

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
r é s z í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.V.20.241/2022/6.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: dr. Vörös József ügyvéd
cím2s
Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda,
ügyintéző dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd
cím3

Az alperes: név2
cím4

Az alperes képviselője: Váczi Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Váczi Péter ügyvéd
cím5

A per tárgya: jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
44.Pf.634.475/2021/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
4.P.86.454/2020/21.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsődleges kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja, a másodlagos kereset, a viszontkereset és a perköltség viselése tekintetében a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

– Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül leletezés terhe mellett fizessen meg 205.000 (kétszázötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

– A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 307.000 (háromszázhétezer) forintban, az alperesét 65.000 (hatvantötezer) forintban állapítja meg.

Az részítélet 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 kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés alapján – 2051. szeptember 6-ig – haszonbérelője lett a Magyar Állam tulajdonában álló több, köztük a L. ... hrsz.-ú földterületnek. A szerződő felek a haszonbérleti díj mértékét 300 forint/AK értékben határozták meg, az ezt követő években pedig a tárgyévi haszonbér az előző évi haszonbér és a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindex szorzata.

[2] Az alperes a perbeli földterületen 2017. január 23-án adásvétel jogcímen tulajdonjogot szerzett, ekkor a haszonbérleti díj mértéke 579 forint/AK/év volt. A felperes 2017. évben 350.456 forint, 2018. évben 381.882 forint, míg 2019. évben 392.574 forint haszonbérleti díjat fizetett meg az alperes részére.

[3] Az alperes 2017. július 20-án igazságügyi szakértői vélemény csatolásával kezdeményezte a haszonbér 2.275.621 forint/év összegben megjelölt, helyben szokásos piaci díjra történő felemelését, amelyet a felperes nem fogadott el.

[4] A felperes a 2017. június 22-én kelt levelében a bérleti díj emelésére irányuló kezdeményezést nem fogadta el, emiatt keresetlevelét a bírósághoz 2017. június 30-án előterjesztette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperes kezdeményezése a haszonbérleti díj emelésére – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A.§ és a 110/A.§, valamint 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.§ alkalmazhatósága hiányában – érvénytelen. Másodlagosan a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjat 580 forint/AK/év összegben kérte megállapítani. Állította, hogy az alperes által csatolt igazságügyi szakértői vélemény hibás módszertanon és számításon alapul.

[6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[7] Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben a Fétv. 50/A.§ (4) bekezdés alapján az ingatlan piaci földhaszonbérleti díjának a 2017. évre 2.372.740 forint/év összegben való megállapítását és a felperest 6.175.231 forint földhaszonbérleti díjkülönbözet, valamint abból 2.022.284 forint után 2017. december 21. napjától, 2.047.804 forint után 2018. december 21. napjától és 2.105.143 forint után 2019. december 21. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Hivatkozott arra, hogy a 2017. évi piaci haszonbérleti díj megállapítását követően a haszonbérleti szerződés 1.1. pontja alapján a 2018. és 2019. évi érték a KSH által megadott fogyasztói árindex-emelkedés alapján kiszámítható, illetve a haszonbérleti díj teljes összegének megfizetése minden év december 20-án esedékes, így azt követően a felperes annak megfizetésével késedelembe esett.

[8] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a földterület haszonbérleti díját 60.700 forint/hektár/év, illetőleg 3.216. forint/AK/év összegben határozta meg. A viszontkereset alapján kötelezte a felperest 5.583.989 forint, és ezen összegből 1.699.544 forint után 2017. december 21. napjától, 1.841.301 forint után 2018. december 21. napjától, míg 2.043.144 forint után 2019. december 21. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata alperesnek való megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

[10] A 2016. január 6-án hatályba lépett, 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.), valamint a Ptké.53/C. § (1)-(2) bekezdéseinek felhívásával a felperes elsődleges keresetét alaptalannak ítélte. Ebben a körben az elsőfokú bíróság egyebek mellett kifejtette, hogy a Módtv. által beiktatott Ptké. 53/C. § megteremtette a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) hatálya alatt kötött szerződések esetén is a Ptk. 6:211. §-a szerinti szerződés átruházás szabályainak alkalmazhatóságát, és a Fétv. 110/A. §-án keresztül a Fétv. 50/A. § szerinti szerződés módosítás kezdeményezésének lehetőségét. A megszűnt haszonbérleti szerződés helyébe lépett új haszonbérleti szerződésre a Fétv. 50/A. § rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alperes a haszonbér módosítás kezdeményezésére jogosult volt, jogát az alperes a Fétv.50/A.§ alapján, érvényes jognyilatkozattal, a jogszabályban írtaknak megfelelően gyakorolta, ezért a felperes elsődleges megállapítás iránti keresete megalapozatlan.

[11] Az elsőfokú bíróság a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésre alapított másodlagos keresetetösszecszerülésében megalapozatlannak, a viszontkeresetet nagyobb részben alaposnak ítélte.

[12] Rögzítette azt is, hogy az alperes viszontkeresetét a piaci haszonbérleti díj meghatározására terjesztette elő, a felperes eljárásjogi kifogására figyelemmel pedig kiemelte, hogy a polgári perendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 147. § (1) bekezdésében előírt feltételek fennálltak. Rámutatott, hogy a viszontkereset alapja nem a szerződésben, illetve a rPtk/Ptk.-ban előírt bírósági szerződésmódosítás volt, ezért az ott meghatározott követelményeket nem vizsgálta.

[13] Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereset vonatkozásában a felperest, a viszontkereset vonatkozásában az alperest terhelő bizonyítási kötelezettségre tekintettel a piaci haszonbérleti díj összegét a perben beszerzett szakértői vélemény alapján állapította meg. A rPp. 183. § (2) bekezdésében írt feltételek hiányában elutasította a felperes szakértői testület kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát.

[14] Kifejtette, hogy a perben szükséges volt a hiánytalan szakértői vélemény alapján a 2018. és 2019. évekre vonatkozó haszonbérleti díj megállapítása is, mert az Fétv. 50/A. § logikájából következően a felek között létrejött új szerződés rendelkezései, így annak az éves díj meghatározására vonatkozó 1.1. pontja, a jogerős ítéletének meghozatalát követően lesznek irányadók.

[15] Az elsőfokú bíróság úgy ítélte, hogy a haszonbérleti szerződés 1.5. pontja alapján a tárgyévre vonatkozó haszonbérleti díj legkésőbb december 20-án esedékes, a felperes ezért a 2018. és 2019. évekre vonatkozóan megállapított haszonbérleti díjak megfizetésével késedelembe esett, az alperes a késedelembe esés napjától a Ptk. 6:48.§ (1) bekezdése szerinti mértékben késedelmi kamatra jogosult.

[16] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit helybenhagyta.

[17] A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a 7/2021. számú Polgári Jogegységi Határozat (a továbbiakban: 7/2021 PJE határozat) felhívásával kiemelte, hogy a szerződés tartalmát érintő jogutódlásra tekintettel a haszonbérleti szerződés 1.8. pontjában foglaltak is hatályban maradnak, azonban ez a Fétv. 50/A. §-a szerinti szerződésmódosítás kezdeményezésének a lehetőségét nem érinti. A haszonbérleti szerződés a Fétv. 110/A. §-a szerinti kritériumoknak maradéktalanul megfelelt. A felperes elsődleges kereseti kérelme ezért megalapozatlan.

[18] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság szakértői véleménnyel kapcsolatos álláspontját elfogadta, és úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság alappal utasította el a felperesnek az új szakértő kirendelésére tett indítványát. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ennek megfelelően a szakértői vélemény figyelembevételével határozta meg a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjat és döntött a viszontkereset felől.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[19] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és – tartalma alapján – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elsődleges keresetének helyt adó és az alperes viszontkeresetét elutasító döntés meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítéletnek a hatályon kívül helyezését, és a felperes fellebbezésében foglaltak körében a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását kérte. Kérte továbbá, hogy a Kúria az ügyben, az azonos tárgyban indult perek nagy számára és a perekben születő döntések jelentős gazdasági hatására tekintettel, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszt.) 32.§ a) pontja alapján meghozott 7/2021. PJE határozat alapján adjon iránymutatást a konkrét ügy eldöntésekor az egyébként valamennyi perben azonos tartalmú szerződésben foglalt jogalkalmazást illetően.

[20] Megsértett jogszabályként Magyarország Alaptörvénye B) cikk (1) bekezdését, a XXVIII cikk (1) bekezdését, a XV. cikk (2) bekezdését, 28. cikkét, a Ptké. 50. § (1) bekezdését, 53/C. §, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 38. § - 59. § rendelkezéseit, Fétv. 50/A.§-át, 110/A. §-át, rPtk. 1. §-át, a 2. §-át, 200. §-át, 241. §-át, 432. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:211. §-át, valamint a rPp. 1. §-át, a 2. § (1) bekezdését, a 3. § (1) és (2) bekezdését, a 41. § (1) és (4) bekezdését, a 42. §-át, a 43. § (1) bekezdését, a 123. §-át, a 213. § (1) bekezdését, a 215. §-át, a 221. § (1) bekezdését jelölte meg.

[21] Hangsúlyozta, hogy a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatra tekintettel nem állnak rendelkezésre azok a jogszabályok, amelyek alapján megalapozott ítéletet lehetne hozni. A mulasztással érintett jogszabály nem alkalmazható, illetőleg, ha a jogvita csak annak alkalmazásával lenne eldönthető, úgy az adott ügyben döntés nem hozható. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a perbeli jogvita a rPtk. és a szerződés megkötésekor hatályos földre vonatkozó jogszabályok szerint bírálható el.

[22] Az eljárási jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerinti eljárás keretét meghaladva, indokolási kötelezettségét elmulasztva nem foglalkozott a felperes viszontkeresettel kapcsolatban előadott ellenkérelmével. Tévesen állapította meg azt is, hogy a 2020. október 29-én megállapított haszonbérleti díjjal összefüggésben a felperest késedelmi kamat terheli. A rPp. 215. §-a és 3. § (2) bekezdése sérelmével a másodfokú bíróság a kereseti kérelmet meghaladóan döntött azösszecszerűség vonatkozásában.

[23] Érvelése szerint a jelen per keretét – a 7/2021. PJE határozatban foglaltakra is figyelemmel – az attól való eltérést nem engedő Fétv. 50/A.§ (4) bekezdése adja. A felperes az azonnali díjmódosítás bekövetkezését a perindítással elhárította, a megindult perben az irányadó jogszabályok alapján a bíróság a kezdeményezés időpontjára állapíthatja meg a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjat. A felperes által megindított perben ezért a kereset alapján – amely a kezdeményezésben meghatározott haszonbérleti díj megállapítására irányult – nem következhet be a felperes részéről késedelem, a díjmegállapítás ugyanis a bíróság ítéletével történik, annak összegéről pedig a felperes az ítélet meghozatalakor szerez tudomást. A felperes kizárólag a kezdeményezésben meghatározott bérleti díj megállapítását kérte, így a bíróság jelentősen túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, amikor a 2018. és a 2019. évekre is megállapított bérleti díjat. A Fétv. 50/A. §. (1) bekezdéséből egyértelműen megállapítható, hogy a jogalkotó csak 5 évente engedte meg a bérleti díj módosítására

vonatkozó kezdeményezést, így a bíróság azon kívül, hogy a kereseten túlterjeszkedett, még a jogszabályt is tévesen alkalmazta. Hivatkozott arra is, hogy a jelen perben a Fétv. 50/A.§ (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel nincs helye viszontkereset előterjesztésének. A másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében foglaltakat, továbbá a viszontkeresetre vonatkozó döntése körében nem tett eleget az indokolási kötelezettségének sem.

[24] A felperes álláspontja szerint a Fétv. 50/A.§ (4) bekezdésében előírt peres út a rPp. vonatkozó rendelkezéseivel nincs összhangban, azzal kifejezetten ellentétes. Amennyiben ugyanis a jogerős ítéleti érvelés a viszontkereset vonatkozásában helytálló, úgy felmerül a fél rendelkezési jogának sérelme. A Fétv. 50/A. § ugyanakkor a rPtk. 2.§ (1) bekezdésben foglalt anyagi jogvédelemtől is megfosztja a felperest. A felperesnek a haszonbérői jogai védelméhez olyan kereseti kérelem előterjesztését írja elő a jogszabály, amelyhez a felperesnek jogi érdeke nem fűződik, ami szintén alapjogi sérelmet okoz.

[25] Utalt továbbá a felperes arra, hogy az elsődleges keresettel összefüggésben a perben előadott jogi érveit fenntartja.

[26] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Utalt arra, hogy a jogerős ítélet megfelel a jogszabályoknak és a kialakult joggyakorlatnak, az Alaptörvény rendelkezéseivel nem ellentétes. A másodfokú bíróság ítélete az indokolási kötelezettséggel szemben támasztott követelményeket kielégíti.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A Felülvizsgálati kérelem részben alapos, a jogerős ítéletnek a felperes másodlagos keresetét és az alperes viszontkeresetét érintő rendelkezései érdemi felülvizsgálatra alkalmatlanok.

[28] A jogerős ítélet felülvizsgálatát a rPp. 270. § (2) bekezdése alapján az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat során a Kúria a felülvizsgálati és – amennyiben előterjesztésre kerül – a csatlakozó felülvizsgálati kérelem korlátai között, az ott megjelölt jogszabályok tekintetében vizsgálja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát [rPp. 275. § (2) bekezdés]. A rPp. 272. § (2) bekezdése és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény (a továbbiakban: 1/2016. PK vélemény) értelmében a felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabály megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre

hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell ezekkel a tartalmi követelményekkel. A hiányos hivatkozásokat a Kúria érdemben nem bírálja el. Ezt az álláspontot a Kúria már számos egyedi, precedens hatályú határozatában is kifejtette. (Kúria Gfv.30.226/2020/12., Pfv.21.291/2020/11.)

[29] Nem volt tehát erre tekintettel a jogszabálysértés indokainak kifejtése hiányában vizsgálható a rPp 41. § (1) és (4) bekezdésének, a 42. §-ának, a 43. § (1) bekezdésének a megsértése, míg a Földforgalmi tv. 38. § - 59. §. rendelkezéseinek és a Fétv. föld használatára vonatkozó rendelkezéseinek a megsértése a megsértett jogszabályhely pontos megjelölése és a jogszabálysértés indokainak az előadása hiányában.

[30] A rPp. 270. § (2) bekezdése értelmében ugyancsak nem volt vizsgálható az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésének, a XXVIII cikk (1) bekezdésének, a XV. cikk (2) bekezdésének, 28. cikkének a megsértése. Az Alaptörvény a Nemzeti Hitvallás utolsó előtti bekezdése szerint a jogrend alapja, ugyanakkor az Alapvetés C) cikk (3) bekezdése, az R) cikk (2) bekezdése és a T) cikk (2)-(3) bekezdése alapján az Alaptörvény nem jogszabály. Az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságoknak a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmezniük. Ebből következően a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértések vizsgálata körében a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezést az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie, és erre figyelemmel kell állást foglalnia a jogszabálysértésről. A Kúria azonban nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pontja alapján. Arra sincs módja, hogy a bírósági eljárásban alkalmazott jogszabály Alaptörvénnyel való összhangját vizsgálja, így alaptörvény-ellenességét megállapítsa, mert ez az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján ugyancsak az Alkotmánybíróság hatáskörébe tartozik.

[31] A felperes mindkét kereseti kérelmével a földhaszonbérleti díj alperes által kezdeményezett módosítását kívánta elkerülni: az elsődleges, a Fétv. 50/A. § alkalmazhatóságának a kizárására alapított keresettel a kezdeményezés érvénytelenségének a megállapításával, a másodlagos – a Fétv. 50/A. § alapján a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj megállapítása iránti – keresetével a kezdeményezést megelőző haszonbér fenntartásával. Az eljáró bíróságok egyező, és a Kúria által is osztott álláspontja szerint a felperes elsődleges keresete alaptalan, az alperest a haszonbér módosítás kezdeményezésének a joga a Fétv. 50/A. § alapján megillette. Ahogy azt már a Kúria a Pfv.V.20.818/2021/7. számú határozatában is kifejtette, az Alkotmánybíróság a 22/2018. (XI. 20.) AB számú határozatban a nováció konkrét tartalmát, joghatásait nem határozta meg, az Országgyűlés a mulasztásban megnyilvánuló alaptörvény-ellenesség előidézésének megállapítása és a jogalkotói feladatának 2019. március 31-ig való elvégzésére való felhívás ellenére sem alkotta meg azokat a külön szabályokat, amelyek alapján ezek a joghatások, illetőleg a Ptk. szerződésátruházási szabályainak és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének egymáshoz való viszonya egyértelműen megállapítható lenne. Az Alkotmánybíróság azonban a Ptké. 53/C. § alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló indítványt és bírói kezdeményezést elutasította, így az hatályos jogszabályi rendelkezés, amelyet az általa szabályozott jogviszonyokban alkalmazni kell. Mindezekre figyelemmel a jogalkotás megtörténteig – jogvita esetén – a bíróságok feladata ezen jogszabályi rendelkezés és nováció tartalmának, joghatásainak az értelmezése. A jogalkalmazás során kialakult eltérő jogértelmezések esetén a Kúria az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése alapján a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hozhat az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében.

A Kúria ennek megfelelően a 7/2021. PJE határozatban – az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI. 20.) AB számú határozatában kifejtettekből kiindulva – jogértelmezéssel, az irányadó jogszabályoknak alapvetően az Alaptörvény 28. cikke és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése szerinti értelmezésével megállapította a nováció tartalmát és joghatásait.

[32] A Kúria a Pfv.V.20.424/2021/5. számú határozatában a felperes perbelivel egyező jogi érvelése kapcsán a 7/2021. PJE határozatára tekintettel már rámutatott, hogy 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 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. A felperes által 2001. szeptember 6-án – a Ptk. és a Módtv. hatálybalépése előtt – kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésre, amelyben a haszonbérbe adó tulajdonos személyében a föld tulajdonjogának 2016. január 6.-át követő átruházása folytán következett be változás, alkalmazni kell a Módtv. által megállapított Fétv. 50/A. § rendelkezéseit (Kúria Pfv.VI.20.006/2021/3.). A haszonbérbeadó alperest tehát 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 a Fétv. 50/A. § (1)-(2), (6) bekezdés az első kezdeményezés konjunktív törvényi feltételeinek. Minderre tekintettel a jogerős ítélet az elsődleges keresetet elutasító elsőfokú döntést helybenhagyó részében nem sértette a Ptké. 50. §-át, 53/C. §-át, Fétv. 50/A. §-át, 110/A. §-át, Földforgalmi tv. 70. §-át, a rPtk. 1. §-át, a 2. §-át, 200. §-át, 241. §-át, 432. § (1) bekezdését és a Ptk. 6:211. §-át.

[33] Helyesen hivatkozott azonban a felperes arra, hogy kizárólag a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján történt kezdeményezéssel egyet nem értő felet illeti meg az a jog, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a bírósághoz forduljon és kérje a haszonbérleti díj bíróság általi megállapítását. Ez a keresetindítási jog egy, a szerződés kivételes egyoldalú módosításához kapcsolódó, az ellenérdekű felet megillető, az anyagi jog által szabályozott sui generis igényérvényesítési lehetőség. A szerződés módosítását kezdeményező fél ezen az alapon a haszonbérleti díj összegének megállapítása iránti keresetet tehát nem terjeszthet elő, így jelen perben az alperes sem volt jogosult a haszonbérleti díj megállapítása iránti viszontkereset előterjesztésére.

[34] Tévedett azonban a felperes, amikor arra a következtetésre jutott, hogy erre tekintettel az alperes haszonbérleti díj megfizetése iránti igényérvényesítése is kizárt. A marasztalás iránti kereset benyújtását a Fétv. 50/A. §-a – eltérő szabályozási tárgyra tekintettel – nem zárja ki. A haszonbérlet a haszonbérleti díj megfizetésére köteles, így annak elmulasztása esetén a bérbeadó a díjkövetelését bírói úton érvényesítheti. A Kúria a felperes ezirányú érvelésére megjegyzi, hogy a töretlen bírói gyakorlat szerint rPp. hatálya alatti ügyekben nem alapozza meg a kereset elutasítását és nem jelent a (viszont)kereseti kérelmen

való túlterjeszkedést, ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően téves jogcímet jelöl meg. Az érdemben megalapozott igény a fél által megjelölttől eltérő jogcímen is elbírállható. (EBH2004. 1143.) A rPp. 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A kereseti kérelemhez kötöttség szabályát fogalmazza meg a rPp. 215. §-ának rendelkezése is. A polgári perben a bíróság a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához, tehát a fél által érvényesíteni kívánt joghoz is általában kötve van. A rPp. 121. §-a (1) bekezdésének c) pontja értelmében az érvényesített jogot kell a keresetlevélben megjelölni, nem pedig a konkrét jogcímet. Így a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által tévesen megjelölt jogcímmel kötve lenne. Ha a fél által előadott tények a keresetet, vagy a viszontkeresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően minősítheti. [2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. a) pontja]. A keresetben és a jogerős ítéletben a döntés alapját képező jogszabályhely téves megjelölése az érdemben helyes ítélet hatályon kívül helyezését és az alperesi igény elutasítását önmagában nem alapozza meg.

[35] A Fétv. perbeli kezdeményezéskor hatályos 50/A. § (4) bekezdése alapján indított speciális perben a bíróság a kereset alapján – szakértő bevonásával – csak a haszonbérleti díj mértékét jogosult meghatározni, azaz arról dönt, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek. A Fétv. 50/A. §-ának az Alaptörvény 28. cikke szerinti értelmezésével nem vonható le olyan következtetés, hogy a perben a bíróságot köti a felperes által a keresetben megjelölt összeg, hiszen ez esetben a per nem vezetne a felek közötti vitás kérdés megoldására, így a jogalkotói cél megvalósítására nem lenne alkalmas. A jogerős ítélet erre tekintettel nem sérti a rPp. 3. § (2) bekezdését, 213. § (1) bekezdését és 215. §-át sem.

[36] Az eljáró bíróságoknak a marasztalási viszontkereset előterjesztésére figyelemmel meg kellett meghatározniuk azt is, hogy az emelt összegű haszonbérleti díj mely időponttól terheli a felperest. Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy tévedtek az eljáró bíróságok, amikor 2017. január 1. napjától kötelezték a megemelt összegű haszonbérleti díj megfizetésére, ugyanis jogszabály rendelkezése hiányában nincs arra mód, hogy a haszonbérbe adó, év közben, az adott gazdasági év első napjára visszamenőleges hatállyal emelje fel a haszonbérleti díjat, erre az, hogy a szerződés alapján a tárgyévi díj megfizetésére a haszonbérlet csak az adott év december 20-án köteles, nem teremt alapot. A haszonbérleti díj módosítására az adott gazdasági évre is csak a jövőre nézve, a kezdeményezésben feltüntetett időponttól, ennek hiányában a kezdeményezés kézbesítésének az időpontjától van lehetőség. A jogerős ítélet erre tekintettel sérti a Fétv. 50/A. § (1) és (4) bekezdését.

[37] Alappal érvelt a felperes azzal, hogy a másodfokú bíróság megsértette a rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét is, amely lényeges, az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatású, a rendkívüli perorvoslati eljárásban nem orvosolható eljárási hiba. Az ítélet indokolása ugyanis csak akkor megfelelő, ha az ügy releváns tényállása mellett tartalmazza mindannak okszerű, logikus és érthető levezetését, amelyen az ítéleti döntés alapszik (Kfv.VI.35.284/2013/10., Kfv.I.35.369/2011/8., Kfv.V.35.378/2013/7.). Az ítélet minden egyes keresetet és viszontkeresetet elbíráló részének meg kell felelnie a törvényi előírásoknak. A jogerős ítélet nem tartalmazza a másodlagos kereset és a viszontkereset körében is releváns, szakértői bizonyítással kapcsolatos fellebbezés alaptalanságát kifejtő indokokat és egyáltalán nem tér ki a felperes viszontkeresettel kapcsolatos fellebbezési érveire sem. A másodfokú bíróság e körben adott indokolása, különösen a viszontkereset

alaposságára utaló mindössze fél mondat nem tekinthető a jogerős ítélettől elvárt, annak meggyőző erejét adó, a rendelkező rész megalapozására szolgáló indokolásnak.

[38] A fentiekre tekintettel a jogerős ítélet a másodlagos kereset és a viszontkereset vonatkozásában érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan, így a felülvizsgálati kérelemben felhozott egyéb jogszabálysértések fennállása nem vizsgálható, hiszen ez esetben sérülne a felek jogorvoslathoz való joga is. A Kúria a jogerős ítéletet ezért a rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezte, az elsődleges kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta, a másodlagos kereset a viszontkereset és a perköltség viselése tekintetében a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[39] A megismételt eljárásban másodfokú bíróságnak érdemben el kell bírálnia az elsőfokú bíróságnak a felperes másodlagos kereseti kérelme tárgyában hozott ítéleti rendelkezése ellen benyújtott, a szakértői bizonyítást támadó fellebbezést, ítéletében ki kell térnie arra, hogy a felperes szakvéleménnyel kapcsolatos kifogásai és bizonyítási indítványa mellőzésére helyesen került-e sor, az e körben kialakított álláspontját ítéletében meg kell indokolnia. A Kúria e körben utal arra, hogy időközben – a Földművelésügyi Értesítő 11. számában (2020. október 30.) – megjelent a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara – a Fétv. 50/A. § szerinti eljárásban is alkalmazandó – 2/2020. módszertani levele a földhaszonbérleti díj megállapításáról, amely útmutatóként szolgál a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározásához. Csak az esetben lesz abban a helyzetben a másodfokú bíróság, hogy a felperes másodlagos keresetéről és az alperes viszontkeresetéről érdemben állást foglaljon, amennyiben a perben valóban aggálytalan szakvélemény áll rendelkezésre.

[40] A megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak a viszontkereset kapcsán a [33] - [34] pontban kifejtettekre is figyelemmel állást kell foglalnia abban is, hogy lehetőség van-e a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján megállapított haszonbérleti díj Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerinti 5 éves időtartamon belüli emelésére, erre tekintettel abban a kérdésben is, hogy alapos-e az alperes 2018. és 2019. évi emelt összegű haszonbérleti díjkövetelése, mi ez emelés a jogalapja, valamint a felperes vitatására tekintettel ki kell térnie a késedelmi kamatkövetelés megalapozottságára is. Ezen kérdések megválaszolását követően tud a másodfokú bíróság megalapozottan állást foglalni a viszontkeresettel érvényesített követelésösszegezéséről is.

A határozat elvi tartalma

I. A szerződés módosítását a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerint kezdeményező fél a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a haszonbérleti díj összegének megállapítása iránti keresetet nem terjeszthet elő.

II. A haszonbérlet haszonbérleti díj fizetésére köteles, így annak elmulasztása esetén a bérbeadó díjkövetelését bírói úton érvényesítheti, marasztalás iránti kereset (viszontkereset) benyújtását a Fétv. 50/A. §-a – eltérő szabályozási tárgyra tekintettel – nem zárja ki.

III. Az indokolási kötelezettség megsértése lényeges, az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatású, a rendkívüli perorvoslati eljárásban nem orvosolható eljárási hiba.

Az alkalmazott jogszabályok

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

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

perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 221. § (1) bekezdés

Záró rész

[41] A Kúria a részítéletét a felülvizsgálati kérelem folytán hozta, a perköltség viseléséről valódi tárgyi keresethalmazat hiányában nem döntött. A felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének az összegét csak megállapította, a felperes által lerótt és lerovandó felülvizsgálati eljárási illeték és a felek ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költsége figyelembevételével. A perköltség viselése felől az eljárást befejező bíróság határoz a pernyertesség arányának, valamint a felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével.

[42] A Kúria kötelezte a felperest a Pp. 24. § (1) bekezdés c) pontja és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése alapján a viszontkereset vonatkozásában le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74.§ (2) bekezdése alapján, lelet terhe mellett.

[43] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

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

Budapest, 2022. december 8.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza
s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző