetesen a haszonbérbeadó gazdasági érdekeit is szolgálja azzal, hogy jövedelmet biztosít számára, emellett hozzájárul a tulajdonában vagy rendelkezése alatt álló dolog termőképességének, hasznot hajtó képességének fenntartásához.

A törvény alaki érvényességi kelléket ír elő a haszonbérleti szerződésre, melyet kötelező írásba foglalni. Míg korábban a jogalkotó csak a mezőgazdasági földterületre kötött haszonbérleti szerződés esetén kívánta meg az írásbeli alakot⁶, addig az új Ptk. általános követelménnyé teszi az írásba foglalás kötelezettségét. E jogviszony frekventált tárgyaira tekintettel legtöbb esetben az írásba foglaláson túl jogszabály a szerződés érvényességét további követelményhez, nevezetesen hatósági jóváhagyáshoz is köti. A mező- és erdőgazdasági földterületek használatának átengedéséről szóló szerződéshez, így a haszonbérleti szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyző által részére megküldött okiratok közül a haszonbérleti szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, és dönt a jóváhagyásról vagy a jóváhagyás megtagadásáról.⁷ Nemcsak haszonbérleti szerződés létrejötte, hanem annak módosítása is jóváhagyáshoz kötött, ha a módosítással a szerződés időtartama kerül meg-

⁵ Ptk. 6:349. § (1) bekezdés.

⁶ régi Ptk. 452. § (3) bekezdése.

⁷ Fftv. 51-55.§.

hosszabbításra, illetve ha a módosítás a haszonbér mértékének a csökkentésére irányul. A haszonbérleti szerződés ilyen tartalmú módosításáról szóló szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a haszonbérelő köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából, amely a jóváhagyásról, vagy a jóváhagyás megtagadásáról a módosított szerződés beérkezésétől számított 30 napon belül határoz.⁸ De a vadászati jog haszonbérletére kötött szerződést is köteles a haszonbérelő a szerződés aláírásától számított hatvan napon belül a vadászati hatósághoz jóváhagyásra bemutatni.⁹

A haszonbérleti szerződés határozatlan és határozott időre egyaránt köthető. Egyes esetekben jogszabály rendelkezik a haszonbérleti szerződés időtartamáról. A mező- és erdőgazdasági földterületekről szóló törvény¹⁰ szerint a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább egy gazdasági évre, legfeljebb húsz évre köthető. Az erdőnek minősülő földre, illetve az engedélyezett erdőtelepítésre kijelölt földre haszonbérleti szerződés legfeljebb a termelési időszak (vágás érett kor) lejártát követő 10. év végéig köthető.

2. A szerződő felek sajátos helyezte a haszonbérleti jogviszonyban

A haszonbérleti szerződés a haszonbérbeadó és a haszonbérelő között jön létre. Haszonbérbeadóként az a jogalany (természetes és jogi személy egyaránt) köthet ilyen típusú szerződést, akinek a tulajdonában, használatában, vagy rendelkezése alatt hasznot hajtó dolog vagy jog van. Haszonbérelői pozícióban bárki állhat. E jogviszony sajátossága, hogy mind a haszonbérbeadói, mind a haszonbérelői oldalon több alany is szerepelhet egyidejűleg. Mivel haszonbérleti szerződést az esetek túlnyomó többségében ingatlanra kötik, az ingatlan pedig állhat közös tulajdonban, ezért haszonbérbeadó pozíciójában szerepelhetnek tulajdonostársak is. Az ingatlan közös tulajdona haszonbérelői oldalon is eredményezhet többalanyúságot. A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben előhaszonbérleti jog illeti meg, amelyet - az érintett tulajdoni hányadra - tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatnak¹¹.

⁸ Fftv. 58. (1)-(3) bek.

⁹ Vtv. 18. § (1) bek.

¹⁰ 2013. évi CXXII. tv. 44. §-a.

¹¹ Ptk. 5:81. § (1) – (3) bekezdése.

A termőföld használatára irányuló haszonbérleti jogviszony szabályozása terén a törvényben rögzített sajátos fogalmi meghatározottságok érvényesülnek.

Az Fftv. fogalmi alapvetően három szabályozási csomópont köré fonódnak. Az első mindent átható szabályozási csomópont magának a mezőgazdasági tevékenységnek a fogalma, amely kiindulási alapot jelent a második szabályozási csomópontnak, a mezőgazdasági tevékenység tipikus, de nem kizárólagos alanyának, a földművesnek és a mezőgazdasági termelőszervezetnek. Földműves olyan magyar vagy tagállami állampolgár lehet, akinek mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettség van, vagy három éve folytat mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet. Mezőgazdasági termelőszervezet pedig tagállami székhelyű, mezőgazdasági tevékenységet alaptevékenységként legalább három éve ellátó, egyéb – a szervezet árbevételeivel és a szervezet vezető tisztségviselőjének képzettségével, illetve gyakorlatával kapcsolatos – feltételeknek is megfelelő jogi személy vagy jogi személlyel nem rendelkező szervezet lehet.¹²

A földművesen és mezőgazdasági termelőszervezeten kívül a törvény az erdőbirtokossági társulatot, az agrároktatási intézményt és bevett egyházat is a jogviszony lehetséges alanyaként jelöli, amelyek azonban csak bizonyos, törvényben meghatározott korlátok között minősülhetnek földhasználónak. Az erdőbirtokossági társulat a tagjainak tulajdonában vagy hasznélvezetében álló erdők használatára kaphat engedélyt. Ez a korábbi gyakorlattól eltérő, lényeges szűkítést jelent, mivel e szervezetek 1999-ig az általuk korlátlanul megszerezhető bármilyen termőföldet ténylegesen használhatták. Ez nem jelenti azt, hogy az új szabályozás alapján fel kell hagyniuk az érvényes használati jogcím szerint használt bármilyen termőföld használatával, hanem azt, hogy a határozott időre kötött szerződések lejárta után az erdőbirtokossági társulatok kizárólag a tagjai tulajdonában vagy használatában lévő erdőt használhatják¹³.

¹² Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerkesztő: Korom Ágoston) Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Budapest, 2013. 114.p.

¹³ Olajos István: A termőföldek használata az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján In: Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban (szerkesztő: Korom Ágoston) Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Budapest, 2013. 127.p.

További speciális alanyként minősül az agrárágazat köznevelési intézménye, illetve felsőoktatási intézmény, amely oktatási vagy kutatási alapfeladatának gyakorlásához, valamint bevett egyház, és annak belső jogi személye, amely oktatási, szociális és gazdasági tevékenység céljára csak haszonbérlet jogcímén szerezhethet termőföldet.

3. A haszonbérleti jogviszony tárgya

A jogviszony közvetett tárgya egyrészt olyan tartós használatra alkalmas, nem elhasználható dolog lehet, amely gyümölcsöztethető, amely hasznok hajtására képes, tehát bármilyen hasznot hajtó dolog. E jogviszony legtipikusabb tárgya az ingatlan, ezen belül is a termőföld.

A haszonbérleti jogviszony tárgya tekintetében jutott Eörsi Gyula arra a megállapításra, hogy ezen az alapon „a bérleti és a haszonbérleti jogviszony egymástól úgyszólván nem is különbözik, és a nemegyszer a bérleti és haszonbérleti viszonyok nehezen határolhatók el egymástól. A bérletnek és a haszonbérletnek ez a rokonsága arra vezet, hogy egyes jogrendszerek nem is tesznek közöttük különbséget. A magyar Ptk. viszont külön fejezetben tárgyalja, de úgy rendelkezik, hogy ha a haszonbérletre vonatkozó fejezet valamilyen kérdést nem rendez, akkor a bérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni”¹⁴.

Az új Ptk. is követi ezt a módszert, és azokat az ismérveket, amelyek – közös gyökerükből adódóan – azonosak a bérlettel, a jogszabály a haszonbérlet fejezetében nem ismétli meg, hanem mögöttes szabályként alkalmazni rendeli, emellett a törvényes zálogjog és a felmondás szabályozásánál konkrétan is visszautal a bérlet szabályaira.¹⁵

A jogviszony közvetett tárgyának meghatározása körében - Szilágyi János Ede fent idézett gondolatának folytatásaként - az Fftv. harmadik szabályozási csomópontjának a mezőgazdasági üzemet tekinti, amely a mezőgazdasági tevékenység közvetett tárgyát képező vagyonelemek összessége. Ezen üzemenek része a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld, amely a korábbi, a Tft.-ben nevesített termőföld fogalomhoz képest immár belterület és külterület is lehet.¹⁶ A termőföld, mint a haszonbérleti jogviszony tárgya tekintetében ki kell térni az e körben

¹⁴ Eörsi Gyula: Haszonbérlet In: EÖRSI Gyula-KEMENES Béla-SÁRÁNDI Imre-VILÁGHY Miklós: Kötelmi jog Különös rész Tankönyvkiadó Budapest, 1984. 173.p.

