

A polgári jogi gyakorlatban leggyakrabban előforduló szerződések

A haszonbérleti szerződés

Dr. Kaprinay Zsófia

Polgári jog kötetmi különös rész

Olvasólecke hossza 9 oldal. A tananyag elsajátításához szükséges idő 25 perc.



A haszonbérleti szerződés

A haszonbérleti szerződés lényege egyrészt abban ragadható meg, hogy a haszonbérbeadó a dolog használatán kívül a hasznok szedésének a jogát is átengedi időlegesen a haszonbérelőnek. Másrészről – a hasznok szedéséből adódóan – a szerződés tárgya kizárólag hasznot hajtó dolog, vagy jog lehet, amelyen folyó gazdálkodás eredményeként haszn keletkezik.¹ Lényeges még, hogy fogalmilag visszerthes szerződésről van szó, hiszen ingyenes fajtáját nem ismeri a jogszabály.

Miután a használat és a hasznok szedésének joga nem mindig választható el egymástól, ezért a bérleti és a haszonbérleti jogviszony között a szolgáltatás közvetlen tárgyában nem számottevő a különbség. Éppen ezért a Ptk. a haszonbérleti szerződésnél nem szabályozott kérdésekben a bérleti szerződésre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni. Részben ez az oka annak, hogy a szabályozás is csak néhány tekintetben tér el a bérlet és a haszonbérlet tekintetében, és az eltérések is elsősorban a mezőgazdasági haszonbérletre vonatkoznak. Ez azzal indokolható, hogy a gyakorlatban a mezőgazdaságban van legnagyobb jelentősége ennek a szerződéstípusnak, külön szabályozását is elsősorban a termelési folyamatok indokolják.

A haszonbérleti jogviszonyok jellemzője, hogy hosszabb távra jönnek létre, tartós jogviszonyt keletkeztetnek, és valamilyen gazdasági tevékenységet is feltételeznek. Közvetett tárgyuk jellemzően ingatlan vagy hasznosítási jog, amely a haszonbérelő által folytatott gazdasági tevékenység fontos elemét képezi.

A szerződés létrejöttéhez szükséges annak pontos meghatározása, hogy mely hasznot hajtó dologról vagy jogról van szó. Ingatlan esetében tehát szükséges a szerződéssel érintett ingatlan pontos megjelölése oly módon, hogy a földterület beazonosításra alkalmas legyen. Továbbra is érvényes az a joggyakorlat, amely szerint nem érvényességi kellék a helyrajzi szám, az alapterület, művelési ág pontos megjelölése, elegendő, ha a felek beazonosításra alkalmas módon meghatározzák, a szerződésnek ugyanis nem érvényességi kelléke.²

¹ Ptk. 6:349. §, EBH2001. 528

² BH2002. 485



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

A haszonbérleti szerződések rendkívül speciális területen jelennek meg a gyakorlatban, ezért számos külön jogszabály irányadó, és az ezzel kapcsolatos terület mára már önálló szakággá vált.

A haszonbérlettel összefüggésben alkalmazandó speciális jogszabályok:

- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, mely a termőföld haszonbérbeadására vonatkozó jogviszonyokat szabályozza;
- az erdőgazdálkodási haszonbérletre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, mely az erdőgazdálkodási haszonbérletre vonatkozó jogviszonyt szabályozza;
- a halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló a 2013. évi CII. törvény, a halgazdálkodás haszonbérletéről;
- a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény, a vadászati jog haszonbérbeadásáról.

Ezek a szabályozások a haszonbérleti jogviszony létrejöttére, engedélyezési folyamatára,, továbbá annak tartalmára egyaránt részletes rendelkezéseket tartalmaznak és a gazdasági tevékenységet is szabályozzák, amelyek már nem a polgári jogi jogviszony keretei közé tartoznak. Így e jogviszonyok tartalmának elsődleges forrása nem a Ptk., hanem az önálló szabályozási logikára épülő, különös törvényi szabályozás. Ezek a szabályozások kógensek, csak abban az esetben lehet tőlük eltérni, ha a jogszabály az eltérést kifejezetten megengedi. Meghatározzák a szerződés egyes tartalmi elemeit, szerződés időtartamát, felek személyében korlátozást írnak elő, hatósági jóváhagyáshoz kötik a szerződés érvényességét

Tekintettel arra, hogy a termőföld haszonbérbeadása a leggyakoribb tárgya a haszonbérleti szerződésnek, az ide vonatkozó különös jogszabályok is ismertetésre kerülnek.

Alakítás

A haszonbérleti szerződés megkötéséhez

- a jogviszony tartós jellege, természete és gazdasági jelentősége miatt - **a Ptk.**



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

kötelező írásbeli alakszerűséget ír elő,³ a teljesítésnek a konvalidáló hatálya⁴ azonban e jogviszonyok esetében is érvényesül. A bérleti szerződéshez hasonlóan, haszonbérbeadó nem csak a tulajdonos lehet, hanem az is, aki egyébként a dologra vonatkozó jogviszonya alapján a hasznosítás jogával és a hasznosítás jogának az átengedésére irányuló joggal rendelkezik.

Alanya

A Ptk. nem ad semmilyen korlátozó szabályozást arra nézve, hogy haszonbérleti szerződés alanya ki lehet. Azonban ha a szerződés tárgya termőföld, akkor a haszonbérbe vevő személyi köre erősen korlátozott. A Földtörvényben pontosan meghatározza a jogalkotó, hogy kik lehetnek a szerződésben haszonbérbe vevői oldalon.⁵

A mező és erdőgazdálkodási törvénnyel kapcsolatban még fontos azt is megemlíteni, hogy széles körben biztosít előhaszonbérleti jogot, és egyben meghatározza az előhaszonbérleti jogosultak körét.⁶ Azt, hogy a szerződő felek az erre vonatkozó szerződési rendelkezéseket jogszabálynak megfelelően hajtották – e végre a helyileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi, és hatósági ellenőrzést követően hagyja jóvá.⁷ Ezután kerül bejegyzésre az illetékes fölhivatal fölhasználati nyilvántartásába, amely az ingatlan-nyilvántartástól elkülönült nyilvántartás. E nyilvántartásba meghatározott jogosultak illeték lerovását követően betekinhetnek abba, hogy ki jogosult az adott termőföld használatára, milyen időtartamra, és milyen jogcímen.

Időtartam

A haszonbérleti szerződés létrejöhet határozott és határozatlan időre egyaránt. A Ptk. semmilyen korlátozást nem ír elő ebben a körben. Viszont a mező és erdőgazdálkodási földek

³ Ptk. 6:349. § (2)

⁴ Ptk. 6:94. §

⁵ Mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló tv. 40-41. §

⁶ Mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 45-50. §

⁷ Mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 51. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

forgalmáról szóló törvény kimondja, hogy haszonbérleti szerződés csak határozott időtartamra köthető, aminek minimum ideje egy gazdasági év, és legfeljebb 20 évre köthető.⁸ Ez utóbbi alól kivételt képeznek az erdőre vonatkozó haszonbérleti szerződések, mert annak időtartama hosszabb időre is szólhat.⁹

A rendes gazdálkodás követelménye

A rendes gazdálkodás követelményei a Ptk.-ban és a külön jogszabályban megegyeznek. Természetesen a gazdálkodás pontos tartalma függ a haszonbérleti szerződés közvetett tárgyától, de általánosságban elmondható, hogy a rendes gazdálkodás elsősorban az állag megővésében áll. A rendes gazdálkodásrendeltetésszerű használatot továbbá haszonszedést jelent.¹⁰ A termőföld egyik különleges tulajdonsága a termőképességének megőrzése, megújíthatósága,¹¹ így az idő és a használat a termőföld hasznosíthatóságát nem befolyásolja szükségszerűen. Ezért a termőképesség fenntartása a haszonbérelő kötelezettségeként elvárható. E rendelkezésnek az a célja, hogy a szerződés tárgya megőrizze az állagát, a szerződés megszűnését követően a tulajdonos továbbra is hasznosíthassa a dolgot. A felek a szerződésükben az egymás közötti viszonyban eltérhetnek ettől a követelménytől, ez azonban nem mentesíti a haszonbérelőt a rendes gazdálkodás követelményeivel össze nem egyeztethető hasznosításnak az egyéb jogszabályokban meghatározott következményei alól.

A haszonbérelőnek a föld állagának megőrzése az egyik legfontosabb kötelezettsége a haszonbérleti díj megfizetése mellett. Ezért ha e kötelezettségét elmulasztja, ahhoz a jogalkotó jogkövetkezményeket fűz. A művelés elmulasztása a haszonbérleti szerződés megszegésének minősül, amelynek alapján felmondásnak van helye.¹² A hasznosításnak rendeltetésszerűnek kell lennie, ami a termőföld művelési ágához igazodik, a hasznosítást ennek megfelelően kell elvégezni.

⁸ Mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló tv. 44. § (1)

⁹ Mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló tv. 44. § (2)

¹⁰ Ptk. 6:350. §

¹¹ Földtv. 5-6. §.

¹² Ptk. 6:354. § (2)



A költségek viselése

A költségviselési szabályoknál a törvény különbséget tesz a dolog fenntartásával és felújításával járó, valamint a rendkívüli felújítással, javítással járó költségek között. A szabályozás nem a bérleti szerződéshez, hanem sokkal inkább a haszonélvezeti jog szabályaihoz közelít.

A dolog fenntartásához szükséges munkákat a haszonbérlőnek kell elvégezni, így az ebből eredő költségviselés is őt terheli.¹³ A szabályozás abból indul ki, hogy a dolog fenntartásával, felújításával kapcsolatos költségeket elsősorban az viselje, aki annak hasznait is élvezzi.

A haszonbérbe adót azok a rendkívüli kiadások terhelik, amelyek nem tartoznak az előbb említett költségek körébe, így például árvíz, tűzvész, nagyobb vihar, etc.

Ez rugalmas, esetenként mérlegelést kívánó kötelezettség- és költségtelepítést jelent. Így például, ha a haszonbérelő a dolgot felszereléssel együtt vette haszonbérbe, az önhibáján kívül elpusztult felszerelési tárgyakat nem ő, hanem a haszonbérbeadó köteles pótolni. Ha a haszonbérlet során állatállományt is átadnak, az abban bekövetkező, a rendszerinti mértéket meg nem haladó csökkenést az állatok szaporulatából kell kiegészíteni. Ha azonban a felszerelést a haszonbérelő visszaszolgáltatási kötelezettséggel vette át, azt a haszonbérlet megszűntével, az átadáskori állapotban kell visszaadni, tehát ő viseli azok elpusztulásának és értékcsökkenésének veszélyét.¹⁴

A haszonbérleti szerződés ellenértéke – a haszonbér

A haszonbérleti szerződés visszterhes szerződés, a főszolgáltatás ellenértéke a haszonbér. A haszonbér esedékességénél a bérelő érdekeit tartotta szem előtt a jogalkotó, ugyanis az ellenértéket – szemben a bérleti szerződés diszpozitív szabályával – a haszonbérbe vevőnek gazdasági időszakonként, utólag kell megfizetni. Abból kell ugyanis kiindulni, hogy a bérelő a megtermelt termény hasznából fogja fedezni a haszonbérlet díját, ezért méltánytalan lenne alkalmazni olyan diszpozitív szabályt, amely nem ezt tartja szem előtt. Az, hogy mi minősül

¹³ Ptk. 6:351. §

¹⁴ Ptk. 6:351. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

gazdasági időszaknak ismételtől attól függ, hogy mi a szerződés közvetett tárgya, a szerződés gazdasági természetéből adódik. Az időszak vége a hasznok beszédésének időpontja, a hasznbérleti díj esedékessége pedig az ezen időszak lezárását követő, a hasznbérelő gazdasági tevékenységére is tekintettel ésszerű elszámolási határidő.¹⁵

A Ptk. - párhuzamosan a bérletre vonatkozó szabályokkal - rendelkezései továbbra sem képezik akadályát annak, hogy a hasznbérleti szerződés alapján a hasznbérelő részére biztosított hasznosítási jog ellenértékét a felek ne pénzben, hanem természetben (pl. a hasznbérelő által termelt terményben) állapítsák meg.

Tekintettel arra, hogy a hasznbérleti szerződések alapvetően mezőgazdasági termeléshez kapcsolódnak, a törvényhozó figyelemmel van arra, hogy a gazdálkodás eredménye nagymértékben függ külső viszonyoktól, mint például az időjárás viszontagságaitól, amit bérbe vevő természetesen nem tud befolyásolni. Ilyen esetekre, amikor a hasznbérbe vevő hibájára vissza nem vezethető természeti vagy más rendkívüli okból keletkezik termékiesés, szintén a bérbe vevőnek kedvező szabályozást alkalmaz, hiszen az adott időszakra megalapozza a hasznbér mérséklését. Erre akkor van lehetőség, ha az adott gazdasági időszakban a várható termés 2/3 része nem termett meg, és a hasznbérbe vevő már előre jelzi a hasznbérbeadónak, hogy fennáll a várható termés elmaradásának veszélye.¹⁶ A már beszédett termést követően bejelentett hasznbérmérséklés visszaélésre adna lehetőséget a hasznbérbe vevő oldalán. Fontos kiemelni, hogy a már egyszer megadott hasznbérmérséklést vagy elengedést utólag követelni nem lehet,¹⁷ ezért is beszélünk elengedésről. A Ptk. által ebben a formában rögzített kockázatmegosztástól azonban a felek - e rendelkezések diszpozitív természete folytán - a szerződésükben eltérhetnek, ha ez a szerződési jog általános szabályai körében rögzített elvekbe és korlátokba nem ütközik.

¹⁵ Ptk. 6:352. § (1)

¹⁶ Ptk. 6:352. § (2)

¹⁷ Ptk. 6:352. § (3)



A haszonbérbeadó törvényes zálogjoga

A haszonbérbeadó törvényes zálogjogára az ingatlan bérbeadóját megillető törvényes zálogjog szabályait kell megfelelően alkalmazni. Amíg ingatlan bérbeadóját megillető törvényes zálogjog kiterjed a bérleti díj és költségek erejéig fennálló követelésre, addig haszonbérlet esetén a törvény a hátralékos haszonbér erejéig fennálló zálogjogról rendelkezik.¹⁸ A zálogjog kiterjed továbbá a haszonbérelőnek a haszonbérlet területén lévő dolgaira is. Így mindaddig a míg a bérbeadó törvényes zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a dolgok elszállítását. haszonbérbeadót a haszonbérelőnek a haszonbérlet területre bevitt dolgain illeti meg a törvényes zálogjog, amiből az is következik, hogy ez a törvényes zálogjog is akkor illeti meg a haszonbérbeadót, ha a haszonbérelő tulajdonában lévő dolgok haszonbérbe adott ingatlan vagy ingatlanrész területén vannak.¹⁹

A haszonbérlet felmondása

A Ptk. kizárólag a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés felmondása tárgyában ad speciális szabályokat. Miután a haszonbérleti szerződés érvényességéhez írásbeli alakszerűség a követelmény, ezért a felmondás is csak ebben a formában lesz érvényes.²⁰ A Ptk. ugyanakkor a szerződések általános szabályainál rögzíti, hogy a szerződésnek kötelező alakosság mellőzésével történt megszüntetése is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.²¹

A határozatlan időre kötött haszonbérleti szerződést hat hónapos felmondási idővel, a gazdasági év végére lehet felmondani.²² Így a felmondásnak legalább a gazdasági év vége előtt hat hónappal meg kell érkeznie, különben, az csak a következő gazdasági év végével fogja a szerződést megszüntetni. Ennek a szabálynak azonban nem sok relevanciája van a gyakorlatban, ugyanis – mint már korábban említésre került – a haszonbérleti szerződések

¹⁸ Ptk. 6:353. §

¹⁹ Ptk. 6:353. §

²⁰ Ptk. 6:6. § (2)

²¹ Ptk. 6:94. § (2)

²² Ptk. 6:354. § (1)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

határozott időtartamra köttetnek. Ez jogszabályi kötelezettség folytán van így. Éppen ezért, ezeknél a szerződéseknek kizárt annak a szabálynak az alkalmazása, amely a határozott idejű bérleti szerződést határozatlan idejűvé változtatja, ha a szerződésben kikötött idő eltelt, és a bérelő tovább használata ellen a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozik.

A másik felmondási ok a haszonbérbe vevő szerződésszegő magatartásához kapcsolódik. Ha a haszonbérelő figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérlet földet, vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést, a haszonbérbeadó élhet a felmondás jogával.²³ A jogalkotó ennél a szabálynál nem határoz meg felmondási időt, csak felmondásról szól. A bérleti szerződésnél pedig ilyen szabályozást nem alkalmaz, ezért csak a szerződésszegéshez általánosan kapcsolódó felmondásra lehet asszociálni, így tehát az azonnali hatályú, a jognyilatkozat közlésével hatályosul.²⁴ Tekintettel arra, hogy szerződésszegés esetén alkalmazható, a határozott időre megkötött szerződéseknel is alkalmazható.

A haszonbérelő örököseit megillető különös felmondási ok a bérelő örököseit megillető felmondási joggal párhuzamos,²⁵ azzal azonos jogpolitikai alapokon nyugvó rendelkezés. Így a haszonbérelő örököseit a bérelő örökösei számára a bérleti szerződés szabályai körében biztosított felmondási jog is megilleti, de csak mezőgazdasági haszonbérlet esetén. Ezt a jogszabályban meghatározott időponttól számított 30 napon belül tehetik meg, a gazdasági év végére.²⁶ E speciális felmondási ok csakis úgy nyeri el értelmét, ha határozott idejű szerződéseknel is alkalmazhatjuk.

A haszonbérbe adott dolog visszaadása mezőgazdasági haszonbérlet esetén

A haszonbérelőnek a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a dolgot az állag sérelme nélkül, és a föld termőképességének csökkenése nélkül kell visszaadni, amelyből következik, hogy minden olyan tényezőt, amely ezt akadályozza, a bérelőnek meg kell szüntetni. Így például ha

²³ BH2002. 486.

²⁴ Ptk. 6:140. §

²⁵ Ptk. 6:339. § (4)

²⁶ Ptk. 6:354. § (3)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

termény vagy annak maradványa akadályozza a következő gazdasági évben való hasznosítást, akkor azt el kell szállítani.²⁷ Annak azonban nincsen akadálya, hogy a haszonbérlet tárgyának a visszaadásáról és annak a visszaadás időpontjában elvárt állapotáról a felek a haszonbérleti szerződésben részletesen megállapodjanak. A feleknek a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozó jogai és kötelezettségei egyébként a bérleti jogviszonyra megfelelően irányadó. Így itt is alkalmazandó a haszonbérbe vevőt megillető elvitel joga, vagy visszatartási joga, amennyiben a megtérítési igénye keletkezik bérbeadóval szemben.

Ellenőrző kérdések:

1. Mi lehet haszonbérlet tárgya?
2. Mi a különbség a haszonbérlet és a bérleti szerződés között?
3. Lehet – e haszonbérleti szerződés ingyenes?
4. Hogyan nevezzük haszonbérleti szerződésnél az ellenértéket?
5. Milyen időtartamra köthető haszonbérleti szerződés? Ismer-e valamilyen speciális szabályt?
6. Szükséges-e kötelező alakszerűség a haszonbérleti szerződés érvényességéhez?
7. Mit értünk haszonbér-mérséklés alatt és hogyan lehet érvényesíteni?
8. Amennyiben a haszonbérlet haszonbérbeadójában részesült, a haszonbérbeadó követelhető tőle az elengedett bért a következő gazdasági évben?
9. Hogyan alakul haszonbérleti szerződés esetén a felmondási idő?
10. Mezőgazdasági termőföld esetén melyek a legfontosabb kötelezettségei a haszonbérletnek?
11. Ha a haszonbérleti szerződés megszűnik, milyen állapotban kell a haszonbérletnek visszaadni a termőföldet?
12. Milyen költségeket kell viselnie a haszonbérletnek?
13. Milyen költségeket visel a haszonbérbeadó?
14. Melyik jogintézményhez hasonlóan szabályozza a jogalkotó a haszonbérleti szerződést a költségviselési szabályok szempontjából?

²⁷ Ptk. 6:355. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

15. Milyen esetben van lehetősége a haszonbérbeadónak azonnali hatállyal felmondani a szerződést?
16. A Ptk. szabályai szerint a haszonbért mikor kell megfizetnie a bérlőnek, és mi ennek az indoka?
17. Hogyan alakul a törvényes zálogjog haszonbérlet esetén, kit illet meg, és mire terjed ki?
18. Milyen speciális szabályokat ismer a haszonbérlettel összefüggésben?
19. Szükséges – e kötelező alakszerűség a haszonbérlet érvényes felmondásához?
20. Amennyiben haszonbérleti szerződés mezőgazdasági földterület, mitől függ az érvényessége?

Felhasznált irodalom:

BENKE JÓZSEF – NOCHTA TIBOR: Magyar polgári jog Kötelmi jog II., Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2018

FUGLINSZKY ÁDÁM – TÓKEY BALÁZS: Szerződési jog – Különös rész, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018.

VÉKÁS LAJOS-GÁRDOS PÉTER: Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényhez www.uj.jogtar.hu

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. A tananyag elkészítését az EFOP-3.6.2-16-2017-00007 azonosító számú, Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai: társadalmi, technológiai, innovációs hálózatok a foglalkoztatásban és a digitális gazdaságban című projekt támogatta. A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap és Magyarország költségvetése társfinanszírozásában valósul meg.

