

A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉSRŐL DE LEGE LATA ÉS DE LEGE FERENDA

PRUGBERGER TAMÁS*

I.

A hatályos jogi szabályozás felülvizsgálatának időszerúsége a Ptk. rekodifikációja kapcsán

A haszonbérleti szerződést önálló szerződési formaként a Ptk. XXXVIII. Fejezete szabályozza a szintén önálló fejezeteket képező bérlet (XXXVII. fejezet) és a letéti szerződés (XXXIX. fejezet) között. A Ptk. IV. részének az egyes szerződéseket tartalmazó III. címének a rendszerében a dogmatikailag egymással rokon bérlet, haszonbérlet, haszonbérlet és a letét egyfelől a tisztán facere munkateljesítmény-tevékenységi vállalkozás (XXXV. fejezet) és a munkának „dare”-val, vagyis átadással is összekapcsolt mezőgazdasági termékértékesítési szerződés, másfelől pedig a szintén tiszta „facere” típusú, de bizalmi alapon álló megbízási szerződés (XL. fejezet) között helyezkedik el.¹ Összehasonlítva a Ptk.-nak ezt a rendszerét az 1928. évi magánjogi törvényjavaslattal (Mjt.), az a haszonbérletet hasonlóan a bérlettel együtt egy címen (a X-ikben) belül (amely a mai Ptk.-ban a fejezetnek felel meg), de két külön fejezetben (ami a Ptk.-ban a címnek felel meg) önálló altípusokként szabályozta.² Ez hasonlít ahhoz, hogy a Ptk.-nak a

* DR. PRUGBERGER TAMÁS

egyetemi tanár

Miskolci Egyetem ÁJK, Munkajogi és Agrárjogi Tanszék

3515 Miskolc-Egyetemváros

A tanulmány az OTKA T. 046436 AJK támogatásával készült.

¹ Eörsi Gyula: A gazdaságirányítás új rendszerére áttérés jogáról. Bp. Közgazdasági és Jogi Kiadó, 130. sz. köv. o.; Prugberger Tamás: A nevesített szerződések elhelyezésének néhány problémája Polgári Törvénykönyvünkben (továbbiakban: A nevesített szerződések...). Magyar Jog. 1974/4-5. sz. és 205, 207-211. o.; Bíró György: Az adásvételi szerződés, szállítási szerződése, a közüzemi szerződés és a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés tipizálási kérdései. In: A munkajog és a polgári jog kodifikációs és funkcionális összefüggései. Novotni Kiadó, Miskolc, 2001. 7-71. o.

² Mjt. X. cím I. fejezet: Bérlet (1481-1532. §) II. fejezeti haszonbérlet (1533-1549. §). In: Térffy: Igazságügyi zsebtörvénytár, III. kiadás, 303-314. o. – Ptk. XXXVII. fejezet: A bérlet, 1. A dolgok bérlete (423-433. §); 2. A lakásbérlet (344. §), XXXVIII. fejezet: A haszonbérlet (452-461. §).

szállítási és a közüzemi szerződést magába foglaló XXXIV. fejezete pedig hat alpontra bontva rendezi a két főtípuson belüli szerződési altípusokat.³

Az Mjt.-hez hasonló rendszerelhelyezést követ az osztrák ABGB. és a német BGB. is,⁴ pontosabban annak idején az akkori Ptk. tervezetek és az Mtj. Alkotói vették át az ABGB. és a BGB. rendszerét. Kérdéses, hogy a Ptk. újrakodifikálása során a bérletnek és a haszonbérletnek az egyes szerződések rendszerén belüli elhelyezése a jelenlegi maradjon, vagy pedig az Mjt.-hez hasonlóvá alakuljon-e át?

Ugyancsak megválaszolandó kérdés a rendszerrel összefüggésben, hogy szükséges-e a haszonbérletet akár szerződési főtípusként, akár pedig altípusként „sui generis”-ként szabályozni, utalva a „generalis” és a „specialis” viszonylatában a bérlettel való rokonságára, miként azt a mai Ptk. az ABGB.-hez, a BGB.-hez és a svájci Kötelmi Törvényhez (OR.) hasonlóan teszi,⁵ vagy pedig megfelelőbb, ha a francia Code Civil-hez (C.C.) hasonlóan a bérletet egy főcímen belül (contraat de luage-Titre Hiutieme /:8. rész./C.C.) több fejezetre osztva úgy nyer-ne szabályozást, ahol az első valamennyi bérleti forma általános előírásait tartalmazná (disposition generales-Chapitre premier C.C.), míg a többi fejezet külön-külön rendezné a bérlet egyes formáit, ide értve a dologbérletet (luage des

³ XXXIV. fejezet. 1. A szállítási szerződés (379-385. §); a vállalkozás (389-401. §); 2. Építési szerződés (402-406. §); 3. Szerelési szerz. (407. §) ;4. Tervezési szerz. (408-411. §); 5. Kutatási szerz. (412-414/A. §); 6. Utazási szerz. (415-416. §)

⁴ OPTK. 25. fejezet „A bérleti, örökhaszonbéri és az öröklési szerződésekről. (Von Bestand-, Erbpacht- und Erbsiteuerträgen) 1090-1150. §§; 26. fejezet „Szolgáltatások iránti terhes szerződésekről (Von Verträgen über Dienstleistungentz) (A 25. fejezettel kapcsolatosan megjegyezzük, hogy a magyar 1928-as Mjt.-beli és a mai Ptk.-beli szabályozáshoz viszonyítva az a különbség, hogy az OPTK. a bérletet, a haszonbérletet és az örökbérletet nem tagolja alcímekre, illetve címekre, de külön szakaszokat szentel az általános bérlet-, és haszonbérletre (Pachtrecht 1090-1121. §) és a mg-i haszonbérletre (handpachtrecht 1122-1150. §); BGB. Dritten Titel I. Miete, Pacht: I. Miete §§ 535-580a.; II. Pacht §§ 581-597. (Megjegyezzük, hogy itt a bérlet és a haszonbérlet címek szerint történő elkülönítése a Ptk.-val teljesen egyezik és az is, hogy a Ptk.-hoz hasonlóan a BGB. sem tagolja külön alcímbe a mg-i haszonbérletet, azonban az indikátúra, azaz a tudomány és a bírói gyakorlat a BGB. szabályozás sorrendjének megfelelően élesen elhatárolja egymástól az általános haszonbérletet (Allgemeine Pachtverhältnisse (Pacht); a különös haszonbérletektől (Besondere Pachtverhältnisse: a) Landpacht, b) Kleingartenpacht, c) Jagd und Fischereipacht, d) Franchisevertrag Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 46. Auflage, Verlag C.H. Beck, München. 595-596. o. – Megjegyezzük, hogy a szolgálati-, és a munkaszerződést (Arbeits-, und Dienstvertrag) a BGB. teljesen elkülöníti a haszonbérleti szerződéstől (BGB. Sechster Titel. Dienstvertrag, §§ 611-630.; Palland: 620-675. o.)

⁵ Vö. a 4. sz. jegyzettel

chases-Chapitre II. C.C.), és azon belül az egyik szekcióban a részes és a haszonbérletet (ferme-section II. C.C.).⁶ Ha a rekodifikáció egy ilyen megoldást fogadna el, a francia C.C.-hez hasonlóan a haszonbérleti szerződés nálunk sem különülne el olyan élesen a szolgálati-, és a munkaszerződéstől, mint amilyen élesen elkülönül az ABGB.-hez, a BGB.-hez és az OR.-hez hasonlóan a magyar jogban.

Mindebből az is következik, hogy meg kell vizsgálni azt is, hogy miként kapcsolódik a haszonbérlet a szolgálati, illetve a munkaszerződéshez, már csak azért is, mert egyes formáit a Nemzetközi Munkaügyi Szervezet (ILO) burkolt munkaszerződésnek minősíti és ezért tiltja. Ez a helyzet az ún. „feles bérlet” és a „részesművelés” esetében.⁷ Ezért szükségesnek látszik megvizsgálni a haszonbérleti szerződés tartalmának a munkavégzéssel való kapcsolatát, valamint azt is, hogy ha a haszonbérleti díj a hozadék egy bizonyos része, az munkaszerződést palástol-e?

Összevetve továbbá a haszonbérleti szerződésnek a mai Ptk.-beli szabályait az Mjt., valamint a mai külföldi megoldások túlnyomó többségével, a mai magyar szabályozás túlságosan a mezőgazdasági haszonbérlet, de annak is csak egy bizonyos formáját, a mezőgazdasági formáira csak utal, arra pedig, hogy a mezőgazdaság más területein, mint pl. a vadászatnál és a halászatnál tételes jogilag is létezik, a Ptk. még utalást sem tesz.⁸

⁶ Petits Codes Dalloz, Code Civil, Annoté d' agrés la dodrime et la imispudence Edition, Dallos Paris 644-743. o.

⁷ ILO 95. sz. egyezmény 3. cikkely, l. hozzzá: Nagy László: A munkabérek jogi szabályozása a piacgazdaságban – Közg. és Jogi K. Kiadó, Bp. 1993. 159. o. s köv. o.; Prugberger T.: Összehasonlító munka-, és közszolgálati jog, KJK-KERSZÖV. Bp. 2002. 312. o. Ausztria tételesjoga bár a haszonbérleti szerződést elkülöníti a munkaszerződéstől, a részesművelést azonban bujtatott munkaszerződésként kezeli és ezért a haszonbér természetbeni fizetését tiltja. Bundesgesetz 11.5.1921. BGB. l. 292. In KöAr. 1.; A holland jog viszont a feles bérletet és a részesművelést kifejezetten munkaszerződésnek minősíti akkor, ha a tulajdonos is részt vesz a gazdálkodásban (művelésben). Így a természetbeni díjazást a Burgerlijk Wetboek is tiltja. Vö. W.C.L. van Grinten: Arbeitsverdeenkomstenrecht, 12. druck 1979. Iara Eurpae. II. 60.10. E két országon kívül az általam a munkaszerződés jellegét illetően feldolgozott Olaszország, Franciaország, Belgium, Hollandia, Luxemburg, Svájc, Spanyolország és Portugália, Németország és a skandináv államok esetében nem találkoztam. L. Prugberger T.: Az új Ptk. és a munkajogi szabályozás, különös tekintettel az egyéni és a kollektív munkaszerződésre. In: A munkajog és a polgári jog kodifikációs és funkcionális összefüggései. 82-140. o. Az osztrák és a holland tiltó szabályozással a 98. és a 100. oldalon szólok.

⁸ L. a 452-453. §-ok szövegét, valamint az e §-okhoz fűzött 1960. évi miniszteri indokolást, amely mindvégig a mezőgazdasági termőföldhaszonbérletről értekezik, mintegy azt

Végezetül a szűkebb értelemben vett mezőgazdasági haszonbérleten belül arra is választ szükséges adni, hogy az miként alkalmazható annak újabb formájánál, az AGENDA-2000 Programban szereplő vidékfejlesztésnél.⁹ Ezekre a kérdésekre és mindezzel kapcsolatban arra, hogy a haszonbérlet miként nyerjen szabályozást az új Ptk.-ban, a Magyar Közlöny 2002. évi 15. számának II. kötetében megjelent Konceptió nem ad eligazítást. Sőt, néhány fogyasztói szerződéstípus kivételével a kötelmi jog különös része még teljesen kidolgozatlan. A haszonbérlet tekintetében e terület kidolgozásához kívánunk anyagot nyújtani.

II.

A haszonbérleti szerződés lényege és helye a szerződések Ptk.-beli rendszerében

A Ptk. 452. §-ának (1) bekezdése a haszonbérleti szerződést akként határozza meg, hogy annak alapján a haszonbérelő „meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult”, aminek ellentételezéseként haszonbér fizetésére köteles. Ezzel szemben az 1928-as Mjt. 1533. §-a értelmében a haszonbérleti szerződés meghatározott gyümölcsöző dolog vagy jog időleges haszonélvezetének haszonbér fejében történő átengedése. Ugyanez a § 2. bekezdése a haszonbérleti szerződés két lényeges alkotóelemének tartalmát is közelebbről meghatározza, kimondva, hogy a haszonélvezet tárgya olyan dolog vagy jog, amely a gazdálkodás során hozadékot hoz, a haszonélvezet alatt pedig olyan gyümölcsöket kell érteni, amelyek a rendes gazdálkodás szabályai szerint az elsajátításra jogosult számára, vagyis e szerződési típusnál a haszonbérelő részére hozadékot jelent.

Ha most a Ptk. és az Mjt. Haszonbérleti szerződés meghatározását egymással összehasonlítva elemezzük, akkor megállapítható, hogy mindkettő átfogó jelleggel és tágan határozza meg a haszonbérlet tárgyi körét. Míg azonban a Ptk. meghatározása előtérbe állítja a mezőgazdaságot, azon belül pedig a termőföldet és csak ez után utal arra, hogy más hasznot hajtó dolog is a haszonbérleti szerződés tárgya lehet, lényegében a későközépkori-korai kapitalista viszonyokhoz

modellezve. In: A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve, Közg. és Jogi K. Kiadó. Bp. 1960. 349-351. o.

⁹ Ez a probléma az Európai Agrárjogi Bizottság (Comitee European Droit Rural-CEDR.) 1997-ben tartott XIX. Amsterdamban megrendezett XX. Kongresszusán felvetésre és megtárgyalásra került a vidéki térség fejlesztéséről szóló 12/96. sz. EU ajánlás kapcsán. L. bővebben Prugberger T.: Az agrárjog jövőbeli alakulásának várható iránya az Európai Unióban és Magyarország EU-tagsága esetén. In: Agrárjog II. (Szerk.: Prugberger T.-Fodor L.) Bíbor Kiadó, Miskolc, 1999. 311-325. o.

hasonló állapotok szerint rendez, amikor a haszonbérletnek csak a mezőgazdasági földviszonyok esetében volt kiemelkedő jelentősége. A mezőgazdasági földparcellák ugyanis az idők folyamán elfogytak, és kevesebb tulajdonos birtokolta a termőföldeket és az erdőket, mint ahány farmer akart önálló gazdálkodást folytatni. Ugyanakkor az árutermelés fejlődésével egyre több termőföldtulajdonos hagyott föl a farmer tevékenységgel, adta haszonbérletbe a földjét és a gyorsabb megtérülési ipari-kereskedelmi tevékenységbe fektette be azt a jövedelmét is, amelyet a tulajdonában álló termőföld haszonbérleti díj formájában részére hozott.¹⁰ Ezen az alapon reformálódtak át a II. Világháborút megelőző időszakban a fejlett és a fejlődő polgári államok nagybirtokai, amelyeken egy haszonbérbeadó földtulajdonos haszonbérbe adással több bérleti gazdaságot létesítette.¹¹ Ezek egy része „örökbérleti” gazdaságként funkcionált, sőt egyes államok (pl. Svájc, Ausztria) a haszonbérleti szerződésnek ezt a formáját szabályozták is.¹² Ezen az alapon lehet találkozni Svájcban olyan haszonbérleti jogviszonyokkal, ahol a farmer dédapától apán keresztül fűúig, azaz generációkon keresztül meghatározott családtól bérli a mezőgazdasági termőföldet, amelynek hozadéka haszonbér és vállalkozói haszon formájában oszlik meg a haszonbérbeadó és a haszonbérelő között.¹³ Ugyanakkor az áruforgalom korai időszakában, sőt még a XIX. század elején is az iparban és a kereskedelemben az olyan családi vállalkozás volt a domináns, amely az ipari üzemet vagy a kereskedelmi telephelyet saját tulajdonban tartotta. Közép-Európában csak a XIX. század második felétől terjednek el azok a koncentrált nagyobb üzemek és kereskedelmi telepek, ahol ugyancsak a szabad ingatlanok egyre szűkebbé válása miatt a haszonbérlet kialakult.¹⁴

¹⁰ Niederhauser Emil: A parasztság Európában. In: A parasztság Magyarországon. (Szerk.: Szabó I.) Akadémiai K. Bp. 1965. II. k. 655. sz. köv.; Stnaek, Imril: Die Landwirtschaft in Ost und West. Ulmer Verlag, Stuttgart, 1973-9-22. és 150-195. o.

¹¹ U. ott.

¹² Winkler, Wolfgang: Das Grundstückverkehrsrecht im westlichen Europa. In: Publicationes Universitatis Miskociensis Sectio Jiridica et Politica. Tomus XIV. Miskolci Egyetem, 1997. 251-272. o. Ny. európai megoldások feldolgozva magyarul: Süveges Márta: A föld magántulajdon korlátozásának eszközei a dán jogban. Magyar Jog, 1990/11. sz.; Vö.: A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem szabályozása az olasz jogban. A földtulajdon és a mezőgazdasági üzem szabályozása az olasz jogban. ELTE Jogi Kar Actái. 1990. 97-103. p.; Prugberger T.: Gondolatok a magyar földtörvény módosítási tervéhez. Valóság, 1997/10. sz. 28-44. o. Az örökbérletet az OPTk. kifejezetten szabályozza 1122-1124, és 1131-1137. §§. Ugyanígy megtalálható Olaszország gyakorlatában is.

¹³ Czettler, Anton-Neuhomm, Wolfgang: das Bäuerliche Erbrecht, verlag des Schweizerischen Beueinsekretoriates, Brugs, 1982. 107-108. 125. és 134. s köv. o.

¹⁴ Vö. a 10. sz. jegyzettel.

¹⁸ Vö.: a 8. sz. jegyzettel

kezetből kivált és még, vagy később sem visszalépett egyéni gazdálkodók¹⁹, a tsz. szervezés során pedig a termelőszövetkezet a belépő gazdák által haszonbérlet földeknek vált részarány-haszonbérletjévé.²⁰ Jellemző erre az időszakra, hogy állami és szövetkezeti ipari, valamint kereskedelmi gazdasági szervezetek is ha a helyi tanácsoktól raktárhelyiséget igényeltek, arra sem haszonbérleti szerződést, hanem egy külön kormányrendelet által szabályozza raktárbérleti szerződést, amely a lakásbérlethez hasonlóan a bérleti szerződés speciális formájának számított.²¹

Ezzel szemben ma, az 1990-ben bekövetkezett politikai és gazdasági rendszerváltás eredményeként egyre szélesebb körben ismét terjed mind az üzletekre-üzemekre teljes felszereléssel és berendezéssel összekapcsolt haszonbérlet, valamint gépjárművek haszonbérlete. Erre utal az utóbbi évek több munkáltatói jogutódlással összefüggő olyan vállalatátvétel, ahol a vállalat „holt eszközeinek” a tulajdonjoga az előző munkáltatónál marad. Ily módon, vagyis, ha nem működő, hanem leállított üzemet vesz át, illetve meg a jogutód, mentesül az előző munkavállalói garnitúra továbbfoglalkoztatásának kötelezettsége alól, valamint az előző munkáltatónak a munkavállalók irányában fennálló kötelezettségeivel összefüggő kezesi felelősség alól.²² Ezen kívül az 1995:XXXIX. tv. alapján az ÁPV Rt. is átmeneti üzemeltetésbe ad olyan állami tulajdonban álló, főként kereskedelmi és vendéglátó egységeket, amelyeket eladni egyelőre nem tud.²³ Az ilyen átalányüzemeltetési szerződések tulajdonképpen haszonbérleti szerződések, még ha nem is annak nevezik. 2004 januárjában azonban a Bábolnai Állami Gazdaság egy évi időtartamra kifejezetten haszonbérleti szerződéssel üzemelteti a Debreceni BÉT Rt. debreceni csirkenevelő üzemét, amely szerződés keretében nemcsak az üzemet a felszerelésével és állatállományával, hanem munkavállalói

¹⁹ Berend T. Iván: A szocialista gazdaság fejlődése Magyarországon, 1945-75. Kossuth K. Bp. 1979.; Pető Iván–Szakács Sándor: A hazai gazdaság négy évtizedének története (1945-1985) I. Közg. és Jogi K. Kiadó, Bp. 1985.

²⁰ Gavallér

²¹ L. 15/1970 (V. 26.) Korm. sz. rendelet raktárgazdálkodásról és a 8/1971 (II. 10.) Korm. sz. rendelet a nem lakás céljaira szolgáló helyiségek bérlete.

²² Berke Gyula: A munkavállalói jogok védelme a munkáltató személyében bekövetkező változások esetén. In: Kiss György (szerk.): Az Európai Unió munkajoga. Osiris K. Bp. 2001. 240-245. o.; Kiss György: A közösség munkajoga. In: Gyulavári Tamás (szerk.); Az Európai Unió szociális dimenziója, Szociális és Családügyi Minisztérium K. Bp. Én. 225. o.

²³ Prugberger–Károlyi–Kövesházi–Nagy: Gazdasági közjog, Kossuth Egyetemi Kiadó Debrecen, 2000. 175-182. o.; Prugberger T.: Gazdálkodás az állami vagyonnal.

kollektívájával együtt vett át.²⁴ Ma már egyre gyakrabban fordul elő az is, hogy különböző jogokat (pl. bérleti vagy haszonbérleti jogot) nemcsak aportálnak a felek akkor, amikor gazdasági társaságba lépnek, hanem ilyen jogokra haszonbérleti szerződést is kötnek. Gyakran az apport tárgya éppen valamilyen haszonbérleti jog.²⁵

A Ptk. 452. §-a és a tv. javaslatához fűzött miniszteri indokolás a haszonbérlet tárgyaként a hasznot hajtó, illetve gyümölcsöző jogot meg sem említi.²⁶ Ennélfogva túl szűk a definíciója és így a mezőgazdasági szektorban releváns vadászati, valamint a halászati joghaszonbérbe adását a Ptk. 452. §-ának megszorító értelmezése alapján nem lehetne haszonbérleti szerződésnek tekinteni, holott a kötelmi jog dogmatikai rendszerét tekintve egyértelműen az. Éppen ezért ma a jogbiztonságot nem mindenben erősítő rendszertani értelmezéssel lehet a vadászati és a halászati jog haszonbérbe adását haszonbérletnek tekinteni. Ilyen szempontból helyesen járt el a jogalkotó, amikor a vadgazdálkodásról és a vadászatról, valamint a halgazdálkodásról és a vadászatról szóló törvényben a vadászati és halászati jog ellenérték-fizetése mellett történő átadását haszonbérleti szerződésként kezeli és nevesíti.²⁷

Mindebből konklúzióként de lege ferenda jelleggel az vonható le, hogy a Ptk. 452. §-ába foglalt haszonbérletre vonatkozó definíció elavult. Túl szűk. Vissza kellene térni a rekodifikáció során az 1928. évi Mjt. 1533. §-ába foglalt meghatározáshoz azzal, hogy a haszonbérlet meghatározott gyümölcsöző és jogosultjának hozadékot, illetve hasznot biztosítani képes ingatlan és ingó dolog, valamint jog határozott vagy határozatlan időre szóló haszonvételének haszonbér fejében történő átengedését jelenti.

Az előző okfejtések alapján némileg kiegészítenénk az Mjt. 1533. §-át. Egyrészt ugyanis a haszonbérlet tárgyát képező dolog vagy jog gyümölcsöző, hasznot hajtó jellegének a részletesebb körülírása, és annak kidomborítása, hogy ennek a tulajdonságnak adekvát oksági összefüggésben kell állnia a haszonvétel szerződésben biztosított konkrét lehetőségével, még inkább elhatárolja, illetve megkülönbözteti a bérlettől. Azzal pedig, hogy az „időleges” haszonvétel biztosítása helyett „határozatlan vagy határozott időre szóló” haszonvételben való megállapodás lehetőségéről szólnunk, a gazdaságot kívánjuk a korlátoktól megszabadítani, lehetővé téve – ha ez az érintettek érdekében áll – akár az örökhaszonbérletben való megállapodást is. Ez a nyugat-európai államok többségében

²⁴ Kelemen Zoltán: Bábolnai terjeszkedés privatizáció előtt idegen tollakkal, HVG. 2004/3. sz. (jan. 4.) 101. és 103. o.

²⁵ Szerző kutatási tapasztalatai 1993-tól kezdve. Információ gazdasági társaságalapítá-sokkal foglalkozó ügyvédektől és ügyvédi irodáktól.

²⁶ Vö. a 8. sz. jegyzettel

²⁷ 1996:LV. tv. (Vt.) 15-18. §§; 1997:XLI. tv. (Ht.) 13-14. §§

létezik, miként az egy életre szóló munkamegállapodás is. Mindkettő nyomás indok esetén bírói segítséggel is felmondható, vagyis az elnevezés ellenére sem jelent egy örökletes lekötöttséget.

Ami az elhelyezés rendszerét illeti, a haszonbérlet az előbb jelzett a különbségek és az egyértelmű elhatárolás lehetősége ellenére struktúráját illetően egyértelműen a bérlettel mutat közeli rokonságot. Mindkettőre az jellemző, hogy más a tulajdonos és más a ténylegesen birtokló olyan használó, aki ezért díjat, ellenszolgáltatást fizet. Különbség a kettő között, hogy míg a bérlet csak használatot, addig a haszonbérlet egy többlet jogot, a használaton kívül még egy haszonvételt is jelent. Ebből fakad, hogy míg a bérlet bármilyen dolog vagy jog²⁸ lehet, addig a haszonbérlet tárgyának gyümölcsözőnek, azaz haszonvételt lehetővé tevő jellegűnek kell lennie. Ebből következik, hogy míg a bérlet generális kontraktus, addig a haszonbérlet hozzá képest speciális jogügylet. Éppen ezért magától értetődik minden polgári jogi szabályozásban alkalmazandó tétel, hogy a haszonbérletnél a reá vonatkozó speciális előírások mellett a bérlet szabályai az irányadók. Ez továbbra is e két szerződési formának egy címen belül történő két fejezetre, vagyis egy típuson belüli két formára való tagolása mellett szól, amit érdemes figyelembe venni a rekodifikáció során.

III.

A haszonbérlet körébe tartozó speciális jogforrásokkal rendezett szerződési formák és azok dogmatikai jellege, valamint mindennek tükröztetése az új Ptk.-ban

Mint már szoltunk róla, a francia Coda Civil nyolcadik címe második fejezetének harmadik szekciója rendezi a haszonbérleti szerződést, míg annak a mezőgazdaságban jelentkező formáit, ideértve a földhaszonbérlet felesbérleti formáját (metayage) az 1955. április 16-i dekrétummal kiadott kiadott Mezőgazdasági Kódex (Code rural) szabályozta. Magyarország a francia jogi szabályozáshoz hasonlóan a mezőgazdasági haszonbérletet és a hozzá jogintézményeket a Ptk.-hoz kapcsolódva szintén speciális törvényekkel rendezi. A mezőgazdasági földhaszonbérletet, annak pénzbeli és természetbeli, valamint az utóbbinak hányados/felesbérleti formáját, továbbá az ún. részesművelést az 1997. évi mezőgazdasági termőföldtörvény (LV. tv.) a vadászati jog (haszonbérletét az 1996. évi

²⁸ Vö.: Újlaki Miklós: A bérlet, In: Magyar Magánjog (szerk.: Szladits) IV. kötet. Kötelmi jog különös része. 451-452. o.

Vadgazdálkodási-vadászati törvény (LV.), a halászati jog bérletét a halászatról szóló 1997. évi XLI. törvény szabályozza.²⁹

Hátulról kezdve az analízist, a halászati-, és vadászati jog bérlete valódi joghaszonbérlet, mivel e jog gyakorlása hozadékot jelentő gyümölcsöző tevékenység, amelyet a Ptk. 452. §-ának jelenlegi szövege a jog haszonbérletbe adásának a lehetősége miatt nem fog át, átfogva viszont egy olyan törvényi megfogalmazás, mint amelyet az Mjt. 1533. §-a tartalmaz. Nehezebb a helyzet a felesbérlettel és a részesműveléssel. Mindkettőnél a helyzet a felesbérlettel és a részesművelésbe adó részére a haszonbérelő, illetve a részesművelő részéről a haszonbér természetbeni szolgáltatása folytán a munkaviszonyra hasonlító vonások is felfedezhetők. Ezért egyes nézetek és a Nemzetközi Munkaügyi Szervezet, az ILO (International Labour Organisation) álláspontja szerint – min már szó esett róla –, ha a haszonbérelő a haszonbért, vagy a részesművelő a haszonbérbe, illetve a részesművelésbe adónak a termés egy részének átadásával fizeti meg munkabérleti szerződésről van szó. Az ILO ugyanis ezt a 95. sz. egyezményének a megszegéseként kezeli, mivel erre egyezmény értelmében a munkabér természetbeni része a teljes bér 50%-át nem haladhatja meg. Így kívánja az ILO megelőzni azt, hogy a munkáltatók minőségileg alacsony színvonalú visszamaradt kereskedelmi termékeikkel fizessék ki pénz helyett a munkavállalóknak járó bér nagyobb hányadát.³⁰

Ebből a szempontból megvizsgálva először a felesbérletet, azt a legtöbb nyugat-európai állam a haszonbérlet egyik formájaként kezeli ma is, nem pedig olyan munkaszerződésként, amely ütköznek az előbb említett 95. sz. ILO egyezménnyel. Franciaországon kívül Németország és valamennyi latin állam, így Spanyolország (*colonia partiari*), Portugália (*mezzadria*) és Olaszország, továbbá a német, francia és retro-román kantonokból álló Sveic is a római jogra visszavezetve legálisnak ismeri el a felesbérletet.³¹ A római jog értelmében ugyanis a bérlet (*locatio conductio rei*) esetében a bér csak pénzben, míg haszonbérlet (*colonia*) esetében a haszonbér „a gyümölcsök bizonyos hányadában” is megállapítható. A dígeszták bérletnél nem tesznek különbséget a dologbérlet (*locatio conductio rei*), a munkabérlet (*locatio conductio operarum*) és a műbér-

²⁹ A magyar szabályozás annyiban hasonlít a franciához, hogy míg nálunk a mezőgazdasági haszonbérletet speciális jogforrásokként a termőföld-, a vadászati és a halászati törvény, addig ott a Code rural (Décret du 16 avril 1955) VI. könyve (*Baux raux*) szabályozza. In: Dallos Code Civil, 665-687. o.

³⁰ Vö. a 7. sz. jegyzettel

³¹ Szladits Imre: A részes bérgazdálkodás, különös tekintettel az olaszországi mezzadriára. Bp. 1932.; Waaser: Die colonia partiaria, 1885.; továbbá L. az 1. és a 7. sz. jegyzetet

let (*locatio conductio aperis*) között.³² Ebből az következik, hogy a bérlet mindhárom formájánál, melyek között az utóbbi a mai vállalkozási szerződés, az ellenszolgáltatás csak pénzben volt fizethető. Ennélfogva termőföldön történő munkavégzés a római jogban nem *locatio conductio aperis*nek, hanem *coloniának* minősült.³³

A magyar jog, a bírói gyakorlat, a jogi szakirodalom és a kodifikációs előkészületek az 1948. évi kommunista/államszocialista hatalomátvételt megelőzően haszonbérleti szerződésként kezelte azt az esetet is, amikor az ellenérték nem, vagy nemcsak pénzben, hanem a „gyümölcs meghatározott hányadrészeben kerül” megállapításra. A Magyar Királyi Kúria 122. sz. elvi határozata, valamint ennek alapján az 1928. évi Mjt. 1533. §-ának (3) bekezdése ezt kifejezetten ki is mondta. A két világháború közötti magyar szakirodalom a haszonbér bármilyen formában történő megállapítását lehetővé tette kimondva, hogy a haszonbérleti díj „nemcsak pénz, hanem bármilyen más helyettesíthető ingóság vagy tevékenység lehet. Így: a haszonbérelt tárgy gyümölcsének meghatározott hányada, más fogalomképes érték, ellátás, valamint munkavégzés egyaránt. Az akkori magyar szakirodalom – megítélésünk szerint – már túlzottan tágan és túl liberálisan terjesztette ki ezáltal a haszonbérleti szerződés fogalmi körét.”³⁴

Az első két módozattal különösebb problémánk nincs. Abban az esetben ugyanis, ha a termés meghatározott hányadában megállapított haszonbér pénzre átszámítva a helyben szokásos haszonbér nagyságával egyezik, vagy a „felesbérleti” arányt nem lépi túl, haszonbérleti jogviszonynak minősíthető a felek gazdaságszerződési kapcsolata. Ha azonban a termés túlnyomó hányadát a tulajdonos, nem pedig a „haszonbérlő” sajátítja el, akkor már a szerződés munkaszerződést palástoló szerződésnek minősíthető, vagyis ténylegesen munkaszerződéssel van dolgunk. Ezt a kérdést felvetette az akkori magyar judikátúra is, amikor utalt arra, hogy a dohánykertészeti részes jogviszonyát az 1900:XXIX. tc. lényegében a szolgálati szerződés alapelvei szerint szabályozta.³⁵

Itt vetődik fel az a probléma, hogy miként kell kezelni azt az esetet, ha a haszonbér „tevékenységben” kerül megállapításra. Ez ugyanis a gyakorlatban igen sokszor „ledolgozást” jelent. Pl. valaki azzal bérel földterületet, hogy a haszonbérbe adónak nem fizet semmit és a termés egészét elsajátíthatja, viszont

³² Dig. XIX. k.c. 25.1. Cod. IV. 8. 21. In: Márkus (szerk.) Jogi lexikon, IV. kötet, Grill, Bp. 1905. 65. o.

³³ Mommsen, Theodor: Römische Staatsrecht; U.ö.: lex Agraria – Mindkettőt hivatkozza és a coloniát bőven tárgyalja Max Weber: Die römische Agrargeschichte in ihrer Bedeutung für das Staats- und Privatrecht. J. C. B. Mohr Verlag, Tübingen, Faxmiller 1986. 222-232. o.

³⁴ Kelemen, 508-510. o.

³⁵ Kelemen, 510. o.

ellenszolgáltatásként meg kell művelnie a haszonbérbe adó birtokában és terméksajátítási jogában maradt földjét, az már hasonlíthat a középkori rakattal összekötött feudális földhasználathoz. Ez gyakorlatilag a XX. sz. közepéig, sőt a háború utáni magyar agráriumban is érvényesült, különösen az 1945-ös földreform után. A gépekkel nem rendelkező új földtulajdonosok cséplőgépet és egyéb mezőgazdasági munkaeszközöket csak úgy tudtak tehetős gazdától „kölcsönözni”, azaz rövid időre „haszonbérbe venni”, hogy ellenszolgáltatásként a gépet „kölcsönző” gazda részére ingyen munkát kellett végezniük.³⁶ Az ilyen szerződéseknel a kizsákmányolás ténye általában fennáll. Éppen ezért az ilyen szerződéseknel fennforog a 95. sz. ILO irányelv megsértése, mivel itt burkolt kizsákmányoló függő szolgálati munkaviszony tényleges fennállásáról van szó. Abban az esetben viszont, ha gazdák kölcsönösen cserélnek, illetve kölcsönöznek egymásnak olyan munkaeszközöket adnak egymásnak használatba, amelyekkel az egyik nem, a másik viszont rendelkezik, ez felfogható olyan kölcsönös haszonbérletnek is, ahol az ellenszolgáltatás forgalomra képes érték vagy tárgy. A használatra történő ilyen kölcsönös eszközcsere a nyugat-európai államokban a gépi körök tagjai között általános, de ugyanígy haszonbérleti szerződésnek minősíthető az az eset is, amikor francia parasztok a gépkiszolgáló szövetkezettől, a CUMA-tól, annak tagjaként egy vagy több termelési ciklusra mezőgazdasági gépet bérelnék.³⁷

A hivatkozott magyar irodalom haszonbérleti díjként az „ellátást” is megemlíttette.³⁸ Ez mind az egyéni-családi farmergazdaságok és ipari, kereskedelmi műhelyek, valamint üzletek esetében gyakori, amikor általában idős gazdák, iparosok és kereskedők farmjukat, üzemüket, kereskedelmi vagy vendéglátó egységüket ellátás ellenében adják át tartós üzemeltetésre. Az ilyen haszonbérleti szerződés lényegében tartási vagy életjáradéki szerződés vagy annak ilyenrel történő kombinációja.

Már említettük, hogy az 1990. évi rendszerváltást követően megalkotott magyar termőföldtörvény (Tft.) III. fejezete szabályozza a földhaszonbérletet, a felesbérletet, valamint a részesművelést (12-25. §). A földhaszonbérlet esetében a Tft. 24. §-a lehetővé teszi, hogy a haszonbér a termés meghatározott hányadában kerüljön megállapításra. Így lehetőség van a felesbérlet alkalmazására is. A részesművelésről a 25. § szól. A haszonbérlet és a részesművelés között – függetlenül attól, hogy a használati díjat pénzben vagy természetben fizetik – a kü-

³⁶ Mészáros Sándor: A szocialista szövetkezeti mozgalom kibontakozása a magyar falun. In: Szövetkezeti Kutató Intézet, Évkönyv, 1975. Közg. és Jogi K. Kiadó. Bp. 335-342. o.

³⁷ A CUMA működésének ismertetését l. Mesiter, A.: L' autoestion cooperative rurale, Paysans, 14/1980. sz. 4-9. o.

³⁸ Kelemen, 510. o.

lönbség abban van, hogy míg haszonbérlet esetén a haszonbérbe adó passzív, azaz a tulajdonában lévő földdel a kontaktusa csak a haszonbérleti díj beszédésében jelenik meg, addig a részesművelésnél a földtulajdonos is bekapcsolódik valamilyen formában a termelésbe. Itt tehát a földtulajdonos és a bérlő között valamilyen kooperációs kapcsolat együttműködés jön létre, amely közkereseti, sőt betéti társasági szerződési formát is ölthet.

Összegezve az eddigieket: a termőföld-haszonbérletnek és a részesművelésnek a Tft.-ben megfogalmazott szabályai továbbra is fenntarthatók. Azok európai uniós normákkal nem állnak ellentétben. Megítélésünk szerint az ILO 95. sz. egyezményével – amelyhez Magyarország is csatlakozott – is csak akkor ütközik, ha az előbb kifejtettek alapulvételével a természetbeni földhasználati díj mind a haszonbérletnél, mind pedig a részesművelésnél a „felesnél” nagyobb hányadmegosztásra kerül sor a földtulajdonos javára vagy pedig a részesművelésnél a közreműködés során az „eszei feles arányt” meghaladó munkatevékenységet kell a nem földtulajdonosnak a tulajdonos javára kifejtetnie, ugyanakkor a földhasználó viszont a haszonból jóval kisebb mértékben részesülne.

Ilyen esetekben a földhaszonbérleti, valamint a részesművelési szerződés kizsákmányoló és munkaszerződést palástoló jellege megállapítható, amelynek negatív jogkövetkezményeit bírósági eljárás keretében a palástoló szerződés érvénytelenségének és a palástolt szerződés érvényességének jelenleg a Ptk. 207.§ (5) bekezdése alapján a polgári bíróság ítéletének kellene kimondania. Ez a polgári jogi jogkövetkezmény levonás, amit munkaügyinek is követnie kell, ugyanis a munkaszerződés kizsákmányoló a természetbeni bérfizetésnek az ILO 95. sz. egyezménye figyelembevételével az Mt. 154. (2) bekezdésében meghatározott 20%-os arányát meghaladó megállapítása a munkaügyi felügyelet részéről bírságkiszabást kell, hogy maga után vonjon. Sőt felvetődhet egy olyan jogkövetkezmény bírósági kimondása is, miszerint a „használati díj” 20%-ot meghaladó természetbeni részét pénzbelivé kell átalakítani. Abba az eljárásjogi kérdésbe most nem bonyolódunk bele, hogy ez utóbbi döntést a polgári bíróság is meghozhatja, vagy csak a munkaügyi bíróság. Az eljárás gyorsasága végett az előbbi megoldást tartanánk jobbnak. Mindenesetre szükségesnek látszana a Tft.-nek a haszonbérletre és a részesművelésre vonatkozó jelenlegi szabályainak az érintetlenül hagyása mellett azokat kiegészíteni az itt kifejtett gondolatmenet figyelembevételével oly módon, hogy haszonbérleti és a részesművelési használatba adásért járó ellenszolgáltatásnak egymással értékarányosnak kell lennie, amely egyúttal azt jelenti, hogy a termésben megállapított használati díj a termés felét nem haladhatja meg, részesművelés esetén pedig a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás a földhasználó hátrányára nem léphet túl az egyenlőség határán.

Mindennek jogi vonatkozásait mind az Mt.-ben, mind pedig a Ptk.-ban szükséges lenne megjeleníteni. Az Mt.-ben a 154. § (2) bekezdésének kiegészí-

tésével oly módon, hogy a bérezés jelenlegi általános jelleggel kimondott 20%-os aránya csak a beosztott és függő munkát végző munkavállaló esetében érvényesülne, míg azok esetében, akik vezető állású munkavállalók, vagy olyanok, akik nem szoros munkáltatói felhatalmazással önálló döntési jogosultsággal dolgoznak, munkabérük természetbeni része a nyugat-európai gyakorlattal egyezően³⁹ és az ILO többször hivatkozott 95. sz. egyezményének megfelelően elérhesse az 50%-os mértéket. Jelenleg ugyanis olyan visszás helyzet áll fenn a magyar judikatúrában, hogy ha pl. egy társas vagy egyéni farmergazdaság a termés meghatározott részére a termés bármilyen hányados megosztásával köt valakivel művelési szerződést, de azt részesművelési vagy haszonbérleti szerződésnek „kereszteli el”, akkor az jogszerű, ha viszont „véletlenül” ugyan e hatalmú szerződést „munkaszerződésnek” minősíti, mindjárt jogellenessé válik, mivel megsérti az Mt. 154. § (2) bekezdésébe foglaltakat. A tevékenység kötetlenségének esetére történő itt javasolt szabályozás ezt az ellentmondást feloldani képes. Ez egyúttal az önfoglalkoztatású, azaz egy cégnél tartós vállalkozói, megbízói minőségben dolgozó díjazásnál is az ebből eredő problémát megoldaná. Minderre azonban az új Ptk.-ban utalni kellene, kimondva azt, hogy mind az egyoldalú tevékenységű „tisztá”, mind pedig a közös közreműködői tevékenységű „vegyes” haszonbérlet esetében – mely utóbbi a részesművelésen kívül a vadászati és a halászati jog, továbbá az ipari és kereskedelmi üzem haszonbérleténél is fennállhat – a szolgáltatások és az ellenszolgáltatások aránya a nem tulajdonos hátrányára a feles arányt nem lépheti túl. (Meg kell azonban jegyezni, hogy az ipari és a kereskedelmi üzemek ilyen jellegű „részes közös használata esetén valószínű haszonbérleti jellegű szerződés helyett inkább társasági szerződéssel az érintettek KK-t vagy Bt.-ét hoznak létre.)

Mindebből az is következik, hogy egy ilyen jellegű mindent átfogó általános szabályozás képes átfogni a mezőgazdasági termőföld-haszonbérletet, a részesművelést, a vadászati és a halászati jog haszonbérletét is. Éppen ezért a rekodifikált új Ptk.-ban csak utalást kellene tenni arra, hogy mezőgazdasági termőföld-haszonbérletet, a részesművelést, és a mező-, valamint az erdőgazdasági, továbbá a vadászati és a halászati jog, nem utolsó sorban pedig az energia haszonbérletével kapcsolatos speciális kérdéseket külön törvények, úgy mint a Tft., a „vadászati” törvény, a halászati törvény, az erdőtörvény, valamint a különböző energiatörvények rendezik (gáztörvény, villamosenergia törvény). Szóba jöhet még a bányajog és a bányászat haszonbérlete is. Itt azonban meg kell jegyezni,

³⁹ Birk, Rolf: Die leitende Angestellte-Einige rechtsvergleichene Bemerkungen, *Recht der arbeit*, 4/1988. 211-217. o.; Mayer Elisabeth: Die arbeitsrechtliche Stellung der cadres supérieurs, Trier-Würzburg, 1993.; Kaiser, Dagmar: Leitende Angestellte (in Brd.). In: *Arbeitsrechtsblattei* (Hrsg.: W. Dehmann/T. Dietrich) Vorkel Verlag, 1996.

hogy magánjogalanyok közötti bányahaszonbérletre csak külszíni fejtésű bányák esetében kerülhet sor, mivel a föld mélyének kincsei elidegeníthetetlen állami tulajdont képeznek a ma hatályos magyar alkotmány és a bányatörvény értelmében (többszörösen mód. 1949:XX. tv. 10. § (2) bek. és az 1993:XLVIII. tv. 3. §). Éppen ezért a mélykitermelésű bányászatra csak a koncessziós törvény (1991:XVI. tv.) értelmében kerülhet sor. Jogdogmatikailag azonban a koncesszió szintén a haszonbérleten alapul. Lényegében egy elhatárolási kritérium van, mégpedig az, hogy a „haszonbérbe”, azaz a koncesszióba adó mindig az állam. Az már ehhez képest csak másodrendű kérdés, hogy a koncesszió tartalma a haszonbérletnél jelentősen hosszabb időtartamra szól. A külszíni bányahaszonbérlet, valamint a „bányarészes-művelés” a termőföld, és az erdőhaszonbérlet-hez, valamint a termőföld, és az erdő részesműveléséhez hasonlít. Ugyanez mondható el azonban az állam bányászati jogának koncesszióba adásáról is, éppen az itt kifejtettek következtében. Ezen kívül érdemes azt is figyelembe venni, hogy ha a Bányatörvény értelmében (1993:XLVIII. Tv. 29. §), azonos bányatelek területén több bányatársaság végez kitermelést, ezek tevékenységüket koordinálni kötelesek. Egy ilyen koordinációnál szóba kerülhet a haszonbérleti jognak alhaszonbérletbe adásának a problémája is.

Általánosságban nézve a haszonbérbeadó beleegyezésével haszonbérlet főszabályként alhaszonbérbe adható. Ezt az 1948 előtti bírói gyakorlat a mezőgazdasági haszonbérletnél is lehetővé tette, amit az 1928. évi Mjt. 1537. §-a is ekként fogalmazott meg. Az 1948-at követő politikai fordulat után azonban a sikeres tsz-szervezés érdekében a 3/1957. (II. 3.) FM. sz. rendelet a mezőgazdasági termőföldek alhaszonbérbe adását semmissé nyilvánította. Ez az előírás került be az 1959-ben elfogadott Ptk. 452.-ának (3) bekezdésébe, aminek értelmében mezőgazdasági termőföldet nem lehet alhaszonbérbe adni, minden más dologra nézve azonban a haszonbérbe vevőnek fenn áll az a joga, hogy haszonbérleti jogát a tulajdonos hozzájárulásával alhaszonbérbe adja.

IV.

A haszonbérleti jogviszonynak néhány, a Ptk. rekodifikáció során felülvizsgálandó megoldása

A haszonbérlet intézménye a munkavállalók számára a mai kedvezőtlen munkaerőpiaci viszonyok között a haszonbérbe adónak és a haszonbérelőnek egyaránt megélhetést biztosító rendszeres jövedelemforrást jelenthet és ezen keresztül ennek az intézménynek foglalkoztatást elősegítő és egzisztenciális biztonságot nyújtó társadalmi szerepe van. Ezért indokolt, hogy a haszonbérleti jogviszony egyes tartalmi kérdéseinek szabályozása a globalizáció hatására

megváltozott gazdaszociológiai és szociálpolitikai kihívások és követelmények figyelembevételével felülvizsgálásra kerüljön. Itt öt jogviszony elem szabályait és gyakorlatát szükséges megvizsgálni olyan szempontból, hogy a jövőben tartható-e a jelenlegi szabályozás, vagy azon milyen mértékben indokolt változtatni és úgyszintén ilyen szempontból szükséges felülvizsgálni a joggyakorlatot is. Ez az öt témakör, illetve jogviszonyelem a következő: a) az alhaszonbérbeadás lehetősége a haszonbérlet részéről; b) a haszonbérleti szerződés megkötésénél jelentkező jogszabályi korlátozások; c) a haszonbérlet profilváltoztatási, illetve profilátalakulási joga a haszonbérlet tárgyát képező objektumon és annak üzemi működésén; d) a haszonbérlet időtartamát érintő jogforrási szabályozás kérdése; e) a haszonbérlet megszűnésének és megszüntetésének kérdése a felek körülményeiben bekövetkező változás (családi-személyi körülményváltozás, elhalálozás és csődbejutás) esetén; f) az előhaszonbérleti jogosultság kérdése.

ad a) A hatályos Ptk. értelmében – éppen úgy, mint az 1948 előtti magyar jogban⁴⁰ – az alhaszonbérletbe adás joga a mezőgazdasági termőföld haszonbérletjét nem illeti meg. Erre még a haszonbérbeadó tulajdonos, illetve a haszonélvező hozzájárulása mellett sincs lehetőség. Ezzel szemben bármely más gyümölcsöző objektum vagy jog haszonbérlete esetén a haszonbérlet alhaszonbérletet létesíthet.⁴¹ Itt két kérdés merülhet fel. Az egyik, hogy indokolt lenne az alhaszonbérletbe adás lehetőségét általánossá tenni, vagyis a termőföld-haszonbérletnél fennálló tilalmat feloldani, a másik viszont az, hogy nem volna-e helyes az alhaszonbérbeadási tilalmat általánossá tenni. Az első megoldás, vagyis a liberalizálás mellett az szól, hogy az alhaszonbérlet lehetőségének kiszélesedése munka-, és jövedelemszerzési lehetőséget teremtsen olyanok részére is, akik a hagyományos munkaerőpiacról kiszorultak. Ugyanakkor ez olyan haszonbérlet számára is megoldást, további jövedelemforrást is jelenthet – még ha szűkebben is – akik fizetéseképtelenné váltak és akikkel szemben csődeljárás indult. A szanálás egyik módja az alhaszonbérletbe adás általános tiltása mellett szóló érv lehet, hogy az önfoglalkoztatásúak munkaviszony létesítését kikerülő tartós vállalkozási vagy megbízási jogviszonyba kényszerítéséhez hasonló helyzet alakítható ily módon ki, vagyis az alhaszonbérleti jellegű foglalkoztatás kiszákmányoló jellegű lehet. Mindezek ellenére, megítélésünk szerint sokkal több érv szól amellett, hogy az alhaszonbérletbe adás lehetősége a foglalkoztatásbővítés érdekében általánossá váljon. A munkaviszonyt palástoló áltermőföld alhaszonbérleteket pedig ki lehet szűrni a termőföld haszonbérlet továbbra is

⁴⁰ Ptk. 452. § (3) bekezdése és e szakasz törvénytervezetéhez fűzött miniszteri indokolás. In: A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, 349-351. o.; Vt. 17. § (4) bek. b. pont; Ht. 13. § (3) bek. b. pont.

⁴¹ Uo.

fenntartandó szakhatósági hozzájárulás révén. Ez a körülmény is amellet szól, hogy a termőföld haszonbérlet esetében a termőföld tulajdon-átruházáshoz hasonlóan a szerződés érvényességi kellékei között a kontinentális nyugat-európai országok túlnyomó többségéhez hasonlóan a szakhatósági hozzájárulás is szerepeljen.⁴²

ad b) A ma hatályos Ptk. 1960-ban történt hatálybalépése előtti bírói gyakorlaton alapuló szokásjog értelmében a haszonbérleti szerződés konszenzuális szerződésként funkcionált és a szerződés szóbeli megkötését is érvényesnek ismerte el az akkori jogunk.⁴³ Ugyanakkor a telekkönyvi hatósági gyakorlat a kialakult szokásnak megfelelően – miszerint az ingatlan – különösen a termőföld-haszonbérletet szinte minden esetben írásban kötötték meg – lehetővé tette a haszonbérlet címén fennálló haszonélvezeti jognak a telekkönyvbe történő bejegyzését.⁴⁴ Mai jogunkban a Ptk. 452. §-ának (3) bekezdése alapján a korábbi joghelyzet annyiban módosult, hogy a mezőgazdasági termőföld haszonbérletére vonatkozó szerződés érvényességéhez írásbeli alakszerűség szükséges. Ezen kívül pedig ugyanez a bekezdés lehetővé teszi, hogy külön jogszabály a szerződés érvényességét még hatósági jóváhagyáshoz is kösse. Ezt a Tft. 25/A. § (2) bekezdése konkretizálja, előírva azt, hogy a termőföld tulajdonátruházásával és haszonbérbe adásával összefüggő szerződés érvényességéhez a szerződés tárgyat képező földterület szerint illetékes földhivatal hozzájárulása szükséges. A legtöbb kontinentális nyugat-európai államban is a mezőgazdasági földterületek tulajdonátruházására és haszonbérletére hasonló előírások vannak érvényben, aminek az indokát Magyarországon és a kontinentális nyugat-európai államokban egyaránt az adja meg, hogy a gazdaságok alsó és felső területi méreteit a jogi előírások a személyi-, családi magángazdaságok esetében a saját erővel történő gazdaságviteli képesség alapján állapítják meg.⁴⁵

A Tft. 13. §-a értelmében termőföld haszonbérleti szerződést külföldi és belföldi magánszemély egyaránt olyan mértékű földterületre nézve köthet, amely mellett a tulajdonában és használatában álló földterület a 300 Kh.-t vagy a 6.000 AK. Értéket nem haladja meg. Belföldi és külföldi gazdasági társaság és szövetkezet földhaszonbérlete esetében ez a földterületi mérték 2.500 Kh.-ra vagy 50.000 AK. értékre bővül ki. Több nyugat-európai állam ezen túlmenően az egészséges birtoktestek megtartása érdekében nemcsak a tulajdon és használat felső hatását határozza meg szigorúbban vagy liberálisabban, hanem ugyancsak

⁴² L. a 12. az. jegyzetet

⁴³ Kelemen, 512. o.

⁴⁴ Uo.

⁴⁵ L. a 12. sz. jegyzetet

szigorúbb vagy liberálisabb módon a legkisebb mértéket is.⁴⁶ Ezekben az országokban a szakhatóság nemcsak akkor nem hagyja jóvá a haszonbérleti szerződést, ha ezáltal a haszonbérbe adó gazdasága a rentabilitás szempontjából az egészséges méretű gazdaság legkisebb mértéke alá csökken.⁴⁷ Magyarországon a földhivatal csak azt a felső méretet vizsgálja, amelyet a farmer a saját és családja gazdaságviteli erejével üzemeltetni tud. A Tft.-nek ezt az előírását a személyi-családi üzemeltetésű farmok esetében továbbra is indokolt fenntartani. Kivételt ez alól csak a jogi személyek által üzemeltetett farmok esetében indokolt tenni éppen úgy, miként ezt a hatályos Tft. teszi. Ugyanakkor viszont de lege ferenda mind a családi, mind a jogi személyiségű gazdasági társasági, ún. „contract” farmokon⁴⁸ egyaránt szükségesnek tartjuk, hogy a magyar jog speciális termőföldjogi szabályozása meghatározza azt, hogy haszonbérbe adásnál – ha a haszonbérbe adó nem a teljes termőföldterületét adja haszonbérbe – mekkora termőföldterületet köteles magánál visszatartani, hogy a gazdasága még az egészséges méreteken belül maradjon.

Itt indokolt még arra is kitérni, hogy több állam mind a termőföldtulajdonszerzést, mind pedig a haszonbérlettel történő használati jogszerzést mezőgazdasági szakmai jártasság igazolásához is köti (pl. Dánis és Svájc).⁴⁹ Figyelembe véve azt, hogy a szakszerűtlen földhasználat hosszú időre tönkretetheti a föld termőképességét, indokolt lenne de lege ferenda Magyarországon is a szakmai jártasság igazolásához kötni a szerződéses földtulajdoni-, és földhasználati jogszerzést.

E megszorításokat csak a mezőgazdasági földtulajdonszerzéssel összekapcsolva csak a termőföld-haszonbérlet esetében speciális szabályként a Tft.-ben elhelyezve látjuk szükségesnek fenntartani, amely feltételek és megszorítások alól a mezőgazdasági alhaszonbérlet sem jelenten kivételt.

Itt még indokolt arról is szólni, hogy az EU tagországai közül az Egyesült Királyság, Írország, és Hollandia – éppen úgy, mint az Amerikai Egyesült Államok – a földtulajdon és a földforgalom itt vázolt kötöttségeit az EU-ban teljesen felszámolni kívánja. A teljesen liberalizált termőföldforgalom, tulajdonlás és használat, valamint ezzel összefüggésben az agrominimum jogforrások kiiktatása a jogrendszerből, teljesen tönkre tenné az agráriumot és az agrikultúrát. Az

⁴⁶ L. a 12. sz. jegyzetet

⁴⁷ Uo.

⁴⁸ Imrik Stanek a „Landwirtschaft in Ost und West” c. munkájában (l. a 10. sz. jegyzetet) azt nevezi contract farmnak, ahol tartósan idegen munkaerőt foglalkoztatnak, míg a family farm a családi munkaerőn kívül csak átmeneti jelleggel alkalmaz idegen munkaerőt. Az első az USA-ra (120-149. o.), míg a második a kontinentális Európára 150-195. o. jellemző.

⁴⁹ L. a 12. sz. jegyzetet

agrárium alapja a föld, amelyet szakszerűtlen műveléssel, rajta folyó szakszerűtlen növénytermesztéssel és állattenyésztéssel tönkre lehet tenni. Hasonló módon egy szakszerűtlen erdő-, és vadgazdálkodás is tönkreteszi az erdő faállományát, talaját, vadállományát, faunáját és flóráját. Nem kivétel ez alól a halászat sem. Ahol a vizek élővilágát, faunáját és flóráját környezet-, és természetvédelmi jogi előírásokkal is védeni kell az erdő-, és a vadgazdálkodáshoz hasonlóan az erdőgazdálkodásról, a vadgazdálkodásról és a halászatról szóló törvények szakmai előírásain túlmenően.

Éppen ezért, ahogy a mezőgazdasági termelés szakszerűségét és a termőföld minőségének megőrzését biztosítják a tulajdonra és a használatra vonatkozó területi mértékre és hasznosítási, használati módozatokra, valamint egyes országokban a képesítésre is irányuló előírások, amelyeket a farmgazdaság haszonbérletére is vonatkoznak, ugyanígy az erdőhaszonbérletnél, a vadászati jog, valamint a halászati jog haszonbérleténél is az erdőtörvényben, a vadászati-, és a halászati törvényben lefektetett hasonló előírások is kötik a haszonbérletet. A tágabb értelemben vett agráriumnak ez a területe más, mint az ipar és a kereskedelem, ahol egy tönkrement üzem – ha anyagi fedezet van rá – bármikor helyre állítható. Ezért a gazdaság egyéb ágazataiban létesülő haszonbérletekre speciális szabályozás szükségtelen. Az itt körülhatárolt tágabb értelmű agrárgazdaság területén, úgy, mint az erdészeti, vadászati és halászati jog haszonbérletnél e speciális szabályok alkalmazása azonban szükséges. Éppen emiatt indokolt lenne a Ptk.-ban az e körben fennálló haszonbérletre is jelenleg csak a termőföldhaszonbérletre vonatkozó speciális szabályozás lehetőségére való utalást kiterjeszteni.

ad d) Az Mjt. 1533. §-ának (1) bekezdése a haszonbérlet időtartamát egyértelműen nem írja körül. Csupán annyit mond, hogy haszonbérlet esetében a haszonbérlet tárgyát képező gyümölcsöző dolog vagy jog hasznélvezetének átengedése időleges. A korabeli interpretáló jogirodalom sem mond ennél többet.⁵⁰ A ma hatályos Ptk. még ennyit sem mond, csupán a 457. §-a annyit mond ki, hogy a határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződést a gazdasági év vége előtt hat hónappal lehet a következő évre felmondani, míg az egyéb dolgokra vonatkozó haszonbérlet felmondási ideje egy hónap. Ebből az következik, hogy a haszonbérleti szerződés határozott és határozatlan időre egyaránt megköthető. Ezt nem ártana a rekodifikáció során esetleg az új Ptk.-ban kimondani.

A mezőgazdasági és az erdőhaszonbérlet időtartamára vonatkozóan azonban speciális jogi szabályozásképpen a Tft. 13-14. §-a szintén tartalmaz megszorításokat. A Tft. e szakasza értelmében ugyanis mezőgazdasági termőföld maxi-

⁵⁰ Kelemen, 508. o.

málisan 20 évig terjedő időre haszonbérrelhető, erdő művelési ágú termőföldre és erdőtelepítésre vonatkozó haszonbérleti szerződés maximális időtartama a vágás érettségi kor lejártát követő ötödik év végéig szólhat, szőlő és gyümölcsös, valamint egyéb ültetvény esetében pedig az értékcsökkenési leírási időszak végéig.⁵¹

A vadászati (Vt.) és a halászati törvény (Ht.) ugyancsak határozott időtartamban állapítja meg a vadászati és a halászati jog fennállását.⁵² Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a lejárat után nem lehet mindhárom itt tárgyalt mezőgazdasági haszonbérleti szerződést megújítani. Erre minden lehetőség adott, mivel a volt haszonbérlet újabb haszonbérbe adás esetén előhaszonbérleti jog illeti meg.⁵³

Részben ezt figyelembe véve, részben pedig egyfelől a gazdálkodás biztonságosságához fűződő érdek miatt, másfelől szociális szempontból a mindkét póluson legtöbbször fennforgó hosszú távú jövedelemforrást jelentő tényező indokoltá teszi a mező-, és az erdő-, valamint a vad-, és a halgazdálkodás terén is az érintettek részére lehetővé teszi, hogy saját belátásuk szerint határozott vagy határozatlan időtartama köthessenek meg bármilyen haszonbérleti és alhaszonbérleti szerződést. A határozott időtartamú szerződésnél a megszűnés

⁵¹ A termőföld-haszonbérletnek, felesbérletnek és részesművelésnek maximális időtartama korábban lényegesen rövidebb 5 év volt, amely erdő esetében a vágásérettségtől, szőlő-, gyümölcsös és egyéb élő kultúra esetében a termőre fordulással vette kezdetét. A szerző ezt az igen rövid határidőt több szak-, és publicisztikai cikkben kifogásolta. (A magyar mezőgazdaság szerkezetének átalakítása a tervezett földtörvény módosítás a már megalkotott kárpótlási és szövetkezeti törvény hatására, Jogtudományi Közlöny, 1993/1. sz.; Dilemmák a termőföldtörvény módosítása körül, Magyar Jog, 1995/4. sz.; Csák Csillával együtt: a termőföld és a mezőgazdasági viszonyok korszerű rendezése. Magyar Közigazgatás, 1994/8. sz.; Hogyan kellene módosítani a termőföldtörvényt? – Vásárlás helyett tartós haszonbérlet. Magyar Nemzet, 1998/212. sz. F. o.). A korábbi indokolatlanul rövidnek tartott határidőnek a jelenlegi jelentős meghosszabbítását a Tft.-nek a 2002: XXIII. tv.-el történt módosításra a 22. §-ával valósította meg.

⁵² A Vt. 15. §-ának (2) bekezdése a vadászati jog maximális időtartamát a mező(erdő)gazdasági földhaszonbérletnek a Tft. 13. §-ában meghatározott időtartamra utal, ami maximálisan 20 év, erdő esetén a vágásérettségtől számított 5 év lehet.; a Ht. 13. § (1) bek. a Tft. 13. §-ára utal.

⁵³ A korábbi haszonbérlet előhaszonbérleti jogát termőföld haszonbérletnél a Tft. 21. §-a vadászati jognál a Vt. 16. § (4) bekezdése, halászati jognál a Ht. 13. § (10) bekezdése biztosítja. Termőföld-haszonbérletnél a volt haszonbérlet követően előhaszonbérleti jog illeti meg a helyben lakó szomszédokat, valamint a helyben lakót. Ehelyett a szomszéd földtulajdonosnak és földhasználónak illetve a tulajdonos gazdaságával szomszédos gazdaság üzemeltetőjének kellene az előbérleti jogot biztosítani a nyugat-európai mintára.

időpontja adott. Itt viszont indokolt lenne a korábbi haszonbérelő előbérleti jogát az új Ptk.-ba valamennyi haszonbérleti szerződésre nézve kimondani. Egyúttal – ugyancsak a már említett gazdákodás-, és szociálisbiztonsági szempontokra figyelemmel helyes lenne a Ptk. rekodifikációja során nemcsak a termőföld-haszonbérletre, hanem a mező-, és az erdőgazdasági haszonbérlet valamennyi ágazatára, továbbá a vadászati és a halászati jogra kogens jelleggel, az egyéb haszonbérletekre pedig csak diszpozitív jelleggel a felmondási időt a naptári év, illetve a gazdasági idény végét megelőző 6 hónapban megállapítani.

ad d) Neuralgikus kérdés a mindkét oldalon bekövetkező alanyváltozás. Ennek egyik esete amikor a haszonbérbe adó elidegeníti a haszonbérlet tárgyát vagy pedig elhalálozása folytán helyére az örökös lép új tulajdonosként, a másik eset pedig, amikor a haszonbérelő hal meg és annak örököse (jogutóda) tovább kívánja folytatni a haszonbérleti jogviszonyt. A mezőgazdasági föld-, és gazdaság-haszonbérlet esetében a nyugat-európai államot jelentős részében a haszonbérbe, alhaszonbérbe adó halála esetén nemcsak a határozott-, hanem a határozatlan időre kötött haszonbérleti szerződést sem mondhatja fel az új tulajdonos, csak akkor, ha ő vagy közeli hozzátartozója kíván a haszonbérbe, alhaszonbérbe adott gazdaságon gazdálkodni. A határozott időre megkötött haszonbérleti szerződés természetesen ebben az esetben sem mondható fel. Hasonló a helyzet a haszonbérlet tárgyának elidegenítése esetében is. A farmgazdaság és a termőföld haszonbérelője ebben az esetben is az előbbihez hasonló oltalmat élvez. Mind a két esetben ezt a megoldást a termelés és a termelő gazdasági biztonsága indokolja.⁵⁴

Hasonló helyzet áll fenn akkor is, ha a gazdaság és termőföld-haszonbérelő személyében áll be öröklés következtében változás. Ilyen esetben is a külföldi jogok egy jelentős része termelésbiztonsági érdekből lehetővé teszi, hogy a néhai haszonbérelő örököse a haszonbérleti jogviszonyt folytathassa. Ez esetben is a tulajdonos csak akkor élhet a haszonbérleti szerződés felmondási jogával, ha vagy ő vagy közeli hozzátartozója kíván a haszonbérlet tárgyát képező gazdaságon, illetve földterületen mezőgazdasági tevékenységet folytatni.⁵⁵

A Ptk. 1960-ban történt hatálybaléptetését megelőző magyar bírói gyakorlat is a német és az osztrák joggal egyezően⁵⁶ a haszonbérelő pozíciójának és gazdasági érdekeinek a védelmét figyelembe vette. Ennek megfelelően mondta ki a Kúria 139. sz. elvi határozata, hogy tulajdonoscseré esetén az új tulajdonos nem követelheti a haszonbérelőnek „azonnal való kimozdítása mellett” a haszonbérlet tárgyának haladéktalanul a birtokába bocsátását. A haszonbérlet tárgyának ki-

⁵⁴ L. a 12. sz. jegyzetet és a 10. sz. jegyzetben Sranek munkáját

⁵⁵ Uo.

⁵⁶ Pallandt 594, 594a-f., OPtk. 112. s köv. §§

adását megfelelő időre szóló előzetes felmondással csak a gazdasági év leteltének időpontjával követelheti. A „megfelelő időt” a bírói gyakorlat a termőföld-haszonbérlet vonatkozásában általában 6 hónapban, míg az „egyéb tárgyakra” és jogokra vonatkozóan 3-1 hónap közötti felmondási időben állapította meg, ugyancsak a gazdasági év végére.⁵⁷ Ezzel szemben a hatályos Ptk. 457. §-ának (1) bekezdése a haszonbérlőre nézve sokkal kedvezőtlenebbül és sematikusán rendezi e kérdést, kimondva, hogy a felmondási idő csak a mezőgazdasági termőföld-haszonbérlet esetén 6 hónap, amely csak a gazdasági év végére szólhat, míg „más dolog” haszonbérleténél a felmondási idő csak egy hónap, ami nem kötődik a gazdasági év végéhez. A Tft.-nek a termőföld-haszonbérletre, a felesbérletre és a részesművelésre vonatkozó megszüntetési szabályai e vonatkozásban a Ptk. előírásaihoz igazodnak. Ennélfogva megállapítható, hogy a nyugat-európai jog a mai magyar joghoz képest erőteljesebb mértékben védi a haszonbérlő érdekeit. A mai magyar jog csak annyira ment eddig előre a haszonbérlő érdekeinek védelme terén, hogy a Tft. a mezőgazdasági földhaszonbérletnél bevezette a haszonbérlőnek a tulajdonos irányában fennálló előhaszonbérleti jogát. A vadászati és a halászati jog haszonbérleténél az előhaszonbérletnek ez a lehetősége – mint már erről szóltunk – fennáll.

Mindebből kitűnik, hogy a hatályos magyar jog sem általában, sem a mezőgazdasági haszonbérletnél nem nyújt érdemleges gazdaságviteli biztonságot a haszonbérlő számára a haszonbérlet tárgyát érintő tulajdonosváltás esetére. Megindult ezen a téren egy szociálisan egészséges általános haszonbérlőt védő jogi rendezés a Ptk. hatálybalépését megelőző időszakban, amelyet azonban a Ptk. megalkotóinak liberálisnak mondható tulajdonosi hatalmat preferáló jogi szemlélete elszegett. Ez a szemlélet a máig eltelt hosszú idő alatt sem változott, annak ellenére sem, hogy a nyugat-európai szociális piacgazdaság a haszonbérlő pozíciójának a védelmére a fent már bemutatott megoldásokat dolgozta ki. Megítélésünk szerint a mezőgazdasági haszonbérlet esetében mindenképpen át kellene venni a haszonbérlői védelemre irányuló nyugat-európai szabályozást. Eszerint minden mezőgazdasági haszonbérlet esetében a tulajdonos tulajdonosváltástól függetlenül a határozatlan időre szóló haszonbérletet csak akkor mondhatná fel, ha ő vagy közeli hozzátartozója kívánja a gazdaságvitelt átvenni. Megkockáztatjuk, hogy ezt a szabályt ki lehetne terjeszteni nagyobb méretű és kapacitású ipari és kereskedelmi üzemekre is. A felmondási időt az ilyen üzemekben a termőföld-haszonbérlethez és a részesműveléshez hasonlóan állapítanánk meg, míg az egyéb dolgok és jogok esetében a felmondási idő szintén a gazdasági év végére, de csak 3 hónapos előzetes felmondási időben is megállapítható lehetne.

⁵⁷ Kelemen, 535-538. o.

A ma hatályos Ptk.-t a rekodifikáció során ennek megfelelően kellene majd módosítani.

ad e) A haszonbérleti és a részesüzemeltetési gazdaságvitel egy igen lényeges tartalmi elemét képezi az a kérdés, hogy milyen mértékben jogosult a haszonbérelő/részes üzemeltető (részesművelő) átalakítani azt az ipari-kereskedelmi vagy mezőgazdasági üzemet, amelyen a számára hozadékot jelentő gyümölcsöző, illetve hasznot hajtó tevékenységet folytatja. Ez a kérdésfeltevés különösen a mezőgazdasági haszonbérletnél jelentős, mivel a mezőgazdaságban bekövetkezett túltermelés folytán az Európai Unió (EU) központi agrárprogramja (CAP) az AGENDA-2000 projekttel a klasszikus mezőgazdasági tevékenységet csak azokra a farmgazdaságokra kívánja korlátozni, amelyeknek a természeti adottságai jók (földminőség, éghajlat stb.). A kedvezőtlen adottságú gazdaságok üzemeltetőit a CAP a korábbi években a termelés leállítására és a földek termőképességi állapotának megőrzésével egybekötött ugaroltatására ösztönzi, ezért járó külön díjazás mellett.⁵⁸ A gazdasági tevékenység leállításáért és a földeknek csak művelési állapotban tartásáért az államtól kapott dotáció azonban tulajdonképpen nem más, mint munkanélküli segély. Ilyen körülmények mellett legfeljebb a haszonbérelő számára ésszerű a haszonbérleti jogviszony fenntartása, a haszonbérbe adónak azonban nem, mivel ha a haszonbérleti szerződést felmondja, ő lesz jogosult a dotáció felvételére, ami viszont a haszonbérleti díjnál több. Ezért ez a rendszer foglalkoztatáspolitikailag nem volt éppen szerencsés.

Az ugaroltatási termelésszüneteltetési dotációt felváltó és az AGENDA-2000 programmal elindított vidékfejlesztési projekt a vidék foglalkoztatási lehetőségeit, a helyi etnográfiai sajátosságokra épülő kézműipart, a falusi turizmust, valamint az erdősítést kívánja kifejleszteni. A CAP ezért jelentős támogatást nyújt azoknak a farmeroknak, akik gazdaságukat átalakítják turisták fogadására és naturálgazdálkodás szerűen csak annyit állítanak elő növényi és állati termékekből, ami gasztronómiai feldolgozás formájában a szállóvendégeknek feltálalható. Az AGENDA-2000 hatására a falusi vendégfogadásra ráállt gazdaságok annak érdekében, hogy egész évben vendégforgalommal rendelkezzenek, gazdaságukat az évszakhoz igazodó vendégfogadásokra, téli síelők, minden évszaknak megfelelő turisták, horgászok, vadászok, valamint a tavaszi, nyári és őszi évszak szabadfürdőzői, vitorlázói-szörfözői, golfozói, teniszezői és lovasai igényeinek

⁵⁸ XIII. European agricultural Law Congres, CEDR/DGAR, Salzburg, 1991. Materials of rapperts, Brussel; XIX. Europäisches Agrarrechtskongress CEDR/DGAR, Bonn 1997. Berichte, Kommission I. Rechtliche Instrumente bei der Modernisierung der Landwirtschaft. Generalbericht von A. Jannarelli, Kom. II. Rechtliche Instrumente für des ländlichen Raumes. Generalbericht von E. Hollo. XVIII. European Agricultural Law Congres CEDR/DGAR, Oxford, 1995. Materials of rapperts. Comm II. the legal instruments for the protection of rural enviroment and of rural turism.

megfelelően profilírozzák át. Ennek hatására a nagybani termelés igényeit kielégítő istállókat, terményraktárokat és egyéb gazdasági épületek kisebbítésre, ugyanakkor a lakóépületek szállóvendégek fogadására alkalmas kibővítésre, teljes átalakításra kerülnek, s emellett számos új létesítmény, úgymint turista-szálló, konyha, sárkút, vadászfegyvertár, lovaglópálya, fedett és nyitott úszómedence építésére is sor kerül. Ily módon a farmhaszonbérlet és az ipari-kereskedelmi üzemek haszonbérlete közötti különbség eltűnően van.

Kérdés azonban, hogy milyen átalakítást végezhet a haszonbérlet egyrészt akkor, amikor a hagyományos gazdaságot a fentieknek megfelelő falusi turista-fogadóvá vagy népművészeti tárgyak előállítására kívánja átalakítani.

Ezekre a kérdésekre megnyugtató választ a Ptk. 453., 454. és 460. szakaszainak túl sommás előírásai nem adnak, csupán az a bírói gyakorlat, amely az 1928-as Mjt. 1544-46. §-ai és a Kuria elvi határozatai alapján alakult ki.⁵⁹ A Ptk.-nak itt hivatkozott szakaszai csak annyit tartalmaznak, hogy „a haszonbérlet a dolog használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult”, a mezőgazdasági termőföldet pedig úgy köteles megművelni, hogy a föld termőképessége fennmaradjon. A haszonbérlet tárgyának fenntartásához szükséges felújítás és javítás, valamint a közterhek viselése a haszonbérletet terheli, a haszonbérbe adó pedig csak a rendkívüli felújításról és javításról köteles gondoskodni.

Arról pedig, hogy a haszonbérlet megszűntével miként kell a haszonbérlet tárgyát visszaadni, a Ptk. 460. §-ában rögzített, ma hatályos szövege csak a mezőgazdasági haszonbérletre nézve mondja ki, hogy „a földet és a többi haszonbérletet dologként olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés megfelelő módon folytatható legyen”. Mindebből kitűnik, hogy a jogok haszonbérletéről és a joghaszonbérlet itt tárgyalandó kérdéseiről egy szót sem szól. A rendes és a rendkívüli felújítás és javítás terheinek megosztását a Ptk. a hatályba lépését megelőző joggal egyezően helytállóan rendezi. Ugyanakkor nincs a Ptk.-ban általánosságban szabályozva, hogy a leltár szerinti felszerelést miként kell visszaszolgáltatni. Erről a Ptk. szintén csak a mezőgazdasági haszonbérletre nézve tartalmaz rendelkezést. Ma ezért ennek speciális szabálya terjeszthető ki analogia legis útján a nem mezőgazdasági haszonbérletre, annak tárgyát képező dologra vagy jogra.

Ami pedig a közterhek viselését illeti, ellenkezik a Ptk. hatálybalépését megelőző kúriai gyakorlat a Ptk.-hoz viszonyítva szintén precízebb amiatt, mert az ingatlanadót és a földadót a haszonbérbeadókra, míg a többi adót és közterhet a haszonbérletre hárította, amennyiben a felek nem állapodnak meg másként.⁶⁰ Ha viszont a felek megállapodása értelmében a föld-, és az ingatlanadó befizeté-

⁵⁹ Kelemen, 530-531., 538-539. o.

⁶⁰ Kelemen, 531-532. o.

se a haszonbérletet terhelte, a Kúria 123. sz. elvi határozata kimondta, hogy a haszonbérbe adó a haszonbérletet akkor is adófizetésre szoríthatja, ha helyette az adót befizette, aminek tényét még igazolnia sem kellett.⁶¹ Ez a szabály különösen a haszonbérlettel szembeni csődeljárás esetén volt jelentős. E kérdések rendezése a Ptk.-ból nyilván azért maradt ki, mivel az államszocializmus időszakában sem az adó, sem a csőd nem játszott jelentős szerepet. A rendszerváltás előkészítésének időszakától (1986-88) kezdve viszont mindkét intézmény jelentősége megnövekedett. Ezért a Ptk. rekodifikációja során a Kúria e két elvi határozatát, különösen a 125. számút az új azzal, hogy a haszonbérlet tárgyát képező dolog vagy jog után járó adó (ingatlan-, s földadó, stb.) megfizetéséért az adóhatóság irányában akkor is a dolog vagy jog tulajdonosa felel, ha annak megfizetése a szerződés értelmében a haszonbérletet terheli.

Még az adónál maradva egyértelmű, hogy a haszonbérletet terheli a haszonból származó jövedelemadó, ha pedig a haszonbérlet gazdasági társaság, a társasági adó is. Ezek befizetésének elmulasztásáért a haszonbérbe adót felelősség nem terheli. Más azonban a helyzet a részgazdálkodás és részesművelés esetén. Mivel mind a két fél részesedik a haszonból, mégpedig a szerződésben meghatározott közreműködési arányok szerint, a jövedelemadót a közreműködési, illetve a jövedelem-megosztási arányok szerint szükséges megosztani. Külön megállapodás hiányában a feles arányú jövedelem-megosztást indokolt vélelmezni, ami kötné az adóhatóságot (APEH) is. Éppen ezért a részesgazdaság vitelre, illetve részesművelésre vonatkozó jövedelemadó fizetésre szintén indokolt lenne az új Ptk.-ban és nemcsak az adójogi szabályokban kitérni.

Rátérve e témakörben a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan és ingó vagyonnal való „sáfarkodásra” és e vagyontárgyaknak a haszonbérleti szerződés megszűnéskori visszaszolgáltatására, az Mjt.-nek a már hivatkozott szakaszai és a Kúria elvi határozatai alapján kialakult bírói gyakorlat részletesen rendezte e kérdést.⁶² Az Mjt. említett szakaszai tulajdonképpen a bírói gyakorlatot sűrítette az Mjt. itt említett szakaszaiba, amelyek részletességük miatt megfelelő eligazítást adnak. Lényegében a mai bírói gyakorlat is ezen alapszik.⁶³ Ezért az Mjt.-nek ezt a Ptk.-nál jóval részletesebb „sűrítőményét” indokolt lenne a mai ígényekhez hozzáigazítva és némileg kiegészítve a rekodifikáció során az új Ptk.-ba bedolgozni.

⁶¹ Kelemen, 561-562. o.

⁶² Kelemen, 530-531. o.

⁶³ Vö.: Polgári elvi határozatok, Közg. és Jogi K. Kiadó, Bp. 1969., 238-239. o., Polgári jogi döntvénytár, 1953-1963. KJK. Bp. 1964. 266-267. o. Ilyen ügy 1948-1990 között a tsz. haszonbérlet folytán alig volt, a bírói gyak. azonban az 1959 előtt az 1948 előtti curiai gyakorlatot vette figyelembe.

Abban az esetben, ha egy ingatlant (gazdaságot, üzemet vagy kereskedést) felszereléssel együtt kap meg a haszonbérelő, arról gondoskodnia kell, beleértve az abban keletkező hiány pótlásának kötelezettségét, ami attól függetlenül áll fenn, hogy a hiány felróható a haszonbérelőnek vagy sem. Ezt a kötelezettséget az Mjt. 1544.§-a fogalmazta meg, kiegészítve azzal, hogy az állatállományban beálló közönséges fogyás a szaporulatból pótlandó. Ha pedig a felszerelést a haszonbérbeadó becsértékben, leltárilag adja át, a haszonbérelő e felszereléssel a rendes gazdálkodás határai között rendelkezni jogosult, köteles azonban karban tartani, fenntartani, majd a haszonbérlet megszűnésekor a természetes amortizációt leszámítva abban az állapotban átadni, amilyen állapotban („akkori”) azt átvette. Ennélfogva a leltárhoz tartozó tárgyak elvesztéséért, elpusztulásáért, elenyésztéséért vagy a természetes használatot meghaladó rosszabbodásáért a veszélyviselést a 1544. § a haszonbérelőre telepítette. E szakasz mondta ki azt is, hogy az újonnan beszerezett tárgyak a haszonbérbe adó tulajdonává válnak, mielőtt azokat a haszonbérelő a felszerelési tárgyak közé felvette. A haszonbérbe adó azonban az Mjt. 1546. §-a alapján folytatott bírói gyakorlat értelmében visszautasíthatta azokat a tárgyakat, amelyek a rendes gazdálkodás szabályai szerint feleslegesek vagy túl értékesek.⁶⁴ A visszautasított tárgyak a haszonbérbe adó tulajdonává válnak. Mindez a feleknek a leltártárgyak kicserélésével, a rövid, és hosszabbtávú befektetésekkel kapcsolatos értékelszámolásával függött össze, aminek irányvonalát a bírói gyakorlat számára a Kuria 1916-ból származó 497. sz. elvi határozata adta meg,⁶⁵ megfogalmazódva utóbb az Mjt. itteni szakaszaiban. Az épületekkel kapcsolatos befektetések, illetve a beruházások tekintetében tovább konkretizált a Kúria 501. sz. elvi határozata, amely kimondta, hogy a haszonbérelő által emelt épületet a haszonbérlet megszűnésekor tartott becsléskor a becsült érték alapján az amortizáció levonása mellett kell a haszonbérbeadónak átvenni.⁶⁶

A mai magyar bírói gyakorlat is lényegében ennek megfelelően jár el az ilyen ügyekben. Ugyanis a Kúria által kialakított gyakorlatot a Ptk. hatálybalépését követő bírói gyakorlat is átvette.⁶⁷ Mint láttuk, a Ptk. azonban ezekről a kérdésekről alig szól. Éppen ezért helytálló lenne az Mjt. itt említett szakaszaiban foglaltakat – kiegészítve az építmény értékelésénél és átvételével összefüggő kúriai határozattal – a Ptk. rekodifikációja során a haszonbérletre vonatkozó új szabályok közé beiktatni.

⁶⁴ Kelemen, 538-539. o.

⁶⁵ Térffy III. kiadás, 313-314. o.

⁶⁶ Térffy 313. o.

⁶⁷ L. a 63. sz. jegyzetet

Ugyanakkor azonban ez nem történhet meg mechanikusan, mivel a vidékfejlesztési koncepció folytán egy új haszonbérő egy régi gazdaságot jelentősen át kíván alakítani. Ez régi építményeknek már tárgyalt átalakításával, lebontásával és újak építésével, valamint régi, vagy profilváltás esetén a korábbi gazdasági profilnak megfelelt termelőeszközöknek másokra történő kicserélésével jár. Gazdaságoknak, üzemeknek és kereskedelmi-vendéglátóipari egységeknek teljes átalakítása a haszonbérleti szerződés megszűnését követő eredeti állapotú helyreállítása nem mindig lehetséges, ha pedig lehetséges is, gyakran igen költséges. Éppen ezért a legtöbb esetben visszaalakításra már nem igen kerül sor, hanem a tulajdonos az átalakításnak megfelelő profil szerint adja ki újabb haszonbérletbe, vagy folytatja maga az átalakított profilú gazdálkodást. A mezőgazdasági farmok esetében sem könnyű a hagyományos farmprofilra történő visszaalakítás. Ezért itt különösen lényeges, hogy a haszonbérő, ha a vidékfejlesztési projekteknek megfelelő falusi turizmus és helyi kézműipar részére kívánja átalakítani a haszonbérletbe vett gazdaságot, azt csak a tulajdonossal történő előzetes megállapodás mellett, annak hozzájárulásával tehesse meg. Ennek hiányában a tulajdonos jogosan követelheti az eredeti állapot visszaállítását a haszonbérlet megszűnéskor. Sőt ha az egyetértése nélkül történő ilyen átalakítást az ellenőrzése során tapasztal, gyakorolhatja az azonnali hatályú felmondás jogát. Mindenesetre a bonyodalmak elkerülése végett nemcsak célszerű, hanem szükséges lenne, hogy a mai gyorsan változó gazdasági körülmények között a tulajdonos és a haszonbérő a haszonbérleti szerződésben előzetesen megállapodjon az átalakítás lehetőségének a kérdésében, valamint abban, hogy a jogviszony megszűnését követően a haszonbérő köteles-e a visszaalakítást elvégezni, vagy ha nem, akkor az esetleges értékelkedést milyen módon és feltételek mellett kell a tulajdonosnak a volt haszonbérő részére kiegyenlítenie. Minthogy e kérdésekből és az ilyen megállapodás elmulasztásából komoly bonyodalmak származhatnak, helyes lenne azt jogszabályi úton is megelőzni. Ezért az új Ptk.-ban helyes lenne előírni azt, hogy amennyiben a haszonbérlet tárgyán a haszonbérleti jogviszony alatt a gazdálkodás miatt átalakításokra kerül sor, abban a feleknek a haszonbérleti szerződésben külön meg kell állapodniuk. E megállapodásnak ki kellene terjednie az átalakítás nagyságára, valamint arra is, hogy az ezzel kapcsolatos költségeket ki és hogyan viseli a haszonbérlet vagy a részes gazdálkodás alatt, továbbá a jogviszony megszűnését követően. Mindezt figyelembe véve „de lege ferenda” helyes lenne az új Ptk.-nak a haszonbérleti/részesgazdálkodási szerződés megkötésének formai és tartalmi előírásai közé felvenni azt, hogy amennyiben a haszonbérő a haszonbérlet tárgyán vagy a rajta folyó gazdálkodáson változtatást, átalakítást, és felszerelés kicserélést akar, azt már a szerződés megkötésekor, vagy ha később kíván ilyent, haladéktalanul előzetesen közölni köteles a tulajdonossal. Ez egyben azt is jelenti, hogy sem a haszonbérő, sem az

alhaszonbérelő a tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül lényeges változtatásokat nem tehet. Ha tesz, akkor azért minden tekintetben felel, és az el nem távolítható fényűző beruházások megtérítését sem követelhetne. Ha pedig az ilyen bejelentés ellenére a tulajdonos nem gondoskodik a jogviszony megszűnését követő joghatások rendezésében való megállapodásról, akkor viszont annak ódiumát a „casus senzit dominus” elve alapján neki kellene viselnie.

Mindezt figyelembe véve helyes lenne, ha a Munka Törvénykönyve 76. §-ának (5) bekezdéséhez hasonlóan, amely előírja a munkaszerződés tartalmi követelményét, hasonlóan kellene előírni a Ptk.-ban haszonbérleti – részes-gazdálkodási szerződés tartalmi követelményeire nézve.