¹⁵ Ptk.6:356.§.

¹⁶ Szilágyi János Ede: Id. mű 114. p.

érvényesülő mértékbeli korlátozásokra is. A törvény a földműves, és a mezőgazdasági termelőszerkezet tekintetében a birtokmaximumot 1200 hektárban jelöli meg azzal, hogy be kell számítani a már birtokában lévő föld terület nagyságát is.¹⁷

4. A haszonbérleti jogviszony tartalmát képező jogok és kötelezettségek

A haszonbérleti jogviszonyban a haszonbérbeadó főkötelezettségét képezi, hogy a jogviszony tárgyát képező, hasznot hajtó dolgot a haszonbérelő birtokába adja és annak használati és hasznosítási jogát a haszonbérelő részére időlegesen átengedje, illetve a hasznot hajtó jog gyakorlását biztosítsa a jogviszony fennállása alatt. A haszonbérbeadót ennek fejében haszonbér illeti meg, amely a legalapvetőbb jogának minősül. A haszonbérelő fő jogosítványa ennek megfelelően a hasznot hajtó dolgon fennálló birtoklási jog, használati jog és a hasznok szedésének joga. A termésen, terményen, gyümölcsön pedig elválással tulajdonjogot szerez. A haszonbérelő főkötelezettsége az ellenszolgáltatás, vagyis a haszonbér teljesítése¹⁸.

A haszonbérleti szerződés visszterhes szerződés, amely alapján a haszonbérelő a másik szerződő fél dolgának használatáért és hasznosításáért ellenszolgáltatással tartozik. Az ellenszolgáltatás megállapítható pénzben, természetben (általában a megtermelt termés, termény, gyümölcs valamilyen hányadában) és vegyesen, részben pénzösszegben részben pedig természetben. A haszonbér időszakonként utólag, a hasznok szedésének periódusához igazodva esedékes. A haszonbérelő a gazdálkodása eredményeként keletkező haszonból tudja az őt terhelő ellenszolgáltatást teljesíteni, ezért ehhez kötődik a fizetési illetve a termés, termény, gyümölcs természetben történő szolgáltatási kötelezettsége.

A haszonbérleti szerződések alapján az esetek túlnyomó többségében mezőgazdasági termelés, gazdálkodás folyik, amely a természeti körülmények által alapvetően determinált. Ezért az az elv, hogy a haszonbért a megtermelt termény értékesítéséből befolyt jövedelemmel vagy magával a terménnyel kell teljesíteni, sok esetben nem valósulhat meg maradéktalanul, mert az a feleken kívül álló tényezők függvénye. Erre az esetre állapítja meg a jogalkotó azt a méltányossági szabályt,

¹⁷ Fftv. 16.§ (2) bekezdés.

¹⁸ Ptk. 6: 352. §.

hogy a haszonbérelő arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbérmérséklést vagy haszonbér-elengedést igényelhet, azonban ezt az igényét még a termés betakarítása előtt köteles a haszonbérbeadóval közölni.¹⁹

E méltányossági szabály ellenére azonban a természet szeszélyeiből eredő kockázatot alapvetően a haszonbérelőnek kell viselnie, a mezőgazdasági termelőnek ugyanis mindig számolnia kell az időjárás okozta károsodással, mint ahogy azzal is, hogy vannak gazdag termést hozó évek is, tehát az egyik esztendőben elszenvedett veszteséget a másik év nyereségéből pótolhatja. Ezért a jogalkotó csak az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény miatt bekövetkezett, nagyobb arányú termésveszteség esetére biztosítja a haszonbérmérséklés vagy elengedés lehetőségét. A haszonbérelőt védő garanciális szabályként viszont a jogszabály megtiltja az egyik évben elengedett vagy mérsékelt haszonbér utólagos pótlását. A haszonbérbeadó tehát utóbb az elmaradt haszonbért nem követelheti.

A haszonbérelőt terhelő másik fontos kötelezettség a rendes gazdálkodás követelményeinek betartása.²⁰ A haszonbérelő ugyanis a dolog hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Ha a haszonbérleti szerződés tárgya termőföld, a haszonbérelőt a föld rendeltetésének megfelelő művelési kötelezettség terheli, mely során gondoskodnia kell a föld termőképességének fenntartásáról.²¹

A rendes gazdálkodás szabályait, illetve azok mibenlétét alapvetően a jogviszony közvetett tárgya és annak rendeltetése determinálja, valamint az ennek alapján a haszonbérleti szerződésben előírt követelmények, kikötések. A rendes gazdálkodás szabályai a rendeltetésszerű használat és a megfelelő, hasznosítható állapotban történő fenntartás érdekében, ezek megvalósítását célozva fejtik ki hatásukat. E követelményeknek való megfelelés a haszonbérelőt minden esetben terheli, és sohasem tévesztheti szem elől, hogy egyszer vissza kell adnia a dolgot.

A földhaszonbérlet esetében a jogalkotó tovább szigorítja elvárásait, mivel ez esetben konkrétan előírja a termőföld művelésének és ter-

¹⁹ Zoltán Ödön: A haszonbérlet In: A Polgári Törvénykönyv Magyarázata (szerkesztő: Gellért György) KJK-Kerszöv.Kiadó, Budapest, 2004.

²⁰ Ptk. 6:350. § (1) bekezdés.

²¹ Ptk. 6:350. § (2) bekezdés.

mőképessége fenntartásának kötelezettségét. A jogalkotó szigorát a termőföldek megműveléséhez fűződő alapvető társadalmi érdek indukálja. A haszonbérelő általában azért köt termőföldre ilyen jellegű szerződést, hogy az azon folytatott tevékenységgel, gazdálkodással a saját szükségleteit kielégítse. Ehhez szüksége van a föld használati és hasznosítási jogára, amelyet meg is szerez ezzel a szerződéssel, azonban ebben az esetben nemcsak joga a használat és hasznosítás, hanem kötelezettsége is.

A jogalkotó a költségeknek a szerződő felek közötti megosztása tekintetében a bérlet általános szabályozása körében megismertektől eltérő elvet követ. Míg a bérlet esetében a bérelő csak a dolog fenntartásával járó kisebb költségeket köteles viselni, minden más költség és dologgal kapcsolatos teher a bérbeadót terheli, addig haszonbérlet esetében a jogalkotó sokkal nagyobb mértékben telepíti a haszonbérelő oldalára a költségeket és kiadásokat. Ebben a jogviszonyban a haszonbérelő köteles viselni a haszonbérlet tárgyát képező dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás költségeit, és őt terheli a dologgal kapcsolatos közterhek viselése is.²² A haszonbérbeadó köteles viszont fedezni a rendkívüli felújítás és javítás költségeit. E megosztási elv alapja az, hogy aki a dologt gyümölcsozteti, aki a hasznait húzza, az a dologgal kapcsolatban felmerülő költségekből is nagyobb arányban vegye ki a részét, de ez a arány ne terjedjen olyan mértékig, amely már megszüntetné a haszonbérelőnek a szerződéssel kielégíteni kívánt érdekét.

A törvény a haszonbérbeadó haszonbérre irányuló igényét törvényes zálogjoggal²³ biztosítja, amely alapján a haszonbérbeadót a dolog hasznain és a haszonbérelőnek a haszonbérelt területen levő dolgain zálogjog illeti meg. A korábbi Ptk.²⁴ rendelkezett arról is, hogy milyen mértékű követelés biztosítására szolgál a törvényes zálogjog, amikor rögzítette, hogy az a hátralékos haszonbér erejéig áll fenn. A hatályos szabály azonban mellőzi e mérték megjelölését. A jogalkotó a haszonbérbeadót megillető törvényes zálogjogra is a 6:337.§-ban rögzített rendelkezéseket rendeli alkalmazni, melynek (1) bekezdése szerint az ingatlan bérbeadóját a bérleti díj és a költségek erejéig illeti meg a zálogjog. Ebből levonhatjuk azt a következtetést, hogy a haszonbérbeadót a haszonbér valamint a haszonbérelőt terhelő költségek és terhek mértékéig

²² Ptk. 6:351. § (1) bekezdés.

²³ Ptk. 6:353. §.

²⁴ Régi Ptk. 456. §.

egyaránt megilleti zálogjog. Ellentmondás áll fenn e jogszabályhely első és második bekezdése között. Az első bekezdés egyértelműen csak a haszonbér biztosítására mondja ki a zálogjogot, ugyanakkor az erre a zálogjogra alkalmazni rendelt norma a bérleti díjra és a költségekre egyaránt vonatkozó zálogjogot rögzít. A törvényes zálogjog rendeltetéséből adódóan a jogalkotói akarat valószínűleg a haszonbérbeadót megillető, valamennyi követelés biztosítására zálogjogot szándékozott rendelni. Annál is inkább, mert már a haszonbér, mint biztosított követelés körét is kiterjesztette. Mivel nem jelöli meg, hogy csak a hátralékos haszonbért kívánja biztosítani zálogjoggal, ebből arra kell következtetni, hogy a zálogjog nemcsak a már lejárt és esedékessé vált haszonbér, hanem az adott időszakra fizetendő, még le nem járt haszonbér biztosítására is szolgál.

A haszonbérbeadót megillető törvényes zálogjog elsődlegesen a dolog hasznosítása során keletkezett hasznokra, termésre, terményre, gyümölcsre terjed ki függetlenül attól, hogy az a haszonbérelt területen van-e vagy sem. A szabály megfogalmazásából legalábbis arra lehet következtetni, hogy a dolog hasznai tekintetében nem követelmény, hogy az a haszonbérelt területen helyezkedjen el. Ebben az esetben viszont megint az alkalmazni rendelt szabály és e rendelkezés közötti ellentmondás figyelhető meg. Az ingatlan bérbeadóját ugyanis ténylegesen csak a bérlőnek a bérleménybe bevitt dolgain illeti meg törvényes zálogjog. Mivel itt nem keletkezik haszon, így arról nem is rendelkezhet a jogalkotó ebben a szabályban. Azonban haszonbérletnél más a helyzet, és a szűkítő értelmezés, - tehát ha a dolog hasznaira is csak akkor terjedne ki a zálogjog, ha az a haszonbérelt területen lelhető fel -, a haszonbérbeadó érdekeit sértené. A haszonbérletnél ugyanis tipikusan az történik, hogy a haszonbérelt területen termett termést, terményt, gyümölcsöt betakarítás után a haszonbérlő nem hagyja a haszonbérelt földön, hanem beszállítja a saját portájára, területére. Ez megfelel a rendes gazdálkodás követelményének és nem minősül a bérleményből történő jogosulatlan elszállításnak. Éppen ezért szükséges, hogy a dolog hasznaira akkor is kiterjedjen a zálogjog, ha az nem a haszonbérelt területen van. A haszonbérlő többi dolga tekintetében a törvény egyértelműen csak azokra terjeszti ki a zálogjogot, amelyek a haszonbérlet területen vannak. Ezekben alapvetően a haszonbérlő tulajdonát képező munkaeszközöket, gépeket, és felszereléseket kell érteni.

5. A haszonbérleti jogviszony megszüntetése

A haszonbérleti szerződés a felek közös akaratából, közös megegyéssel bármikor megszüntethető függetlenül attól, hogy határozott vagy határozatlan időre szól. A határozott időre szóló haszonbérleti szerződés esetén is kötelemszüntető tény a szerződésben megjelölt határidő lejárta. Ezen túlmenően egyoldalú akaratnyilatkozattal is megszüntethető a jogviszony. Haszonbérleti jogviszony alapján a haszonbérbeadót, a haszonbérletet és a haszonbérlet örökösét illeti meg a felmondási jog²⁵.

A határozatlan időre szóló haszonbérleti szerződés esetén a rendes felmondási jog mindkét szerződő felet megilleti azonos szabályok szerint. A határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződést a felek hat hónapos felmondási idő biztosításával, a gazdasági év végére szüntetik meg. Ebben az esetben nemcsak a szerződő feleket, hanem a haszonbérlet örökösét is rendes felmondási jog illeti meg, azzal az eltéréssel, hogy őket nem köti a hat hónapos felmondási idő sem, mivel harminc napon belül a gazdasági év végére akkor is felmondhatják a szerződést, ha az örökhagyó a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg. A felmondási idő kezdő időpontja az örökhagyó halálának napja, ha nem volt hagyatéki eljárás. Ha lefolytattak hagyatéki eljárást, akkor a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napja, míg öröklési per esetén az ítélet jogerőre emelkedésének napja számít kezdő időpontnak.

Ha a jogviszony tárgya más dolog vagy jog, a 6:339.§ (1) bekezdésében meghatározott felmondási idő biztosításával lehet a jogviszonyt megszüntetni. E tekintetben változott a szabályozás, mivel a régi Ptk.²⁶ erre az esetre egységesen egy hónapos felmondási időt írt elő. Az új szabályzás viszont a bérleti szerződés általános szabályai körében megállapított felmondási idő alkalmazását írja elő. Ez a változtatás felesleges volt, mivel a bérleti szerződés általános szabályainak alkalmazásával is 30 nap a felmondási idő. A jogalkotó által egyébként is alkalmazott rengeteg visszautalás inkább körülményessé, mintsem jobbá tette a szabályozást. Jelen esetben is nyilvánvaló, hogy a bérletnél indokoltan alkalmazott differenciált felmondási idők a haszonbérletnél nem jöhetnek szóba, mivel ez tartós jogviszony, tehát napokra, hetekre, hónapokra nem kötnek ilyen szerződést. Ily módon csak a hosszabb időszakra kikö-

²⁵ Ptk. 6.354. §.

²⁶ Régi Ptk. 457.§ (1) bekezdése.

tött bérleti díjhoz kapcsolódó 30 napos felmondási idő jöhet számításba, akkor pedig maradhatott volna az eredeti szabályban szereplő egy hónapos felmondási idő.

A jogalkotó a haszonbérbeadó számára a haszonbérelő szerződészegő magatartása esetén is megállapít felmondási jogot. A törvény a haszonbérelőt terhelő legfontosabb kötelezettségek negligálásához kapcsolja a haszonbérbeadó felmondási jogát, melynek értelmében a haszonbérbeadó felmondhatja a haszonbérleti szerződést, ha a haszonbérelő felhívás ellenére sem műveli meg a termőföldet, vagy olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a termőföld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést.

A régi szabályozás egyértelműen rögzítette, hogy a haszonbérelő súlyos szerződészegése esetén a haszonbérelő azonnali hatállyal mondhatja fel a szerződést, azaz rendkívüli felmondási jog illeti meg.²⁷ Az új Ptk.-nak az a megoldása, hogy száműzte a rendkívüli, tehát azonnalra szóló felmondás intézményét, a világos és egyértelmű szabályozás ellen hat. Ez esetben is csak abból lehet következtetni arra, hogy a haszonbérbeadónak a haszonbérelő súlyos szerződészegő magatartása esetén gyakorolt felmondása azonnal megszünteti a szerződést, hogy a törvény nem állapít meg felmondási időt. A haszonbérelő szerződészegésére alapított felmondásnak is feltétele a haszonbérelő felhívása, régi szóhasználatnál élve, figyelmeztetése a szerződészegő magatartás megszüntetésére és a rendes gazdálkodás követelményeinek betartására. A haszonbérbeadó csak akkor mondhatja fel a szerződést, ha a haszonbérelő felhívás ellenére sem szüntette meg a kifogásolt szerződészegő magatartást. A felhívás nincs alakszerűséghez kötve, nem kötelező írásba foglalni, más módon is bizonyítható annak megtörténte.

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérelőt visszaadási kötelezettség terheli²⁸. Köteles a jogviszony tárgyát képező hasznót hajtó dolgot, amit addig használt és hasznosított, a haszonbérbeadó birtokába visszaadni, a hasznót hajtó jog gyakorlását pedig befejezni (például a vadászattal felhagyni). Ezt az általános szabályt egészíti ki a jogszabály azzal az előírással, hogy a mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a termőföldet és a többi haszonbérletet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést folytatni lehessen. Bár ez a szabály a mezőgazdasági haszonbérlet vonatkozásában állapítja meg azt a kritéri-

²⁷ Régi Ptk. 457.§ (2) bekezdés.

²⁸ Ptk. 6:355.§.

umot, hogy a jogviszony tárgyát a termelés továbbfolytatásra alkalmas állapotban kell visszaadni, ez általános érvényű követelmény. A haszonbérleti jogviszony tárgya mindenképpen hasznot hajtó dolog lehet, akkor is, ha nem mezőgazdasági haszonbérletről van szó. Tehát visszaadáskor olyan állapotban kell lennie, hogy az a továbbiakban is hasznosításra, hasznok szedésére alkalmas legyen.

6. Összegzés

Összefoglalva megállapíthatjuk, hogy az új magyar Polgári Törvénykönyv a haszonbérleti szerződés szabályozása tekintetében lényegében nem változott. Az a csekély módosítás, átfogalmazás pedig, amelyre sor került, nem szolgált a rendelkezések minőségének javítására, hanem éppen ellenkezőleg, az eddig egyértelmű szabályok értelmezésre szoruló, bizonytalan kategóriákká váltak.