

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Csüllög Nóra Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. Bauer József ügyvéd által képviselt I. rendű és a II. rendű alperes ellen, elszámolás iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. május 12. napján kelt 17.G.40.551/2012/80. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 400.000 (négysszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget. Az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 90.088.034 forint telepítési és ápolási költség és ezen összeg után 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig számított, a Ptk. 301/A. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésére a felek közötti szerződés megszűnésének időpontjában (2007. december 31.) hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Földtörvény) 20. § b) pontjában foglalt rendelkezések alapján.

Keresetének összecszerúségét 2005 végéig a csatolt számlák szerint, a perben kirendelt szakértő által is elfogadott és reálisnak minősített összegben határozta meg. 2006. és 2007. évekre a KSH által közzétett inflációs mértékeket figyelembe véve és 450.000 forint kiinduló érték alapulvételével számolt. A Földtörvény rendelkezései mellett utalt a felek közötti haszonbérleti szerződés 8. pontjában foglaltakra.

Másodlagosan 79.369.428 forint és ezen összeg után 2008. január 1. napjától számított, a Ptk. 301/A. §-ában meghatározott mértékű kamat egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 198. § (1) bekezdésében és a felek közötti szerződés 4. pontjának utolsó bekezdésében foglaltak alapján arra alapította az igényét, hogy az alpereseket szerződésből eredő elszámolási kötelezettség terheli. Harmadlagosan kereseti kérelmét a rég Ptk. 454. § (2) bekezdésében, valamint 461. § (1) bekezdése által hivatkozott 427. § (3) bekezdésében, illetve a 479. § (3) bekezdésében foglaltakra alapította. Negyedlegesen jogalap nélküli gazdagodás jogcímén (rég Ptk. 361. §) kérte az alperesek marasztalását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperes a Földtörvény, illetve a régi Ptk. rendelkezései alapján megalapozott igénnyel nem léphet fel, a felek jogviszonyára a haszonbérleti szerződés rendelkezései az irányadók. A felperes által hivatkozott nyilatkozat pedig nem tekinthető szerződésszerű hozzájárulásnak az ültetvény telepítéséhez.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 43.010.655 forintot, valamint ezen összegnek 2012. október 10-től 2013. június 30-áig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, és 908.750 forint perköltséget. Az ezt meghaladó, valamint a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította.

Határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy a felperes jogelődje a ... Mezőgazdasági Kft. és az ÁPV Rt. között 1999. február 2-án a felek által sem vitatottan mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés jött létre a megállapodás I. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számmal megnevezett földterületekre. A felek jogviszonyára ezért a szerződésen túl a régi Ptk. 452-461. §-ai az irányadók azzal, hogy a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés szabályait a 461. § (2) bekezdése értelmében jogszabály eltérően is megállapíthatja. A felek a szerződés 8. pontjában úgy rendelkeztek, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. mellett a mindenkor hatályos földtörvény és az egyéb termőföldre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók. Amennyiben a szerződés rendelkezései egyértelműek, úgy elsősorban a szerződés rendelkezései alapján kell elbírálni a felek jogviszonyát.

Az elsőfokú bíróság a megállapodás 4. pontjában foglaltak alapján vizsgálta, hogy a felperes által hivatkozott nyilatkozatok az ültetvény telepítéséhez történő szerződésszerű hozzájárulásnak minősülnek-e a haszonbérbeadó részéről. Megállapította, hogy okirattal igazoltan a 2003 májusában még tervezett körte- és szilvaültetvény telepítéséhez a ... Kft. állami támogatást vett igénybe, melyet a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium a támogatási okirat szerint biztosított. A II. rendű alperes neve 2003. május 29-én és a július 8-án kelt levelei tartalmuk alapján a szerződés ismeretében adott tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok. Ezt a haszonbérelő az állami támogatás érdekében kérte, és szükséges volt ahhoz, hogy a ... Kft. sikeresen vegyen részt a pályázaton. Az állami támogatást az I. rendű alperes, bár más szervezeti egységén keresztül, de részben e tulajdonosi hozzájárulás alapján nyújtotta. Az I. rendű alperes megalapozottan nem hivatkozhat tehát arra, hogy a haszonbérelő szerződésszerű hozzájáruló nyilatkozattal nem rendelkezett, ezért az ültetvénytelepítés engedély nélkül történt. Ennek az álláspontnak az elfogadása esetén olyan helyzet állna elő, hogy a I. rendű alperes neve egy olyan ültetvény telepítéséhez nyújtott vissza nem térítendő állami támogatást, azaz részben finanszírozta azt, amelyet a saját tulajdonában álló ingatlanon kívánt a haszonbérelő megvalósítani úgy, hogy ahhoz a I. rendű alperes neve részéről eljáró II. rendű alperes neve egyébként a haszonbérelővel fennálló jogviszonya szerint szerződésszerű hozzájárulást nem adott.

Az elszámoláshoz szükséges amortizációs kulcs megjelölése a hozzájáruló nyilatkozatban az alperes feladata volt, saját mulasztására utólag alappal nem hivatkozhat tekintve, hogy az ültetvénytelepítéshez, mint tulajdonos a hozzájárulását két nyilatkozatában is megadta. Az alperesi nyilatkozatok a szerződés 4. pontja szerinti írásbeli hozzájárulások az amortizációs kulcs mértékének meghatározása nélkül is, ezért a haszonbérelő részéről az ültetvény telepítése szerződésszerű és jogszerű volt, ami alapján a haszonbérbeadó elszámolási kötelezettsége fennáll.

A perben beszerzett szakértői véleményt elfogadva a jogvita során az amortizációs kulcs mértékének nincs jelentősége tekintettel arra, hogy a telepített körteültetvény a telepítést követő 6-7 év múlva fordul termőre. A termőre fordulás elvi időpontja tehát 2009. január 1-je lehetett, a felek

közötti szerződés azonban ezt megelőzően, 2007. december 31-én megszűnt. A termőre nem fordult ültetvényt a számviteli nyilvántartásokban beruházásként kell szerepeltetni, amire nem lehet terv szerinti értékcsökkentést elszámolni. A perbeli szerződés vonatkozó rendelkezése nem ad megfelelő iránymutatást a felek jogviszonyát illetően a termőre nem fordult, folyamatban lévő, a szerződés szerint is értéknövelő beruházásnak minősülő ültetvénytelepítés elszámolására. Szerződéses rendelkezés hiányában a szerződés 8. pontja alapján a Földtörvény 20. § b) pontja alkalmazandó, mely szerint a haszonbérlo követelheti az általa telepített növényzetnek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét.

Az ennek megállapítására kirendelt dr. **Sz. J.** szakértő véleményét az elsőfokú bíróság aggálytalanként elfogadta. Megállapította, hogy a szakértő a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Agrártudományok Szakbizottságának 2008/1. számú irányelve 1.1. pontjában foglaltakat kifejezetten nem vette figyelembe, mégis az irányelvnek megfelelően végezte el az értékelést. A telepítéssel összefüggő és járulékos költségekkel, valamint a telepítést követően a termőre forduláshoz felmerülő ápolási költségekkel azonosította az ültetvény értékét, ehhez egyéb összehasonlítható adatra nem volt szükség. A szakértő a ténylegesen felmerült, számlákkal igazolt költségekből indult ki, a felperes által meghatározott ápolási költségeket 2003 és 2005 között a számlák alapján elfogadta, és így határozta meg az ültetvény értékét a szerződés megszűnésének időpontjára. A felperes által megjelölt 90.088.034 forint az ültetvény 2007. december 31-ei értékeként ezért helytálló.

A felperes azonban mint engedményes a teljes összegre nem jogosult, mivel az engedményezési megállapodás 79.694.140 forint követelésre terjedt ki, ezt a követelést ruházta át a **G.-I...** Kft. a felperesre. Az engedményezés nem érintette a követelés utáni járulékokat, azaz a késedelmi kamatot, ezért a **G.-I...** Kft. kizárólag 2011. március 9. után keletkező késedelmi kamatigényt szerezte meg. Ezt engedményezhette a felperes **E.-F...** Zrt. részére. Tekintettel arra, hogy 2012. október 10-ét megelőzően okirattal nem igazolható, hogy a felperes az alpereseket írásban a megjelölt tőkeösszeg és kamatai megfizetésére felszólította, ezért 2012. október 10-étől, a marasztalásra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének időpontjától megalapozott a késedelmi kamat iránti igény. A kamat mértéke tekintetében, mivel az I. rendű alperes nem minősül gazdálkodó szervezetnek, kizárólag a Ptk. 301. §-a alkalmazható.

Elfogadta az elsőfokú bíróság azt az alperesi álláspontot, hogy az engedményezési szerződés szerinti összegből levonásba kell helyezni a támogatási okirat alapján a I. rendű alperes neve által a körteültetvény telepítéséhez nyújtott, azaz 36.683.485 forintot. Ennek levonásával 43.010.655 forint erejéig megalapozott a felperes keresete az I. rendű alperessel szemben.

A II. rendű alperes marasztalására a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 1. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 3. § (1) bekezdése értelmében nem volt lehetőség, mert a II. rendű alperes az állam képviselőjeként jár el az ügyben.

Utalt az elsőfokú bíróság még arra, hogy az alperesnek a szántó minőségben történő visszaszolgáltatási kötelezettségre való hivatkozása nem bír jelentőséggel, mert egyrészt a tulajdoni lap adatai szerint a perbeli terület gyümölcsös művelési ágként van nyilvántartva, másrészt a tulajdonos az ültetvénytelepítéshez hozzájárult.

Az ítélettel szemben az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és felperes valamennyi kereseti kérelmének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Hangsúlyozta, hogy a Falcomfarm Kft. és az ÁPV Rt. között létrejött földhaszonbérleti szerződés a felek jogviszonyát kimerítően szabályozta, ezért a megállapodást kellett kizárólagosan irányadónak tekinteni a felek jogviszonyára. A földhaszonbérleti szerződés a jogszabályok helyébe lép, ezért alaptalanul hivatkozott az elsőfokú bíróság a régi Ptk., illetőleg a Földtörvény szabályaira.

A haszonbérleti szerződés úgy rendelkezik, hogy a felperesi jogelőd értéknövelő beruházása után amortizációs hátralékot kizárólag a haszonbérbeadó által, szerződésszerűen, előzetesen írásba foglalva kibocsátott hozzájáruló nyilatkozat birtokában számolhat el a haszonbérelő. A szerződés, a haszonbérbeadó egyoldalú nyilatkozata, hozzájárulása nem tartalmazza az értéknövelő beruházások elszámolásának alapjául meghatározott értékcsökkenési leírás mértékét (abban a felek nem állapodtak meg), ezért a felperes által hivatkozott szerződéses rendelkezés alapján nem lehetséges az elszámolás. Az amortizáció mértékét a felperes által csatolt tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat sem tartalmazza, így tekintettel arra, hogy az nem szerződésszerű, szintén nem képezheti alapját a felek közötti elszámolásnak. A felperesi jogelőd nyilvánvalóan a haszonbérleti szerződés egyértelmű és világos rendelkezései ellenére valósította meg a beruházásokat. A perben érintett termőföldek felett tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet hozzájárulása nem pusztán az elvégzett beruházásokat teszi ellentétessé a szerződés előírásaival, de lehetetlenné is teszi az elszámolást a szerződés megszűnésekor.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú eljárásban beszerzett szakvélemény pusztán becslésen alapul, megalapozatlan és hiányos. A szakértő kifejezetten nem vette figyelembe a 2008/1. számú irányelvet. A jogvita eldöntéséhez szükséges tények feltárása szakkérdések eldöntését feltételezi, ezért a bizonyítási eljárás megismételt lefolytatása indokolt. Az ültetvény forgalmi értékét a szakértő becsléssel, és individuális szakmai tapasztalatain alapuló számítási módszer alkalmazásával állapította meg, nélkülözve az objektív szakmai sztemderdek alkalmazását. A még be nem fejezett beruházás forgalmi értékeként tüntette fel a termőre fordult ültetvény feltételezett értékét és ennek során teljes mértékben nélkülözve az összehasonlítást.

Aggályos, hogy a felperes kizárólag a 2003-ban elvégzett ráfordítások értékét tudta hitelt érdemlően igazolni. Az első fokon eljáró bíróságnak nem állt rendelkezésére a jogvita elbírálásához szükséges objektív mutató, amely az alperesnél jelentkező gazdagodás, az amortizációs hátralék mértékének megállapításához szükséges lenne. A felek a szerződésükben úgy rendelkeztek, hogy ezt a mutatót esetről esetre, valamennyi tervezett beruházás megvalósítása előtt bocsátja formális hozzájáruló nyilatkozatában az alperes a felperesi jogelőd rendelkezésére.

A felperest terhelte volna a haszonbérlet termőföld, szántó minőségben történő visszaszolgáltatásának kötelezettsége a haszonbérleti szerződés 7. pontjában foglaltak szerint.

Hivatkozott az I. rendű alperes a Kúria Pfv. VI.20.970/2012/7. számon meghozott eseti döntésében foglaltakra. Nem vitatta, hogy a felperes által támasztható igény igazodik az engedményezéshez, mint alapjogviszonyhoz. Helyesnek tartotta az elsőfokú ítéletnek a kamatszámítás módjára vonatkozó rendelkezését, továbbá azt is, hogy a felperesi követelésbe a részére folyósított állami támogatás összegét be kell számítani.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú ítéletnek fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek az I. rendű alperessel szembeni keresetet részben elutasító, illetőleg a II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezései, ezeket az ítélet tábla nem érintette.

A fellebbezési kérelem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult, az ítélet tábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta figyelemmel arra, hogy ennek megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárná. Az I. rendű alperes e körben eljárási szabálysértésre hivatkozott, ilyet azonban konkrétan nem jelölt meg, és az ítélet tábla sem talált olyan okot, amely a Pp. 252. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alkalmazását indokolná. A későbbiekben kifejtettek szerint a bizonyítás kiegészítése, illetőleg megismétlése sem szükséges a perben, de az adott esetben a

hatályon kívül helyezés Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján fogalmilag is kizárt lett volna. A Pp. 164. §-ának (2) bekezdése alapján ugyanis jelen perben a bíróság hivatalból nem folytathat le bizonyítást, a feleknek pedig további bizonyítási indítványa sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem volt. Mindezek alapján az ítéletábra érdemben vizsgálta az elsőfokú ítéletet.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra az érdemi döntésével és annak jogi indokolásával is egyetért, ezért a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá csak a következőkre.

Nem volt vitás a perben, hogy a felek jogvitájában a haszonbérleti szerződésből kell kiindulni. Ennek 8. pontja értelmében azonban a felek maguk sem tekintették úgy, hogy a jogviszonyt érintő minden kérdést rendeztek, hiszen rögzítették, hogy a nem szabályozott kérdésekben a régi Ptk., a Földtörvény, illetőleg az egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A Földtörvény elsőfokú bíróság által helyesen alkalmazott 20. §-a nem vitásan diszpozitív rendelkezés, a haszonbérleti szerződés megszűnésére tartalmaz rendelkezéseket, amit a felek a szerződés 7. pontjában szabályoztak. Rögzítették, hogy a földterületet a haszonbérelő köteles olyan állapotban visszaadni, hogy azon a földterület művelési ágának megfelelő gazdálkodás azonnal folytatható legyen. Ezt a rendelkezést a felperes nem sértette meg, mert a terület gyümölcsös művelési ágban volt nyilvántartva. Az I. rendű alperes azon hivatkozása, hogy a felperes nem megfelelően adta vissza a földterületet azért sem alapos, mert a szerződésben a felek ennek a jogkövetkezményét is rendezték. A haszonbérbeadó kártérítési felelősségét rögzítették erre az esetre, az I. rendű alperesnek viszont kártérítési igénye nem volt a perben.

A felek azt is előírták, hogy a haszonbérlet a szerződés megszűnése esetére az ültetvény beruházási értékének amortizációs hátraléka illeti meg. Ez a rendelkezés azonban nyilvánvalóan nem alkalmazható, mert ahogy arra a szakvélemények alapján az elsőfokú bíróság is rámutatott, adott esetben az amortizáció figyelembevétele fogalmilag kizárt volt. Az ültetvény még nem fordult termőre a szerződés megszűnésekor és a számviteli szabályoknak megfelelően üzembe nem helyezett beruházásként szerepelt a nyilvántartásban, vagyis az értékcsökkenés elszámolására nem volt mód. A felek szerződéses rendelkezését ezért csak annyiban lehetett figyelembe venni, hogy a szándékuk arra irányult, hogy a haszonbérbeadót elszámolási kötelezettség terheli a megállapodás megszűnésének az esetére. Egyéb szerződéses rendelkezés hiányában a Földtörvény 20. § (1) bekezdés b) pontját kellett alkalmazni, amely a tényleges érték megtérítését írta elő.

Az ültetvény telepítéséhez való hozzájárulás tényét az I. rendű alperes maga sem vitatta a fellebbezésben, csak arra hivatkozott, hogy az nem volt szerződésszerű, mert az amortizációs kulcsot nem tartalmazta. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy ennek megjelölése az I. rendű alperes kötelezettsége lett volna, és a saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján. Ezt az ítéletábra csak azzal egészíti ki, hogy a 2013. május 29-ei levélben a II. rendű alperes neve a telepítéshez való hozzájárulás mellett kifejezetten kitért a bérbeadó elszámolási kötelezettségére, és arra, hogy az amortizációs hátralék illeti meg a bérletet. Úgy nyilatkozott, hogy „ezzel összefüggésben a beruházás megvalósulását, illetve termőre fordulását követően szükséges a haszonbérleti szerződés módosítása”. Ebből az következik, hogy szándékosan későbbi időpontban kívánta az amortizációs kulcsot meghatározni, ezért sem hivatkozhat arra, hogy emiatt nem volt szerződésszerű a hozzájárulása a telepítéshez. Mivel a szerződés a termőre fordulás előtt szűnt meg, az amortizációs kulcs meghatározására nem kerülhetett sor, ennek hiánya azonban a fentiek szerint nem akadályozza az elszámolást.

Az I. rendű alperesnek a szakvéleménnyel kapcsolatos kifogásai sem alaposak. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a szakértő a hivatkozott irányelvnek megfelelően járt el, de ennek figyelembevételét a szakvélemény kiegészítések is alátámasztják. 78. sorszám alatt a szakértő kifejezetten nyilatkozott, hogy az irányelv alkalmazásával határozta meg az ültetvény értékét, és ugyanígy foglalt állást a 77. és a 66. sorszámú beadványaiban is. Ezt meghaladóan csak arra mutat rá az ítélet, hogy az elsőfokú ítélet konkrét számlával igazolt, a szakértő által csak felülvizsgált és elfogadhatónak talált adatok alapján határozta meg a marasztalás összegét a 2003-2005-ös évek vonatkozásában, és kizárólag 2006-2007-re számolt a szakértő által kimunkált összegekkel.

Mindezekre tekintettel az ítélet, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest kötelezte a felperes részére az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdésében foglaltak alapján mérsékelt összegben állapította meg, tekintettel a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére. A le nem rótt illetéket a 6/1986. IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam viseli az I. rendű alperes személyes illetékmentességre tekintettel.

Budapest, 2016. év május hó 12. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő