

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.828/2018/10. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Illés Renáta Edina ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a dr. Helmeczy László ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen haszonbér és használati díj megfizetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 12.P.20.690/2016/99. számú ítélete ellen az alperes részéről 100. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest 5 343 672 (ötmillió-háromszáznegyvenháromezer-hatszázhetvenkét) forint haszonbér és ezen összeg után 2016. február 16. napjától járó kamat megfizetésére kötelező rendelkezését helybenhagyja.

A **x-i x1 x2, x3 x4**, a **k-i k1, k2 k3** valamint a **n-i n1, n2, n3 és n4** helyrajzi szám alatti ingatlanok szerződés nélkül használt része után járó használati díj iránti keresettel, továbbá az elsőfokú perköltséggel és a le nem rótt kereseti illetékekkel kapcsolatos rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Az egyéb ingatlanok szerződés nélkül használt része után járó használati díj iránti keresettel kapcsolatos rendelkezését részben megváltoztatja és az alperes által fizetendő tőkeösszeget 19 966 339 (tizenkilencmillió-kilencszázhatvanháromezer-háromszázharminckilenc) forintra leszállítja, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200 000 (kétszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 1 614 000 (egymillió-hatszáztizennégyezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

A felperesnek felmerült további 50 000 (ötvenezer) forint, az alperesnek pedig további 63 500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltsége, valamint feljegyzésre került további 886 000 (nyolcszáznyolcvanhatezer) forint fellebbezési illeték.

Ez ellen a részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

2011. és 2015. között a felperes tulajdonában voltak az alábbi - **I-K-X** és **N** településeken található - termőföldek, amelyeket ebben az időszakban részben - *a felperes 17. sorszámú beadványának F/34. jelű mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozóan* - haszonbérleti szerződés alapján, részben pedig megállapodás nélkül az alperes használt:

Sor szám	Helyrajzi szám és tulajdoni illetőség	A tulajdoni illetőség területe és	Szerződéssel érintett aranykorona	Szerződéssel nem érintett aranykorona	Szerződéssel nem érintett százalék
----------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

		aranykorona értéke	érték	érték	
1.	x-i x0, 11008/35590	9,5776 hektár 110,08 AK	69,58	40,50	36,8
2.	x-i x1 26659/168587	28,483 hektár 295,11 AK	265,5	29,61	10
3.	x-i x3 31306/85 x2	3,1293 hektár 39,39 AK	38	1,39	3,6
4.	x-i x2, 6151/58852	3,1419 hektár 49,41 AK	29,62	19,79	41,1
5.	x-i x4, 1170/14157	0,5722 hektár 11,70 AK	0	11,70	100
6.	x-i x6, 1/1	2,3741 hektár 33 AK	0	33	100
7.	x-i x3 7148/62682	5,0868 hektár 73,41 AK	71,48	1,93	2,6
8.	x-i x6, 30/26803	0,0425 hektár 0,3 AK	0	0,3	100
9.	x-i x4, 7420/32178	7,3129 hektár 66,61 AK	33,57	33,04	49,6
10.	x-i x5 94100/591770	10,8418 hektár 94,1 AK	28,02	66,08	70,2
11.	x-i x7, 23180/182870	3,6794 hektár 24,18 AK	0	24,18	100
12.	x-i x8, 15140/114550	2,4031 hektár 15,14 AK	0	15,14	100
13.	x-i x5, 42171/173953	35,0350 hektár 425,5 AK	37,13	388,37	91,3
14.	k-i k7, 16625/44354	16,762 hektár 166,25 AK	135	31,25	18,8
15.	k-i k8, 1461/1569	2,3800 hektár 14,61 AK	0	14,61	100
16.	k-i k1 3978/11965	4,5005 hektár 39,78	8,97	30,81	77,5

		AK			
17.	k-i k6, 113324/260208	31,8663 hektár 377,74 AK	286,93	90,81	24
18.	k-i ..., 3407/17239	4,4653 hektár 51,95 AK	34,07	17,88	34,4
19.	k-i .k7 8819/214002	4,4110 hektár 58,89 AK	0	58,89	100
20.	k-i k8 66707/92355	8,6739 hektár 133,48 AK	130,68	2,8	2,1
21.	k-i k9, 22589/23550	34,9975 hektár 225,89 AK	187	38,89	17,2
22.	k-i k2 55237/854927	5,5237 hektár 213,3 AK	190,29	23,01	10,8
23.	k-i k10, 524040/2337588	29,1655 hektár 395,61 AK	27,14	368,47	93,1
24.	k-i k5, 16650/27055	12,0161 hektár 166,5 AK	0	166,5	100
25.	k-i 0194/1 24969/33265	20,7406 hektár 165,1 AK	138	27,1	16,4
26.	i-i i1, 33520/72087	18,0170 hektár 335,2 AK	308,86	26,34	7,9
27.	i-i i2 8502/292512	0,8502 hektár 20 AK	0	20	100
28.	n-i n1, 28477/199515	13,6536 hektár 272,11 AK	217,31	54,8	20,1
29.	n-i n2, 1597/130534	0,9637 hektár 16,3 AK	0	16,3	100
30.	n-i n3, 128219/786382	12,7857 hektár 212,08 AK	180,59	31,49	14,9
31.	n-i n4, 15600/133066	12,6074 hektár 157,44 AK	0	157,44	100

Ezen ingatlanok közül a **x-i x5**, a **k-i k5**, a **n-i n4** és **n2** helyrajzi számú ingatlanokat a 2015. évben már a felperes használta. A **x-i x1 x2, x3 x4**, a **k-i k1, k2 k3** valamint a **n-i**

n1, n2, n3 és n4 helyrajzi számú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint részben gyümölcsös művelési ágúak, azt azonban, hogy e gyümölcsösök közül melyeket telepítette az alperes, jelenleg nem lehet megállapítani. A **n-i n2** helyrajzi számú ingatlan szerződés nélkül használt része után a 2012. évre fizetendő díj tekintetében a Nyíregyházi Törvényszék 4.Pf.21.740/2015/4. szám alatt jogerős ítéletet hozott, az abban foglalt használati díjat az alperes a felperesnek megfizette. A fent felsorolt többi ingatlan 2011-2015. évi használata után azonban nem fizetett használati díjat a felperes részére.

A haszonbérleti szerződések alapján az alperesnek a 2015. évre összesen 6 038 958 forint haszonbér hátraléka keletkezett a felperes felé. Mivel ebből csupán 695 286 forintot fizetett meg a felperes részére, a fennmaradó 5 343 672 forint erejéig a tartozása jelenleg is fennáll.

A felperes módosított keresete arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest 39 204 007 forint és járulékainak a megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy a felek a 17. sorszámú beadványának F/34. jelű mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozóan haszonbérleti szerződéseket kötöttek, amely alapján az alperes a 2015. évre 5 343 672 forint haszonbérrel tartozik neki. Kifejtette azt is, hogy az alperes 2011. és 2015. között anélkül használta a keresetlevelében felsorolt ingatlanokon őt megillető tulajdoni hányadok egy részét, hogy erre vonatkozóan a felek között megállapodás jött volna létre. Állította, hogy ebből eredően az alperesnek 33 526 875 forint használati díj tartozása keletkezett. Az alperes a keresetek elutasítását kérte, azok jogalapját és összecszerűségét is vitatta, továbbá beszámítási kifogást terjesztett elő 12 543 117 forint erejéig. E követelését arra alapította, hogy a felperes a használati díj iránti keresettel érintett ingatlanok szerződés nélkül használt részére vonatkozóan nem volt hajlandó haszonbérleti szerződést kötni, amellyel kárt okozott neki, hiszen emiatt a követelésének megfelelő összegű földalapú támogatástól esett el. A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte, annak jogalapját és összecszerűségét is vitássá tette.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 39 204 007 forintot és járulékait, továbbá 1 253 000 forint perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 1 500 000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes a 17. sorszám alatt csatolt tulajdoni lapokkal, valamint a földhivatal 31. sorszám alatti nyilatkozatával igazolta, hogy a perrel érintett időszakban mely ingatlanokon mekkora tulajdoni hányaddal rendelkezett. Azt, hogy ezen ingatlanokat részben haszonbérleti szerződés alapján, részben pedig anélkül az alperes használta, a 97. sorszám alatt csatolt haszonbérleti szerződések, valamint **M. Gy.** és **T. K.** érdektelen tanúk vallomása bizonyította. Noha a használat tényét az alperes a **x-i x6** és **k-i k6** helyrajzi számú alatti ingatlanok tekintetében ezt követően is tagadta, ennek alátámasztására nem nyújtott be bizonyítékot, ellenkezőleg a Magyar Államkincstár által 63. sorszám alatt előterjesztett kimutatás szerint az alperes a **k-i k6** helyrajzi számú ingatlan után ebben az időszakban is kért és kapott is földalapú támogatást.

A perbeli ingatlanok - és ezeken belül az alperes által telepített gyümölcsösök - földhasználati díját **B. L.** igazságügyi szakértő aggálytalan, a peres felek észrevételeire tekintettel írásban és szóban is kiegészített szakértői véleménye alapján állapította meg. A szakértő kellő indokát adta annak, hogy az alperes által csatolt, 2005. és 2009. között

létrejött haszonbérleti szerződéseket milyen okból nem vette figyelembe a szakvélemény elkészítésekor, amelyet az alperes szakmai érvekkel nem tudott megcáfolni.

Ezért a szakértő által minden ingatlan tekintetében évenként és hektáronként meghatározott használati díjat felszorozta annyi hektárral, amennyi az adott ingatlanból a felperes tulajdoni hányadára esett, majd az így kapott összegnek kiszámította a szerződés nélkül használt területre eső részét. E számítás folytán a szerződés nélkül használt ingatlanrészek 2011-2015. közötti használati díját 54 326 919 forintban határozta meg. Mivel azonban az ingatlanokon található gyümölcsösöket az alperes telepítette, valamennyi érintett ingatlan esetében kiszámította, hogy e gyümölcsösökből mekkora területrészt esik a felperes tulajdoni hányadára, és az erre jutó, mindösszesen 12 483 848 forint használati díjat levonta a szerződés nélküli ingatlanrészek használati díjából. Így megállapította, hogy a felperes a használat kezdetekor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 99. §-a, 140. §-ának (1) bekezdése és 141. §-a alapján 41 843 071 forint használati díjra jogosult, ez kompenzálja ugyanis azt, hogy ezen ingatlanrészeket a felperes természetben nem vehette használatba és nem is adhatta bérbe. Kifejtette, hogy a földalapú támogatás összegének a használati díj körében nem volt jelentősége, így nem foghatott helyt az alperes azon érvelése sem, amely szerint e támogatásra figyelemmel a használati díjnak szükségképpen alacsonyabbnak kell lennie, mint a haszonbér összege.

Alaptalannak találta az alperes beszámítási kifogását is, hiszen a felperest a tulajdonát képező ingatlanrészek tekintetében az 1959. évi Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezési jog illette meg, amely alapján szabadon dönthetett arról, hogy azokat haszonbérbe adja-e az alperesnek vagy nem. Ezért a szerződéskötés megtagadása sem jogellenesnek, sem pedig felróhatóknak nem minősíthető, így az a felperes kártérítési felelősségét az 1959. évi Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése értelmében nem alapozza meg.

Erre tekintettel megállapította, hogy már a felperes használati díj iránti követelése is meghaladja a teljes kereset összegét, ezért az alperest a keresetnek megfelelően marasztalta, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes perköltségének és a feljegyzett kereseti illetéknek a megfizetésére is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését.

Arra hivatkozott, hogy a felperes 1996. és 2008. között az alperes ügyvezetője volt. Ebben az időszakban - ügyvezetőként - azt a gyakorlatot alakította ki, hogy a szerződés nélkül használt területek után a haszonbérleti díj fele, azaz 400 Ft/AK használati díj jár. Állította, hogy ezt az összeget a perbeli időszakban megfizette a felperes részére. Arra a kérdésre, hogy ezt a gyakorlatot miért épp az azt kialakító felperes esetében nem kell alkalmazni, sem az elsőfokú bíróság, sem pedig a **n-i n2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 2012. évi használati díja tekintetében jogerős ítéletet hozó Nyíregyházi Törvényszék sem adott választ. Utalt rá, hogy ez utóbbi döntés jelen perben egyébként sem tekinthető irányadónak, hiszen a 2012. év kirívóan aszályos volt.

Kifejtette, hogy amennyiben a felperes szerződést kötött volna vele a szerződés nélkül használt területekre vonatkozóan, 12 543 117 forint földalapú támogatást vehetett volna igénybe, haszonbérleti szerződések hiányában azonban ezen összegtől elesett. Rámutatott, hogy 5 343 672 forint erejéig azért nem fizette meg a felperesnek a haszonbérleti szerződések alapján használt ingatlanok után 2015-re járó haszonbérleti díjat, mert így kívánta kompenzálni ezt a veszteséget. Az a tény, hogy a felek között nem jött létre haszonbérleti szerződés, a szerződéskötéstől elzárkózó felperes terhére esik, amelynek igazolására okiratokat is csatolt. Ezért az alperes fenntartotta a beszámítási kifogását és kifejtette, hogy a felperes maga is tisztában volt azzal, hogy szerződés nélkül nem lehet hozzájutni a földalapú támogatáshoz.

Állította, hogy a szakvélemény aggályos. Érvelése szerint a szakértő tévesen hivatkozott a 2013. évi CCXII. törvény 50/A. §-ának (1) bekezdésére, az ugyanis a perben nem alkalmazható és a keresettel érintett időszakban nem is volt hatályban. Érvelése szerint a szakértő bázisadatként kizárólag a perrel érintett ingatlanokra vonatkozóan a felek között létrejött haszonbérleti szerződéseket vehette volna figyelembe azzal, hogy az azokban foglalt haszonbérleti díjhoz képest csökkentett összegű használati díjat kellett volna megállapítani, ez volt ugyanis a felperes által követett és - ráutaló magatartással - el is fogadott gyakorlat. Álláspontja szerint a felperes a szerződés nélkül használt területek díjaként 2016-ig elfogadta az általa megfizetett 400 Ft/AK-t, csak 2016-ban indított pert a használati díj felemelése érdekében, öt évre visszamenőleg, amelynek tükrében a kamatigénye is alaptalan. Kifejtette, hogy összehasonlító adatként figyelembe kellett volna venni az általa csatolt haszonbérleti szerződéseket is, hiszen azokat a földhivatal nyilvántartásba vette, továbbá jelentős részük 2011-ben vagy azt követően jött létre. Ezeket - példálózó jelleggel - valamennyi perrel érintett ingatlan esetében felsorolta és kifejtette, hogy álláspontja szerint a piaci ár 2014-ig 800-1000 Ft/AK, ezt követően pedig 1000-1250 Ft/AK volt. Rámutatott, hogy a szakértő által elfogadott, kifüggesztett haszonbérleti szerződések színlelték voltak, és irreálisan magas díjat tartalmaztak egyrészt a területalapú támogatás miatt, másrészt pedig azért, hogy harmadik személy ne élhessen az előbérleti jogával.

Tagadta, hogy a **x-i x6** és a **k-i k6** helyrajzi szám alatti ingatlanokat ő használta volna. Állította, hogy a bizonyítási teher e körben a felperesen volt, aki e kötelezettségének nem tett eleget. A fellebbezésének 19-24. oldalain felsorolta, hogy az elsőfokú ítélet jelentős számú hibát és elírást tartalmaz, amelyek önmagukban is az ítélet megalapozatlanságát eredményezik, továbbá érdemben befolyásolják az elsőfokú bíróság által elvégzett számítások helyességét.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szakértőt nemcsak a szerződés nélkül használt területek, hanem a szerződéssel használt ingatlanrészek használati díjának megállapítására is felkérte, holott azt a felek megállapodásai rendezték. Kifejtette, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság aranykoronára vetítve számította volna ki a szerződés nélkül használt területek használati díját, sokkal kisebb összegű használati díj terhelné őt.

Állította, hogy az elsőfokú ítélet a gyümölcsöket tartalmazó ingatlanok esetében is megalapozatlan. Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság úgy tekintette, mintha a gyümölcsösök teljes egészében a felperes tulajdoni hányadába esnének, holott abból a felperest csak a reá eső arányos rész illette meg. A **n-i n2** és **n3** helyrajzi számú ingatlanokon nincs is gyümölcsös, a **k-i k1** helyrajzi szám alatti ingatlanon pedig nem ő

telepítette azt. Utalt rá, hogy a felperesnek a **x-i x5**, a **k-i k5**, a **n-i n4** és **n2** helyrajzi szám alatti ingatlanok tekintetben a 2015. évre vonatkozóan nem is volt kereseti kérelme.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, annak helyes indokai alapján. Úgy érvelt, hogy az elsőfokú ítéletben foglalt esetleges számítási hibákat és elírásokat az alperes kizárólag kijavítási kérelem útján orvosolhatta volna, enélkül e hibák kiküszöbölésére nincs lehetőség.

A fellebbezést az ítéletábra a következők szerint részben alaposnak találta:

A felperes - valódi tárgyi keresethalmazatban - két, egymástól elkülöníthető kereseti kérelmet terjesztett elő. Egyrészt földhasználati díjat kért az általa megjelölt ingatlanok szerződésen kívüli használata miatt a 2011. január 1-től 2015. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan. Másrészt - kizárólag a 2015. évre nézve - haszonbér megfizetésére is igényt tartott az általa megjelölt ingatlanokra vonatkozóan létrejött haszonbérleti szerződések alapján. E két kereseti kérelmet az ítéletábra külön-külön bírálta el.

I.

A haszonbérleti szerződések teljesítésére irányuló kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság ítélete sem tényállást, sem pedig jogi érvelést nem tartalmaz.

E mulasztást nem indokolhatta az, hogy az elsőfokú bíróság szerint a felperes használati díj iránti követelése önmagában is kimerítette az általa követelt teljes összeget. Az elsőfokú bíróság ugyanis kötve volt a felperes tárgyi halmazatban előterjesztett, két különálló keresetéhez. Mindez azt jelenti, hogy nem ítélt meg több használati díjat annál, mint amit a felperes a használati díj megfizetése iránti keresetében követelt. Ezért arra hivatkozással, hogy az egyik (a használati díj megfizetése iránti) kereseti kérelem kimeríti a teljes követelt összeget, nem mellőzhette volna a másik (a haszonbér megfizetésére irányuló) kereseti kérelemre vonatkozó tényállás megállapítását és jogi indokolás kifejtését.

Ez az eljárási szabálysértés azonban az adott esetben nem vezethetett az elsőfokú bíróság ítéletének e körben történő hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére, az érdemi döntéshez szükséges adatok ugyanis rendelkezésre álltak.

A haszonbér megfizetése iránti kereset elbírálásához azt kellett megállapítani, hogy a peres felek a 2015. évre vonatkozóan pontosan mely ingatlanokra vonatkozóan, milyen tartalommal kötöttek haszonbérleti szerződéseket és ezek alapján az alperesnek mennyi haszonbérhátraléka keletkezett. A felperes a 17. sorszámú beadványának F/34. jelű mellékletében felsorolta, hogy mely ingatlanok után, milyen összegben keletkezett haszonbér iránti követelése, az 58. sorszámú beadványának mellékleteként pedig csatolta az ennek alapjául szolgáló haszonbérleti szerződéseket is. Az alperes e szerződések létrejöttét és tartalmát már az elsőfokú eljárás során sem tette vitássá, a fellebbezésében pedig kifejezetten elismerte azt, hogy e szerződések alapján a felperesnek vele szemben valóban keletkezett 5 343 672 forint haszonbér iránti követelése, csupán arra hivatkozott, hogy e követelés beszámítás folytán megszűnt.

Az alperes elismerő nyilatkozatára figyelemmel az ítéltábla - a bizonyítási eljárás továbbfejlesztése és az elsőfokú eljárás megismétlése nélkül - tényként állapíthatta meg, hogy a felperes 17. sorszámú beadványának F/34. jelű mellékletében felsorolt ingatlanokra vonatkozó haszonbérleti szerződések alapján az alperesnek - az ott írt levezetés szerint - 6 038 958 forint haszonbér-hátraléka keletkezett a felperes felé, amelyből ténylegesen csupán 695 286 forintot fizetett meg.

Annak eldöntéséhez, hogy a felperes a fennmaradó 5 343 672 forintot jogosan követelte-e az alperestől, abban kellett állást foglalni, hogy az alperes beszámítási kifogása alapos-e. Az ítéltábla ebben a körben egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, és úgy találta, hogy e kifogás az elsőfokú ítéletben kifejtett indokok miatt nem foghat helyt. A fellebbezés tükrében csupán arra mutat rá, hogy a felperes a 2014. március 15-től hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:59. §-a alapján őt megillető szerződési szabadság alapján szabadon dönthetett arról: köt-e, és ha igen, kivel és milyen tartalommal köt szerződést, jogában állt tehát az is, hogy visszautasítsa az alperes - általa el nem fogadhatónak minősített - szerződéskötési ajánlatát. Ezért e magatartás nem tekinthető jogellenesnek, különös figyelemmel arra is, hogy a jogi képviselővel eljáró alperes nem hivatkozott arra, hogy a felperes visszaélt volna az őt megillető jogokkal. Erre tekintettel - jogellenes magatartás hiányában - a felperesnek nem keletkezett kártérítési felelőssége az alperes felé, az elsőfokú bíróság tehát jogszerűen utasította el az erre alapított beszámítási kifogást, és - a fellebbezésben foglalt elismerő nyilatkozat tükrében - helyesen kötelezte az alperest 5 343 872 forint haszonbér és járulékai megfizetésére. Emiatt az alperes fellebbezése ebben a körben nem volt alapos.

II.

A földhasználati díj megfizetése iránti kereset tekintetében az első kérdés az volt, hogy a felperesnek 2011. január 1-től 2015. december 31-ig mely ingatlanok voltak a tulajdonában, és ezek mekkora részére vonatkozóan nem volt haszonbérleti szerződés a felek között. Bár az elsőfokú bíróság megkísérelte ezen adatok tisztázását, az ítélete ebben a körben jelentős mennyiségű számítási hibát és elírást tartalmazott. Miután azonban e hibák kijavításához szükséges adatok rendelkezésre álltak, a bizonyítási eljárás továbbfejlesztésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére e hibák és elírások kiküszöbölése érdekében sem volt szükség.

Azt ugyanis, hogy a felperest mely ingatlanon pontosan milyen arányban illette meg tulajdonjog, a 17. sorszámú beadványhoz csatolt tulajdoni lapok és földhivatali határozatok, valamint a 31. sorszám alatt lajstromozott földhivatali tájékoztató alapján pontosan meg lehetett határozni. Erre tekintettel az ítéltábla - az ítéletének tényállási részében elhelyezett táblázatban - megállapította, hogy:

- a **x-i x2** helyrajzi szám alatti ingatlanban (4.) a felperes a tulajdoni lap II/65., 67., 68., 69., 70., 71., 72., 73. és 75. pontjaiban foglalt illetőségek összeadása folytán nem 6511/58852, hanem 6151/58852 tulajdoni hányaddal rendelkezett, amelynek területe nem 3,3258 hektár, hanem 3,1419 hektár;

- a **x-i x6** helyrajzi szám alatti ingatlanban (8.) a felperest nem 50/26803, hanem csak 30/26803 tulajdoni hányad illette meg, hiszen a tulajdoni lap II/47. pontjában bejegyzett 30/26803 illetőséget nem lehet összeadni a II/64. alatt nyilvántartott 20/26803 tulajdoni hányaddal, a felperes ugyanis a II/47. alatti illetőségből 10/26803 hányadot a fiának ajándékozott (II/65.), így a II/64. alatti hányad nem újabb vagyonszerzést jelent, hanem

csak az ajándékozás után fennmaradt tulajdoni illetőség mértékét rögzíti. A felperest megillető tulajdoni illetőségre jutó területet ugyanakkor az elsőfokú ítélet helyesen határozta meg.

- a **k-i k1** helyrajzi szám alatti ingatlanban (16.) a felperest nem 6059/11965, hanem csupán 3978/11965 tulajdoni hányad illette meg, a tulajdoni lap II/14. és II/15. pontjai alatt rögzített hányadokból ugyanis a felperes 1000/11965 illetőséget a fiának ajándékozott (II/23.), így a tulajdoni lap II/22. pontjában írt tulajdoni hányad nem újabb vagyonszerzést jelent, hanem csak az ajándékozás után megmaradt illetőség mértékét rögzíti. Emiatt a felperest megillető tulajdoni illetőségre jutó terület nem 6,8548 hektár, hanem 4,5005 hektár.

- a **k-i k6** helyrajzi szám alatti ingatlanban (17.) a felperest nem 120319/260208, hanem csupán 113324/260208 tulajdoni hányad illette meg, a tulajdoni lap II/27., 58., 59., 60., 66., 67., 68., 69., 70., 71., 72., 73., 74., 75., 79. és 84. pontjai alatt rögzített hányadokból ugyanis a felperes 3002/260208 illetőséget a fiának ajándékozott (II/85.), így a tulajdoni lap II/84. pontjában írt tulajdoni hányad nem újabb vagyonszerzést jelent, hanem csak az ajándékozás után megmaradt illetőség mértékét rögzíti. Emiatt a felperest megillető tulajdoni illetőségre jutó terület nem 33,8333 hektár, hanem 31,8663 hektár.

- a **k-i k2.** helyrajzi szám alatti ingatlanban (19.) a felperest nem 6212/214002, hanem 8819/214002 tulajdoni hányad illette meg a tulajdoni lap II/85., 87., 119., 139. és 140. pontjaiban foglalt hányadok összeadása folytán, ezen illetőségre pedig nem 3,1070 hektár, hanem 4,4109 hektár terület jutott.

- a táblázat 20. sorában írt ingatlan helyrajzi száma nem **X 0102**, hanem **X 0102/17**.

- a **k-i k6** helyrajzi szám alatti ingatlanban (22.) a felperest nem 32669/55237, hanem 55237/854927 tulajdoni hányad illette meg a tulajdoni lap II/41., 181., 272., 279., 285., 303., 307. és 335. pontjaiban írt illetőségek összeadása folytán, az erre jutó terület tehát nem 50,5632 hektár, hanem 5,5237 hektár.

- a **k-i k5** helyrajzi szám alatti ingatlanból (24.) a felperest megillető tulajdoni hányadra nem 12,0161 m², hanem 12,0161 hektár terület jut.

- a táblázat 25. pontjában foglalt ingatlan helyrajzi száma nem **X x7**, hanem **X k3** ezen ingatlanban pedig a felperest a tulajdoni lap II/13., 26., 27., 28., 29. és 30. pontjaiban foglalt illetőségek összeadása folytán nem 24736/33265, hanem 24969/33265 tulajdoni hányad illette meg, az erre eső terület tehát nem 20,5471 hektár, hanem 20,7406 hektár.

- az **i-i i3** helyrajzi szám alatti ingatlanban (27.) a felperest nem 8077/292512, hanem 8502/292512 tulajdoni hányad illette meg, a felperes ugyanis a tulajdoni lap tanúsága szerint az őt 2015-ig megillető 8502/292512 illetőségből csak 2016-ban ajándékozott 425/292512 hányadot a fiának, így a perbeli időszakban még 8502/292512 hányada volt, amelyre nem 0,8077 hektár, hanem 0,8502 hektár terület jutott.

- a **n-i n2** helyrajzi szám alatti ingatlanban (29.) a felperest nem 6459/13534, hanem 1597/130534 hányad illette meg a tulajdoni lap II/140. és 208. pontjaiban foglalt illetőségek összeadása folytán, az erre jutó terület tehát nem 3,8977 hektár, hanem 0,9637 hektár.

Azt, hogy az így pontosított tulajdoni illetőségekből a keresettel érintett időszakban mekkora részre volt a felek között haszonbérleti szerződés, az ítélet tábla a felperes 58. sorszámú beadványához csatolt kimutatás alapján állapította meg, hiszen annak tartalmát az alperes sem vitatta, sőt: a fellebbezésében kifejezetten azt sérelmezte, hogy attól az elsőfokú bíróság egyes esetekben indokolás nélkül eltért. Ezért az ítélet tábla - az ítéletének tényállási részében - ennek megfelelően kijavíthatta a szerződéssel és anélkül használt területek arányát rögzítő adatokat is.

E kereset körében a második eldöntendő kérdés az volt, hogy ezen ingatlanok szerződéssel nem érintett részét a 2011-2015. évek során az alperes használta-e. Az elsőfokú bíróság a 16. sorszámú végzésében helyesen állapította meg, hogy ennek bizonyítása a felperes kötelezettsége volt, az ítéletében pedig helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy e kötelezettségének a felperes eleget is tett. Bár e körben **T. K.** tanúvallomása értékelhető adatot nem tartalmazott, **M. Gy.** érdektelen tanú a 28. sorszámú jegyzőkönyvben határozottan állította, hogy az elé tárt 17. sorszámú beadvány 3., 4. és 5. oldalán felsorolt ingatlanrészeket - ideértve a fellebbezéssel érintett **x-i x6** és **k-i k6** helyrajzi szám alatti ingatlanokat is - ebben az időszakban az alperes használta. E tanúvallomással szemben pedig az alperes valóban nem nyújtott be olyan bizonyítékot, amely azt támasztotta volna alá, hogy ezen ingatlanok bármelyikét mégsem ő használta, ehhez ugyanis az a határozat, amely törölte az alperest az erdőgazdálkodók nyilvántartásából, önmagában nem volt elegendő.

Azt ugyanakkor az elsőfokú bíróság - tévesen - figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes az 58. sorszámú beadványához csatolt kimutatásban nem számított fel használati díjat a **x-i x5**, a **k-i k5**, a **n-i n4** és **n2** helyrajzi szám alatti ingatlanilletőségek után a 2015. évre vonatkozóan, hiszen azokat ekkor már a saját állítása szerint sem az alperes, hanem ő használta. Szintén nem követelt használati díjat a **n-i n2** helyrajzi számú ingatlanilletőség után a 2012. évre vonatkozóan, hiszen e körben a felek között már jogerős ítélet született. Ezeket a hibákat azonban az ítéletábra a rendelkezésre álló adatok alapján ugyancsak ki tudta küszöbölni, így a bizonyítás továbbfejlesztése és az elsőfokú eljárás megismétlése ezen okból sem volt szükséges.

Mivel az alperes anélkül használta a felperes tulajdoni illetőségének egy részét, hogy erre jogosult lett volna, olyan jogalap nélküli birtokosnak minősül, aki rosszhiszemű volt, hiszen - az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján - tudta vagy tudnia kellett volna, hogy az őt megillető tulajdoni illetőségre eső ingatlanrésznél többet használ vagy eleve olyan ingatlant használ, amely még részben sincs a tulajdonában. Figyelemmel pedig arra, hogy a jogalap nélküli birtoklás a Ptk. hatálybalépése előtt kezdődött, a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a alapján az alperes jogállására az 1959. évi Ptk.-t kellett alkalmazni. Márpedig az 1959. évi Ptk. 195. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes köteles volt kiadni a felperesnek a jogalap nélkül birtokolt dolog meglévő hasznait, vagyis meg kellett fizetnie a felperes részére az érintett ingatlanrészek használati díját.

Az alperes alap nélkül állította, hogy a felek a használati díj mértékére vonatkozóan ráutaló magatartással megállapodást kötöttek. Az ugyanis, hogy a felperes - még az alperes ügyvezetőjeként - 2008-ig csupán 400 Ft/AK használati díjat volt hajlandó fizetni a jogalap nélkül birtokolt ingatlanok tulajdonosainak, nem jelenti azt, hogy az alperes és az ingatlantulajdonosok között bármiféle megállapodás jött volna létre a használati díj jövőbeli mértékére vonatkozóan. Ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt: a felperes 2011-től kezdődően folyamatosan követelte a tulajdonát képező ingatlanrészek kiadását, ez pedig teljesen nyilvánvalóvá teszi, hogy a felek között még a szerződés nélkül használt ingatlanrészek használatának módja tekintetében sem volt megállapodás, ez pedig önmagában is kizárja azt, hogy megállapodtak volna a jogalap nélküli használat ellenértékében. Azt, hogy a felek között vitás volt a használati díj mértéke, az alperes fellebbezéséhez csatolt levelezés szintén bizonyítja.

Megállapodás hiányában a jogalap nélkül birtokolt ingatlanok használatáért járó díj mértékét szakértő bevonásával kellett tisztázni, az ennek megállapításához szükséges szakértelemmel ugyanis a bíróság nem rendelkezett (1952. évi Pp. 177. §-ának (1) bekezdése). Azt, hogy a beszerzett szakvélemény az érdemi döntés alapjául szolgálhat-e, az ítéletábra a gyümölcsösöket tartalmazó és nem tartalmazó ingatlanok tekintetében külön-külön vizsgálta meg.

II/1.

A szakvélemény a gyümölcsösöket nem tartalmazó ingatlanok tekintetében a fellebbezésben hivatkozott okokból nem volt aggályos.

A szakértő ugyanis a 44. sorszámú nyilatkozatában világossá tette, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 50/A. §-ának (1) bekezdését kizárólag azért idézte a szakvéleményében, hogy megindokolja, miért csak a kifüggesztett haszonbérleti szerződéseket fogadja el összehasonlító adatként. Ez utóbbi szakmai álláspontját a 61. sorszámú kiegészítő szakvéleményében meggyőző érveléssel támasztotta alá, egyben okszerű és világos indokát adta annak, hogy miért nem fogadja el összehasonlító adatként a felek által nagyszámban csatolt, de túlnyomórészt ki nem függesztett haszonbérleti szerződéseket (ideértve a felek között létrejött megállapodásokat is). Ezen pontosított nyilatkozat alapján egyértelmű, hogy a szakértő - az elsőfokú ítélet indokolásával ellentétben - nem azért hagyta figyelmen kívül ezeket a megállapodásokat, mert azok nem 2011-2015-ben jöttek létre, hanem azért, mert - kifüggesztés hiányában - nem estek át olyan erős társadalmi kontrollon, mint az összehasonlító adatként felhasznált haszonbérleti szerződések. Ezt a logikusan levezett, világos érvelést az ítéletábra nem találta aggályosnak.

A szakértő által felhasznált egyes összehasonlító adatokkal kapcsolatban az alperes konkrét kifogást nem fogalmazott meg. Az az általánosítást tartalmazó fellebbezési érvelése pedig, amely szerint ezek az összehasonlító adatok színleltek és ezért eltúlzottak, konkrétumok nélkül nem volt alkalmas a szakvélemény bizonyító erejének megdöntésére. Azt, hogy a szakértő az egyes ingatlanoknál mit értékelt értéknövelő és mit értékcsökkentő tényezőként, az alperes sem az elsőfokú eljárásban, sem pedig a fellebbezésében nem sérelmezte, így a szakvélemény aggálytalanságát ebben a körben ő maga sem kérdőjelezte meg. Mivel pedig a szakértő az általa részletesen felsorolt és helyesen kiválasztott összehasonlító adatok felhasználásával, az érintett ingatlanok valamennyi releváns tulajdonságát értékelve, művelési áganként és évenként külön-külön határozta meg a perrel érintett ingatlanrészek használati díját, azt - a gyümölcsösöket nem tartalmazó ingatlanok tekintetében - az ítéletábra is elfogadta az érdemi döntésének alapjaként.

Bár az a fellebbezési érvelés helytálló volt, hogy az elsőfokú bíróság szükségtelenül rendelte ki a szakértőt a szerződés alapján használt tulajdoni hányadok használati díjának tisztázására, e hibát az elsőfokú bíróság kiküszöbölte, hiszen a szakértő által megállapított díjat a szerződés nélkül használt területre visszaarányosította, így helyes számítási módszert alkalmazott. Mivel pedig a szakértő hektáronként és nem aranykoronánként határozta meg a díj mértékét, az alperes alap nélkül hivatkozott arra, hogy az általa fizetendő használati díjat aranykoronára vetítve kellene kiszámítani.

Az az érvelés ugyanakkor megalapozott volt, hogy az elsőfokú bíróság által vétett számítási hibák, tévedések és elírások miatt - a szakértő által megállapított adatok felhasználásával - újra ki kell számítani a szerződés nélkül használt területekre eső használati díjat, amelyet az ítéltábla a gyümölcsösöket nem tartalmazó ingatlanok esetében az alábbiak szerint végzett el:

1. sorszámú ingatlan

A **x-i** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj 3 299 736 forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 37%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 36,8%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $3\,299\,736 \text{ forint} \times 0,368 = 1\,214\,303$ forint.

3. sorszámú ingatlan

A **x-i** ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj 1 007 596 forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 3%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - 3,6%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $1\,007\,596 \text{ Ft} \times 0,036 = 36\,273$ forint. Mivel azonban a felperes nem fellebbezett, a fellebbezési kérelemhez és ellenkérelemhez kötött ítéltábla nem emelhette fel a felperest megillető összeget, így az maradt az elsőfokú bíróság által megállapított 30 228 forint.

5. sorszámú ingatlan

A **x-i** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása nem igényelt korrekciót, a felperest megillető használati díj 176 368 forint. Azt azonban figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes az 58. sorszámú beadvány mellékletében pontosított keresete szerint ezen ingatlan szerződés nélkül használt része után csupán 176 360 forintot követelt, így a kereseti kérelemhez kötöttség folytán ennél magasabb összeget nem lehetett megítélni neki.

6. sorszámú ingatlan

A **x-i x6** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása nem igényelt korrekciót, a felperest megillető használati díj 152 884 forint. Azt azonban ebben az esetben is figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes az 58. sorszámú beadvány mellékletében pontosított keresete szerint ezen ingatlan szerződés nélkül használt része után csupán 152 616 forintot követelt, így a kereseti kérelemhez kötöttség folytán ennél magasabb összeget nem lehetett megítélni neki.

8. sorszámú ingatlan

A **x-i x6** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg a tulajdoni hányadot 30/26803 helyett 50/26803-ban, a valós tulajdoni illetőségre eső területet viszont helyesen határozta meg 0,0425 hektárban. Ezért a számítása nem igényel korrekciót, így a felperest megillető használati díj 289 forint.

10. sorszámú ingatlan

A **x-i** ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj 3 717 372

forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 71%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 70,2%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $3\,717\,372 \text{ forint} \times 0,702 = 2\,609\,595$ forint. Mivel azonban az 58. sorszámú beadvány mellékletében pontosított keresete szerint ezen ingatlan szerződés nélkül használt része után csupán 2 609 582 forintot követelt, így a kereseti kérelemhez kötöttség folytán ennél magasabb összeget nem lehetett megítélni neki.

11. sorszámú ingatlan

A **x-i x7** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása nem igényelt korrekciót, a felperest megillető használati díj 627 905 forint.

12. sorszámú ingatlan

A **x-i x8** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása nem igényelt korrekciót, a felperest megillető használati díj 410 099 forint.

13. sorszámú ingatlan

A **x-i x5** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása annyiban helytelen, hogy ezen ingatlant a 2015. évben a felperes használta, ezért őt csupán a 2011-2014. évekre illeti meg használati díj. Ennek a teljes tulajdoni illetőségre számított összege - az elsőfokú ítéletben foglalt, e körben helyes számítás szerint - $8\,590\,302$ forint. Ezen ingatlanrészből nem 91%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - 91,3 %-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $8\,590\,302 \text{ forint} \times 0,913 = \underline{7\,842\,946}$ forint.

14. sorszámú ingatlan

A **k-i k7** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $2\,173\,562$ forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 19%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 18,8%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $2\,173\,562 \text{ forint} \times 0,188 = \underline{408\,630}$ forint.

15. sorszámú ingatlan

A **k-i k8** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $286\,162$ forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 0%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - 100%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $286\,162$ forintnak felelt meg. Mivel azonban a felperes nem fellebbezett, a fellebbezési kérelemhez és ellenkérelemhez kötött ítéletábra nem emelhetette fel a felperest megillető összeget, így az maradt az elsőfokú bíróság által megállapított 0 forint.

17. sorszámú ingatlan

A **k-i k6** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperest valójában nem 120319/260208, hanem csupán 113324/260208 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 33,8333 hektárnak, hanem 31,8663 hektárnak felelt meg. Így a teljes tulajdoni illetőségre eső használati díj:

- a 2011. évben $961 \text{ Ft/hektár/év} \times 31,8663 \text{ hektár} = 30\,624$ forint

- a 2012. évben $950 \text{ Ft/hektár/év} \times 31,8663 \text{ hektár} = 30\,273 \text{ forint}$
- a 2013. évben $32\,458 \text{ Ft/hektár/év} \times 31,8663 \text{ hektár} = 1\,034\,316 \text{ forint}$
- a 2014. évben $43\,251 \text{ Ft/hektár/év} \times 31,8663 \text{ hektár} = 1\,378\,249 \text{ forint}$
- a 2015. évben $54\,089 \text{ Ft/hektár/év} \times 31,8663 \text{ hektár} = 1\,723\,616 \text{ forint}$,
azaz $4\,197\,078 \text{ forint}$ volt.

Ezen ingatlanrészből azonban nem 76%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámu beadványban foglalt tényállításai szerint is - 24%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperes megillető használati díj $4\,197\,078 \text{ forint} \times 0,24 = \underline{1\,007\,299 \text{ forint}}$.

18. sorszámu ingatlan

A **k-i k9** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $537\,623 \text{ forintos}$ összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 85%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámu beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 34,4%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $537\,623 \text{ forint} \times 0,344 = \underline{184\,942 \text{ forint}}$.

19. sorszámu ingatlan

A **k-i ...** helyrajzi számú ingatlanból a felperest nem 6212/214002, hanem 8819/214002 tulajdoni hányad illette meg, ezen illetőségre pedig nem 3,1070 ha, hanem 4,4109 hektár terület jutott. Ezen felül ezt az ingatlant az alperes nem 0%-ban, hanem 100%-ban szerződés nélkül használta. Mivel azonban a felperes nem fellebbezett, a fellebbezési kérelemhez és ellenkérelemhez kötött ítéletábra nem emelhetette fel a felperest megillető összeget, így az maradt az elsőfokú bíróság által megállapított 0 forint.

20. sorszámu ingatlan

A **k-i ...** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $1\,083\,544 \text{ forintos}$ összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 98%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámu beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 2,1%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $1\,083\,544 \text{ forint} \times 0,021 = \underline{22\,754 \text{ forint}}$.

21. sorszámu ingatlan

A **k-i k9** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $4\,758\,750 \text{ forintos}$ összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 57%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámu beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 17,2%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $4\,758\,750 \text{ forint} \times 0,172 = \underline{818\,805 \text{ forint}}$.

23. sorszámu ingatlan

A **k-i k10** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj $3\,850\,371 \text{ forintos}$ összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 79%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámu beadványban foglalt tényállításai szerint is - 93,1%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $3\,850\,371 \text{ forint} \times 0,931 = 3\,584\,695 \text{ forint}$. Mivel azonban a felperes nem fellebbezett, a fellebbezési kérelemhez és

ellenkérelemhez kötött ítéletábra nem emelhetette fel a felperest megillető összeget, így az maradt az elsőfokú bíróság által megállapított 3 041 793 forint.

24. sorszámú ingatlan

A **k-i k5** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság számítása annyiban helytelen, hogy ezen ingatlant a 2015. évben a felperes használta, ezért őt csupán a 2011-2014. évekre illeti meg használati díj. Ennek a teljes tulajdoni illetőségre számított összege - az elsőfokú ítéletben foglalt, e körben helyes számítás szerint - 894 263 forint. Mivel ezen ingatlanrészt az alperes teljes egészében szerződés nélkül használta, ez az összeg a felperest teljes mértékben megilleti.

26. sorszámú ingatlan

Az **i-i i1** helyrajzi számú ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a felperes teljes tulajdoni illetősége után a 2011-2015. évekre járó használati díj 7 225 628 forintos összegét. Ezen ingatlanrészből azonban nem 92%-ra, hanem - a felperes 58. sorszámú beadványban foglalt tényállításai szerint is - csupán 7,9%-ra nem volt szerződés a felek között, így a felperest megillető használati díj $7\,225\,628 \text{ forint} \times 0,079 = 570\,825$ forint. Mivel pedig az 58. sorszámú beadvány mellékletében pontosított keresete szerint ezen ingatlan szerződés nélkül használt része után csupán 523 525 forintot követelt, így a kereseti kérelemhez kötöttség folytán ennél magasabb összeget nem lehetett megítélni neki.

27. sorszámú ingatlan

Az **i-i i5** helyrajzi számú ingatlanon a felperest valójában nem 8077/292512, hanem 8502/292512 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 0,8077 hektárnak, hanem 0,8502 hektárnak felelt meg. Így a teljes tulajdoni illetőségre eső használati díj:

- a 2011. évben $51\,744 \text{ Ft/hektár/év} \times 0,8502 \text{ hektár} = 43\,993$ forint
 - a 2012. évben $68\,992 \text{ Ft/hektár/év} \times 0,8502 \text{ hektár} = 58\,657$ forint
 - a 2013. évben $86\,240 \text{ Ft/hektár/év} \times 0,8502 \text{ hektár} = 73\,321$ forint
 - a 2014. évben $78\,207 \text{ Ft/hektár/év} \times 0,8502 \text{ hektár} = 66\,492$ forint
 - a 2015. évben $76\,498 \text{ Ft/hektár/év} \times 0,8502 \text{ hektár} = 65\,039$ forint,
- azaz 313 502 forint volt.

Ezt az ingatlant az alperes nem 0%-ban, hanem 100%-ban szerződés nélkül használta. Mivel azonban a felperes nem fellebbezett, a fellebbezési kérelemhez és ellenkérelemhez kötött ítéletábra nem emelhetette fel a felperest megillető összeget, így az maradt az elsőfokú bíróság által megállapított 0 forint.

Mindezek alapján a gyümölcsösöket nem tartalmazó ingatlanok szerződés nélkül használt tulajdoni illetőségeinek használati díja összesen 19 966 339 forint volt. Mivel pedig az alperes nem igazolta, hogy e tartozását részben - 400 Ft/AK összegben - már kiegyenlítette, annak megfizetésére az elsőfokú bíróság jogszerűen kötelezte őt. Alaptalan volt a fellebbezés a kamat tekintetében is, hiszen az alperes e használati díj után középarányos késedelmi kamat megfizetésére köteles (1959. évi Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése).

Azon ingatlanok tekintetében azonban, amelyek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint gyümölcsösöket tartalmaztak, a beszerzett szakvélemény nem volt alkalmas arra, hogy érdemi döntés alapjául szolgáljon.

Ennek az az oka, hogy az elsőfokú bíróság a szakértő kirendelése előtt nem tisztázta: a **x-i x1 x2, x3 x4**, a **k-i k1, k2 k3** valamint a **n-i n1, n2, n3** és **n4** helyrajzi szám alatti ingatlanokon valóban az alperes telepített-e gyümölcsöszt. A felperes az 58. sorszámú beadványának mellékletében úgy nyilatkozott, hogy a **x-i x1 x2, x3 x4**, a **k-i k3** valamint a **n-i n1** és **n4** helyrajzi szám alatti ingatlanokon lévő gyümölcsösöket az alperes telepítette, a többi gyümölcsöszt tartalmazó ingatlan esetében azonban ilyen nyilatkozatot nem tett. Az alperes pedig ebben a körben az elsőfokú eljárás során nem nyilatkozott, csak a fellebbezésében fejtette ki azt, hogy a **n-i n2** és **n3** helyrajzi szám alatti ingatlanokon - az ingatlan-nyilvántartás adataival ellentétben - szerinte nincs is gyümölcsös, a **k-i k1** helyrajzi szám alatti ingatlanon pedig nem ő létesítette azt. Nem lett volna mellőzhető tehát a felek e körben történő meghallgatása és - vita esetén - bizonyítási eljárás lefolytatása arra nézve, hogy az adott ingatlanon lévő gyümölcsöszt az alperes telepítette-e vagy nem, ez azonban elmaradt.

Azon ingatlanok esetében, amelyeken az alperes telepített gyümölcsöszt, a felperes az 58. sorszámú beadványának mellékletében a gyümölcsös-telepítés előtti aranykorona-értékek alapul vételével számította ki a haszonbérleti szerződéssel és anélkül használt területek arányát. Ezt - az egyébként helyesnek tekinthető - elszámolási módot az elsőfokú eljárás során az alperes sem vitatta, sőt: a fellebbezésének tartalma szerint azt kifejezetten el is fogadta. Mindez azt jelenti, hogy ezen ingatlanok szerződés nélkül használt részeinek használati díját a gyümölcsös-telepítés előtti művelési ágak és aranykorona-értékek figyelembe vételével kellett volna kiszámítani. Ezzel szemben a szakértő - a kirendelésnek megfelelően - a gyümölcsösöket is figyelembe vette a használati díj összegének meghatározásakor, azt pedig nem vizsgálta, hogy a gyümölcsös-telepítés előtt milyen művelési ágak voltak az adott ingatlanokon és azoknak mekkora volt az aranykorona-értéke. Ezért a szakvélemény nem volt alkalmas a felperest ezen ingatlanrészek után megillető használati díj mértékének megállapítására.

Ezt a hibát nem küszöbölte ki az, hogy az elsőfokú bíróság a gyümölcsösökre eső használati díjat egyszerűen levonta a felperesnek járó használati díjból. Először is: ilyen levonásra csak azon ingatlanok esetében kerülhetett volna sor, amelyeken az alperes létesített gyümölcsöszt, ezt a kérdést azonban az elsőfokú bíróság nem tisztázta. Másodszor: az érintett ingatlanok gyümölcsös-telepítés előtti állapotának, aranykorona-értékének és használati díjának meghatározása olyan különleges szaktudást igényelt volna, amellyel az elsőfokú bíróság nem rendelkezett, ezért az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság szakértő igénybevétele nélkül tett megállapításai e körben megalapozatlanok.

Erre tekintettel a gyümölcsösöket tartalmazó ingatlanok esetében a bizonyítás nagymértékű kiegészítése vált szükségessé, ezért az elsőfokú eljárást meg kell ismételni.

A kifejtett okok miatt az ítéletábra az 1952. évi Pp. 213. §-ának (2) bekezdése alapján részítéletet hozott, amellyel az elsőfokú bíróság ítéletének:

- az alperest 5 343 672 forint haszonbér és ezen összeg után 2016. február 16. napjától járó kamat megfizetésére kötelező rendelkezéseit az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta;
- a **x-i x1 x2, x3 x4**, a **k-i k1, k2 k3** valamint a **n-i n1, n2, n3 és n4** helyrajzi szám alatti ingatlanok szerződés nélkül használt része után járó használati díj iránti keresettel, továbbá az elsőfokú perköltséggel és a le nem rótt kereseti illetékekkel kapcsolatos rendelkezéseit az 1952. évi Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította;
- az egyéb ingatlanok szerződés nélkül használt része után járó használati díj iránti keresettel kapcsolatos rendelkezését pedig az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperes által fizetendő tőkeösszeget 19 966 339 forintra leszállította, egyebekben helybenhagyta.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróságnak meg kell nyilatkoztatnia a feleket arról, hogy az alperes mely ingatlanokon telepített gyümölcsöst. Vita esetén tájékoztatni kell az alperest: az ő kötelezettsége annak igazolása, hogy az adott ingatlanon ő létesített gyümölcsöst, így a bizonyítatlanság következményeit is neki kell viselnie, továbbá fel kell őt hívni arra, hogy a bizonyítékait és indítványait az 1952. évi Pp. 141. §-a (6) bekezdésének terhe mellett terjessze elő, a felajánlott bizonyítást pedig - a pontos tényállás megállapításához szükséges körben - foganatosítani kell.

Azon ingatlanok esetében, amelyeken igazoltan az alperes telepített gyümölcsöst, a használati díjat a gyümölcsös-telepítés előtti művelési ágak és aranykorona-értékek alapul vételével kell kiszámítani, amelyhez szakértőt kell igénybe venni. A használati díj mértékének igazolása a felperes kötelezettsége, a bizonyítás sikertelenségének következményeit is neki kell viselnie, így a szakértői költségek megelőlegezésére ő köteles.

Azon ingatlanok esetében, amelyeknél nem igazolt, hogy az alperes telepített-e gyümölcsöst, a beszerzett szakvélemény adatai felhasználhatóak, így a szakértői bizonyítás továbbfejlesztése nem szükséges.

A használati díj összegszerűségének megállapítása során ugyanakkor mindkét esetben figyelembe kell venni, hogy:

- a **x-i x2** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperest valójában 6151/58852 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 3,3258 hektárnak, hanem 3,1419 hektárnak felelt meg, és ezen ingatlanrészből nem 40%-ra, hanem 40,1%-ra nem volt szerződés a felek között;
- a **x-i -...** helyrajzi számú ingatlan felperest megillető tulajdoni hányadának nem 3%-ára, hanem csupán 2,6%-ára nem volt szerződés a felek között;
- a **x-i x4** helyrajzi számú ingatlan felperest megillető tulajdoni hányadának nem 54%-ára, hanem csupán 49,6%-ára nem volt szerződés a felek között;
- a **k-i k1** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperest valójában nem 6059/11965, hanem csupán 3978/11965 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 6,8548 hektárnak, hanem 4,5005 hektárnak felelt meg, és ezen ingatlanrészből nem 77%-ra, hanem 77,5%-ra nem volt szerződés a felek között;
- a **k-i k6** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperest valójában nem 32669/55237, hanem csupán 55237/854927 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 50,5632 hektárnak,

hanem 5,5237 hektárnak felelt meg, és ezen ingatlanrészből nem 59%-ra, hanem 10,8%-ra nem volt szerződés a felek között;

- a **k-i 0194/1** helyrajzi számú ingatlanon a felperest valójában nem 24736/33265, hanem 24969/33265 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 20,5471 hektárnak, hanem 20,7406 hektárnak felelt meg, és ezen ingatlanrészből nem 61%-ra, hanem 16,4%-ra nem volt szerződés a felek között;

- a **n-i n1** helyrajzi számú ingatlan felperest megillető tulajdoni hányadának nem 20%-ára, hanem 20,1%-ára nem volt szerződés a felek között;

- a **n-i n2** helyrajzi számú ingatlanon a felperest valójában nem 6459/130534, hanem 1597/130534 tulajdoni hányad illette meg, amely nem 3,8977 hektárnak, hanem 0,9637 hektárnak felelt meg és ezen ingatlanrész után a felperes a 2012. évre jogerős ítélet folytán, a 2015. évre pedig azért nem követelt használati díjat, mert ekkor az ingatlanrészt már ő használta;

- a **n-i n3** helyrajzi számú ingatlan felperest megillető tulajdoni hányadának nem 15%-ára, hanem 14,9%-ára nem volt szerződés a felek között;

- a **n-i n4** helyrajzi számú ingatlant a 2015. évben a felperes használta, ezért csupán a 2011-2014. évekre követelt használati díjat.

A jogerősen elbírált keresetekkel kapcsolatos elsőfokú perköltség tekintetében az ítélet tábla nem tudott döntést hozni, a szakértői díjból eredő perköltség viseléséről ugyanis csak a végleges pernyertességi arány ismeretében lehet határozni. Ugyanezen okból az ítélet tábla mellőzte a döntéshozatalt a jogerősen elbírált keresetekkel kapcsolatos le nem rótt kereseti illeték tekintetében is. Mindezekről az elsőfokú bíróságnak kell majd rendelkeznie az eljárást befejező határozatában.

Az alperes fellebbezése 25 310 011 forint erejéig, azaz a teljes fellebbezett perérték 64,56%-ának megfelelő arányban alaptalan volt. Köteles ezért a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a feljegyzett 2 500 000 forint fellebbezési illeték 64,56%-ának, azaz 1 614 000 forintnak az állam részére történő megfizetésére. A fennmaradó 886 000 forint fellebbezési illeték viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntést hoznia az eljárást befejező határozatában.

A pervesztességével érintett perérték után az alperes köteles megfizetni a felperes jogi képviselői munkadíjból álló másodfokú perköltségét is, amelynek összegét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján 200 000 forintban határozta meg, ez állt ugyanis arányban a perértékkel és a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel. Erre a felperes jogi képviselőjének alanyi adómentessége folytán nem számított fel általános forgalmi adót.

Az ítélet tábla a feleknek a hatályon kívül helyezéssel érintett kereseti kérelemmel kapcsolatos másodfokú perköltségét - ugyancsak az R. 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján - a felperes esetében áfa nélkül 50 000 forintban, az alperes esetében pedig áfával együtt 63 500 forintban határozta meg. Ennek viseléséről szintén az elsőfokú bíróságnak kell döntést hoznia az eljárást befejező határozatában.

Debrecen, 2019. április 18.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Árok

Krisztián s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

tisztviselő