

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.196/2017/5.szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Bauer Józsefügyvéd és a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kovács P. Zoltánügyvéd) által képviselt **felperes neve** felperes által – a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Lajos Leventeügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve I. r. alperes székhelye** alatti székhelyű I. r., **II.rendű alperes neve**, II.rendű alperes címe szám alatti állandó lakos II. r. alperesek ellen elmaradt haszonbérleti díj megfizetése iránti perében a Szolnoki Törvényszék 2017. április 25. napján kelt 5.G.21.169/2015/36. sorszámú ítélete ellen az I. r. alperes által 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti és azt **helybenhagyja**.

Az I. r. alperes az illetékes adóügyi hatóság felhívása szerint köteles megfizetni az államnak 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi I. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 300.000,- (Háromszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az ítéltábla az alábbi tényállást állapította meg.

A felperes – képviseletében a **felperes képviselőjének neve** –, mint haszonbérbeadó és az I. r. alperes, mint haszonbérelő 1995. június 30. napján mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötöttek, melyet 2012. augusztus 12. napján számon egységes szerkezetbe foglaltak. A szerződés szerint a haszonbérbeadó haszonbérbe adta, a haszonbérelő pedig haszonbérbe vette a felperes nevetulajdonában és a haszonbérbeadó tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó, a szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben megjelölt hrsz.-ú, nagyságú, művelési ágú és AK értékű az (elsőfokú ítélet 2.-3. oldalán részletezett helyrajzi számú jászkiséri ingatlanokat) földrészleteket. A felek a szerződés 2.1. pontjában rögzítették, hogy az 1995. június 30. napjától 2015. június 30. napjáig határozott időre szól, kivéve a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tftv.) 13. § (4) bekezdésében meghatározott esetben, amikor a szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvényekkel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötöni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír. A haszonbérleti díj összegét a szerződés 3.1. pontjában 1.250,- Ft/AK/évben határozták meg, melyet a haszonbérelő éves díjként köteles megfizetni. A szerződés 3.7. pontja szerint a haszonbérleti díj a tárgyévre vonatkozik, és külön felhívás nélkül két egyenlő részletben szeptember 15. napjáig, valamint december 15. napjáig kell azt megfizetni. A haszonbérelő a haszonbérlet éves díjáról a tárgyévben 2 db számlát állít ki, mely fizetési határidőket legalább 15 nappal korábban megküld a haszonbérelőnek. A haszonbérelő vállalta,

hogy a haszonbérbeadó felperes nevekincstárnál vezetett hasznosítási bevételek elnevezésű, a szerződésben rögzített számú bankszámlája javára az esedékes haszonbérleti díjat átutalással megfizeti úgy, hogy az átutalás közlemény rovatában feltünteti a haszonbérleti szerződés számát és a haszonbérbeadó által kiállított számla sorszámát. A számlák késedelme a haszonbérlo haszonbérleti díjfizetési kötelezettségét nem érinti. Késedelmes teljesítés esetére a szerződés 3.8. pontja alapján a hátralékos összeg után a haszonbérlo a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 301. § (1) bekezdése (magánszemély esetén) vagy a 301/A. § (1) és (2) bekezdésében (gazdálkodó szervezet esetén) meghatározott mindenkori késedelmi kamat kétszeresét köteles a haszonbérbeadónak megfizetni.

A felperes az I. r. alperes haszonbérleti díj tartozásáról 2014. augusztus 29. napján 2014. szeptember 15-i teljesítési időponttal a **1.** számú számlát 14.729.320,- Ft, 2014. október 2. napján 2014. december 15-i esedékességgel a **2.** számú számlát 14.729.323,- Ft, valamint 2015. augusztus 27. napján 2015. szeptember 15-i fizetési határidővel a **3.** számú számlát állította ki 14.729.323,- Ft-ról. A **1.** számú számla teljesítésére 2015. szeptember 16. napján került sor, a teljesítés időpontjáig számított kamat összege 2.667.581,- Ft, a **2.** számú számla teljesítésére 2015. szeptember 21. napján, a teljesítésig felszámított kamat összege 2.018.645,- Ft.

A földhaszonbérleti szerződés megszűnését (2015. június 30.) követően az I. r. alperes a szerződés szerinti ingatlanokat továbbra is birtokában tartotta, azokat a felperesnek nem szolgáltatva vissza, azokon mezőgazdasági tevékenységet folytatott, az ingatlanok használatáért díjat nem fizetett. Az I. r. alperes az általa így birtokban tartott ingatlanokat 2016. november 18. napjáig adta a felperes birtokába.

A peres felek között a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 24.G.302.766/2015. szám alatt per volt folyamatban, melyben jelen per I. r. alperese, mint felperes keresetet terjesztett elő jelen per felperese és társai, mint alperesek ellen annak megállapítása iránt, hogy a perben megjelölt mezőgazdasági haszonbérleti szerződések jelen per I. r. alperese, mint haszonbérlo és a jelen per felperese, mint haszonbérbeadó között jöttek létre az előhaszonbérleti jog gyakorlása folytán, illetőleg az I. r. alperes, a felperes neve, mint haszonbérbeadó, valamint a II.-XI. r. alperesek, mint haszonbérlok közötti haszonbérleti szerződések jelen per I. r. alperesével szemben relatíve hatálytalanok.

A Pesti Kerületi Bíróság 24.G.302.766/2015/46. sorszámú ítéletével jelen per I. r. alperes, mint felperes kereseti kérelmét elutasította és rendelkezett a perköltség viseléséről. Az ítélet szerint a felek közötti haszonbérleti szerződés 2015. június 30. napján megszűnt, jelen per I. r. alperesét sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog nem illeti meg, a haszonbérleti pályázat során az **felperesi képviselő neve**-nak a pályázati kiírások alapján kapott ajánlatok tekintetében tájékoztatási kötelezettsége nem állt fenn vele szemben, erre tekintettel jelen per felperese és a II.-XI. r. alperesek között létrejött szerződéseket megelőző pályázati eljárás lefolytatását vizsgálnia nem kellett.

A fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Törvényszék 2016. szeptember 22. napján hozott 4.Gf.75.345/2016/12-I. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet ellen az I. r. alperes felülvizsgálati eljárást kezdeményezett, mely a Kúria előtt Pfv.VI.20.073/2017. számon volt folyamatban, a Kúria ezen eljárásban – jelen ügyben hozott elsőfokú bírósági ítélet meghozatalát követően – 2017. október 31. napján hozott döntésével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes keresetében kérte a bíróságot, hogy kötelezze az I. r. alperest a korábban fennállt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésből elmaradt összesen 29.458.643,- Ft összegű

haszonbérleti díj, mint tőketartozás, valamint a 1. számla alapján járó 14.729.320,- Ft összeg után 2014. szeptember 16-tól, a 2. számú számla alapján járó 14.729.323,- Ft járó összeg után pedig 2014. december 16. napjától esedékes, a szerződés 3.8. pontjában meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésére, továbbá a szerződés megszűnését követően 2015. július 1. napjától az ingatlanok birtokba adásáig a földhaszonbérleti szerződés által érintett a szerződés 1. sz. mellékletében felsorolt I. r. alperes által jogellenesen birtokban tartott ingatlanok után 1.250/AK mértékű földhasználati díj megfizetésére. Kérte továbbá a meg nem fizetett haszonbérleti díjtartozás erejéig a Ptk. 429. § alapján fennálló zálogjog tényének megállapítását és ehhez kapcsolódóan I. r. alperes eltiltását attól, hogy engedélye nélkül az ingatlanokról a zálogjoggal terhelt vagyontárgyait, így különösen az általa betakarított terményeket elszállítsa. Kérte a törvényszéket arra is, a II. r. alperest tiltsa el az ingatlanokról betakarított termény elszállításától, valamint a II. r. alperes annak tűrésére kötelezését, hogy a felperes a perbeli ingatlanokon betakarított termények tekintetében fennálló törvényes zálogjogát akadálytalanul érvényesíthesse, mert törvényes zálogjoga megelőzi a II. r. alperes szerződéses zálogjogát.

A felperes 24. sorszám alatt előterjesztett módosított (leszállított) kereseti kérelmében kérte az I. r. alperes kötelezését a korábban fennállt mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésből a 1. számú vonatkozásában 2.667.581,- Ft tőketartozás és 2015. szeptember 16. napjától a teljesítésig a szerződés 3.8. pontja szerint meghatározott mértékű késedelmi kamata, továbbá a 2. számú vonatkozásában 2.018.845,- Ft tőketartozás és 2015. szeptember 21. napjától a teljesítésig a haszonbérleti szerződés 3.8. pontja szerint meghatározott mértékű késedelmi kamata a 3. számú számla vonatkozásában 14.729.323,- Ft tőketartozás és 2015. szeptember 16. napjától a teljesítésig a haszonbérleti szerződés 3.8. pontja szerinti késedelmi kamata, továbbá 36.524.060,- Ft összegű földhasználati díj megfizetésére, mert a szerződés megszűnését követően az ingatlanok birtokba adására késedelmesen került sor, mely miatt 2015. július 1. napjától a birtokba adásig terjedő időszakra 1.250,- Ft/AK mértékű földhasználati díj megfizetésére köteles az I. r. alperes. A zálogjog tényének megállapítására vonatkozó kereseti kérelmét nem tartotta fenn, attól elállt. A II. r. alperessel szemben előterjesztett tűrésre irányuló kereseti kérelmét sem tartotta fenn, attól is elállt. A II. r. alperes felperes permegszüntetésére irányuló kérelemére joghatályosan jogi képviselője útján nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes az előhaszonbérleti jogát megsértette, amikor másokkal kötött földhaszonbérleti szerződést és ezzel a számára kárt okozott. A kár összege a felperes jogellenes magatartásával kapcsolatban felmerült 16.064.406,- Ft összegű ügyvédi költség, valamint 8.030.209,- Ft összegű őrzésvédelmi díj, mely összesen 24.094.615,- Ft, melyet a felperes kereseti követelésébe a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új) Ptk. 6:49. §-a alapján be kívánt számítani.

A felperes az I. r. alperes beszámítási kifogásának elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletével helybenhagyott Pesti Központi Kerületi Bíróság által hozott döntés alapján az I. r. alperest sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog nem illeti, ezért nem sértette meg az I. r. alperes előhaszonbérleti jogát, amikor más pályázókkal kötött haszonbérleti szerződést. Jogsértés hiányában károkozás sem történt, ezért a beszámítási kifogásnak nincs jogalapja.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 55.939.809,- Ft tőkét, valamint 17.396.904,- Ft tőke után 2015. szeptember 16. napjától, 2.018.845,- Ft tőke után 2015. szeptember 21. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összege

kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatát. Kötelezte I. r. alperest 1.270.000,- Ft összegű – a jogi képviseletével kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjból álló – perköltség megfizetésére is a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 1. §, 3. § (1), valamint (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, melynek során figyelembe vette az ügy bonyolultságát a jogi képviselő perben kifejtett munkáját. Az ügyvédi munkadíj összege megállapításakor a leszállított haszonbérleti díj, illetőleg földhasználati díj vonatkozásában alaposnak bizonyult kereseti követelés összegéből, mint pertárgy értékéből indult ki.

Megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes által kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés 2015. június 30. napjával megszűnt. A felperes által csatolt földhaszonbérleti díjra vonatkozó számlák közül az I. r. alperes a **1.**, valamint a **2.** sorszámú számlákat késedelmesen a peres eljárás alatt megfizette: a **1.** sorszámú számlát 2014. szeptember 15. napja helyett 2015. szeptember 16. napján, a késedelem idejére felmerült kamattartozás 2.667.581,- Ft, a **2.** sorszámú számla kiegyenlítésére 2014. december 15. napja helyett 2015. szeptember 21. napján került sor, a késedelmi kamat összege 2.018.645,- Ft. Rögzítette, a harmadik, **3.** számú 14.729.323,- Ft összegű számla kiegyenlítésére az I. r. alperes által nem került sor. A Ptk. 452. § (1) és (2) bekezdése, valamint a fenti számlák alapján kötelezte az I. r. alperest a 2014., illetőleg 2015. évre kiállított számlák alapján földhaszonbérleti díj megfizetésére. A késedelmi kamat mértékét a felek a földhaszonbérleti szerződés 3.8. pontjában szabályozták. Nem találta alaposnak az I. r. alperes a kamat mértékére vonatkozó álláspontját, e körben utalt a Ptk. 207. § (1) és (2) bekezdésére, mely szerint a szerződéses nyilatkozatokat vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményére tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Ezért késedelmi kamat mértékét a felperes és az I. r. alperes által kötött szerződésben rögzített mértékkel egyezően állapította meg.

A felperes által az I. r. alperes által sem vitatott tényelőadásként fogadta el, hogy a perbeli ingatlanok birtokba bocsátására nem a szerződés megszűnésekor, 2015. június 30. napján, hanem utóbb 2016. augusztus 23. - 2016. november 18. napja közötti időszakban került sor. Osztotta a felperes álláspontját, hogy a földhaszonbérleti szerződés megszűnését követően az I. r. alperes által birtokban tartott ingatlanokért a felperest díjazás illeti meg. E körben utalt az új Ptk. hatályba lépéséről rendelkező 2013. évi CLXXVII. törvény 50. § (1) bekezdésére, mely alapján az új Ptk. kellett alkalmazni. Az új Ptk. 6:579. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperest jogalap nélküli gazdagodás címén a felperes részére a késedelmesen birtokba adott ingatlanok után 36.524.060,- Ft megfizetésére, annak összegét a kereseti kérelemmel egyezően a korábbi földhaszonbérleti díjjal egyező mértékben 1.250,- Ft/AK/évben állapította meg.

Az I. r. alperes beszámítási kifogását alaptalannak találta.

Az I. r. alperes a beszámítás jogalapjaként az új Ptk. 6:49. §-ára hivatkozott és a felperes követelésébe kívánta beszámítani 24.094.615,- Ft igényét, amely 16.064.406,- Ft ügyvédi költségből, valamint az őrzés-védelemre az **A...** Kft. részére 4.947.920,- Ft, valamint a **B...** Kft. részére kifizetett 3.082.282,- Ft-ból áll. Az I. r. alperes beszámítási kifogásának azonban nincs jogalapja, figyelemmel a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatban volt és a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletével befejezett döntésre. Ezek jogerősen megállapították, hogy jelen per I. r. alperesét sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog nem illette meg, ezért a felperes az I. r. alperes előhaszonbérleti jogát nem sértette meg, amikor más pályázókkal kötött haszonbérleti szerződést, ebből következően jogsértés hiányában károkozás sem történhetett.

Az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében az I. r. alperes elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének – az eljárás lényeges szabályainak megsértése miatti – hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Előadta, az elsőfokú eljárás során a Pp. 152. § (2) bekezdésére hivatkozással a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmet terjesztett elő, melyet az elsőfokú bíróság 2017. január 18. napján tárgyaláson hozott és kihirdetett 5.G.21.169/2015/30/I. sorszámú végzésével elutasított. A per tárgyalása felfüggesztésének azonban helye lett volna, ezért sérelmezte ezen kérelmét elutasító döntést, annak megalapozatlansága és ellentmondásossága okán. Kiemelte, jelen per tárgyalása felfüggesztésének lett volna, illetőleg van helye azon oknál fogva, hogy a hivatkozott és jelen peres eljárás felei között folyamatban lévő perben hozandó döntés előkérdése a jelen perben előterjesztett beszámítási kifogása, illetőleg a keresete tárgyában hozandó döntésnek is. Jelen eljárás és a hivatkozott – a PKKB előtt folyamatban volt – peres eljárás között olyan ok/okozati összefüggés áll fenn, amely alapján megállapítható, hogy az abban a perben hozandó döntés a jelen perben hozandó érdemi döntés előkérdését képezi. Utalt arra, hogy a jogerős ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melynek elbírálására a Kúria tájékoztatása szerint 2018. év I. negyedévében kerül sor. Amennyiben a Kúria előtti eljárás a keresetének történő helyt adással zárul, abban az esetben jelen perben beszámítási kifogása érdemi vizsgálatának szükségessége felmerül, mely alkalmas a felperes által követelt számlakövetelés kioltására. Ezen túl az elsőfokú bíróság által jogalap nélküli gazdagodás címén megítélt követelés a Kúria előtti eljárásban történő kereseti kérelemnek történő helyt adása esetén megalapozatlanná válik, mert abban az esetben, mint haszonbérlónek nem kellett volna visszaszolgáltatnia a perbeli ingatlanokat, melynek következtében nem állapítható meg a jogalap nélküli gazdagodás, illetőleg birtoklás ténye. Az elsőfokú bíróság csak és kizárólag a Fővárosi Törvényszék jogerős döntésére alapítottnan jutott arra a következtetésre, hogy nem illette meg sem jogszabályon sem szerződésen alapuló előhaszonbérleti jog, és nem sértette meg a felperes előhaszonbérleti jogát és jogsértés, illetve károkozás hiányában nem követelheti az általa megfizetett ügyvédi munkadíj, illetve őrzés-védelem díját a felperestől. Az elsőfokú bíróság - döntéséből következően - arra a következtetésre jutott, hogy a folyamatban volt peres eljárás nem előkérdés, mert azok tárgyai egymással ok/okozati összefüggésben nem állnak, akkor beszámítási igénye elbírálása körében sem lehetett volna figyelembe venni a PKKB előtti eljárásban hozott döntést, hanem az elsőfokú bíróságnak kellett volna bizonyítási eljárást lefolytatnia az általa megjelölt károkozást illetően. Ezért érthetetlen és önmagának ellentmondó az az elsőfokú következtetés, hogy a PKKB előtt folyamatban volt eljárás tárgya nem előkérdése a jelen perbeli felperesi, illetve I. r. alperesi igényeknek. Ezért az elsőfokú bíróság tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmet elutasító döntése jogszabálysértő.

Kérte, az ítéletábra függessze fel a jelen per tárgyalását a Kúria előtt Pfv.VI.20.073/2017. számon folyamatban lévő eljárás jogerős befejezéséig (Pp. 152. § (2) bekezdés, 235. §, 365. §).

Sérelmezte továbbá azt is, hogy az elsőfokú ítélet indokolása említést sem tett a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelméről, továbbá az ítélet jogi indokolása hiányos, mert nem derül ki az, hogy a felülvizsgálati kérelem benyújtásának ténye ellenére miért nem tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, hogy rendkívüli perorvoslati eljárás van folyamatban. A felperes az elsőfokú eljárás során 2016. október 11. napján kelt iratában terjesztette elő egységes szerkezetbe foglalt kereseti kérelmét, melynek 3. pontjában akként nyilatkozott, hogy a 2015. augusztus 28. napján előterjesztett keresetében még a meg nem fizetett haszonbérleti díjtartozás erejéig zálogjog tényének megállapítását kérte, továbbá eltiltását a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállításától, azonban ezen kereseti kérelmét már nem tartotta fenn, attól elállt. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában semmiféle utalás nincs ezen kereseti kérelemtől történő elállásra, csupán a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelemtől való elállásra tért ki. A Pp. ugyan nem tartalmaz külön rendelkezést arra, ha a felperes a perben előterjesztett több igénye egyikének elbírálását már nem kéri, azonban az egységes bírói gyakorlat szerint ha személyi, vagy tárgyi keresethalmazat esetén a felperes valamennyi kereseti kérelmétől eláll, e tekintetben is a per megszüntetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ezért a Pp. 160. § (1) bekezdése alapján a felperes keresetétől csak a hozzájárulásával állhatott volna el. Ezért az elsőfokú bíróságnak fel

kellett volna hívnia – II. r. alperesen túl – nyilatkozattételre, arra, hogy a keresettől történő elálláshoz hozzájárul-e, igényel-e perköltséget és figyelmeztetnie kellett volna a nyilatkozattétel elmulasztásának következményeire. A felperesnek a keresetétől a tárgyaláson történt elállás esetén nem elegendő a per megszüntetéséhez az alperesek hallgatólagos magatartása, a pernek az alperesek idevonatkozó kifejezett nyilatkozata nélküli megszüntetése lényeges eljárási szabálysértés (BH1987.324.). Ezért lényeges eljárási szabályt sértett az elsőfokú bíróság, amikor nem utalt a vele szemben előterjesztett kereseti kérelmekről való részbeni elállásra, elmulasztotta levonni az elállás jogi konzekvenciáit, kifejezetten a perköltség viselésre gyakorolt hatását.

A jogalap nélküli gazdagodás címén jogszerűtlenül marasztalta az elsőfokú bíróság. Ismételten utalt arra, amennyiben a Kúria a felülvizsgálattal érintett jogerős ítélet kapcsán keresetének helyt ad, akkor jelen perbeli felperesi igény is okafogyottá válik, elenyészik. Amennyiben az kerül megállapításra, hogy a felperesnek a késedelmesen visszaszabcsátott ingatlanok után járó használati díj iránti igénye jogszerű, akkor sem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kellene azt megítélni, hanem a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint. Bár az elsőfokú bíróság idézte a Ptk. 6:579. § (1) bekezdését, azonban semmiféle magyarázatát nem adta annak, miért találta azt alkalmazhatónak. Utalt arra, hogy az ítélet indokolása körében nem elégedhet meg a bíróság az alkalmazott jogszabályra történő egyszerű utalással, hanem ki kell fejtenie, hogy miért alkalmazta a felek által felhívott, a döntésnél számba jöhető vagy ténylegesen alkalmazott jogszabályt. Az ítélet megfelelő indokolása nem pusztán formális kötelezettség, hanem ezen múlik az ítélet meggyőző ereje, a döntés megalapozottságát az indokolásnak kell biztosítania. Az indokolási kötelezettség ilyen típusú megsértése szintén a lényeges eljárási szabálysértések közé tartozik.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a földhaszonbérleti szerződés 2015. június 30. napján megszűnt, az azt megelőzően kiállított számlák közül két számlát az I. r. alperes késedelmesen az elsőfokú eljárás alatt fizetett meg. A haszonbér fizetési kötelezettség jogalappjaként az elsőfokú bíróság a Ptk. 452. § (1) és (2) bekezdésére is helyesen hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg továbbá azt is, hogy a perbeli ingatlanok nem a szerződés megszűnésekor, hanem később kerültek a részére birtokba adásra, és emiatt az I. r. alperesnek további földhasználati díjfizetési kötelezettsége keletkezett. Miután a perbeli ingatlanok további használatára jogalappal nem rendelkezett, díjat nem fizetett, ezért megalapozottan alkalmazta az új Ptk. 6:579. § (1) bekezdésének megfelelően a jogalap nélküli gazdagodás szabályait. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság ítéletének 7. oldalán részletesen indokolta, hogy mi okból tartotta a jogalap nélküli gazdagodás szabályait alkalmazhatónak.

A fellebbezésben is hivatkozott felülvizsgálati eljárással kapcsolatban előadta, a Kúria Pfv.VI.20.073/2017/11. sorszám alatti ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Csatolta határozatot, melyben a Kúria is megállapította, hogy a haszonbérlet a haszonbérlet tárgyát képező földterületek tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok szerint gyakorolható elővásárlási és előhaszonbérleti jog illeti meg, és a Ttf. 21. § (1) bekezdés a) pontja nem értelmezhető akként, hogy szerződésen alapuló előhaszonbérleti jogot biztosít az I. r. alperes részére. A Kúria ítélete tartalmazza azt is, a szerződés aláírását megelőzően sem szerződéses, sem jogszabályon alapuló haszonbérleti jog nem illeti meg az I. r. alperest. Ebből következően a felülvizsgálati eljárás jelen peres eljárás előkérdésének nem tekinthető, ezért az elsőfokú eljárás felfüggesztésének nem volt helye egyébként sem. Utalt arra, hogy miután az I. r. alperes által hivatkozott és indított perben jogerős ítélet született, ezért a Pp. 152. § (2) bekezdésének alkalmazására egyébként sem volt lehetőség az. Amennyiben a Kúria felülvizsgálati kérelmet alaposnak találta volna, annak következményeit egy esetleges perújítási eljárásban lehetett volna levonni.

A kereseti kérelmetől való elállás tekintetében kifejtette, hogy az valójában ideiglenes intézkedés iránti kérelem volt, melyet az elsőfokú bíróság G.21.169/2015/11. számú önállóan fellebbezhető

végzésével elutasított. Ezen végzés ellen egyik peres fél sem jelentett be azonban fellebbezést. Utalt arra is, a zálogjog megállapítására és II. r. alperes tűrésre kötelezésére vonatkozó kereseti kérelmét részben az ideiglenes intézkedés iránti kérelme elutasítása miatt, részben azért nem tartotta fenn, mert a terményeket az I. r. alperes értékesítette.

Ezen túl az illeték és a perköltség számítására vonatkozóan is az elsőfokú bíróság azt helytállóan indokolta, ezért az e vonatkozásban előterjesztett fellebbezés szintén alaptalan.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az ítéletábra az I. r. alperes által előterjesztett fellebbezést alaptalannak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének az I. r. alperesre vonatkozó rendelkezései megváltoztatására törvényes lehetőség nincs az alábbiak szerint.

Az I. r. alperes fellebbezésében – eljárási szabálysértésként – sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az előtte folyó eljárást a Kúria előtt folyamatban lévő felülvizsgálati eljárás jogerős befejezéséig nem függesztette fel annak ellenére, hogy álláspontja szerint a felülvizsgálati eljárás alapjául szolgáló jogerős ítéletben eldöntött kérdés jelen per előkérdésének minősül, illetve annak elutasítását ítéletében nem említette és nem is indokolta.

A Pp. 152. § (2) bekezdése szerint a bíróság a tárgyalást akkor is felfüggesztheti, ha a per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában más polgári per vagy a bíróság hatáskörébe tartozó más polgári eljárás már folyamatban van.

A fenti törvényi rendelkezés szerint tehát - mint ahogyan egyébként arra az I. r. alperes helyesen hivatkozott – a tárgyalás felfüggesztésére akkor van törvényes lehetőség, ha a folyamatban lévő per érdemi elbírálása egy másik, már folyamatban lévő polgári per eredményétől függ. E törvényi rendelkezésből következően azonban a tárgyalás felfüggesztésére csak akkor van lehetőség, és csak addig, amíg az ún. előkérdést jelentő polgári per folyamatban van, azaz jogerősen le nem zárul. Ezzel kapcsolatban az ítéletábra hangsúlyozza, a peradatok szerint az I. r. alperes által hivatkozott Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 24.G.302.766/2015. sorszám alatti polgári peres eljárás – fellebbezés folytán – a Fővárosi Törvényszék 4.Gf.75.345/2016/12-I. számú jogerős ítéletével 2016. szeptember 22. napján, tehát az elsőfokú bíróság előtt folyamatban volt eljárás alatt jogerősen befejeződött. Mindebből az is következik, hogy az elsőfokú bíróság helyesen utasította el ezt követően a 2017. január 18. napján tartott tárgyaláson készült jegyzőkönyvbe foglalt I. sorszámú végzésével az I. r. alperes által a per tárgyalásának felfüggesztésére irányuló kérelmét.

Megjegyzi az ítéletábra, ténykérdés, hogy az I. r. alperes a jogerős ítélettel szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, azonban a már idézett Pp. szabály alapján a per felfüggesztésére csak az előkérdést jelentő másik polgári per folyamatban léte alatt van lehetőség, az eljárás pedig a Fővárosi Törvényszék jogerős döntésével lezárult, ezért – az általánosan követett bírói gyakorlat szerint - sincs lehetőség felülvizsgálati kérelemre alapítottnak a folyamatban lévő perben a tárgyalás felfüggesztésére. Megjegyzi ugyanakkor az ítéletábra azt is, a másodfokú eljárásban a felperes csatolta a Kúria 2017. október 31. napján kelt Pfv.VI.20.073/2017/11. sorszám alatti felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletét, amely a Fővárosi Törvényszék jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

Mindezekből az is következik, hogy bár - az I. r. alperes helyes hivatkozása szerint - az elsőfokú bíróság ítéletében elmulasztotta a tárgyalás felfüggesztésre vonatkozó elutasító döntésének részletes indokát adni és ezzel eljárási szabálysértést követett el, - a Pp. 221. § (2) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét megsértette – ez a mulasztása azonban a fent kifejtettek szerint - miután az előkérdést jelentő polgári per az elsőfokú eljárás alatt jogerős befejezésre került – jelen ügy érdemi elbírálására nem hatott ki, ezért ezen okból az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése nem volt indokolt.

Ugyanezen okból nem volt helye a másodfokú eljárásban előterjesztett kérelem alapján sem a tárgyalás felfüggesztésének.

Helyesen hivatkozott az I. r. alperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes keresetét módosította.

A felperes 2015. augusztus 28. napján személyi és valódi tárgyi keresethalmazatban terjesztette elő keresetét az I. és II. r. alperesekkel szemben. A tárgyi keresethalmaz lehet valódi vagy látszólagos. Az utóbbin belül pedig lehetnek vagylagos és eshetőleges kereseti kérelmek. Valódi keresethalmaz esetén az egyes keresetek egymásra tekintettel ugyan, de egymástól mégis függetlenül kerülnek érvényesítésre és valamennyi kielégítést igényel. Ettől eltérően látszólagos tárgyi keresethalmaz esetén – ahogyan azt a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény is tartalmazza – az egyes keresetek egymástól kölcsönösen függenek, illetőleg egymást kölcsönösen kizárják és egyidejű létezésük csak átmeneti jellegű, kielégítést pedig végső soron egyikük nyer. Jelen esetben azonban a felperes valószínű tárgyi keresethalmazatban terjesztette elő kereseti kérelmeit az I. r. alperes ellen, a perbeli mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésből eredő tartozás, és a szerződés megszűnését követően a birtokba adásig terjedő időszakra használati díj fizetése iránti marasztalási keresetet terjesztett elő, és ezzel összefüggésben a Ptk. 429. §-a alapján fennálló zálogjoga tényének megállapítását kérte, valamint eltávolítását attól, hogy engedélye nélkül a perbeli ingatlanokról a zálogjoggal terhelt vagyontárgyait, így különösen az általa betakarított terményeket elszállítsa.

Nem vitásan utóbbi két kereseti kérelmét 24. sorszám alatt előterjesztett – egységes szerkezetbe foglalt – kereseti kérelmében már nem tartotta fenn.

A Pp. 146. §, 247. § és 139. § (2) bekezdéséből következően a keresetváltoztatás olyan gyűjtőfogalom, amelybe beletartozik minden olyan eset, amikor a felperes az eredeti keresetétől bármilyen módon eltér. Így a keresetváltoztatás felöleli a kereset leszállítását is. Ezzel szemben a keresettől elállás a felperes olyan eljárásjogi rendelkező cselekménye, amellyel azt juttatja kifejezésre, hogy a per folytatását és érdemi befejezését nem kívánja. Jelen esetben azonban a felperes 24. szám alatti beadványában azt adta elő, hogy az I. r. alperessel szemben keresetét miként változtatja meg (A Polgári perrendtartás magyarázata KJK, Budapest, 1976. 842.-843., 876. oldal). Perbeli esetben tehát felperes keresetét leszállította.

Valódi tárgyi keresethalmazat esetén a Pp. szabályozást arra nem tartalmaz, hogy a leszállítással érintett követelés tekintetében a pert meg kellene szüntetni, ezért az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést, hogy a fenntartott követelésről döntött, és a leszállítással érintett rész tekintetében a permegszüntetésről nem határozott.

Az ítéletábra rámutat továbbá a fellebbezés kapcsán arra is, hogy a leszállított kereseti kérelmet érdemben elbíráló elsőfokú ítéletben az I. r. alperes által a felperesnek megítélt, elsőfokú eljárási költség összege sem eltúlzott, mert abban az elsőfokú bíróság a kereset leszállítását is figyelembe vette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított perköltség összesen 1.270.000,- Ft ügyvédi munkadíj összegéből áll. Az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az I. r. alperes által a felperesnek 55.939.809,- Ft elmaradt földhaszonbérleti, illetőleg földhasználati díj címén fizetendő összeg, mint pertárgyérték után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján megállapítható ügyvédi munkadíj maximális összege 1.526.000,- Ft lenne. A zálogjoggal kapcsolatos kereseti kérelem – amely a perbeli ingatlanokról betakarított terményeken fennálló zálogjog tényének megállapítására irányult – az 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés b) pont alapján meg nem határozható pertárgyértékű, ezért 600.000,- Ft után megállapítható ügyvédi munkadíj maximális összege 30.000,- Ft lenne (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont). Ennek figyelembevételével az eredetileg előterjesztett kereseti kérelem alapján a felperest pernyertessége esetén a jogszabály alapján 1.556.000,- Ft elsőfokú perköltség illetné. Ezért tehát az elsőfokú bíróság perköltség összegére vonatkozó rendelkezése a felperesi keresetleszállítást is figyelembe

vette a felperes által előterjesztett, és elbírált kereseti kérelemhez, valamint a felperesi jogi képviselő által kifejtett munka mennyiségéhez igazodó, azzal arányos, eltúlzottnak semmiképp nem tekinthető ügyvédi munkadíjat állapított meg. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság által az I. r. alperes által fizetendő elsőfokú eljárási költség mérséklésére, leszállítására vonatkozó fellebbezési kérelmet sem tartotta megalapozottnak.

Alaptalan az I. r. alperes fellebbezési hivatkozása arra is, hogy az elsőfokú bíróság a haszonbérleti szerződés megszűnését követő és az ingatlanok felperes részére történt birtokba adásáig terjedő időszakra téves jogcím, a jogalap nélküli gazdagodás alapján marasztalta használati díj megfizetésére. Azt az I. r. alperes sem vitatta, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnését követően az ingatlanokat jogcím nélkül tartotta birtokában. Ezért jogalap nélküli birtokosnak minősül (Ptk. 5:9. §). Jogalap nélküli birtoklás esetén, az e jogviszonyból származó elszámolás szabályait a Ptk. 5:9. § - 5:12. §-ai tartalmazzák azzal, hogy a Ptk. 5:12. § (4) bekezdése szerint az e törvényhelyekben nem szabályozott – tehát a jelen perben is felmerülő jogalap nélküli használat – esetében a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kell alkalmazni. A Ptk. 6:579. § (1) bekezdése szerint pedig, aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. Ezért az elsőfokú bíróság helytálló jogcímen marasztalta az I. r. alperest, mint az ingatlanok jogalap nélküli birtokosát a felperes részére történő birtokbaadásig terjedő időszakra felmerült és nála vagyoni előnyként megjelenő – felperesnek meg nem fizetett – használati díj fizetésére.

A fentiek alapján az ítéletábra tehát azt állapította meg, hogy az I. r. alperes fellebbezésében előadott okokból sem az elsőfokú bíróság ítéletének – eljárási szabálysértések miatti – hatályon kívül helyezése, sem pedig megváltoztatása nem indokolt, annak kiemelése mellett, hogy az I. r. alperes egyébként érdemben nem vitatta a felperessel kötött földhaszonbérleti szerződéssel kapcsolatban az elmaradt földhaszonbérleti díj, illetőleg a szerződés megszűnését követő időszakra vonatkozó földhasználattal kapcsolatos díj fizetésre vonatkozó elsőfokú tényállást és azzal kapcsolatos érdemi döntést.

Bár a II. r. alperes az elsőfokú bíróság ítélete ellen fellebbezést nem terjesztett elő, azonban az ítéletábra észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetének II. r. alperesre vonatkozó részével kapcsolatban döntést nem hozott.

A már fentebb kifejtettek szerint a felperes 2015. augusztus 28. napján előterjesztett eredeti kereseti kérelmében a II. r. alperes tűrésre kötelezését kérte arra, hogy a perbeli ingatlanokon betakarított terményekre vonatkozó törvényes zálogjogát akadály nélkül érvényesíthesse, mert törvényes zálogjoga megelőzi a II. r. alperes szerződésen alapuló zálogjogát.

Tény, utóbb a felperes a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmétől – 24. sorszám alatt előterjesztett – kereseti kérelme 5. pontjában elállt.

Az elsőfokú iratokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság 24. sorszámú végzésében felhívta a II. r. alperest – a Pp. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja és 160. § (1) bekezdése szerint eljárva helyesen –, hogy a kötelező jogi képviseletre figyelemmel jogi képviselője útján nyilatkozzon, a felperes keresettől történő elállásához, a per megszüntetéséhez hozzájárul-e, és a felperessel szemben van-e költségigénye, amennyiben van, azt milyen összegben számítja fel. Tény továbbá az is, hogy a II. r. alperes a bíróság felhívására nem nyilatkozott, ezért az elsőfokú bíróság 33. sorszám alatti jegyzőkönyvében foglalt I. sorszámú végzésével pénzbírsággal sújtotta. Ezt követően azonban az elsőfokú bíróság sem a per megszüntetése felől nem határozott, sem pedig ítéletében nem hozott döntést a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelemről.

Miután az elsőfokú bíróság a felperes elállására tekintettel a II. r. alperesre nézve határozatot nem hozott, ezért 36. sorszámú ítélete sérti az ítélet teljességének elvét, mert elmulasztott döntést hozni a perben előterjesztett valamennyi – II. r. alperesre is vonatkozó – kereseti kérelemről.

Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéletként tekintette a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján azzal az indokkal, hogy az elsőfokú bíróság csak a kereseti kérelemek önállóan elbíráható, az I. r. alperesre vonatkozó részei felől határozott.

A fentiek alapján az ítéletként az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában ítéletként tekintette és azt a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróságnak a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet illetően a továbbiakban az eljárást folytatnia kell és arról döntést kell hoznia vagy úgy, hogy a pert a II. r. alperessel szemben – figyelemmel a felperes által előterjesztett elállási nyilatkozatra - megszünteti vagy pedig érdemben határoz arról.

A fentiek alapján az I. r. alperes által előterjesztett fellebbezés alaptalannak bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdés, 60. § (1) bekezdésére, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére. A másodfokú eljárásban vesztes I. r. alperes, továbbá szintén a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeit, ami a jogi képviselővel kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján megállapított összegből áll, figyelemmel a felperes által előterjesztett fellebbezési ellenkérelem tartalmára és arra a tényre is, hogy jogi képviselője a másodfokú tárgyaláson megjelent.

Szeged, 2018. január 11.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró