



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.171/2021/5.

A tanács tagjai: dr. Bartal Géza a tanács elnöke
dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Puskás Péter bíró

A felperes: cég1
(cím1)

A felperes képviselője: dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd
(cím2)

Az alperes: alperes1
(cím3)

Az alperes képviselője: dr. Méhes László ügyvéd
(cím4)

A per tárgya: haszonbéremelés kezdeményezése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Győri Törvényszék

1.Pf.20.467/2020/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

helyiség Járásbíróság

9.P.20.225/2020/15/II.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a 2001. szeptember 6-án 50 évre megkötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés alapján több helyiség föld haszonbérelője. A tulajdonos Magyar Államtól az alperes 2016. március 3-án kötött adásvételi szerződéssel megszerezte a szám1 hrsz.-ú föld tulajdonjogát, a változás 2016. július 6. napjával bejegyzést nyert az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. § alapján 2017. január 31-én kezdeményezte a haszonbérleti díj helyben szokásos mértékű piaci, 76.700 Ft/ha/év haszonbérleti díjra történő módosítását „a 2017-es gazdasági évre vonatkozóan, illetőleg attól kezdődően” a csatolt, 2016. december 22-én keltezett igazságügyi szakértői vélemény alapján.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A felperes a módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes nem jogosult a haszonbérleti szerződés módosítását kezdeményezni a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján, másodlagosan: a kezdeményezése érvénytelen, harmadlagosan: a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a szokásos piaci haszonbérleti díj 581,59 Ft/AK/év.

[3] Az alperes kérte az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a viszontkeresete alapján a helyben szokásos piaci értéként a kezdeményezése szerint 76.700 Ft/ha/év haszonbér meghatározását.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a szám hrsz.-ú föld haszonbérleti díját 2017. évtől 70.100 Ft/év/ha, azaz 2.521 Ft/AK/év összegben határozta meg, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az indokolása szerint az elsődleges és másodlagos kereset nem megalapozott, a harmadlagos összecszerűségében megalapozatlan; a viszontkereset alapos. Rögzítette, hogy a Fétv. 50/A. § (1)-(6) bekezdései értelmében a bíróságnak a haszonbérleti díjat meg kell állapítania, mely pozitív megállapítási keresetet jelent, ezért a felperes elsődleges és másodlagos – negatív megállapítási – keresete nem alapos. Az alperes a haszonbérleti díj módosítását a jogszabálynak megfelelően kezdeményezte. Az ingatlan helyben szokásos mértékű, piaci haszonbérleti díját a perben kirendelt termőföld-forgalmazó és termőföld-értékbecslő igazságügyi szakértő piaci összehasonlító adatokon alapuló véleménye alapján állapította meg. A szakértő megerősítette a kezdeményezés alapjául szolgált igazságügyi szakértő azon álláspontját, hogy a felperes által megjelölt 581,59 Ft/AK/év (17.000 Ft/ha/év összegnek megfelelő) haszonbérleti díj jóval alatta marad a vizsgált településen 2016-2017 években kötött haszonbérleti szerződések alapján realizált, átlag 50.000 Ft/ha/év díjnak.

[5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolásában rögzítette, hogy a felperes a fellebbezésében az elsődleges keresetnek helyt adó – erre tekintettel a másodlagos keresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasító – határozat hozatalát, másodlagosan az ítéletet hatályon kívül helyezését kérte. A másodfokú bíróság egyetértett az elsődleges és a másodlagos kereset elutasításával és annak jogi indokolásával is: a Fétv. 110/A. § folytán a Fétv. 50/A. §, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a

továbbiakban: Ptké.) 53/C. §, és a Ptk. 6:340. § *[A bérelt dolog átruházása]* (2) bekezdése alkalmazhatóságával, és azzal is, hogy nemleges megállapítási keresetnek nem volt helye. A haszonbérleti díj módosítására irányuló alperesi kezdeményezés alapját képező Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerint a haszonbérlet az általa el nem fogadott díjmódosítás esetén azt kérheti a bíróságtól, hogy a piaci haszonbért állapítsa meg. Az elsőfokú bíróság csupán a Fétv. 50/A. § és a Ptké. 53/C. § alkalmazhatósága szempontjából rögzítette – helyesen –, hogy a haszonbérleti szerződés kizárólag az alanyváltozás miatt tekintendő jogszabály rendelkezésénél fogva új szerződésnek. Az alperes a haszonbérleti díj módosítását a Fétv. 50/A. §-ban írtaknak megfelelően kezdeményezte, a csatolt szakvéleményt kompetens igazságügyi szakértő készítette. A felek észrevételeire figyelemmel kiegészített szakvéleménye aggálytalan, az alkalmazott módszer alapján végzett vizsgálat reprodukálható, megfelelő részletességgel leírta a vizsgálati eszközöket, eljárásokat, módszereket. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a haszonbérleti díj az alperes kezdeményezésének az időpontjától, a 2017 gazdasági évtől módosul.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a másodfokú bíróság új eljárásra utasítását annak kimondásával, hogy az ügyben a Pesti Központi Kerületi Bíróság az illetékes, másodlagosan az elsődleges kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát, harmadlagosan a haszonbérleti díj megállapítására új bizonyítási eljárás lefolytatásának előírását.

[7] Megsértett jogszabályként jelölte meg az Alaptörvény B) cikk (1), a XXVIII. cikk (1), az M) cikk (1)-(2), a XIII. cikk (1), a XV. cikk (2) bekezdését és a 28. cikkében biztosított alapjogot, mert a jogerős ítélet a Ptké. 53/C. §-án, ehhez kapcsolódóan a Földforgalmi tv. 38. § (2) bekezdésén és a Fétv. 110/A. és 50/A. §-án alapul [22/2018. (XI. 20.) AB határozat]. A jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 1. §, 2. §, 200. §, 241. §, 432. § (1) bekezdése, a Ptk. 6:211. §, a Ptké. 50. § (1) bekezdése, a Földforgalmi tv. 38. § - 59. §, 70. § (1) és (2) bekezdés rendelkezéseit, a Fétv. föld használatára vonatkozó rendelkezéseit; a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 1. §, 2. § (1) bekezdése, 3. § (1)-(2), 41. § (1) és (4) bekezdése, a 42. §, a 43. § (1), a 213. § (1) bekezdése, a 215. §, a 123. §, a 221. § (1) bekezdése rendelkezéseit.

[8] Az elsődleges kérelem indokai szerint a Kúria **7/2021.** Polgári Jogegységi határozatára (továbbiakban: PJE határozat) tekintettel a haszonbérleti szerződés illetékességi kikötése alapján a kereset eldöntésére a Pesti Központi Kerületi Bíróság az illetékes. Eljárásjogi jogszabálysértésként jelölte meg azt, hogy az eljáró bíróságok a keresetek elutasítását célzó ellenkérelmen túlterjeszkedve hoztak az alperesre kedvezőbb, a keresettől eltérő haszonbért a kezdeményezés időpontjára visszamenőleg megállapító határozatot, a döntés nem felel meg a bírói szerződésmódosítás követelményeinek sem. A Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében előírt peres út, a haszonbérlet által indítandó kereset nincs összhangban a Pp. rendelkezéseivel, sérti a fél rendelkezési jogát. Az elsődleges kereset elutasításának indokait is vitatta: kizárólag ebben a perben tudja az érvénytelenségi kifogását előadni, valamennyi anyagi jogi igényét érvényesíteni, tekintettel a jogvesztő határidőre.

[9] Az anyagi jogi jogszabálysértés kapcsán a felperes azzal érvelt, hogy az alperes, mint haszonbérbeadó nem általános (univerzális) jogutód. A haszonbérleti jogviszony oszthatatlan, a tárgy az egy gazdasági egységet képező ingatlanok összessége, melyek egy szerződéssel egy összegű bérleti díjon lettek bérbe adva, oszthatóságukról a felek megállapodása rendelkezhet. A haszonbérleti szerződés a tulajdonosváltozással bérbeadói oldalon többalanyúvá vált. A 2001-ben létrejött haszonbérleti szerződés tárgya több különböző minőségű, művelési ágú ingatlan, illetőleg kivett, a művelés alatt álló ingatlanokat kiszolgáló

ingatlan. Nincs lehetőség egy ingatlan bérleti díjának a terület arányában meghatározni. Azzal, hogy az egy-egy ingatlan tulajdonosának változásával a haszonbérbeadói oldal többalanyúvá vált, nem valósult meg – a 7/2021. PJE határozat szerint sem – a Ptké. 53/C. §-ban előírt kettős feltétel: a szerződésből származó valamennyi jog és valamennyi kötelezettség az alperesre nem szállt át, és az átruházást nem a jogszabály rendelte el. A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése a bérlő jogait védi az új bérbeadóval szemben; a felek az adásvételi szerződésben rendelkeztek a haszonbérleti jogviszonyban a bérbeadói pozíció átruházásáról. A Kúria Pfv.V.20.090/2021/4. számú ítélete szerint is a szerződésátruházás célja a teljes szerződéses pozíció (jogok és kötelezettségek) átruházása. A díj megváltoztatásra, a szerződés módosítás kezdeményezésére a szerződés és a többalanyú bérbeadói oldalra vonatkozó szabályok szerint van mód: osztható szolgáltatás esetén a többi haszonbérbeadóval egyeztetve, egyébként a teljes szerződésre a tulajdonosok egységesen. Ezért az alperest a Fétv. 110/A. § és 50/A. § alapján a díjmódosítás lehetősége nem illette meg.

[10] A felperes fenntartotta a szakértői véleménnyel szemben megfogalmazott azon kifogásait is, hogy a szakértő nem a teljes szerződést vizsgálta, és nem ismertette a helyben szokásos bérleti díjat érvényes és hatályos szerződések alapján. A Pp. 182. § (3) bekezdése felhívásával vitatta a jogerős ítéletben írtakat, a „szakértő egyik feladatának sem tett eleget.” „...a szakvélemény ellentmondását és megalapozottságát nem oldotta fel.”

[11] A felperes további érvei szerint a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatra tekintettel az ügyben döntés nem hozható, míg az Országgyűlés nem tesz eleget a mulasztásban megnyilvánuló alkotmányértés miatt előírt kötelezettségének.

[12] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítéletet saját indokai alapján hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a felperes által megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

[14] A Kúria előjáróan rögzíti, hogy felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2), 275. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabály-helyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény hivatkozott rendelkezése által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek. Az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja, amely körülményre határozata indokolásában utal [A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 4. pont]. Ezért a Kúria figyelme kívül hagyta a felülvizsgálati kérelem hivatkozását a Földforgalmi tv. 38. § - 59. §, a Fétv. föld használatára vonatkozó rendelkezései megsértésére.

[15] A Kúria a 2017-ben megindult perben a két érintett bíróság között felmerült negatív illetékességi összeütközést a Pkk.V.25.013/2018/3. számú végzésével, a helyiség Járásbíróság kijelölésével feloldotta. A Kúria a jelen ügyben is irányadónak tekintti – a felperes másik ügyében hozott – Pkk.V.25.148/2021/2. számú végzésében kifejtetteket: a korábban már kijelölt bíróság illetékessége hiányának megállapítására a Kúria 7/2021. számú, a Magyar Közlöny 2021. július 21-i 138. számában közzétett PJE határozata nem ad okot: a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 42. § (1)

bekezdése alapján a jogegységi határozat a bíróságokra a Magyar Közlönyben történő közzététel időpontjától kötelező. Ezért a felperes elsődleges felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[16] A Kúria a felülvizsgálati kérelemnek az Alaptörvény sérelmét állító tartalma kapcsán rámutat arra, hogy a Pp. 270. § (2), 272. § (2) bekezdésében írt, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozható jogszabálysértés az Alaptörvény T) cikk (2) bekezdésében taxatív felsorolt jogszabályok megsértését jelenti. Az Alaptörvény R) cikk (1) bekezdése értelmében a jogrendszer alapja, amellyel jogszabály nem lehet ellentétes. Az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdése értelmében az Alkotmánybíróság, ennek megfelelően a (2) bekezdés d) pont a hatáskörébe utalja a bírói döntés Alaptörvénnyel való összhangjának a felülvizsgálatát (az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. §).

[17] A felperes által 2001. szeptember 6-án megkötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésben a haszonbérbe adó tulajdonos személyében az egyik föld tulajdonjogának 2016. január 6.-t követő átruházása folytán következett be változás. A felperes mindhárom kereseti kérelmével a földhaszonbérleti díj alperes által kezdeményezett módosítását kívánta elkerülni: elsődlegesen és másodlagosan a Fétv. 50/A. § alkalmazhatóságának a kizárására alapított nemleges megállapítási keresettel, az eshetőleges harmadlagos – a Fétv. 50/A. § alapján a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj megállapítása iránti – keresetével a kezdeményezést megelőző haszonbér fenntartásával. Az eljáró bíróságok szerint az elsődleges és a másodlagos kereset alaptalan, az alperest a haszonbér módosítás kezdeményezésének a joga a Fétv. 50/A. § alapján megillette, míg a harmadlagos kereset csak összecszerűségében megalapozatlan. A felperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának egyrészt állást kellett foglalnia az ügy által felvetett, a peres felek haszonbérleti jogviszonyában az érdemet érintő jogkérdésről, a Fétv. 50/A. § alkalmazhatóságáról, másrészt a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján indított perben érvényesíthető igényről.

[18] Téves a felperes azon álláspontja, miszerint a Ptké. 53/C. §-ával összefüggő mulasztás megállapításáról szóló 22/2018. (XI.20.) AB határozatra tekintettel az ügyben döntés nem hozható. A bíróság a döntését a perben megállapított tényállásra irányadó hatályos jogszabályok alkalmazásával hozza meg. Az Alaptörvény 28. cikke kifejezetten a bíróságok kötelezettségévé teszi a jogszabályok értelmezését {3062/2021. (II. 19.) AB végzés [26]}, jogalkalmazói jogértelmezéssel oldandó fel az azonos szintű jogszabályok között esetleg fennálló ellentmondás is {3043/2021. (II. 19.) AB határozat [29], 3029/2021. (II. 2.) AB határozat [24]}. A Kúria az Alaptörvény 25. cikk (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatának ellátása körében a Bszi. 25. § alapján a szerződésátruházási szabályok érvényesülése tárgyában lefolytatott jogegységi eljárásban meghozta a 7/2021. számú PJE határozatát, mely a Bszi. 42. § (1) bekezdése alapján már a jogalkalmazó Kúria jelen eljárásában irányadó volt. A PJE határozat szerint, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-án vagy azt követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződésre a továbbiakban a Ptk. szabályait kell alkalmazni; a szerződésátruházás ilyenkor is jogutódlást jelent azzal, hogy a szerződést ebben az esetben – a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alkalmazásában – a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél közötti új szerződésnek kell tekinteni; a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető jogok és kötelezettségek változatlanok maradnak. Erre figyelemmel az 1959. évi Ptk. alkalmazásának nem volt helye, a rendelkezései megsértésére az I. rendű alperes alappal nem hivatkozhatott.

[19] A Ptk. 6:211. § [*Szerződésátruházás jogszabály rendelkezése alapján*] hatálya alá tartozik, annak egyik esete – a Ptk. 6:356. § [*A bérlet szabályainak alkalmazása*] alapján a haszonbérletre is alkalmazandó – Ptk. 6:340. § [*A bérelt dolog átruházása*] (2) bekezdés első mondata alapján az, ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott

dolog tulajdonjogát átruházza. Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint is jogszabály rendelkezése alapján szállnak át a jogok és a kötelezettségek bérleti szerződés esetén, ha a bérbeadó a szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza {22/2018. (XI. 20.) AB határozat Indokolás III. [64]}. A 7/2021. PJE határozat a perbeli jogvitára abban a tekintetben releváns és irányadó jogértelmezés, hogy a Fétv. 110/A. § alapján az 50/A. § rendelkezéseit arra a 2016. január 6. előtt megkötött haszonbérleti szerződésre is alkalmazni kell, amely a 2016. január 6-át követően a föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbe adó tulajdonos személyében bekövetkezett változásra tekintettel szerződésátruházás miatt megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett.

[20] A Kúria a felülvizsgálat alapjául szolgáló hasonló tényállásra és a haszonbérlo felperes által érvényesített hasonló igényre figyelemmel a perbeli esetben is irányadó döntésnek tekinti a Kúriai Döntések Bírósági Határozatok 2022/5. számában 128. szám alatt is közzétett [<https://kuria-birosag.hu/kuriai-dontesek>] Pfv.V.20.424/2021/5. számú határozatában kifejtetteket:

A Ptké. 53/C. § a Ptké. 50. § (1) bekezdése alóli kivétel, attól eltérő rendelkezés. A Földforgalmi tv. 70. § – visszamenőleges hatályt kizáró – rendelkezéseit egyaránt áttörő szabály a Fétv. 110/A. § és a tartalma szerint irányadó Ptké. 53/C. §. E rendelkezéseket 2016. január 6-i hatállyal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény (a továbbiakban: Módtv.) iktatta be. A Ptké. 53/C. § a Ptk. 6:211. §-át rendelte alkalmazni a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésre, a Fétv. 110/A. § a Fétv. 50/A. §-t rendelte alkalmazni a 2016. január 6. (Módtv. hatálybalépése) előtt megkötött haszonbérleti szerződésre, amelyben a haszonbérbe adó tulajdonos személyében a föld tulajdonjogának 2016. január 6. napját követő átruházása folytán következett be változás. Ez a jogviszony folytonosságának fennmaradása mellett a szerződésből kilépő és a szerződésbe belépő fél között jogutódlást eredményez, a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető jogok és kötelezettségek változatlanok maradnak (7/2021. PJE határozat).

[21] A fentiekből a perbeli esetben is az következik, hogy a felperes által a Ptk. és a Módtv. hatálybalépése előtt kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésre, amelyben a haszonbérbe adó tulajdonos személyében a föld tulajdonjogának 2016. január 6. követő átruházása folytán következett be változás, alkalmazni kell a Módtv. által megállapított Fétv. 50/A. § rendelkezéseit (Kúria Pfv.VI.20.006/2021/3.). Azaz a haszonbérbeadó alperest megillette az a jog, hogy kezdeményezze a haszonbérleti szerződés egyoldalú módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó, helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra emelése érdekében; a kezdeményezése – miután a szerződő felek eltérően nem rendelkeztek – megfelelt az első kezdeményezés konjunktív törvényi feltételeinek [Fétv. 50/A. § (1)–(2), (6) bekezdés] mert: 1. a haszonbérleti szerződés legalább 10 éves időtartamú, 2. a kezdeményezéskor a szerződéskötést követő 5 év eltelt, 3. a kezdeményezéskor a haszonbérleti szerződés időtartamából legalább még 5 év van hátra, 4. a kezdeményezésben a piaci haszonbérleti díj mértéke – a kezdeményezéshez csatolt – igazságügyi szakértői véleményen alapult [az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 2. § 8. pont, 3. § (1) bekezdés, 4. § (1) bekezdés].

[22] A haszonbérlonek a kezdeményezéssel szembeni igényérvényesítési lehetősége kapcsán a Kúria visszautal a fent hivatkozott Pfv.V.20.424/2021/5. számú határozatában kifejtettekre: a haszonbérlo felperest, mint az ellenérdekű felet megillető, választható és a

kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolható joga [Fétv. 50/A. § (3)-(4) bekezdés]:

- legalább 20% mértékű haszonbérleti díjemelés esetén a haszonbérleti szerződés felmondása a gazdasági év végére,
- bármilyen mértékű haszonbérleti díjemelés esetén a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását (ellenkező esetben a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni).

[23] A kifejtettekre tekintettel a felperes elsődleges és másodlagos negatív megállapítási kereseti kérelme nem vezethetett eredményre, a másodlagos felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[24] A Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében szabályozott, kizárólag a haszonbér emelés itt engedett egyoldalú kezdeményezéséhez, azaz a szerződés kivételes egyoldalú módosításához kapcsolódó, anyagi jog által szabályozott, sui generis igényérvényesítés során a bíróság arról dönt, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek: a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci – igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott – haszonbérleti díjnak. A Kúria a Pfv.V.20.424/2021/5. számú határozatában már rámutatott arra is, hogy a bíróságot ez esetben nem a keresetben elvárt díj, hanem a kezdeményezésben meghatározott díj köti. A szakértői bizonyítás alapján a bíróság a keresetet elutasítja, ha a kezdeményezésben megjelölt díj megegyezik a perben kirendelt szakértő által megállapított díjjal, vagy attól alacsonyabb. A kereset abban az esetben alapos, ha a kezdeményezésben megjelölt díj magasabb a perben kirendelt szakértő által megállapított díjnál, ebben az esetben állapítja meg a bíróság az ítéletében, a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve a haszonbér mértékét a perben kirendelt szakértő véleménye szerint.

[25] Az előzőekből következően az alperesnek elég lett volna az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérnie, a kezdeményezése „a 2017-es gazdasági évre vonatkozóan, illetőleg attól kezdődően” történő hatályosulásához a viszontkereset szükségtelen volt. Miután a felperes Fétv. 50/A. § (4) bekezdésén alapuló harmadlagos keresete a piaci haszonbérleti díj meghatározására irányulhatott, az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül állapították azt meg a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve a szakértői vélemény alapján.

[26] A felperes további érvei kapcsán a Kúria szükségesnek ítélte annak a hangsúlyozását, hogy a felülvizsgálat a rendes jogorvoslat (fellebbezés) alapján hozott jogerős bírósági határozat anyagi jogi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgáló, kérelemhez kötött rendkívüli jogorvoslat. A felülvizsgálat nem a per folytatása, hanem mint rendkívüli jogorvoslat, a jogerő áttörésének kivételes eszköze, amelyre csak szigorú törvényi feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A jelen esetben a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet lényegében helyes indokai alapján hagyta helyben. A felperes a felülvizsgálati kérelmét a fellebbezési kérelmével egyezően az elsődleges, nemleges megállapítási keresetének helyt adó határozat hozatala érdekében terjesztette elő, azonban a jogi érvelését megváltoztatta, eltért a fellebbezése indokaitól. A fellebbezésében nem vetette fel a szolgáltatás oszthatósága kérdését: az 1959. évi Ptk. és a haszonbérleti szerződési feltételek alkalmazása, valamint amellet érvelt, hogy miért nem alkalmazható a felek jogviszonyára a Fétv. 110/A. § és 50/A. §. A Pp. 270. § (2) bekezdés alapján a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet. A jogerős ítéletnek nem volt - azt érintő fellebbezés hiányában nem is lehetett - tárgya az alperes kezdeményezésének azon okból történő vizsgálata, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkoztak szerint a bérleti díj változtatását a teljes szerződésre vonatkozóan a tulajdonosok egységesen kezdeményezhetik a szerződés szerint. A felperes ezen érveit a fellebbezésében nem terjesztette elő, arról a másodfokú bíróság állást nem foglalt, így azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhetett el, e kérdés kapcsán a terhére téves jogi álláspont vagy mulasztás nem róható [BH2017. 232. BH1995. 163. EBH2002. 653.].

Mindebből következően a felülvizsgálati kérelmében foglaltak közül e hivatkozás nem képezhetette az érdemi felülvizsgálat tárgyát.

[27] A felperes a harmadlagos felülvizsgálati kérelmében a harmadlagos keresete alapján a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj megállapításának alapjául szolgáló szakértői vélemény hiányosságaira hivatkozással tartotta indokoltnak az eljárás megismétlését. A Fétv. 50/A. § (4) bekezdésben szabályozott, kizárólag a haszonbér emelés itt engedett egyoldalú kezdeményezéséhez, azaz a szerződés kivételes egyoldalú módosításához kapcsolódó, anyagi jog által szabályozott, sui generis igényérvényesítés során a bíróság arról dönt, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek: a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci – igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott – haszonbérleti díjnak (Kúria Pfv.V.20.424/2021/5.). A polgári peres bírósági eljárásokban a bizonyítás, ennek részeként a szakértői vélemény, mint bizonyíték beszerzésének a rendjét a Pp. szabályozza. A Pp. felperes által felhívott 182. § (3) bekezdése kapcsán a Kúria rögzíti, hogy a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetést követően a felek kijelentették, hogy további bizonyítási indítványuk nincs (15. számú jegyzőkönyv). Az eljáró bíróságok a kiegészített szakvéleményt alkalmasnak tartották az érdemi döntésük megalapozására, más szakértőt pedig csak a fél indítványa alapján lehetett volna a perben kirendelni, figyelemmel a Pp. 182. § (3) bekezdése második mondatára, a 164. § (2) bekezdésére. A Pp. 3. § (3) bekezdés második mondata szerint a bizonyítás indítványozása elmulasztásának a jogkövetkezményei a bizonyításra kötelezett felperest terheli. A Kúria mindezekre figyelemmel a felülvizsgálati kérelem szakértői bizonyítást kifogásoló érveit is megalapozatlannak találta.

[28] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma:

Ha a jogalkotó nem orvosolja a mulasztásával előidézett alaptörvény-ellenességet, a bíróság a jogvitában a perben megállapított tényállásra irányadó hatályos jogszabályok értelmezésével határoz.

Jogszabály rendelkezése alapján történő szerződésátruházás egyik esete az, amikor a (haszon)bérbeadó a (haszon)bérleti szerződés megkötését követően a (haszon)bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza.

Jogszabály, a Fétv. 50/A. § alapján kezdeményezheti a haszonbérlő a 2016. január 6. előtt megkötött haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díjnak a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra való módosítása érdekében, ha a föld tulajdonjogát átruházással a 2016. január 6-át követően szerezte meg.

Az alkalmazott jogszabályok

Alaptörvény 28. cikke

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 50/A. §, 110/A. §

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 53/C. §

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:211. §. 6:356. §, 6:340. § (2) bekezdés

a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 272. § (2) bekezdés

Záró rész

[29] A felülvizsgálati eljárásban vitatott érték az 5 ha 2358 m² ingatlan 70.700 Ft/ha/év, azaz évi 370.171 forint haszonbérleti díja, a látszólagos tárgyi keresethalmazatra figyelemmel a legnagyobb értékű követelés. [Pp. 270. § (1) bekezdés, 24. § (2) bekezdés *c)* pont]. A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés szerint, a kifejtett képviselői tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.

[30] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésnek megfelelően tárgyaláson bírálta el.

[31] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pont zárja ki.

Budapest, 2022. június 23.

dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró