

A Kúria a dr. Dudás Lóránt ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Soprow Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen haszonbérleti díj megfizetése iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság előtt 20.G.40.010/2011. szám alatt indult, és a Győri Ítéltábla Gf.II.20.026/2012/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperes részére 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A peres felek határozott idejű mezőgazdasági haszonbérleti szerződéses jogviszonyban álltak egymással. A megállapodás szerint 2003. november 01-től az alperesnek gazdasági évenként 70.000 DEM összegű haszonbért kellett fizetnie. A 2007. május 17-i szerződésmódosítással a haszonbérlet időtartamát egy évvel, 2009. október 31-ig meghosszabbították, és 2008 október 31-i hatállyal a haszonbérleti díjat 100 Euro/ha/év összegben határozták meg, figyelemmel arra is, hogy az eredeti szerződésben felsoroltakon túl további ingatlanokra is kiterjedt a haszonbérlet.

Az alperes a haszonbérleti díj fizetési kötelezettségének 2006-tól csak részben tett eleget, ezért a felperes 2008. január 08-án a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. A Fejér Megyei Bíróság a 2009. október 06-án jogerőre emelkedett ... számú ítéletével megállapította, hogy a felperes a haszonbérleti szerződést érvényesen mondta fel.

Az alperes a mezőgazdasági haszonbérleti szerződésekkel érintett ingatlanokat 2009. augusztus 31-ig használta, azt követően azokat a felperes más részére újra haszonbérbe adta.

A felperes a 2008. október 31. és 2009. október 31. közötti időszakra 20.578.816 forint összegű számlát állított ki „haszonbérleti díjról” 2009. augusztus 31-i teljesítési határidővel. A számlát az alperes - felszólítás ellenére - nem egyenlítette ki.

A felperes módosított kereseti kérelmében a 2009. október 31-ig terjedő időszakra 20.596.287 forint használati díj és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a ténylegesen megállapítható használati díj összege e követelést meghaladja, így szakértői bizonyítás nélkül kérte az alperes kötelezését a haszonbérleti szerződés módosításában meghatározott 100 Euro/ha/év haszonbérleti díjjal egyező mértékű használati díj megfizetésére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset jogcímét és összegszerűségét vitatva annak részbeni elutasítását kérte. Elismerte, hogy 2009. augusztus 31. napjáig jogcím nélkül használta a mezőgazdasági haszonbérleti szerződéssel érintett ingatlanokat a szerződés felperes részéről történt felmondását követően. A használati díj mértékét a felmondott szerződés alapján 35 Euro/ha/év összegben kérte megállapítani.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest 20.596.287 forint és kamatai valamint a perköltség felperes javára történő megfizetésére kötelezte arra hivatkozva, hogy az alperes 2008. január 08-át követően rosszhiszemű birtokosnak minősült. Az alperes által fizetendő használati díj összegét - elfogadva a felperes érvelését - a kereseti kérelemmel azonos mértékben határozta meg. Tanúvallomás alapján bizonyítottanak ítélte a szerződésmódosítás alapján a felperes azon érvelését, hogy az alperes által rosszhiszeműen birtokolt ingatlan az ebben meghatározott mértékű haszonbérleti díjért hasznosítható lett volna.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett részét megváltoztatta, és az alperest terhelő marasztalás összegét 6.007.250 forintra és ennek az elsőfokú ítéletben írt késedelmi kamataira leszállította, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Mellőzte az alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét, és a felperest kötelezte az alperes javára első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

A jogerős ítélet értelmében az alperest a tényleges használata idejére használati díj fizetési kötelezettség terheli a felperes felé, azonban annak mértéke automatikusan nem egyezik meg a felek között módosított haszonbérleti szerződésben kikötött összeggel, hanem annak meghatározása ingatlanforgalmi szakértői szakkérdés. Miután a szakértői bizonyítás szükségességéről az elsőfokú bíróság tájékoztatással nem látta el a felperest, ezt a másodfokú bíróság

pótolta. A jogkövetkezményekre is kiterjedő tájékoztatást követően a felperes úgy nyilatkozott, hogy nem kér szakértői bizonyítást, ugyanis álláspontja szerint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokkal megfelelően igazolta keresetének összecszerűségét.

A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy sem a peres felek között létrejött, de a rendkívüli felmondásra tekintettel nem hatályosult szerződés módosításban, sem pedig a felperes és az új haszonbérlet között 2009. szeptemberében megkötött haszonbérleti szerződésben kikötött haszonbérleti díj nem alkalmas önmagában a felperesi kereset összecszerűségének bizonyítására, ezen szerződésekben szereplő ellenértéket legfeljebb a szakértői vélemény elkészítése során összehasonlító adatként lehetett volna figyelembe venni, ugyanakkor ezen adatok a szükséges ingatlanforgalmi szakértői véleményt nem pótolják. A másodfokú bíróság erre figyelemmel az alperes marasztalásának mértékét az alperes által elismert összegre leszállította, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét bizonyítottság hiányában elutasította.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és tartalmilag az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az alperes mint rosszhiszemű birtokos a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján nemcsak a ténylegesen beszedett hasznok, hanem a beszedni elmulasztott hasznok összegét is köteles megfizetni, és ennek megállapításához nincs szükség szakértelemre. Érvelése értelmében a másodfokú bíróság tévesen határozta meg a bizonyítási terhet, és indokolatlanul hívta fel szakértői bizonyítás indítványozására. Szerinte a használati díj összegét 2008. október 31. napjától 2009. október 31. napjáig kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a haszonbérleti díj fizetésére vonatkozó rendelkezések is éves periódusokban voltak meghatározva.

Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság megsértette a Ptk. 361. §-át, 195. §-át, továbbá a Pp. 177. §-át. Szerinte a másodfokú bíróság részéről a Ptk. 361. §-ára történt hivatkozás téves és jogszabálysértő, mert a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jogszabály, az csak akkor alkalmazható, ha a felek jogviszonyára egyéb speciális szabályok nem vonatkoznak. Jelen esetben a peres felek közötti jogviszonyra a Ptk. 195. §-a az irányadó, azonban a másodfokú bíróság annak rendelkezéseit tévesen értelmezte. Kifejtette, hogy a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos ugyanis az ingatlanok használatával elérhető hasznok megtérítésére köteles. Előadta, hogy a keresetében csak olyan mértékű használati díjra tartott igényt, mint amennyi a szerződésmódosítás szerinti haszonbérleti díjnak megfelelő összeg, tehát nem a teljes hasznok megtérítését kérte. Szerinte a másodfokú bíróság helytelenül alkalmazta a Pp. 177. §-át is, mivel az elsőfokú bíróság által elfogadott hivatkozásának megfelelően nem merült fel olyan

szakkérdés, amelynek a megítélése szakértő kirendelését indokolná.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 361. §-ának megsértésére. Nem vitatott, és a Fejér Megyei Bíróság ... számú jogerős ítéletből is következik, hogy a peres felek közötti mezőgazdasági haszonbérleti jogviszony a felperes azonnali hatályú jogszerű felmondása folytán 2008. január 08-án megszűnt. Ezen időpontot követően az alperes nem a haszonbérleti szerződés alapján köteles haszonbérleti díjat fizetni, így a peres felek közötti jogviszony hiányában az alperes a Ptk. 361. §-ára is figyelemmel a Ptk. 195. § (3) bekezdése szerint kötelezhető fizetésre. A felperes módosított kereseti kérelmében - és a felülvizsgálati kérelmében előadott hivatkozásának megfelelően is - kizárólag használati díj iránti igényt terjesztett elő az alperessel szemben. A felperes ténylegesen beszedett hasznokon kívül a beszedni elmulasztott hasznok megtérítésével kapcsolatos okfejtésével szemben egyértelmű a bírói gyakorlat abban, hogy ingatlanok jogalap nélküli birtoklása esetén a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet (BH 2005/359.).

A használati díj fizetési kötelezettség értelemszerűen csak a tényleges alperesi használat idejére terjedhet ki, haszonbérleti jogviszony hiányában ugyanis a szerződés mezőgazdasági évre vonatkozó rendelkezései sem érvényesülhetnek. (Egyébként a 2009. szeptember 01. napjától 2009. október 31. napjáig tartó időszakra a felperes saját előadása szerint az általa megkötött újabb haszonbérleti szerződés alapján részesült haszonbérleti díjban).

A használati díj vonatkozásában helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra is, hogy következetes a bírói gyakorlat abban, hogy a használati díj meghatározása olyan speciális, ingatlanforgalmi szakértői ismereteket igénylő kérdés, ami szükségessé teheti a perben szakértő kirendelését. Annak megítélése, hogy a bíróság rendelkezik-e a perben releváns szakkérdések vonatkozásában a szükséges szakismeretekkel, a bíróság kompetenciájába tartozó kérdés. Amennyiben a bíróság megítélése szerint olyan szakkérdés merül fel, amelynek a megítéléséhez szakértő igénybevétele szükséges, úgy megfelelő előzetes tájékoztatás mellett a szakértő kirendelésének hiánya annak a félnek a terhére esik, aki a szakértői speciális ismeretekkel érintett tényállítások

vonatkozásában bizonyításra köteles. Alaptalanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelemben arra, hogy pusztán a peres felek közötti mezőgazdasági haszonbérleti szerződés módosításban kikötött 100 Euro/ha/év összegű díjtétel és az általa a 2009. szeptember 01. napját követő időszakra kívülálló harmadik személlyel kötött újabb mezőgazdasági haszonbérleti szerződésben kikötött haszonbérleti díj összege az alperessel szembeni használati díj iránti igény érvényesítése körében elegendő bizonyíték. Jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre a másodfokú bíróság, hogy a szerződésekben szereplő adatokat a szakértő összehasonlító adatként figyelembe vehette volna, automatikusan azonban nem szolgálhatnak a felperes használati díj megfizetése iránti igénye összecszerűségének bizonyítására.

A felperes a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján a használati díjigényen felül kártérítési igényt nem terjesztett elő. Helytállónan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a használati díjigény összecszerűségének megalapozásához szakértői bizonyításra lett volna szükség. Miután erre - megfelelő tájékoztatás ellenére - a felperes nem terjesztett elő bizonyítási indítványt, a másodfokú bíróság a Pp. 177. §-ának sérelme nélkül hozta meg a jogerős ítéletét.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte a felperest az alperes - ÁFA-t is magában foglaló, ügyvédi munkadíjból álló - felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

Budapest, 2014. január 16.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró