



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.127/2021/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Nyíri István (cím) ügyvéd által képviselt Felperes1 (Cím2) felperesnek – a Dr. Lácza György ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Lácza Ügyvédi Iroda (Cím10) által képviselt alperes (Cím1) alperes ellen földhasználati díj megfizetése és járulékaik iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 12.P.21.006/2020/13. sorszámu ítélete ellen a felperes által 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részében azt helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 27 000 (huszonhétezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 127 000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú eljárással felmerült költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes tulajdonában állnak a sz. helyrajzi szám1 (korábban t.-i helyrajzi szám2), helyrajzi szám3 (korábban t.-i helyrajzi szám4), helyrajzi szám5 (korábban t.-i helyrajzi szám6), t.-i helyrajzi szám7 (korábban helyrajzi szám8), helyrajzi szám9 (korábban helyrajzi szám10) helyrajzi szám11 (korábban helyrajzi szám12), helyrajzi szám13, helyrajzi szám14, helyrajzi szám15, helyrajzi szám16, helyrajzi szám17, helyrajzi szám18, helyrajzi szám19, helyrajzi szám20, helyrajzi szám21, helyrajzi szám22, helyrajzi szám23 helyrajzi szám alatti ingatlanok, továbbá a t.-i helyrajzi szám24, helyrajzi szám25, helyrajzi szám26 helyrajzi szám alatti ingatlanok 1/2-1/2-1/2 tulajdoni illetőségei, t.-i helyrajzi szám27 helyrajzi szám alatti ingatlan 80132/675516, t.-i helyrajzi szám28 (korábban helyrajzi szám29) helyrajzi szám 5688/35773, t.-i helyrajzi szám30 helyrajzi szám 3024/11006 tulajdoni illetősége és a td.-i helyrajzi szám31 helyrajzi szám 2304/202689 tulajdoni illetősége.

[2] A peres felek ezen ingatlanokra 2013. február 22. napján földhaszonbérleti szerződést kötöttek 20 évre, a szerződésben a haszonbér összegét 22 000 forint/évben tüntették fel. Az alperes az ingatlanokat használatba vette, 2013. év végén 1 443 200 forint haszonbérleti díjat fizetett meg a felperesnek, ezt követően további haszonbért nem teljesített.

[3] A felperes 2015. január 29. napján a Nyíregyházi Járásbíróságon előterjesztett keresetében kérte a bérleti jogviszony megszüntetését mivel a haszonbérleti díj nemfizetése miatt 2015. január 15. napjával felmondta a szerződést. Keresetmódosítást követően kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását megtevesztés, közös téves feltevés, valamint feltűnő érték különbség címén, keresete másodlagosan változatlanul a felmondás érvényességének megállapítására irányult. A Nyíregyházi Járásbíróság 2016. november 04. napján kelt 37.P.20.312/2015/27. számú ítéletében megállapította, hogy a 2013. február 22. napján kötött haszonbérleti szerződés érvénytelen, azt a szerződés megkötésének időpontjára visszaható hatállyal érvényessé nyilvánította, és kötelezte és I. rendű alperest 2 886 400 forint megfizetésére. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2017. október 13. napján kelt

2.Pf.20.738/2017/3. számú, 5. sorszám alatt kiegészített ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, mellőzte az I. rendű alperest a felperes javára 2 886 400 forint megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést és az ítélet kiegészítésével a haszonbérleti szerződésnek a szerződés megkötése időpontjára visszaható hatállyal történő érvényessé nyilvánítását. A jogerős ítéletet alperes jogi képviselője 2017. december 22. napján vette át, az ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, kérve a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését továbbá a kiegészítő ítélet végrehajtásának felfüggesztését. A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a 2018. április 20. napján kelt végzésében a jogerős kiegészítő ítélet végrehajtását a felülvizsgálati kérelem elbírálásáig felfüggesztette; majd jelen peres felek jogi képviselői részére 2019. február 20. napján kézbesített Pfv.V.20.550/2018/7. számú végzésével a jogerős kiegészített ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság a megismételt eljárásban 2019. március 21. napján meghozott és jelen peres felek jogi képviselői részére 2019. április 24. napján kézbesített ítéletében az elsőfokú bíróság kijavított ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, mellőzte a perrel érintett ingatlanokra kötött haszonbérleti szerződésnek a megkötés időpontjára visszaható hatállyal érvényesség nyilvánító, valamint I. rendű alperest a felperes javára 2 886 400 forint és kamatai megfizetésére kötelező, valamint I. rendű alperesnek a megítélt meghaladó viszontkeresetét elutasító ítéleti rendelkezéseket.

[4] Az alperes 2019. március 21-ét, a másodfokú ítélet kihirdetését követően valamennyi érvénytelen haszonbérleti szerződéssel érintett földterületet a felperesnek birtokba adta. A felperes 2019. április 18-tól 2023. december 31-ig terjedő időre földhaszonbérleti szerződéseket kötött a perrel érintett valamennyi ingatlanra, illetve ingatlanilletőségre, amelyekben a bérleti díjat egységesen a szerződéskötéstől kezdődően annak lejártáig valamennyi ingatlan esetében évi 130 000 forint/ha-ban állapították meg. A szerződésekben 2019. évre vonatkozóan eltérő feltételeket nem határoztak meg.

[5] Az alperes az ingatlanokat 2017. évben is megművelte, a felperes 2018. nyarán az alperes által megművelt ingatlanokról, 35 ha 4203 m² területről az alperes által elvetett és megművelt 1665,8 q búzát és 627,7 q árpát betakaríttatott azt értékesítette összesen 10 285 501 forintért (a búza ellenértéke 7 695 146, az árpáé 2 590 355 forint volt) A betakarítás során a felperes rendelkezése alá került hektáronként 12 000 forint nettó értékű szalma, az érintett terület nagyságára tekintettel annak értéke 425 644 forint volt. Az alperesnek a betakarítással kapcsolatban 364 883 forint költsége merült volna fel, amennyiben azt ő végzi.

[6] A felperes keresetében 42 367 551 forint és ezen összeg után 2013. február 23. napjától a kifizetés napjáig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban 1959. évi Ptk.) 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresetét arra alapította, hogy az alperes érvénytelen bérleti szerződés alapján használta ingatlanjait 2013. februárjától 2019. március 21. napjáig, amely időszak alatt csupán 1 443 200 forint bérleti díjat fizetett meg. Azösszezszerúséget arra alapította, hogy a haszonbérleti díj mértéke évenként és hektáronként 110 000 forint volt az alperes használatának idején. Jogi álláspontja szerint mivel az alperes csak 2019. március 21. napján adta a termőföldeket a birtokába, a szerződéses időszak pedig februártól volt érvényben, megilleti a 2019. évi díj is.

[7] Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének részbeni elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy az ingatlanokat 2013. február és 2019. március 21. között érvénytelen bérleti szerződés alapján használta, de álláspontja szerint az ingatlanok tényleges haszonbérleti díja évi 22 000 forint volt hektáronként. Erre tekintettel - figyelembe véve az általa már teljesített haszonbérleti díjat is - fennálló tartozását kamatokkal együtt 7 216 120

forintban ismerte el. Álláspontja szerint, mivel 2019. március 21. napján a földeket a felperesnek visszaadta, a felperes azokat bérbe adta, erre az évre földhasználati díj nem illeti.

[8] Az alperes beszámítási kifogással kérte beszámítani a felperes által 2018. évben a termény betakarításával alperesnek okozott 10 498 400 forint összegű kárt. Beszámítási kifogását azzal indokolta, hogy a felperes által a területéről learatott búzát és árpat az alperes vetette el és művelte, a termés betakarításával és értékesítésével a felperes kárt okozott az alperesnek. Állította, hogy a felperes ténylegesen 43 hektárt takarított be, további káraként jelölte meg begyűjtött és értékesített szalmát hektáronkénti 12 000 forint plusz ÁFA ellenértéken. Számítása szerint a termény 462 915 forint betakarítási költséggel csökkentett értéke (9 843 160 forint) és a szalma bruttó ára (655 320 forint) együttes összege a beszámítani kért 10 498 480 forint. Álláspontja szerint 2017. évben még jogszerűen vetette be a perbeli földterületeket, mivel ekkor még a haszonbérleti szerződés érvénytelensége körében jogerős végrehajtható ítélet nem volt.

[9] A felperes az alperes beszámítási kifogásának részbeni elutasítását kérte. Álláspontja szerint az alperes nem tett eleget kármegelőzési kötelezettségének, mivel felszólítása ellenére az ingatlant 2017. évben változatlanul művelés alá vonta, így kizárólag a művelési költségre, mint kárra tarthat igényt. Vitatta ezen túlmenően az alperes által megjelölt betakarítással érintett terület nagyságát is, a betakarított termény mennyisége, értéke, a művelési költség és a szalma hektáronkénti nettó ára tekintetében elfogadta az alperes állítását.

[10] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 22 901 724 forint földhasználati díjat, ennek 2016. június 20. napjától a kifizetés napjáig járó, évi a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 1 119 518 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[11] Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 1. § a) pontja és az 50. § (1) bekezdése értelmében kereset vonatkozásában az 1959. évi Ptk. szabályait kellett alkalmazni; a perben a felek közötti 2013. február 22. napján létrejött haszonbérleti szerződések érvénytelenségének jogkövetkezményét kellett levonni. A szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként az alperes 2013. február 22. napjától 2019. március 21. napjáig jogcím nélkül használta a felperes tulajdonában lévő földterületeket. Kifejtette, hogy az 1959. évi Ptk. 99. § -a szerint a dolog használatára és hasznainak szedésére a tulajdonos jogosult, ezért a felperest megilleti az a bevétel, ami az ingatlanok érvényes szerződés alapján történő hasznosításából befolyt volna. Mivel a felperes a birtok visszaszolgáltatását követően 2019. évben bérbeadás útján hasznosította az ingatlanokat ezért erre az évre nem illeti díj, az alperestől haszonbérleti díj arra az időre illeti, amikor az alperes jogcím nélküli birtoklása folytán azt nem tudta hasznosítani. A csatolt szerződésekben 2019. évi bérleti díj egyező mértékű volt a későbbi évekkkel, azaz a felperes haszna ebben az évben nem csökkent a töredékév miatt. Az alperest ezért 2013-tól 2018. év végéig terjedő időre kötelezte haszonbérleti díj megfizetésére, amelynek összegét az aggálytalan szakértői vélemény alapján összesen 34 691 186 forintban állapította meg. Ezen összegből levonva az alperes által megfizetett 1 443 200 forintot, a felperest megillető összeget 33 247 986 forintban határozta meg (az elsőfokú ítélet [23] bekezdése elírást tartalmaz, azonban az elsőfokú bíróság a [26] bekezdés szerint a helyes összeggel számolt).

[12] A beszámítási kifogás vonatkozásában ugyanakkor a károkozás időpontjára tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) rendelkezéseit alkalmazta a Ptké. 1. § a) pontja és az 54. § alapján. Megállapította, hogy a felperes magatartása a Ptk. 6:520. §-ban felsoroltak hiányában jogellenes volt, jogellenes magatartása és a kár közötti okozati összefüggés az előreláthatósági klauzula mellett is

megállapítható (6:521. §), mivel a felperesnek számolnia kellett azzal, hogy kárt okoz, ha más által vetett és művel termény learat. Jogi álláspontja szerint nem álltak fenn a 6:525. § szerinti károsulti közrehatás esetei sem. Nem minősül felróhatónak, hogy az alperes 2017. őszén az érintett ingatlanokra az őszi kalászosokat elvetette, hiszen a másodfokú bíróság csak 2017. november 24. napján hozott döntéssel változtatta meg az érvénytelen szerződést a megkötése időpontjára visszaható hatállyal érvényessé nyilvánító ítéletet. Hangsúlyozta, hogy a jogerős ítélettel szemben az alperes felülvizsgálattal élt, a Kúria a jogerős kiegészítő ítélet végrehajtását felfüggesztette. Az ésszerű gazdálkodást folytató mezőgazdasági vállalkozó részéről nem tekinthető felróhatónak, ha addig, amíg teljes mértékben bizonyossá nem válik, hogy az általa művelt földterületet a tulajdonosnak vissza kell adnia, azt a rendes gazda módjára megműveli. nem hagyja parlagon. Éppen ezért a termény betakarítása és értékesítése folytán a Ptk. 6:519. § (1) bekezdése alapján a felperes kártérítési felelősségének fennállást állapította meg.

[13] A kár összegét a megtermelt termény ellenértéke és a ráfordítás költségének különbözeteként határozta meg 10 346 262 forintban. Ezen összeg beszámításával kötelezte az alperest a felperes javára 22 901 724 forint megfizetésére.

[14] Megállapította, hogy az alperes az 1959. évi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint kamat fizetésére köteles, annak kezdő időpontja a haszonbérleti díj esedékességének idejét, valamint azt figyelembe véve, hogy a haszonbérleti díj évente egy összegben minden év december 20-án lett volna esedékes, közeparányosan 2016. június 20.

[15] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes kötelezését 32 797 979 forint földhasználati díj, valamint ezen összeg után 2013. december 20. napjától a kifizetés napjáig járó évi, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamat, továbbá a per során felmerült valamennyi költsége megfizetésére. Másodlagos fellebbezési kérelmében kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban Pp.) 381. § alapján.

[16] A fellebbezésben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a tényállást hiányosan tartalmazza, mert nem rögzíti az ingatlanok 2019. évre vonatkozó használati díjának összegét; iratellenesen hivatkozik a szakértői véleményre, hiszen 2019-re is meghatározta az egyes ingatlanok haszonbérleti díját. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet [11] bekezdésében tévesen rögzítette felperesi álláspontként, hogy a szerződéses időszak februártól volt érvényben, hiszen kereseti kérelme 2019. március 21. napjáig terjedő időszakra vonatkozott.

[17] Hivatkozott arra, hogy a perben érintett ingatlanok hasznosításáról csak 2019. április 18. napján kelt bérleti szerződéssel rendelkezett; a haszonbérleti díjat 130 000 forint/ha/évben határozták meg. A szerződés szerinti éves díj 2019. évben, mint tört évben csak időarányosan illette meg a felperest, így arra az időszakra, amíg nem kapta vissza az alperestől az ingatlan birtokát semmilyen módon nem térült meg részére a földhasználat. A felperest ezért 2019. január 1. és március 21. napja közötti időszakra is illeti díj, az alperes ezért összesen – figyelembe véve a megfizetett összeget is - 34 812 108 forint megfizetésére köteles.

[18] A beszámítási kifogás körében a Ptk. 5:50. § (3) bekezdésére utalva állította, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a termény tulajdonjogát. Kiemelte, hogy már 2014 májusában írásban felhívta az alperes figyelmét a haszonbérleti szerződés érvénytelenségére, és kérte a termőföldek birtokba adását. Az előzményi per alapján tényként állapítható meg, hogy az alperes háttértulajdonosa már a szerződés aláírásának pillanatában felismerte és észlelte az érvénytelenségi okot, de erre nem hívta fel a felperes figyelmét. A szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben 2017. november 24. napján a

haszonbérleti szerződés érvénytelenségét megállapító jogerős másodfokú ítélet született. Az alperes felülvizsgálati kérelmében sem vitatta, hogy idősebb tanú5 már a szerződés megkötésekor észlelte a megállapított érvénytelenségi okot. Eerre tekintettel az alperesnek sem valós szándéka, sem reális esélye nem lehetett arra, hogy az ítéleti tényállást, illetőleg az az alapján hozott döntést új eljárásban megváltoztassák, ezért a felülvizsgálati kérelem nyilvánvalóan a jogerős ítélet végrehajthatóságának elhúzására szolgált. Álláspontja szerint idősebb tanú5 előzményi perben tett nyilatkozatára tekintettel az alperes a haszonbérleti szerződések aláírásától kezdődően nem tekinthető jóhiszeműnek. Az alperes kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségének akkor tett volna eleget, ha a 2017. november 24. napján kelt jogerős ítélet ismeretében a felperessel felveszi a kapcsolatot és az ingatlanokat birtokba adja. Az alperes legkésőbb a 2017. november hónapban hozott ítélet alapján rosszhiszeművé vált, mely kihat a 2018. évben felperes által betakarított termény tulajdonjogára. Kiemelte, hogy 2013. évet követően az alperes a részére semmilyen földhaszonbérleti díjat nem fizetett. Fenntartotta ugyanakkor, hogy a beszámítási kifogást 2 014 129 forint összegben elismeri, így álláspontja szerint az alperes az elsőfokú ítélettől eltérően 32 797 979 forint megfizetésére köteles.

[19] A felperes sérelmezte továbbá az elsőfokú bíróság ítéletének késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezését, figyelemmel arra, hogy az alperes fizetési kötelezettsége éves szinten pontosan meghatározható. Utalt arra is, hogy a késedelmi kamat mértéke naptári félévenként változik a jegybanki alapkamat változásától függően.

[20] Arra az esetre, ha az ítéltábla megalapozottnak találja az elsőfokú ítélet jogi indokait, hivatkozott arra, hogy a felperes betakarítási költségei nem egyeznek meg az alperes által nyilatkozott 364 883 forinttal, mivel a betakarítás bér munka igénybevételel történt. A termény betakarításával 1 860 000 forint költsége merült fel, így figyelemmel az alperes által elismert összegre, 1 495 117 forinttal kell csökkenteni a beszámítani rendelt alperesi igényt.

[21] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú per költségében való marasztalását kérte. Továbbra is hivatkozott arra, hogy 2018. évi betakarításokat követően a perbeli területeken semmilyen munkát nem végzett. Kiemelte, hogy 2019. évre a felperes az ingatlanokat bérbe adta; az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott arra, hogy erre az évre csak töredék bérleti díjat kapott. Éppen az bizonyított, hogy a felperes 2019. évre is a teljes bérleti díjat megkapta; márpedig ugyanazon területre két jogcímen a felperes részére használat utáni díj nem járhat.

[22] Hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződés érvénytelenségi oka a felek erre vonatkozó egybehangzó nyilatkozata alapján korrigálható lett volna, ezért a szerződés egészének érvénytelenségét az előzményi perben mindvégig vitatták. A felülvizsgálati kérelmet nem időhúzási célból nyújtották be, hanem próbálták megvédeni jogos, illetőleg jogosnak vélt érdeküket a hibás jogerős döntéssel szemben. A Kúria a jogerős ítélet végrehajthatóságát felfüggesztette, így a haszonbérleti szerződés érvényesnek volt tekinthető mindaddig, amíg a Kúria hatályán kívül helyező döntése folytán a Nyíregyházi Törvényszék 2019. március 21. napján ki nem hirdette a haszonbérleti szerződés érvénytelenné nyilvánítását. A felperes ezért megalapozatlanul állította, hogy a termény tulajdonjoga őt illette, mely hivatkozása egyébként korábbi saját perbeli álláspontjával is szemben áll, hiszen a 2018. évi művelési költség erejéig a beszámítási kifogást a felperes elismerte. A felperesi betakarítási költségének összege nem bizonyított; továbbá a betakarítási költséget az alperes oldalán indokolt figyelembe venni.

[23] A felperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételében hangsúlyozta, hogy 2019. március 21. napjáig az alperes az ingatlanokat birtokban tartotta, ezért a felperes használati díjra jogosult függetlenül attól, hogy az ingatlanokon végzett-e az alperes gazdasági tevékenységet. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti szerződés

érvénytelenségét az alperes háttértulajdonosa már annak aláírásakor felismerte, ennek ellenére az alperes a szerződésre mindvégig jogot alapított, melyre tekintettel rosszhiszeműnek minősül.

[24] Az ítéltábla a fellebbezést a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III.6.) Kormányrendelet 27. § (1) és (2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el, és azt nem találta alaposnak.

[25] A felperes másodlagos, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmének indokát fellebbezésében egyáltalán nem jelölte meg, fellebbezése ekként a másodlagos fellebbezési kérelem vonatkozásában nem felel meg a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltaknak. A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság bizonyítékok értékelésére vonatkozó tevékenységének és anyagi jogi álláspontjának vitatásán túl csak arra hivatkozik, hogy az elsőfokú ítélet a felperesi jogi álláspontot tévesen rögzíti, illetőleg hiányosan tartalmazza a tényállást és iratellenesen hivatkozik a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményére. Ezen hivatkozások ugyanakkor még megalapozottság esetén sem jelentenék az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak olyan sérelmét, mely az ügy érdemi döntésére kihatna, s melynek orvoslása a másodfokú eljárásban ne lenne lehetséges vagy észszerű, ezért a Pp. 381. §-a alapján az eljárás hatályon kívül helyezésére nem adnának alapot.

[26] A felperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet [10] bekezdésében a beszerzett szakértői vélemény adataiból a 2019. évre vonatkozó adatokat nem tüntette fel. A Pp. 346. § (4) bekezdése értelmében ugyanakkor az ítéletnek a bizonyítási eljárás eredményeként megállapított tényállást csak az adott ügy eldöntéséhez szükséges mértékben, azaz a releváns tényekre szorítkozva kell tartalmaznia. Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint – melyet az alább kifejtettek tekintettel az ítéltábla is osztott – a felperest 2019. év vonatkozásában használati díj nem illeti meg, a 2019. évre vonatkozó használati díj összege a perben nem minősül releváns ténynek. A Pp. 346. § (5) bekezdésére tekintettel az ítélet jogi indokolásának kizárólag a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat kell rögzítenie, azon körülményekkel együtt, melyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, illetőleg a tények megállapításának egyéb körülményeit. Figyelemmel arra, hogy a fent kifejtettek szerint a 2019. évre vonatkozó használati díj összegére vonatkozó megállapítást az ítélet tényállásának nem kellett rögzítenie, eljárási jogszabálysértés nélkül mellőzte az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény ezen megállapításainak rögzítését is.

[27] Egyetértett ugyanakkor az ítéltábla azzal, hogy az elsőfokú bíróság [11] bekezdése pontatlanul rögzíti a felperes elsőfokú eljárás során előadott álláspontját, ezért abból a „szerződéses időszak pedig februártól volt érvényben” megállapítást mellőzi.

[28] Az ítéltábla az ügy érdemi eldöntésére kiható, lényeges eljárási szabálysértést (Pp. 381. §), az anyagai pervezetés hibáját [Pp. 370. § (4) bekezdés] nem észlelte, így az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem korlátai között, érdemben bírálta felül, nem érintette az alperest 22 901 724 forint és perköltség megfizetésére kötelező rendelkezéseket [Pp. 370.§ (1) bekezdés].

[29] A perben a felek egyezően adták elő, így a Pp. 266. § (1) bekezdése szerint tényként lehetett megállapítani, hogy az alperes a később érvénytelennek nyilvánított haszonbérleti szerződés alapján 2013. február 22. napjától 2019. március 21. napjáig a birtokában tartotta a felperes tulajdonában álló ingatlanokat. A Nyíregyházi Törvényszék 2019. március 21. napján kihirdetett jogerős ítéletével csupán visszamenő hatállyal érvénytelenné nyilvánította a felek közötti földhaszonbérleti szerződést, annak jogkövetkezményeit erre irányuló kereset hiányában nem vont le. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2helyrajzi szám1. (VI.28.) PK 9. pont szerint a használati díj az

eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső olyan járulékos igény, mely a dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlet-tényállási elemen alapul. Az alperesi állásponttal szemben azonban a használati díj vonatkozásában nem annak van jelentősége, hogy ténylegesen végzett-e munkálatokat a perbeli ingatlanon, hanem annak, hogy azt mikor adta, bocsátotta vissza a felperes birtokába. Ugyanakkor – ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - a felperes az ingatlanokkal már azok tényleges birtokba bocsátása előtt is rendelkezett, az általa csatolt, tanú1 haszonbérlelővel 2019. április 18. napján kötött haszonbérleti szerződés szerint azok hasznait is szedte 2019. év egészében.

[30] A haszonbérleti szerződésben a felperes és a haszonbérelő a haszonbérleti díj mértékét a földhaszonbérleti szerződéssel érintett teljes időszakra hektáronként évi 130 000 forint határozta meg. Függetlenül attól, hogy a haszonbérelő csak 2019. április 18. napjától vette haszonbérbe az ingatlanokat, ezen töredékévre vonatkozóan a haszonbérleti szerződések a haszonbérleti díj vonatkozásában külön rendelkezést nem rögzítettek. A szerződések Ptk. 6:8. § (1) bekezdése és 6:86. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével ebből az következik, hogy a felek megállapodása szerint a haszonbérelő 2019. évre is az egy évre előírt 130 000 forint/hektár bért volt köteles megfizetni. Az elsőfokú eljárás során a felperes maga sem állította, hogy 2019. évre vonatkozóan csak a kikötött haszonbérleti díj töredékét kapta meg; 12.P.21.443/2019/3. sorszám alatti nyilatkozatában éppen azt állította, hogy a haszonbérelő a 2019. évre vonatkozó haszonbérleti díjat a szerződés szerint megfizette. A felperes csatolta az iratokhoz az elektronikus bankszámlájáról készített másolatot is, mely szerint 2019. évi földbérleti díj címén részére a haszonbérelő 2019. december 12. napján 7 972 185 forintot utalt át, mely összeg - figyelembe véve a haszonbérleti szerződésekben megjelölt 130 000 forint/év haszonbérleti díjat is - a teljes évre vonatkozó haszonbérleti díjnak felelhet meg. A felperes kizárólag a fellebbezésében állította, hogy 2019. évre arányosan csökkentett mértékű földhaszonbérleti díjat kapott, ezen új tényállítása a Pp. 373. § (2) bekezdésébe ütközik, így azt az ítéltábla nem vette figyelembe.

[31] A felperes 2019. évre vonatkozóan tulajdonjogából eredő rendelkezési jogával élve az ingatlanok hasznait, az azok után járó földhaszonbérleti díjat teljes mértékben beszedte, ugyanezen időszakra vonatkozóan használati díj iránti igényt alappal nem érvényesíthetett.

[32] Az ítéltábla az alperes beszámítási kifogása vonatkozásában egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal, az ott írt indokokat megismételni nem kívánja, pusztán a fellebbezésre tekintettel rögzíti az alábbiakat.

[33] A felperes az elsőfokú eljárásban az alperesi beszámítási kifogással szembeni ellenkérelmében jogállításként kizárólag a Ptk. 6:525. § szerinti kárenyhítési kötelezettség megsértését jelölte meg (12.P.21.443/2019/26., illetőleg 32. sorszám alatti beadványok), kizárólag a kárenyhítési kötelezettség körében hivatkozott arra, hogy az alperes az ingatlanokat 2017. évben annak ellenére vonta művelésbe, hogy tudott, illetőleg tudnia kellett a földhaszonbérleti szerződés érvénytelenségéről, így az ingatlanokat saját kockázatára művelte meg. A Pp. 342. § (3) bekezdésére figyelemmel a bíróság a kereseti kérelemben, ellenkérelemben, beszámítási kérelemben megjelölt jogállításhoz is kötött, érdemi döntése nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított, ezért az elsőfokú bíróság beszámítási kifogás kapcsán felperesi hivatkozásként csak a kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettség megsértését vizsgálhatta, eltérő jogcímen nem vizsgálhatta a beszámítás megalapozottságát. Az elsőfokú eljárás során a felperes nem hivatkozott a Ptk. 5:50. § (3) bekezdésére, illetőleg arra, hogy a termény tulajdonjoga a felperest illette meg, így ezt az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta; mint ahogyan felperesi hivatkozás hiányában nem vizsgálhatta jogalap nélküli birtoklás körében sem az alperes jó- vagy rosszhiszeműségét. A

fél magánautonómiájából eredő rendelkezési joga alapján maga jogosult eldönteni, hogy mely jog- és tényállításokra alapítja a védekezését, az általa megjelöltekhez a bíróság kötve van.

[34] A felperes az elsőfokú eljárásban nem tett konkrét jogállítást arra, hogy a termény tulajdonjoga a Ptk. 5:50. § (3) bekezdése, vagy más jogcím alapján ténylegesen őt illeti; önmagában azon hivatkozása, hogy az alperes saját kockázatára művelte meg a földeket, ilyen jogállításnak a professzionális jogi képviselővel eljáró felperes részéről nem tekinthető. Ilyen jogállítás hiányában pedig az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia a felperes által betakarított termény tulajdonjogára vonatkozó kérdéseket, így a Ptk. 5:50. § (3) bekezdésében írtakat sem. A felperes ezen fellebbezési hivatkozása a Pp. 373. § (1) bekezdésébe ütközik, az a másodfokú eljárás során érdemben nem volt vizsgálható.

[35] A felperes kizárólag a kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség körében hivatkozott arra, hogy az alperes rosszhiszeműen, általa tudottan érvénytelen szerződésre alapított jogot, jogorvoslati kérelme kizárólag a jogerős határozat végrehajthatóságának elhúzására szolgált, felróható módon gazdálkodott; ezért az első- és a másodfokú bíróság is csak ebben a körben vizsgálhatta az alperes magatartását, és találta megalapozatlannak a felperes hivatkozását.

[36] Figyelembe vette az ítéltábla, hogy az előzményi per irataiból megállapíthatóan az alperes álláspontja az eljárás befejezéséig az volt, hogy ha megállapítható a haszonbérleti szerződés érvénytelensége, úgy lehetőség van az érvénytelenségi ok kiküszöbölésére és a szerződés érvényessé nyilvánítására. A szerződés érvényessé nyilvánítása a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal történik, amennyiben a bíróság az alperes álláspontját elfogadja, az esetben az alperes az ingatlanok birtokban tartására megfelelő jogcímmel rendelkezett volna. A szerződés érvényessé nyilvánítása iránti kérelmének az első fokon eljáró Nyíregyházi Járásbíróság helyt is adott, a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.39.738/2017/3. számú ítéletével az elsőfokú ítéletnek ezen érvényessé nyilvánításra vonatkozó rendelkezését nem érintette, annak mellőzésére csak az 5. sorszám alatti kiegészítő ítélettel került sor. Az alperes a jogerős ítéletet felülvizsgálati kérelemmel támadta, egyidejűleg a kiegészítő ítélet végrehajthatóságának felfüggesztése iránti kérelmet is előterjesztett. A Kúria a jogerős ítélet végrehajthatóság felfüggesztette, majd a jogerős kiegészített ítélet hatályon kívül helyezéséről rendelkezett és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A végzés jogi indokai között rögzítve, hogy a kiegészítő ítélet az 1952. évi Pp. 227. § (1) bekezdésébe ütközik, rögzítette ugyanakkor azt is, hogy a kiegészítő ítélet nélkül a 3. sorszámú ítélet is jogszabálysértő az indoklási kötelezettség elmulasztása miatt. Mindezekre tekintettel az alperesnek nem kellett felismernie, hogy a szerződés érvényessé nyilvánítása iránti másodlagos ellenkérelme nem teljesíthető, ez számára csupán a Nyíregyházi Törvényszék 2019. március 21. napján megismételt eljárásban hozott jogerős ítélete alapján vált nyilvánvalóvá. Ezen időpontig feltételezhette, hogy ellenkérelmére tekintettel a bíróság a felek haszonbérleti szerződését érvényessé nyilvánítja annak megkötésére visszamenő hatállyal, ekként az ingatlanok birtokban tartására megfelelő jogcímmel rendelkezik. Nem jelentette ezért a kármegelőzési kötelezettség megsértését az ingatlanok 2017. őszi bevetése.

[37] Megjegyzi az ítéltábla, hogy az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. pontjához fűzött indoklásban foglaltak szerint a szerződés érvénytelenségéről a bíróság dönt, így az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek a jogvita eldöntéséig – az érvénytelenség okától függetlenül – jóhiszemű jogalap nélküli birtokosnak tekintendők.

[38] A felperes szintén csak a fellebbezésében kérte figyelembe venni a búza és árpa betakarításával felmerült költségeit, és csak a fellebbezésben állította, hogy ezen költségek meghaladják az alperes javára figyelembe vettet, ezen hivatkozása szintén a Pp. 373. § (1) és (2) bekezdésébe ütközik, így nem vehető figyelembe.

[39] Az ítéltábla nem találta megalapozottnak a felperes fellebbezését a késedelmi kamat kezdő időpontja vonatkozásában sem. A felperes fellebbezésben foglalt érvelése szerint az alperes fizetési kötelezettsége éves szinten pontosan meghatározható 2013. december 20., majd ezt követően minden év december 20. napjában. E fizetési határidőt ugyanakkor a peres felek 2013. február 22. napján megkötött haszonbérleti szerződése tartalmazza, melynek érvénytelenségét jogerős bírósági határozat állapította meg; az érvénytelen szerződésre a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján jogot alapítani nem lehet, így az abban megállapított teljesítési határidő figyelembevételére sincs lehetőség. Nem vitathatóan az egyes évekre vonatkozó használati díjak eltérő időpontban esedékesek, azonban figyelemmel a beszámításra is, nem volt akadálya annak az általánosan követett bírói gyakorlat tükrében, hogy a bíróság egységes kamatfizetési kezdő időpontot határozzon meg, mely lényegében csupán számítási egyszerűsítés, a kamatfizetés ekkénti megállapításának eredménye megközelítőleg olyan, mint amely akkor állna be, ha a bíróság minden kárrészlet után külön számítaná be a kamat mértékét.

[40] Az ítéltábla mindezekre tekintettel a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[41] A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes másodfokú eljárással felmerült költségét, melyet az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozott meg, annak mértékét a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az alperesi jogi képviselő mindössze egy 3 oldalas fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő. A felperes másodfokú eljárással felmerült költségét, így a lerótt fellebbezési illetéket maga köteles viselni.

Debrecen, 2021. július 14.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró