



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.045/2023/5.

A felperes: Felperes1

(cím2

Postacím: postacím1)

A felperes képviselője:

Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda;

ügyintézők: dr. Borbíró István és dr. Pintér Katalin ügyvédek

(cím4)

Az alperes: Alperes2 szül.: név1

(Cím3)

Az alperes képviselője:

Dr. Hartai Árpád ügyvéd

(cím5)

A per tárgya: haszonbérleti díj megállapítása és egyéb

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.307/2022/8. számú ítélet

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperes 9., felperes 11. sorszám alatt

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét pedig 468.373,- (négy százhatvannyolcezer-három százhetvenhárom) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 255.520,- (kettő százötvenötezer-ötszázhusz) forint másodfokú perköltséget, és viselje a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletével 2017. január 1-jétől a című ingatlan piaci haszonbérleti díját 78.341,- Ft/ha összegben állapította meg, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 2.551.100,- Ft perköltséget.

[2] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felperes 1993-ban az társaság jogutódjaként jött létre. Az általa művelt állami tulajdonú földekre kezelői joggal rendelkezett, majd azokat 1997-től kezdődően haszonbérleti szerződés keretében használta és művelte. 2004-ben a szerződés időtartamát 2017. január 1-jéig meghosszabbították. A Magyar Állam 2009-ben pályázati megjelöléssel 20 éves időtartamú haszonbérleti jog elnyerésére pályázatot írt ki. Pályázni a 279 db önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra, mint haszonbérleti egységre lehetett. A közzétett haszonbérleti pályázati kiírás szerint a haszonbérleti díj két részből áll: a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri díjból, valamint az időszakonként utólag fizetendő, a Kiíró által meghatározott éves díjból. Pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre, az egy haszonbérleti azonosítóval rendelkező földrészletek együttesére lehetett, mégpedig kizárólag a Kiíró által rendszeresített nyomtatványon, és nem volt lehetőség annak megváltoztatására sem formájában, sem tartalmában.

[3] A Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2009-ben hirdetett pályázatot földterületek haszonbérbeadására. Ezt megelőzően a felperes 2008. október 9-ei levelében közölte, hogy ragaszkodik a haszonbérlet legalább 2017. január 1-éig történő fennmaradásához, figyelemmel arra, hogy privatizációs szerződése szerint eddig az időpontig köteles az alaptevékenységének minősülő vegyes gazdálkodást változatlan szinten folytatni. Kérte a pályázati feltételek meghatározásakor ennek számításba vételét, és bejelentette, hogy a pályázaton részt kíván venni, szükség esetén előhaszonbérleti jogával élni

kíván. A pályáztatás a Haszonbérleti Pályázati Szabályzat, a Pályázati Felhívás és a Haszonbérleti Pályázati Kiírás alapján zajlott.

[4] A Haszonbérleti Pályázati Szabályzat a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő összegű, egyszeri díjat írt elő, melyhez képest a haszonbérlet gyakorlásának díját (azaz a pályázó által a haszonbérleti pályázatban ajánlott pénzösszeget) a Haszonbérleti Pályázati Kiírásban és a haszonbérleti szerződésben meghatározott módon, időszakonként visszatérően kell megfizetni. Pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre, az egy haszonbérleti azonosítóval rendelkező földrészletek együttesére lehetett, mégpedig kizárólag a Kiíró által rendszeresített nyomtatványon, s nem volt lehetőség annak megváltoztatására sem formájában, sem tartalmában. Eszerint az Állam a pályázati azonosítószámú haszonbérleti egységre vonatkozó pályázati csomagot a felperesnek átadta. A haszonbérleti díj a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő – a szerződéskötéskor esedékes – összegű, egyszeri díjból és az időszakonként, utólag fizetendő, a Kiíró által meghatározott éves díjból áll, azzal, hogy a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő díj minimális mértékét és a haszonbérleti jog gyakorlásának díját a Kiíró a haszonbérleti egységre vonatkozó Pályázati Felhívásban határozza meg.

[5] A pályázatra meghirdetett ingatlanok listáját a Pályázati Felhívás 1. számú melléklete jelölte meg. A Kiíró a haszonbérleti egység haszonbérleti jogának megszerzéséért fizetendő legkisebb összeget 416.808.239,- Ft + Áfa összegben határozta meg, azzal, hogy arra kamatmentes részletfizetést engedett. A haszonbérleti jog gyakorlásának díja évi 172.355.886,- Ft volt, ami 2014-től indexálódik.

[6] A Haszonbérleti Pályázati Kiírás alapján a pályázat érvényességének feltétele volt, hogy a Kiíró és a hatályos haszonbérlet egymással a hatályban lévő szerződés lezárására egyezséget kössön. Amikor 2009. július 3-án a pályázaton nyertes felperes 2029. július 2-áig terjedő időtartamra a Magyar Állammal haszonbérleti szerződést kötött, a szerződő felek a korábbi szerződést megszüntették.

[7] A szerződés 3. pontja a haszonbérleti díj szabályozása körében rögzíti, az összegű, egyszeri két részletben történő megfizetésére a bérletet jogosult kapott, az éves díj mértéke pedig 172.355.886,- Ft, azzal, hogy a tárgyévre eső díj 2014. évtől kezdődően, minden évben, a tárgyévvel megelőző évre vonatkozó, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

[8] A szerződés 3.4. pontja értelmében a haszonbérletbe adott földrészletek a jelen szerződés 1. számú mellékletében rögzített termértékének, művelési ágának, minőségi osztályának változása esetén a haszonbérlet gyakorlásának éves díja a haszonbérlet még hátralévő időtartamára a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban átvezetett AK értéknek megfelelő adatoknak megfelelően a vonatkozó bejegyzés hatályának jogerőre emelkedésének napjától módosul a szerződő felek erre vonatkozó jognyilatkozata nélkül. A 3.6. pont értelmében a bérleti díjon felül a haszonbérletet terhelte a haszonbérlet fennállásának idejére a felmerült költségek, közteher, valamennyi kapcsolódó díj, illeték fizetése, míg a 4.3. pont értelmében a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő karbantartása a bérlet feladata volt, ennek költségeit ő viselte. A szerződés 3.7. pontja alapján, amennyiben a szerződés megkötését követően az Európai Unió területalapú támogatási

rendszerében jelentős változás következik be, az a szerződésben meghatározott díjtétel felülvizsgálatát eredményezi. Ha a gazdálkodási körülményekben lényeges, előre nem látható változás következik be, ebben az esetben bármelyik fél írásban kezdeményezheti az éves díj mértékének módosítását, ha ebben nem tudnak megállapodni, úgy kérhetik annak bírósági úton történő módosítását (3.8. pont).

[9] A Kormány az 1666/2015. (IX.21.) Kormányhatározatban célul tűzte ki a „Földet a gazdáknak!” program keretében állami tulajdonú földek földművesek részére történő értékesítését, mely 2015 novemberétől több ütemben zajlott. Ennek keretében az alperes közvetlen jogelődje, Alperes1, továbbá a Magyar Államot képviselő NFA Szervezet között 2016. január 6-a után jött létre a nemzeti földalapba tartozó földrészletek tulajdonjogának átruházására ingatlan adásvételi szerződés. A típusszerződés szerint az ingatlan a felperes haszonbérleti jogával terhelt 2029. július 2-áig, a vevő pedig tudomásul vette, hogy a fenti teher tulajdonjogának bejegyzését követően is változatlan tartalommal fennmarad. Kijelentette, tudomásul vette, hogy a haszonbérleti jogviszonyban az eladó helyébe lép, annak jogutódjának minősül. Vállalta, hogy a szerződésekből és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, felé közvetlenül kell helytállnia.

[10] Az alperesi jogelőd 2016. évben azzal kereste meg felperest, hogy a tulajdonába került című ingatlan után az általa beszerzett szakértői véleményben megállapítottak szerint, piaci alapon fizesse meg az éves haszonbérleti díjat. A felperes e díjat vitatta, s annak megállapítása céljából pert indított.

[11] A felperes részére haszonbérbe adott területből a Magyar Állam árverés útján több ingatlant is értékesített; a felperes díjfizetési kötelezettségének akként kíván eleget tenni, hogy az új tulajdonosok, így az alperes (illetve jogelődje) felé az éves díjból számítva területarányos bérleti díjat fizet meg.

[12] A felperes kereseti kérelmében a régi Pp. 123. §-a alapján annak megállapítását kérte, hogy

- a 2009. július 6-án, szerződés száma számon a Magyar Állam és közte létrejött haszonbérleti szerződés 1. számú mellékletében felsorolt, mindösszesen 6616,7940 ha nagyságú és 191506,54 AK értékű, 279 db ingatlan, mint haszonbérleti egység, illetve dologösszesség jogilag oszthatatlan szolgáltatást képez;

- az alperes jogelődje a perbeli ingatlan megvásárlásával a haszonbérleti szerződésbe haszonbérleti oldalon belépett az említett című alatti ingatlan tekintetében az Állam helyébe, illetve az Állam és a további új tulajdonosok mellé az általuk meg nem vásárolt további ingatlanok vonatkozásában, ekként a haszonbérleti jogviszony a haszonbérbeadói oldalon többszemélyessé vált;

- az alperes egyedileg nem jogosult a többalanyú, jogilag oszthatatlan szolgáltatásra irányuló haszonbérleti szerződést úgy módosítani, hogy a 279 db, eltérő művelési ágú és adottságú ingatlanból álló haszonbérleti egységre egyösszegben meghatározott haszonbérleti

díjat figyelmen kívül hagyva a haszonbérleti jogviszony tárgyát képező jogilag oszthatatlan szolgáltatást megbontja, abból egy-egy elemet, egyes ingatlanokat önkényesen kiemel, és azoknak önálló ellenértéket, haszonbérleti díjat szab;

- az alperes nem jogosult az érintett ingatlanra vonatkozóan 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. §-a alapján, a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerinti összegű haszonbérleti díjat meghatározni, illetőleg vele szemben érvényesíteni.

Másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a perben kirendelt szakértő szakvéleménye alapján határozza meg az ingatlan éves piaci haszonbérleti díját az annak kezdő időpontjaként megjelölt időponttól kezdődően. Kérte annak megállapítását, hogy a haszonbérleti szerződés 3.1. pontja alapján a Magyar Állam részére már megfizetett egyszeri díj arányos összegét a Fétv. 50/A. § alapján megállapított, az általa fizetendő „új” éves haszonbérleti díjba beszámíthatja, figyelemmel a korábbi teljesítésre, valamint annak megállapítását is, hogy a haszonbérleti szerződés 4.3. pontjában rögzített, a szerződés 1. számú mellékletében felsorolt mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartására vonatkozó, az őt terhelő kötelezettség teljesítésével összefüggésben az adott években átlagosan felmerülő költségek meghatározott arányos részét a perbeli bizonyítás eredményeként meghatározott, adott években fizetendő „új” éves piaci haszonbérleti díjba beszámíthatja (azaz az éves piaci haszonbérleti díjból ezt az összeget levonhatja), s így ezt az arányos részt az alperes részére nem köteles megfizetni.

[13] Előadta, hogy az egységes haszonbérleti szerződés dologösszességre, mint jogilag oszthatatlan szolgáltatásra irányult, amit egyértelműen igazol a Pályázati Felhívás is. A Magyar Állam több dolgot jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként értékesített részére, azaz jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként értékesítette az ingatlanokat, amit a haszonbérleti egység kialakításával kifejezetten el is ismert. Nem az egyes ingatlanok, hanem kizárólag az ingatlanok egységes, egyetlen haszonbérleti szerződésbe foglalt összessége képes szerződéses érdekének kielégítését biztosítani. Attól kezdődően, hogy az új tulajdonosok a szerződésbe beléptek, a haszonbérleti szerződés tartalma nem változott. Kifejtette: a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése alapján a haszonbérbeadó és az új tulajdonosok vele szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni; a haszonbérleti jogviszony a keletkezett többalanyúvá válás mellett változatlan tartalommal áll fenn.

[14] A felperes hangsúlyozta, a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének, és a Fétv. 110/A. §-ának együttes értelmezése alapján az állapítható meg, hogy a Fétv. 50/A. §-ában foglalt rendelkezés csak akkor alkalmazható, ha az alapjogviszonyból származó valamennyi jog és kötelezettség egységesen száll át másik személyre. Az adott esetben azonban ez nem valósult meg, az alperes jogelődje által megszerzett ingatlan önállóan a haszonbérleti szerződés tárgyát nem képezi, azaz a szerződésmódosítás kizárólag a tulajdonukban lévő egyes ingatlanok tekintetében értelmezhetetlen. Mindemellett álláspontja szerint a haszonbérleti szerződés módosítására a Ptk. 6:191. §-ában foglaltak alapján sem kerülhetett sor. Kiemelte, hogy a Ptk. 6:211. §-a szerinti jogszabályon alapuló szerződésátruházás nem következett be. Utalt a Kúria 7/2021. PJE határozatára, és kifejtette, hogy a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének alkalmazása tekintetében a nováció hatása csak olyan összefüggésben valósul meg, hogy erre a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait, miként a mező- és erdőgazdasági földek

forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt (Fftv.), és más kapcsolódó anyagi jogi szabályokat is, annak ellenére, hogy az eredeti szerződést a Ptk. hatálybalépését megelőzően kötötték meg. Még abban az esetben is, ha a Ptké. 53/C. §-át alkalmazni kellene, az volna megállapítható, hogy a haszonbérleti szerződés tartalmában változás nem következett be, csupán a haszonbérbeadói pozíció vált többszemélyessé. Az alperes jogelődje, s a további tulajdonosok a haszonbérlet tárgyát képező földek közül csak egyesek tulajdonjogát szerezték meg, amiből következően valamennyi jog és kötelezettség rájuk nem szállt át. Kiemelte: a szerződésbe belépő és abban maradó személyek közötti jogok és kötelezettségek köre csak abban az esetben lehet azonos a szerződésből kilépő és abban maradó személyek közötti jogok és kötelezettségek körével, ha a szerződéses pozícióban teljes, és nem csupán részleges alanyváltozás történik. Abban az esetben ugyanakkor, ha elfogadnánk, hogy a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésén alapulóan új szerződések jöttek létre, önálló jogviszonyok alakultak ki, ez következményeit illetően Ptk.-val ellentétes eredményre vezetne, ugyanúgy, mintha az eredeti szerződéses jogviszonyból kiválást állítanánk az új szerződések létrejötte folytán, amit viszont a Kúria 7/2021. PJE határozata kizár. Ebből az következik, hogy egy-egy ingatlanra vonatkozó kisebb haszonbérleti szerződések sem jogilag, sem ténylegesen nem jöhetnek létre, és nem alkalmazható a fennmaradt egységes jogviszonyra párhuzamosan két eltérő joganyag (a régi Ptk., illetve a Ptk.), attól függően, hogy a haszonbérbeadók közül az állammal, vagy valamelyik új tulajdonossal áll szemben.

[15] A felperes hivatkozott arra is, hogy a haszonbérleti díj megállapítására vonatkozó, a pert megelőző jognyilatkozat a Fétv. 46. §-ában foglaltaknak nem felel meg. A földhasználati szerződést ugyanis közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és az e rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis. Mivel a jognyilatkozat a Ptk. 6:6. § (2) bekezdésére figyelemmel kizárólag meghatározott alakban tehető meg érvényesen, annak módosítására és megszüntetésére is csak ebben az alakban kerülhet érvényesen sor. Ehhez képest az alperesek bejelentésüket nem így, hanem jogi képviselőjükön keresztül tették meg, és nyilatkozataik nem tekinthetők teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltaknak, így azok érvénytelennek minősülnek.

[16] Másodlagos kereseti kérelméhez kapcsolódóan a piaci haszonbérleti díjat évi 81.500,- Ft/ha összegben kérte meghatározni.

[17] Szerinte az így meghatározott összeg csupán kiindulópontként szolgálhat, s abból a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri 418.000.000,- Ft összeget le kell vonni.

[18] Előadta, hogy a haszonbérleti jog megszerzése a szerződés megkötésével automatikusan következett be, így a jogszerzésnek külön önálló ellenértéke nem lehet. A Pályázati Kiírásból adódott, hogy az évente fizetendő haszonbérleti díj egy részét előre kellett kifizetnie. A perben ingatlanforgalmi szakértőként kirendelt Szakértők Kft.1 által megállapított piaci alapú haszonbérleti díj elszámolása során figyelemmel kell tehát lenni az egyszeri, egyösszegben megfizetett díjra is, amit – bár a felek közötti jogviszonyban nem irányadó – a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. tv. (Nfatv.) 2020. július 1-jétől módosított 18. § (8) bekezdésének rendelkezése is alátámaszt.

[19] Számítása szerint egy hektárra eső haszonbérleti díj 3.158,63 Ft-ot jelent, így a című, 224 ha 7232 m² területű ingatlan esetében – kerekítve - 709.900,- Ft összeggel kell csökkenteni az évi haszonbérleti díjat.

[20] A felperes kifejtette azt is, hogy a 2009. július 6-án megkötött haszonbérleti szerződésből megállapíthatóan a haszonbérlet területének mintegy 89,6 százalékát teszik ki szántók, míg a fennmaradó részben kevésbé hasznosítható, illetve eredményt nem hozó területeket vett bérbe, melyek fenntartásával jelentős többletköltségei keletkeznek. A haszonbérleti díj meghatározásakor a szerződő felek értékelték, hogy a különböző művelési ágú ingatlanok közül több nem hasznosítható, azonban fenntartásuknak jelentős többletköltsége van. A Magyar Állam az ezzel járó feladatokat nem kívánta ellátni, a kiadások alól mentesülni kívánt. A haszonbérleti szerződés 4.3. pontja alapján olyan kötelezettséget vállalt, mely őt jogszabály alapján nem terhelné. Azért tette ezt, mert a dologösszességre meghatározott haszonbér mellett e feladatok elvégzését arányosnak tartotta, a további terhet pedig a forgalmi viszonyoknál indokolthoz képest kisebb összegű haszonbérleti díj kompenzálta. Ha az „új” haszonbérleti díjak összefüggésében e fenntartási költség nem lenne beszámítható, úgy a kivett területek fenntartásával járó kötelezettség amelletts terhelné őt változatlan módon, hogy az alperesi ingatlanok vonatkozásában a haszonbér kompenzációjához már nem jutna hozzá.

[21] Az indítványára kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő azt adta elő, hogy a vízelvezető árkok, utak fenntartási költségei az egész mezőgazdasági művelésű területre felmerült ilyen jellegű költségnek az egységnyi területre alkalmazott viszonyszámával számíthatóak ki. A szakvélemény értelmében 2017. évre a fenntartási költség 5.424,- Ft/ha, míg 2018-ra 6.834,- Ft/ha volt. A felperes szerint a beszámítandó összeget úgy kell meghatározni, hogy a haszonbérleti szerződéssel érintett valamennyi területből ki kell vonni a kivett ingatlanok teljes területét, majd az összes földingatlan területe arányosítandó az alperes, és a per korábbi alperesei tulajdonába került ingatlanok területével, aminek eredményeként az említett összeg adódik.

[22] A felperes ekként meghatározta, hogy a 2017. évi „új” haszonbérletbe 1.218.199,- Ft, míg a 2018. évi „új” haszonbérletbe 1.535.758,- Ft fenntartási költséget lehet beszámítani.

[23] Az alperes a kereset elutasítását kérte, azzal, hogy úgy nyilatkozott, az éves piaci haszonbérleti díj megállapítását a perbeli, az Szakértők Kft.1 által készített szakvélemény alapján kéri. Vitatta, hogy a 279 db ingatlan dologösszességet jelente, ekként jogilag oszthatatlan szolgáltatásról lenne szó. Szerinte a Magyar Állam és a felperes a megkötött haszonbérleti szerződésből a szolgáltatás oszthatatlanságát nem kötötték ki, az oszthatóságnak a Ptk. 6:28. § (2) bekezdésében írt feltételei pedig egyértelműen megállapíthatók. Kiemelte: a Ptké. 53/C. §-a – figyelemmel a Fétv. 50/A. §-ára és 110/A. §-ára – lehetővé teszi, hogy jogelődje a haszonbérleti díj felemelését kezdeményezze. Új haszonbérleti szerződés jött ugyanis létre, amely alapján e jogosultság jogelődjét illette meg. Kifejtette, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésekor fizetett egyszeri 418.000.000,- Ft összeg a haszonbérleti díjba nem számítható be, továbbá a felperes a mezőgazdasági művelésre alkalmatlan területek fenntartásának költségét sem háríthatja rá, illetve jogelődjére át, mivel e kötelezettségek teljesítését a szerződés megkötésekor vállalta. Állította, hogy a kezdeményezés nem minősül a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozatnak, így a felperes ennek semmisségére nem hivatkozhat.

[24] Az elsőfokú bíróság az elsődleges kereset tekintetében azt vizsgálta, hogy a Kúria 7/2021. PJE határozatában írt jogi okfejtés az adott esetre alkalmazható-e. Abból indult ki, nem kétséges, az államot megillető haszonbérbeadási jogok és az őt terhelő kötelezettségek összessége az egyes ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével az alperes jogelődjére nem szállt át. Osztotta a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítéletében (megjelent: BH2021.333.) rögzített jogi álláspontot. Kifejtette, a Magyar Állam nem tekintette az ingatlanegyüttes haszonbérbeadását jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak, ugyanis az egyes ingatlanok értékesítésére, továbbá a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél közötti (díj) elszámolásra, igényérvényesítésre jogilag lehetőséget látott. Ugyanakkor amennyiben a szerződéses szolgáltatás jogi oszthatatlansága megállapítható lenne, ez sem zárna ki a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség átszállásának lehetőségét. A szolgáltatás jellege a többalanyúság jogkövetkezményére hat ki, azaz az engedményezés, illetőleg a tartozásátvállalás szabályainak alkalmazásával a követelés, vagy helytállás módját érinti, azonban nem hat ki a szerződésátruházás értékelésére. A szerződésátruházás esetében megkívánt jogok és kötelezettségek összessége a szerződéses pozíció olyan átszállását jelenti, amely nem a földek összességére, hanem az egyes földekre vonatkozó szerződéses pozícióra vonatkoztatva értelmezhető. Valamely birtokkegyüttes használatát biztosító jogviszony nem zárja ki, hogy annak önállóan forgalomképes részét képező egyes ingatlanok értékesítése után, a haszonbérletet érintő szerződésátruházás joghatása az értékesített ingatlant érinti, az arra vonatkozó jogok és kötelezettségek összességéként értelmezendő. A haszonbérleti szerződés tartalma – ide nem értve a díjat, amely azonban eredetileg is módosítható volt – a jogutódlással nem változott meg, a felperes által hivatkozott szerződéses cél, az ingatlanok művelése ugyanazon ingatlanokra továbbra is adott. A jogutódlás eredménye az, hogy bérbeadási oldalon a szerződés többalanyúvá vált, viszont a haszonbérbeadókat megillető jogok, valamint az őket terhelő kötelezettségek köre nem változott meg. Emiatt a törvényszék nem osztotta a felperesnek a szerződő fél és a szerződés fogalmával kapcsolatos azt az okfejtését, amely szerint a Ptk. 6:191. § (4) bekezdése, továbbá a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alapján az új tulajdonos nem minősül a haszonbérleti szerződés vonatkozásában önállóan szerződő félnek, hanem a haszonbérbeadási pozícióban több személy együttesen minősül csak szerződő félnek, akik a haszonbérleti szerződésben megállapított egyösszegű éves díj módosítására lennének csak jogosultak. Ezzel szemben az új tulajdonosok a haszonbérleti szerződésben félnek minősülnek, haszonbérbeadási oldalon így több szerződő fél szerepel, akik saját ingatlanjaikat érintő jogok és kötelezettségek tekintetében önállóan léphetnek fel, egyebek mellett az ingatlanukra vonatkozó bérleti díj módosítása kapcsán. Mindemellett a szerződésbe belépő félnek a díj módosítását lehetővé tevő jogosultsága a korábbi haszonbérleti (haszonbérbeadási) jogosultsághoz képest többletet nem jelent, ugyanis a díj módosításának lehetősége a haszonbérleti szerződésbe beépítésre került, melyhez képest nem a módosítás mértékétől függ, hogy a jogosultság fennáll-e. Ebből az is következik, hogy a Ptké. 53/C. §-ának alkalmazására mód van akkor is, ha a szerződésbe belépő személy a haszonbérbe adott földek közül csak egyetlennek a tulajdonjogát szerzi meg, így az új tulajdonosok a Fétv. 50/A. §-ának szabályai alapján a haszonbérleti díj módosításának kezdeményezésre jogosultak. Mindemellett az elsőfokú bíróság elismerte, a Ptké. 53/C. §-ában foglalt rendelkezés eredménye az, hogy a szerződésben maradó felekre, valamint a szerződésben maradó és a szerződésbe belépett felekre vonatkozóan kettős jogalkalmazás valósult meg, ami azonban jogalkalmazói kompetenciát nem érint.

[25] A másodlagos kereseti kérelmet érintően az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítéletében azt fejtette ki, a pályázók mások mellett éppen a

megajánlott egyszeri díj összegével versenyezhettek, az egyszeri díjat a felperes a haszonbérleti szerződés megkötésének a lehetőségéért fizette meg. Tény, hogy a haszonbérleti díj két elemből áll, amiből azonban nem következik, hogy a már megfizetett egyszeri díjat – lényegében a szerződés módosítását eredményezően – a jogutód által később fizetendő éves díjjal szemben el lehessen számolni. Jelentősége annak van, hogy a haszonbérleti szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, az Nfatv. 2020. július 1-jétől hatályos szabályozása pedig a perbeli földre nem alkalmazható.

[26] Ehhez képest a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.098/2022/12/I. számú részítéletében azt állapította meg, a pályázati anyagok, a szerződés azt támasztják alá, az egyösszegű, egyszeri díj a haszonbérleti díj része volt, így annak területarányos része, azaz hektáronként évi 3.159,- Ft a felperes javára elszámolandó.

[27] A törvényszék megítélése szerint a felperesnek a kivett területek fenntartási, karbantartási költségeinek beszámításával kapcsolatos igénye alaptalan; ez a követelés ellentétes a szerződésben foglaltakkal, ugyanis a fenntartás és a karbantartás a szerződés 4.3. pontja értelmében a haszonbérelő kötelezettsége. A kivett területek egyedi jellegzetességei az azokat érintő haszonbérleti díj meghatározása során vehetők figyelembe.

[28] Az elsőfokú bíróság a szerződésmódosítással kapcsolatos semmisségi érvelés tekintetében ugyancsak utalt a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítéletére, és hangsúlyozta, hogy a Fétv. 50/A. § (1) bekezdésében foglalt, bármelyik szerződő felet megillető az a jog, hogy a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezhesse, nem azonos a szerződésmódosítással. A szerződés módosítására ugyanis akkor kerül sor, ha a másik fél a kezdeményezést elfogadja, ami azonban jelen esetben nem történt meg. Miután a felperes a piaci haszonbérleti díj meghatározásához fűződő jogát érvényesíti kereset útján, nincs jelentősége annak, hogy a felperes kezdeményezése milyen alakban történt.

[29] Mindezek alapján a törvényszék 2017. január 1-jétől a felek által nem vitatott 81.500,- Ft/ha haszonbérleti díjat állapított meg, amelyet csökkenteni kell az éves egyszeri díj összegével, azaz hektáronként 3.159,- Ft-tal; az alperest ekként megillető éves piaci haszonbérleti díj 78.341,- Ft/ha.

[30] Az elsőfokú bíróság kifejtette azt is, hogy a pertárgy értéke – azzal összefüggésben, hogy az elsődleges kereset a díjmódosítás elutasítására irányult – az éves díj összegével, 17.604.800,- Ft-tal azonos [rég. Pp. 24. § (1) bekezdésének c) pontja]. A felperes a perben – leszámítva a 709.900,- Ft egyszeri díjat – peresztes lett, ezért az alperest a rég. Pp. 80. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai alapján 728.000,- Ft ügyvédi munkadíj illeti meg, amelyet meg kell növelni a már megítélt 1.823.100,- Ft másodfokú perköltséggel; emiatt a felperest tizenöt napon belül az alperesnek 2.551.100,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

[31] Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

[32] Az alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását úgy kérte, hogy az ítéltábla a tulajdonát képező című ingatlan 2017. január 1-jétől érvényes piaci haszonbérleti díját 81.500,- Ft/ha összegben állapítsa meg. Véleménye szerint az ítélet sérti a Ptk.-t, különösen annak 6:352. § (1) bekezdését. Kiemelte, hogy a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú ítéletében leszögezte, a pályázók egyebek mellett éppen a megajánlott egyszeri díj összegével versenyezhettek, melyet a haszonbérleti szerződés megkötésének lehetőségéért fizettek meg. A haszonbérleti díj valóban két elemből állt, amiből viszont nem következik, hogy a már megfizetett egyszeri díjat a később fizetendő éves díjjal szemben el lehessen számolni; a haszonbérleti szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz. Az egyösszegű haszonbérleti díj célja a szerződés tárgyát képező földterületek használatának hosszú távú biztosítása volt, mely a felperest a mai napig megilleti. A haszonbérlet által fizetett egyszeri díj a szerződési szabadságból fakad; ennek kapcsán a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást is teljesíthették már, így az nem módosítható. A haszonbérlet gyakorlásáért járó, folyamatosan fizetendő éves díj funkciója ettől eltérő, és a piaci folyamatokhoz igazodás is kizárólag ebben a körben lehetséges. Utalt végül arra, hogy a perbeli ingatlan nem tartozik az Nfatv. 18. § (7) bekezdésének hatálya alá.

[33] A felperesnek az ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezése a részéről az alperesnek fizetendő 2.551.100,- Ft elsőfokú perköltség 468.373,- Ft-ra leszállítására irányult. Abból indult ki, hogy a régi Pp. 24. § (2) bekezdésének c) pontja értelmében a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékeként – a ténylegesen megállapítható összegtől függetlenül – bérleti vagy haszonbérleti jogviszonyra vonatkozó perben az egy évi bér, illetőleg haszonbér összegét kell számításba venni. A régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pedig részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. E rendelkezésekhez képest tévesen állapította meg a törvényszék a pertárgy értékét 17.604.800,- Ft-ban, illetve tévesen határozta meg az őt terhelő perköltség összegét is. Kiemelte, hogy a Győri Ítéltábla a hasonló tényállású ügyben hozott Pf.III.20.071/2022/6/I. számú jogerős ítéletében azt fejtette ki, hogy fikciós pertárgyértékként csak az aktuális éves haszonbérleti díj vehető figyelembe.

[34] Jelen esetben a keresetindításkor irányadó, két elemből álló haszonbérleti díj a 6.616,7940 ha összterületű haszonbérleti egység egészére 195.835.350,- Ft volt, melyből 174.935.350,- Ft az évente fizetendő díj, s 20.900.000,- Ft a haszonbérleti szerződés 3.1. pontja értelmében előre megfizetett díj egy évre jutó összege. Az alperes jogelődjének tulajdonába került 224,7232 ha nagyságú ingatlanra így mindösszesen 6.651.132,- Ft jutott a keresetlevél benyújtásakor. A Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján történő igényérvényesítés esetén pedig arról kell dönten, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbérleti díj a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci díjnak megfelel-e. Az alperes jogelődjé az ingatlan haszonbérleti díját a Fétv. 50/A. §-ára alapított kezdeményezésében évi 130.000,- Ft/ha összegben határozta meg, melyhez képest az évi 78.341,- Ft/ha lényegesen alacsonyabb. Ebből fakadóan téves az a megállapítás, hogy kizárólag az egyszeri díj tekintetében lenne pernyertes.

[35] A pernyertesség és a pervesztesség arányát úgy kell meghatározni, hogy azt szükséges eldönteni, az alperes jogelődjének kezdeményezése szerinti 29.214.016,- Ft (224,7232 ha x 130.000 Ft/ha) haszonbérleti díjból a célzott emelés szerinti 22.562.884,- Ft-hoz képest a kereset mennyiben alapos. Az elsőfokú ítélet szerint az éves haszonbérleti díj 17.605.040,- Ft-ra módosult (224,7232 ha x 78.341,- Ft), ekként az emelés mértéke 10.953.908,- Ft

(17.605.040,- Ft – 6.651.132,- Ft). Ebből következően a kezdeményezés szerinti és az elért emelés arányában 51,5 százalékban bizonyult pernyertesnek. Mindemellett számításba kell venni azt is, hogy a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.310/2017/24/I. számú végzésében nem ítelt meg perköltséget, hanem csupán megállapította annak a másodfokú eljárásban felmerült összegét.

[36] A felperes első fokon 399.100,- Ft kereseti illetéket fizetett meg, a szakértő díj arányos összege 116.480,- Ft, míg ügyvédi munkadíj öt érintően (általános forgalmi adóval növelten) 422.346,- Ft, az alperes esetében 332.556,- Ft. Az alperes előlegezett 1.717.600,- Ft fellebbezési eljárási illetéket, a másodfokú eljárásban pedig az alperes javára 105.500,- Ft, míg javára 211.047,- Ft ügyvédi munkadíjat kell számításba venni. Ebből következően a perköltség 3.304.629,- Ft, melyből neki 1.701.884,- Ft, az alperesnek pedig 1.602.745,- Ft jut, azaz a különbség 99.139,- Ft. Ő maga megfizetett már 515.580,- Ft kereseti illetéket és szakértői díjat, az alperes pedig 1.717.600,- Ft fellebbezési eljárási illetéket, így a mindösszesen 2.233.180,- Ft összegből az alperest 1.150.088,- Ft, míg öt 1.083.092,- Ft terhelné; a két összeg különbsége 567.512,- Ft. Ebből az összegből levonásba helyezve 99.139,- Ft-ot adódik, hogy 468.373,- Ft elsőfokú perköltséget köteles megfizetni.

[37] A másik fél fellebbezését érintő körben fellebbezési ellenkérelmében mindkét fél az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

[38] A felperes fellebbezési ellenkérelmében hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, a részéről a Magyar Államnak korábban már megfizetett egyösszegű, egyszeri díj a haszonbérleti díj része, így annak arányos részét a Magyar Állam szerződéses jogutódaként az alperes részére megfizetnie már nem kell. A teljes pályázati dokumentációból és a haszonbérleti szerződésből kitűnik, hogy a haszonbér részeként kell kezelni az előre megfizetett és az évente fizetendő összeget is. Hangsúlyozta, hogy a kiíró által elfogadott pályázatban a formaszöveg szó szerint tartalmazza, hogy a haszonbérleti díj két elemből áll, s a haszonbérleti szerződés 3. pontja is mindkét részösszeget a „3. Haszonbérleti díj” című fejezet körében helyezte el. A releváns tényállás jogi minősítése, nevezetesen a Ptk. 6:349. § (1) bekezdése ugyancsak alátámasztja, hogy az előre kifizetett díjat haszonbérként teljesítette. Utalt arra, hogy a perbeli szerződés nem tartalmaz olyan többlet szolgáltatást, aminek a „haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri díj” az ellenértékét képezné. A haszonbérleti jogosultság ugyanis nem tartozik a korlátozott dologi jogok körébe, annak gyakorolhatósága nem feltételezi a jog előzetes megalapítását, „megszerzését”, hanem a kötelmi jogviszony jogosultja a haszonbérleti szerződés megkötésével mindenkor automatikusan, ipso jure „megszerzi” az szerződésből fakadó jogokat, egyben azok gyakorlásának lehetőségét. Ebből adódóan a „szerződés megkötése” nem olyan önálló, elkülönült szolgáltatás a haszonbérbeadó részéről, amely alapján a haszonbérleti díjon felül, attól eltérő jogcímen a haszonbérletől pénzbeli ellenszolgáltatást lehetne igényelni. Az adott esetben a haszonbér egy részét azért fizette meg előre, mert a tulajdonos államnak ez volt az elvárása. Az előre kifizetett díjelem ugyanannak a szolgáltatásnak az ellenértéke, mint az évente fizetendő díjrész; a különbséget kizárólag az adja, hogy a 20 évre kalkulált haszonbérleti díj egy részét egyösszegben, előre, más részét pedig évente folyamatosan kell megfizetnie. Az a körülmény, hogy a pályázók a haszonbérleti díj előre megfizetendő összegében versenyezhettek, nem érv amellet, hogy a haszonbérleti díj e része ne lenne haszonbérleti díj.

[39] A felperes kiemelte, a haszonbérleti szerződés 3.3. pontjában írt díjelem a 3.1. pontban rögzített egyszeri díjra volt figyelemmel, és a két elem együttesen alkotta a szerződéses és egyben fizetendő haszonbért, amihez képest a Fétv. 50/A. §-a alapján megállapított „új” haszonbér az előre kifizetett díjelemre nincs tekintettel. Ez csupán a szakértő által megállapított „eszmei” haszonbér, amely az adott ingatlanra adott időpontban elérhető „helyben szokásos piaci díjat” határozza meg, függetlenül a konkrét ingatlanra vonatkozó konkrét haszonbérleti szerződéses előzményektől, feltételrendszerétől. Jelentősége annak van, hogy a perbeli szerződéses előzmények és feltételek szerint a két elemnek – az előre már megfizetett díjnak és az évente fizetendő összegnek –, továbbá a folyamatosan teljesített nem pénzbeli ellenszolgáltatás értékének a piaci haszonbérleti díj értékét együttesen kell elérnie. A szerződés kifejezett rendelkezése hiányában is a szerződést megelőző pályázati eljárásban tett jognyilatkozat és a szerződés egészének értelmezéséből, valamint a Ptk. 6:34. §-ában, 6:58. §-ában, 6:61. §-ában, 6:340. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekből egyaránt az következik, hogy az általa már előre teljesített, ugyanakkor részben még ellenszolgáltatás nélkül maradt haszonbérleti díj fejében arányos szolgáltatást várhat, nyilvánvalóan az állam jogutódjaitól is. Jogi érvelése körében hivatkozott végül az Nfatv. 2020. július 1-jétől hatályos 18. § (8) bekezdésére is, melyet ugyan az adott perre alkalmazni nem kell, azonban e rendelkezés teljes összhangban van az általa előadottakkal és az okirati bizonyítékok tartalmával.

[40] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében előadta, a felperes fellebbezése kizárólag azt taglalja, hogy a haszonbérleti díj tekintetében az alperes jogelődje által kezdeményezett haszonbérleti díj, valamint a bíróság által megítélt haszonbérleti díj miként viszonyul egymáshoz. A fellebbezés számításán kívül hagyja, hogy jelen per nem a Fétv. 50/A. §-a szerinti „klasszikus” per, figyelemmel arra, hogy a felperes három kereseti kérelmet is előterjesztett. Az ügyben kifejtett jogi képviselési tevékenység széleskörű, mely sokkal többre terjedt ki, mint a perbeli ingatlan éves piaci haszonbérleti díjának mértéke. Kiemelte azt is, hogy a költségek beszámíthatósága tárgyában a felperes pervesztes lett, míg a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.301/2017/21/I. számú végzésével megállapított perköltséget a későbbiek során nem lehet megváltoztatni.

[41] A felperes fellebbezése alapos, míg az alperesé alaptalan.

[42] Az ítéltábla mindenekelőtt azt rögzíti, az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az előterjesztett fellebbezések keretei között bírálta felül, így nem érintette az ítélet keresetet részben elutasító, valamint 468.373,- Ft erejéig a felperest az alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezéseit.

[43] Az alperes fellebbezését érintően az ítéltábla leszögezi, hogy álláspontja szerint a Magyar Államnak megfizetett egyösszegű, egyszeri díj a haszonbérleti díj része volt. Kiemelendő, hogy a haszonbérleti szerződés megkötését pályázati eljárás előzte meg, és a versenyeztetési eljárás lényegével lett volna ellentétes, ha nem az elfogadott ajánlati felhívásnak megfelelő tartalommal jött volna létre a haszonbérleti szerződés. A Haszonbérleti Pályázati Szabályzat a haszonbérlet kötelezettségévé tette a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartását, míg a Haszonbérleti Pályázati Kiírás alapján pályázni a pályázati felhívásban meghirdetett teljes haszonbérleti egységre lehetett. A Pályázati Felhívás ugyancsak tartalmazta, hogy pályázni csak a teljes haszonbérleti egységre lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen. Haszonbérleti egységnek az egy

haszonbérleti azonosító alatt szereplő földrészleteket kellett tekinteni. A mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés annak „Előzmények” részében utal a megelőző pályázatra, és a szerződés rendelkezései a fentieknek megfelelőek voltak; ebből levonható az a következtetés, hogy a szerződésben használt „haszonbérlet földterületek” gyűjtőnév a pályázati anyagokban megjelenő „haszonbérleti egységgel” azonos. Meg kell jegyezni azt is, hogy a haszonbérlet szolgáltatását illetően a szerződő felek a haszonbérlet az egyes ingatlanokra nem bontották meg, hanem azt egységesen szabályozták, a másik oldalról ugyanakkor a haszonbérbeadónak a haszonbérleti egységnek nevezett valamennyi ingatlant, mint egészet kellett szolgáltatnia. A Magyar Állam a pályázati formanyomtatványon félre nem érthetően közölte, hogy a haszonbérleti jog „megszerzéséért” fizetendő díj a haszonbérleti díj egyik eleme, és ezt az értelmezést támasztja alá a szerződésből látható szerkezeti elhelyezés is, azaz az, hogy a szerződő felek „A haszonbérleti díj” címszó alatt szabályozták a fizetési kötelezettséget. Mindemellett a kiállított számlákon is feltüntették a „földhaszonbérleti díj” megjelölést, amiből ugyancsak az következik, hogy az érintett összeget maguk is a haszonbérleti díj részeként kezelték. Ezen túlmenően tény ugyan, hogy az adott szerződésre nem alkalmazhatóak az Nfatv. 18. § (7) és (8) bekezdései, de e törvény a perbelivel azonos helyzetet szabályoz akként, hogy a haszonbérleti jogosultság megszerzéséért az államnak fizetett ellenérték esetén ezt az összeget az évente fizetendő haszonbérlet összegével arányosan be kell számítani - a hivatkozott körülmény ugyancsak annak az értelmezésnek a helyességét erősíti tehát, hogy az említett ellenértéket valójában haszonbérleti díjnak kellett tekinteni.

[44] A másodfokú bíróság rámutat arra is, nem vitás, hogy a Pályázati Felhívás, a Haszonbérleti Pályázati Kiírás nem tekinthetők úgy, mint amelyek a perbeli dologösszességre vonatkozóan adtak volna speciális, egyedi tartalmat, miként az sem, hogy a kiíró értékelhette, a pályázók milyen összegű egyszeri díjat ajánlanak meg, azonban sem ebből, sem pedig abból a körülményből, hogy a két díjlemnek eltérő elnevezést adtak, nem következik, hogy az egyösszegű, egyszeri díj annak lett volna ellenértéke, hogy a pályázat nyertese jogát gyakorolhassa. Ekként az egyszeri díj arányos részét a haszonbérleti díjat csökkentő tényezőként kell értékelni, amely nélkül a Ptké. és a Fétv. módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény (Módtv.) indokolásából kitűnően megteremteni kívánt egyensúly nem lett volna megvalósítható, a felperes pedig részben kétszeri teljesítésnek tette volna ki magát. Hangsúlyozni kell végül, hogy – figyelemmel az Nfatv. 2020. július 1-től hatályos 18. § (8) bekezdésére, annak ellenére is, hogy az alperes jogelődjének tulajdonszerzése az említett időpontot megelőzte – az ugyanazon haszonbérleti egységből a Magyar Állam tulajdonában maradó ingatlanoknak, és az onnan kikerülő ingatlanoknak nem lehet eltérő az értékelése annak kapcsán, hogy a 2009-ben egyszeri díjként megfizetett összeg arányos részét az évente fizetendő haszonbérleti díjba be kell-e számítani, avagy sem.

[45] Tekintettel arra, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése szerinti, a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározásakor az érintett ingatlan egyedi jellegzetességeit, az adott jogviszonyból fakadó egyedi körülményeket értékelni kell, és az egyösszegű, egyszeri díjból egy hektárra eső évi 3.159,- Ft összeggel a kirendelt Szakértők Kft.1 által megállapított díj csökkentendő, a törvényszék helyesen járt el akkor, amikor a címő alatti ingatlan 2017. január 1-jétől érvényes piaci haszonbérleti díját évi 78.341,- Ft/ha összegben határozta meg, ezért a másodfokú bíróság az ítéletet ebben a vonatkozásban a régi Pp. 383. § (2) bekezdésére utalással helybenhagyta.

[46] A felperesnek a perköltségre vonatkozó fellebbezését érintően az ítéltábla az abban foglaltakat mindenben osztja.

[47] Helyesen emelte ki a felperes, miszerint a pernyertesség és a pervesztesség arányának meghatározásakor az a döntő szempont, hogy az alperes jogelődjének kezdeményezése szerinti 29.214.016,- Ft haszonbérleti díjjal szemben a megfizetendő éves haszonbérleti díj 17.605.040,- Ft, így a kiindulópontot jelentő 6.651.132,- Ft haszonbérleti díjhoz képest az emelés évi 10.953.908,- Ft, ugyanakkor az alperes jogelődjének kezdeményezése 22.562.884,- Ft emelést kívánt elérni. Tévesen érvelt tehát az alperes azzal, hogy jelentősége annak volna, a keresethalmazatban álló egyes kereseti kérelmek közül melyik vezetett eredményre, és melyik nem. Mindemellett a régi Pp. 24. § (2) bekezdésének c) pontja szerinti fikciós pertárgyértékből következően az aktuális éves haszonbérleti díj vehető számításba, ekként a per tárgyának értéke 6.651.132,- Ft. A felperes fellebbezésében helyesen rögzítette a perben a felek által előlegezett költségeket, és ennek keretében helytállóan vette számításba a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.310/2017/24/I. számú végzésében megállapított perköltséget; ezzel összefüggésben megjegyzendő, hogy az ítéltábla a másodfokú perköltség megállapításakor a Székesfehérvári Törvényszék 17.P.20.987/2016/50. számú ítélete elleni fellebbezésekben írt, és vitássá nem tett pertárgyértékeket vette alapul.

[48] Mindezek miatt az ítéltábla – ugyancsak a régi Pp. 383. § (2) bekezdésére utalással – az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a felperes által az alperesnek 15 napon belül fizetendő elsőfokú perköltség tekintetében úgy változtatta meg, hogy a 2.551.100,- Ft perköltséget 468.373,- Ft-ra szállította le.

[49] Az ítéltábla a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest, hogy a régi Pp. 217. § (1) bekezdése szerint meghatározott 15 nap teljesítési határidőben fizessen meg a felperesnek 255.520,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg a felperes által megfizetett 166.620,- Ft fellebbezési eljárási illeték költséget, valamint a R 3. § (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése és 4/A § (1) bekezdése szerint megállapított 70.000,- Ft + áfa = 88.900,- Ft ügyvédi munkadíjat foglalja magában. Mindemellett az alperesnek viselnie kell a fellebbezéssel felmerült költségeit is.

[50] A másodfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 256/A. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Győr, 2023. május 24.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Szabó Péter sk.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró