

Földhaszonbérleti szerződések felmondásainak új szabályairól

Tisztelt Olvasók! Mostanában egyre gyakrabban találkozom olyan ügyekkel, ahol új szabályozás alapján mondják fel a földhaszonbérleti szerződéseket, azok lejáratának határideje előtt. Emiatt egyre több jogvita is keletkezik, ezért szeretném mindkét fél figyelmét felhívni az alábbiakra. Előre bocsátom, hogy mindaz, amit leírok az én saját jogértelmezésem! Joggyakorlatra nem tudok hivatkozni, mert a törvényi módosítás miatt (ez év január és április), még nincsenek a peres ügyekben jogerős bírósági döntések. Segítségét szeretnék nyújtani abban, hogy mindkét oldal végiggondolja, hogy mivel jár, és ki mit veszíthet vagy nyerhet azáltal, ha felmond egy hosszútávú és határozott idejű földhaszonbérleti szerződést.

Ez év elején és tavaszán módosításra került a Termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, konkrétan a törvénybe bekerült egy új passzus, még hozzá a 18/A. §.

A 18/A (1) bekezdése ez év január 1-től az osztatlan közös tulajdonban lévő földterületek, határozott időre megkötött földhaszonbérleti szerződéseinek felmondását teszi lehetővé bizonyos feltételek megléte esetében, míg a (2) bekezdés (ez év április 5-től hatályos) az 1/1, tehát a kizárólagos tulajdonban lévő földek határozott időre megkötött földhaszonbérleti szerződéseinek felmondását teszi lehetővé, szintén bizonyos feltételek fennállása esetében.

Osztatlan közös tulajdonban lévő földek esetében a szabályozás így szól:

„18/A. § (1) Ha a haszonbérleti szerződés létrejöttkor a haszonbérlet tárgyát képező termőföld osztatlan közös tulajdonban állt, és a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszűntetésére a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint került sor, a haszonbérbe adó (illetve annak jogutódja) a haszonbérletet a gazdasági év végére akkor is felmondhatja, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg, feltéve, hogy a haszonbérelő felé a felmondással egyidejűleg úgy nyilatkozik, miszerint azt saját maga kívánja használni.”

A következő esetben lehet felmondani a haszonbérleti szerződést, annak időtartamának lejáratá előtt a gazdasági évvégére:

- Ha a haszonbérleti szerződés létrejöttkor a haszonbérlet tárgyát képező termőföld osztatlan közös tulajdonban állt **és**
- a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetésére a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint került sor,
- a haszonbérbe adó (illetve annak jogutódja) a haszonbérletet a gazdasági év végére akkor is felmondhatja,
- ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg, **és**
- a haszonbérelő felé a felmondással egyidejűleg úgy nyilatkozik, miszerint azt saját maga kívánja használni.”

Leegyszerűsítve, az a haszonbérbe adó (illetve annak jogutódja) mondhatja fel idő előtt a gazdasági év végére, akinek a földje a haszonbérletbe adáskor osztatlan közös tulajdonban volt **és** ennek a szerződésnek a fennállása alatt megszűnt a közös tulajdon, de annak megszüntetésére kizárólag (!) a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény szabályai szerint került sor, **és** az haszonbérbe adó, aki fel akarja mondani a szerződést, a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás alapján önálló ingatlanként kapta meg, **és** már a felmondásban úgy nyilatkozik, hogy azt a földet saját maga kívánja használni.

Az „és” kötőszavakat azért húztam alá, mert érzékeltetni szeretném, hogy 4 db feltételnek kell egyidejűleg fennállnia ahhoz, hogy jogszerűen fel lehessen mondani az ilyen típusú haszonbérleti szerződést. Ha a 4 feltétel közül akár egy is hiányzik, akkor a felmondás érvénytelen!

Saját, kizárólagos tulajdonú földek esetében haszonbérleti szerződés felmondásának szabálya a következőképpen szól:

„(2) A haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetén - ide nem értve a törvényes öröklés esetét - a haszonbérbe adó jogutódja a haszonbérletet 60 napos felmondással a gazdasági év végére megszüntetheti, ha a felmondással egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonába került termőföldet öt éven belül nem idegeníti el, és azt saját maga használja.



**Dr. Jobbágy
Krisztina**

A szerződés megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – a haszonbérbe adó jogutódja és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni!”

Ez azt jelenti, hogy:

- a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változás esetében (a haszonbérbe adó jogutódja) – kivéve a törvényes öröklést,
- ha a felmondással egyidejűleg kötelezettség vállal arra, hogy a tulajdonába került termőföldet 5 éven belül nem idegeníti el, és azt saját maga használja.

Ebben az esetben merülnek fel a jogviták arra vonatkozóan, hogy akkor most valójában ki is mondhatja fel a haszonbérleti szerződést e rendelkezés alapján. Az én értelmezésem szerint a haszonbérbe adó személyében bekövetkező változást, mint a haszonbérbe adó jogutódját, csak úgy lehet értelmezni, hogy a föld esetében tulajdonos változás történt. Ezt támasztja alá, hogy a jogszabályi rendelkezés maga is azt mondja, hogy ennek a jogutódnak a felmondással egyidejűleg kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a **tulajdonába került termőföldet** nem adja el és saját maga fogja megművelni. A „tulajdonába került” meghatározás a magyar nyelv szabályai szerinti szó szerinti értelmezés tekintve, nem lehet másképpen értelmezni csak úgy, hogy a földnek új tulajdonosa lett, és nem a régi tulajdonos **tulajdonában lévő** földről szól.

Nagyon fontos szabály, amin átsiklanak azok, akik a földhaszonbérleti szerződés eme felmondási jogával kívánnak élni: **„A szerződés megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – a haszonbérbe adó jogutódja és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni!”**

Ez jelenti azt egyrészt, hogy eleve el kell olvasni a haszonbérleti szerződést, hogy mit tartalmaz a felek közötti elszámolásra, ha a szerződés idő előtt szűnik meg. Ez

azért fontos, mert a legtöbb szerződésben benne van, ha a szerződés a haszonbérbe adó miatt szűnik meg a határidő lejárta előtt, akkor a haszonbérbe adónak minden felmerülő költséget, kárt és elmaradt hasznot ki kell fizetnie a haszonbérelőnek, aki a felmondás miatt eszik támogatástól, bevételtől stb.

Külön felhívnam a figyelmet arra is, hogy ameddig a haszonbérbe adó, aki a felmondással élt, nem fizeti meg teljes egészében az elszámolásból adódó tartozását a haszonbérelőnek, addig a haszonbérelő nem köteles a földet átadni! Másrészt nagyon sokan egyáltalán nem akarnak tudomást venni arról, hogy a haszonbérbe adott területek nagy részével a haszonbérlők beléptek az Agrár-környezetgazdálkodási Programba, amely Program 5 évig szól, ennek lejárta előtt a visszalépés a támogatás visszafizetésével, szankcióval és a jegybanki alapkamat kétszeres mértékű kamatának megfizetésével is jár. Nem kell sokat gondolkodni rajta, ez már önmagában kimeríti a kár fogalmát. Sokan erre azt válaszolják, hogy neki, mint tulajdonosnak semmi köze az AKG-hoz, mert a földhasználó nem kérte a beleegyezését, ahhoz, hogy ebbe a Programba belépjen az ő területével. Ez téves megközelítés, mert az AKG-ra vonatkozó

jogszabály nem írt elő tulajdonosi hozzájárulást ahhoz, hogy ilyen támogatásban részesüljön a földhasználó, egyetlen kitétel volt: a támogatási idő alatt földhasználati joga legyen a földhasználati nyilvántartásba bejegyezve 2009. 09. 01-től kezdődően. Arra is felhívnam a figyelmet, hogy nem lehet már kötelezettséget sem átadni másnak, és más terület nem vonható be a támogatható helyett! Tehát, ha AKG-val érintett terület esetében valaki felmondja a földhaszonbérleti szerződést, számolhat azzal, hogy tetemes pénzüsszeget kell a haszonbérelőnek megfizetnie.

Az AKG mellett jó végig gondolni a területalapú és egyéb támogatások kérdését is, mert a bérleti szerződés fennmaradó időtartamára ezeknek a támogatásoknak az elmaradása elmaradt haszonként szintén követelési alap lehet, ami szintén súlyos összeget érhet el. Ezeknek az elmaradt hasznoknak és bekövetkezett károknak a megítélése azért nem túl bonyolult, mert a haszonbérlők, amikor megkötötték a hosszútávú szerződéseiket tényleg hosszú távon is gondolkodtak, nyilván azért mert használni akarták több éven vagy akár évtizeden keresztül a földet, és fel sem merült senkiben, hogy a szerződés lejárta előtt gyakorlatilag minden indok nélkül, 60 napra felmondják majd a

szerződésüket. Itt a fentiekben még területalapú támogatásokat hoztam csak fel példának, de azon is el lehet gondolkodni, hogy mi van azokkal a beruházásokkal, mint például egy öntözésfejlesztés, ami eleve növeli a termőföld értékét, tehát értéknövelő beruházás.

Ami még nagyon fontos a felmondáskor:

A felmondás csak írásban érvényes! Ha azt a másik fél – tehát a haszonbérelő – három napon belül nem veszi tudomásul – tehát ír egy válaszlevelet a haszonbérbe adónak azzal, hogy a felmondással nem ért egyet –, akkor a felmondást gyakorló haszonbérbe adónak a levél kézhezvételétől számított nyolc napon belül a bírósághoz kell fordulnia. Ha nem így jár el, akkor a felmondás hatályát veszti.

Összefoglalva azt javaslom mindenkinek, hogy inkább kétszer gondolja át, hogy a jogszabályok mire adnak lehetőséget, és azt hogyan lehet használni vagy kihasználni, mert nem biztos, hogy valóban jól is járnak vele.

*Dr. Jobbágy Krisztina, ügyvéd
drjobbagyugyvedei.iroda@t-online.hu
www.drjobbagykrisztina.hu
30-682-5009*