

A Győri Ítéltábla
Gf.II.20.112/2019/26/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Felker Katalin ügyvéd által képviselt felperesnek - dr. Tóth Károly ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen tagsági viszonyból származó kártérítés és egyéb iránt indult perében a Székesfehérvári Törvényszék 2019. április 16. napján kelt 17.G.40.008/2018/40. sorszám alatti, 17.G.40.008/2018/43. sorszám alatt kijavított ítélete ellen a I-II. r. alperes által 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, illetve a felperes által Pf. 4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által az I. r. alperes részére megfizetendő marasztalás tőkeösszegét 7.625.555,- (Hétmillió - hatszázhuszonöt ezer - ötszázötvenöt) forintra, a II. r. alperes részére megfizetendő marasztalás tőkeösszegét 8.518.367,- (Nyolcmillió - ötszáztizennyolcezer - háromszázhatvanhét) forintra felemeli.

Mellőzi az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.154.367,- (Egymillió - egyszázötvennégyezer - háromszázhatvanhét) forint, a II. r. alperesnek 1.087.123,- (Egymillió - nyolcvanhétezer - egyszázhuszonhárom) forint elsőfokú perköltséget. Megállapítja, hogy ezt meghaladóan az elsőfokú perköltségeiket a felek maguk viselik.

Köteles a felperes 967.500,- (Kilencszázhatvanhétezer - ötszáz) forint, az I. r. alperes 240.900,- (Kettőszáznegyvenezer - kilencszáz) forint, a II. r. alperes 240.000,- (Kettőszáznegyvenezer) forint feljegyzett viszontkereseti illetéket megfizetni a magyar államnak az illetékügyben eljáró adóhatóság külön felhívására.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 496.800,- (Négyszázkilencvenhatezer - nyolcszáz) forint, a II. r. alperesnek 487.000,- (Négyszáznyolcvanhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes 1.043.000,- (Egymillió - negyvenháromezer) forint, az I. r. alperes 325.200,- (Háromszázhuszonöt ezer - kettőszáz) forint, a II. r. alperes 314.100,- (Háromszáztizennégyezer - egyszáz) forint feljegyzett viszontkereseti fellebbezési illetéket megfizetni a magyar államnak az illetékügyben eljáró adóhatóság külön felhívására.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság szerint irányadó tényállás szerint - a részben megismételt eljárásban - a módosított kereset, a viszontkereset és a beszámítás kapcsán az alábbi 4 T1i ingatlancsoport - a továbbiakban A/I.; A/II.; B.; C. ; - az érintett. Az ingatlanok - a követhetőség érdekében - az elsőfokú ítéletben szereplőtől eltérő (tematikus) számozással - az alábbiak:

I.

A/I.: Az eredetileg szántóként bérbeadott 5 gyümölcsös (2011.-2017.).

- A/1:....hrsz. alatti ingatlan (meggy),
A/2:hrsz. alatti ingatlan (meggy),
A/3:hrsz. alatti ingatlan (alma),
A/4:hrsz. alatti ingatlan (cseresznye),
A/5:hrsz. alatti ingatlan (cseresznye)

Az A/I. jelű összes terület 6,5613 ha, ebből az I. r. alperes tulajdona 3,0458, a II. r. alperesé 3,5155 ha. Az A/1. és A/3. alatti ingatlanokon jelenleg is fennálló, illetve az önálló ingatlanná alakítás előtt az A/2., A/4 és A/5. alatti ingatlanokat felölélő tulajdoni illetőségeiket az alperesek **szántóként adták bérbe** a felperes részére, aki azon a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt **az alperesek hozzájárulásával gyümölcsöst telepített**. A földhaszonbérleti szerződések 2010. december 31. napjával lejártak, újabb haszonbérleti szerződést az alperesek a felperessel nem kötöttek.

A perben nem álló személyekkel fennálló osztatlan közös tulajdonú ingatlanokból a haszonbérlet megszűnése után került kialakításra az A/2., A/4., A/5. alatti önálló ingatlan, ezek csak az alperesek tulajdonában állnak. Az A/1 és A/3 alatti ingatlanok vonatkozásában a tulajdonközösség megszüntetésére nem került sor.

A haszonbérleti jogviszony megszűnését követően a felperes felszólította az alpereseket ezen ingatlanok után az 1994. évi LV. tv. - a továbbiakban **Földtörvény - 20.§. b/pontja szerinti** - a haszonbérlet megszűnésekor fennálló **ún. ültetvényérték megfizetésére**. Ennek elmaradására hivatkozással az ingatlanokat máig nem adta az alperesek birtokába. Az alperesek az ingatlanok birtokbaadása iránt birtokvédelmi eljárást, pert nem indítottak. Jelen perben 2015.10.27.-én éltek az ingatlanok 2011.-2017. évek közötti hasznának érvényesítése iránt beszámítással és viszontkeresettel.

II.

A/II.:Az eleve gyümölcsösként haszonbérbe adott 8 ingatlan (2011-2012):

- | | |
|--------------------|-------------------|
| A/6: T1hrsz., | korábbi hrsz.:... |
| A/7: T1hrsz; | korábbi hrsz.:... |
| A/8: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |
| A/9: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |
| A/10: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |
| A/11: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |
| A/12: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |
| A/13: T1hrsz. | korábbi hrsz.:... |

Az A/II. ingatlanok területe összesen 10,9404 hektár, ebből az I. r. alperes tulajdona 6,1781 hektár, a II. r. alperesé 4,7683 hektár. Az önálló ingatlanná alakítás előtt- ezen ingatlanokat is felölélő ingatlanon fennálló - tulajdoni illetőségeiket az alperesek eleve betelepített gyümölcsösként adták haszonbérbe a felperes részére. A földhaszonbérleti szerződések 2010. december 31. napjával lejártak. Ezt követően az alperesek újabb haszonbérleti szerződést nem kötöttek, telekalakítást kezdeményeztek, majd 2013. évben a telekalakítás folytán létrejött, immár kizárólag az alperesek egymás közötti osztatlan közös tulajdonában álló A/II. alatti ingatlanok - birtokába léptek.

III.

B ingatlan csoport: az alperesek és perben nem álló személyek osztatlan közös tulajdonban álló, de szerződés nélkül a felperes által használt szántók.

Ezen tulajdoni illetőségekre vonatkozóan 2010. december 31-ét követően a felperes haszonbérleti szerződéssel nem rendelkezett, s a használat ellenértékét sem fizette meg.

[illegible]

[illegible]

T1	...
T1	...
T1	...
T1	...
T1	...
T2	... hrsz.

IV.

C ingatlancsoport: Az egyes alperesek kizárólagos tulajdonában álló szántó ingatlanok, melyeket a felperes máig térítés nélkül használ.

Az I. r. alperes kizárólagos tulajdonában álló ingatlanok:

- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.

A II. r. alperes kizárólagos tulajdonában álló ingatlanok:

- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.
- T1i ... hrsz.

V.

Beruházások:

A/I alatti ingatlanokon a felperes által a haszonbérleti jogviszony alatt létesített gyümölcsös ültetvény értéke:

A/1.	I. r. alperes	3 967 144 forint
	II. r. alperes	3 645 810 forint
A/2.	I. r. alperes	027 forint
	II. r. alperes	588 forint
A/3.	I. r. alperes	890 forint
	II. r. alperes	890 forint
A/A.	I. r. alperes	269 forint
	II. r. alperes	681 forint
A/5.	I. r. alperes	125 forint
	II. r. alperes	399 forint
Összesítve	I. r. alperes	4 792 455 forint

Felperes a **T1,** hrsz. valamint az A/4. és A/5. alatti ingatlanokon betonoszlopos kivitellű **kerítést létesített** (10 oszloponként betontámasszal, gépfonatos kivitellel, vezérdrót feszítéssel) melyen 4 kapu is található. A kerítés bontható és elvihető, de mivel az egyetemleges nagyüzemi gyümölcsös ültetvény védelmét szolgálja, megbontása nem célszerű. A felperes a fenti és az A/II alatti ingatlanokon **öntözőrendszert épített ki** 2000. évben, melynek öntözőcsonkjai elvihetőek, áthelyezhetőek, a vezetékrendszer is szakaszolható, annak egyes részei a per tárgyát érintő területek szakaszainak elzárásával is üzemképesek. A felperes által a fenti ingatlanok **talajminőségének javítását** eredményező talajvédelmi beavatkozások értéke 2010 év végén a művelési költség (tápanyag feltöltés, tápanyag utánpótlás) részét képezik.

* * *

Felperes az alapeljárásban előterjesztett első keresetében az alpereseket - mint a felperes volt vezető tisztségviselőit - a 2006.évi IV.tv.30.§./2/ bekezdése és a Ptk.339.§./1/ bekezdése alapján egyetemlegesen kérte kötelezni 83.961.718 forint kártérítés és járulékai megfizetésére.

Második keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az A/I. és A/II. alatti ingatlanok kapcsán a Földtörvény - 20.§. b/ pontja szerinti ültetvényérték megtérítése címén az I. r. alperest 97.042.526 forint, a II. r. alperest 89.541.798 forint tőke és annak 2011. január 1. napjától számított törvényes késedelmi kamata megtérítésére. (Teljes pertárgyérték: 270.546.042 forint).

Az alapeljárásban **az alperesek** a kártérítés iránt előterjesztett első kereset elutasítását kérték. A második kereset kapcsán az ültetvényértéket kizárólag az A/I. alatti ingatlanok vonatkozásában és (Név 1 szakértői véleményét elfogadva) csak részben, az I. r. alperes 8.920.685,-Ft, a II. r. alperes 8.609.603,-Ft erejéig ismerte el. Az A/II. alatti ingatlancsoporttal összefüggésben elévülésre hivatkoztak.

Az **Cég 1** Kft. szakvéleménye alapján elmaradt haszon címén az I. r. alperes 17.338.702 forint, a II. r. alperes 16.563.326 forint igényt támasztott a felperessel szemben. Ezt részben beszámították a Név 1 szakértő által meghatározott ültetvény értékbe és viszontkeresetükben a különbözeti 8.609.603 forint (I. r. alperes) és 7.953.723 forint (II. r. alperes) megfizetésére kérték kötelezni a felperest.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és a felperest az alperesek viszontkeresete szerint marasztalta. Alaptalannak minősítette az első keresetet. A második keresetet pedig csak az A/I. jelű ingatlancsoport vonatkozásában és az alperesi elismeréssel azonos összegben találta alaposnak. Rámutatott, hogy az A/II. alatti ingatlancsoportra eső ültetvényérték igény elévült és az alperesi beszámítási kifogás és a viszontkereset alapos.

A Győri Ítéltábla Gf.II. 20.251/2017/6/I. szám alatti részítéletével az elsőfokú ítélet első kereset elutasító rendelkezését helybenhagyta, ezt meghaladóan a második kereset - a beszámítási kifogás és a viszontkereset vonatkozásában - az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. Mellőzte az elsőfokú ítélet perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseit. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesek, mint együttes jogosultak javára 2.347.938 forint elsőfokú és 927.100 forint másodfokú perköltséget. Megállapította, hogy a másodfokú eljárás során a felperesnek 945.000 forint, az alperesnek 342.900 forint másodfokú perköltsége merült fel.

A második kereset vonatkozásában az ítéletábra - bár eltérő indokok alapján, de- egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az A/II. ingatlancsoport vonatkozásában a Földtörvény 20/b. pontjára alapítottan a felperes igényt nem érvényesíthet. Rámutatott, hogy e törvényhely csak a haszonbérleti szerződés fennállása alatt telepített ültetvényérték megtérítésére biztosít lehetőséget. Az A/II. alatti ingatlanok vonatkozásában a beruházásra még a haszonbérleti szerződés létrejöttét megelőző időszakban került sor, az ültetvényt még a felperes jogelődje a Termelőszövetkezet telepítette.

A részbeni hatályon kívül helyezés okaként az igazságügyi szakértői vélemények ellentmondásai feloldatlanságát **(Pp.182.§./3/ bekezdése)** jelölte meg. A szakvélemények eredményének felhasználása kapcsán fennáll a felperes fellebbezésében kifogásolt kettős mérce. Az elsőfokú bíróság ugyanis az **Cég 1 Kft.** által véleményezett lényegesen magasabb ültetvényérték alapján határozta meg az alperesek elmaradt hasznát, míg a (jóval kisebb értéket számító) **Név 1** féle szakértői vélemény alapján döntött az ültetvényérték megfizetésére irányuló keresetről.

Rámutatott, hogy az **Cég 1 Kft.** az ültetvényérték meghatározásánál az ültetvény teljes élethosszáig vette figyelembe az adott ültetvény jövedelemtermelő képességét. Ezzel szemben **Név 1** az ültetvény 2010. évi nyilvántartási értékéből indult ki, s azt csökkentette az amortizációs kulccsal és növelte az ültetvények létesítésénél felmerülő terméskiesésre számolt elmaradt haszonnal. Az elsőfokú bíróság által - a felek kérelmére - figyelmen kívül hagyott **Név 4** féle igazságügyi szakértői vélemény pedig egy harmadik módszertan alapján határozta meg az ültetvényértéket.

A megismételt eljárásra **előírta az ültetvényérték, használati díj és az elmaradt haszon tárgyában** eltérő módszerek alapján eltérő összegeket meghatározó **szakvélemények ellentmondásainak** a szakértők együttes meghallgatásával, ennek akadályá esetén az szakértő kirendelésével történő **feloldását**. Kiemelte, hogy az alperesek igénye nem elmaradt vagyoni előny (elmaradt haszon), hanem a jogalap nélküli birtokost terhelő a Ptk.195.§./2/ és /3/ bekezdése szerinti haszon megtérítése iránti követelés.

* * *

A részben megismételt eljárásban **a felperes végső keresetében** (36. sz) ültetvényérték igényét már kizárólag az A/I. szám alatti ingatlanok vonatkozásában tartotta fenn az **Cég 1 Kft.** szakvéleményében megjelölt összegben tartotta fenn (alapeljárás 45. sz. szakértői vélemény 39. o.: I. r. alperes 21.689.797 forint, II. r. alperes 21.229.487 forint). Az alperesi követelés elismert részei levonásával **(használati díj címén az I. r. alperes esetében elismert 2.642.708,- Ft-ot, a II. r. alperes esetében 3.621.659,-Ft-ot) 19.047.089,** illetve **17.607.828** forint megfizetésére kérte kötelezni az I. r illetve a II. r. alperest.

Levezetése: az I. r. alperes esetében 21.689.797 forint ültetvényérték - 2.642.708,-Ft (1.214.373,-Ft, mint az A/I+A/II. ingatlanok használati díja + 1.010.371,-Ft (B) + 417.964,-Ft (C) pont alattiingatlanok használati díja) =19.047.089

A II. r. alperes esetében 21.229.487 ültetvényérték - 3.621.659,-Ft (1.401.813 Ft az A/I.-A/II. ingatlanok használati díja + 1.243.382Ft (B), + 976.464 Ft (C) szántó használati díj) =17.607.828 forint.

A felperes a megismételt eljárásban beszerzett és kiegészített szakértő szakvéleményében - a továbbiakban Testületi szakértői vélemény - megállapított ültetvényérték figyelmen kívül hagyását kérte, arra hivatkozva, hogy az nem is minősül szakvéleménynek, csupán a korábbi

szakvéleményekből ismeretlen szempontok alapján összeválogatott adathalmaz. Nem ad magyarázatot arra, hogy miért az általa kiválasztott módszer alkalmazása indokolt, az ültetvényértéket nem tünteti fel konkrétan és ellenőrizhető módon. Összesítő táblázata nem az ültetvény értéket csak a 7 évi járadék összegét jelöli meg. Az eredetileg szántó művelési ágú A/I. alatti ingatlanok kapcsán még a szántó művelési ág szerinti érték megállapítására sem került sor. E hiányosságok miatt -álláspontja szerint - az ültetvény értéke kizárólag az **Cég 1 Kft. szakvéleménye alapján** állapítható meg.

* * *

Az I-II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. r. alperes viszontkeresetében 11.638.940 forint, a II. r. alperes 12.502.124 forint és járulécai megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

Vitatták, hogy az ültetvény tulajdonosa a felperes lenne. Az ültetvényértéket a Testületi szakértői vélemény alapján - a felperes által telepített gyümölcsös kapcsán - az I. r. alperes 4.907.300 Ft, a II. r. alperes 4.625.846 forint összegben ismerte el, kiemelve, hogy kerítés, a kapu és az öntözőrendszer elvihető, így azzal összefüggésben megtérítési igénye a felperesnek nem lehet. Arra hivatkoztak, hogy az ültetvényérték meghatározása során helyesen számolt a Testületi vélemény a 2010. december 31. napjára vetített nettó könyv szerinti értékkel - mely azonos az **Cég 1 Kft.** véleményében szereplő nettó könyv szerinti értékkel -, mert azt, aki az ültetvényt telepítette kártalanítani kell, de ez többlet hasznót nem eredményezhet a telepítő javára. A Földtörvény 20.§. b/ pontja szerinti „tényleges érték” fogalom ennek felel meg -ennek meghatározása jogkérdés -, a jogalkotói cél nem az volt, hogy a haszonbérbeadó gazdagodjon a bérlet megszűnésekor.

Az ingatlanok után őket megillető haszon (A/I. és A/II.) és használati díj (B, C) igény beszámítása után fennmaradó különbözet vonatkozásában éltek viszontkeresettel a fenti összegben. Az A/I. alatti ingatlanok és a **T1** hrsz alatti ingatlan 2011-2017.évre, az A/II. alatti ingatlanok 2011-2012.évre eső hasznát, valamint a B és C jelű ingatlanokra eső használati díj igényt (2011.-2017.) az I. r. alperes 16.546.240 forintban, a II. r. alperes 17.127.970 forintban jelölte meg az alábbi bontásban.

* * *

A felperes a használati díjként az I. r. alperes esetében elismert 2.642.708,- Ft-ot, a II. r. alperes esetében elismert 3.621.659, -Ft-ot. Ezt módosított keresetében levonásba helyezte ültetvényérték iránti igényéből, ezért a beszámítás és a viszontkereset elutasítását kérte.

Rámutatott, hogy a Győri Ítéletábra részíteleiben foglaltak értelmében az alperesek igényét a Ptk.195.§./2/ és /3/ bekezdése szerint kell figyelembe venni. Az ingatlanok alpereseken kívüli (többségi) tulajdonostársaival haszonbérleti szerződést kötött, így a tulajdonostársak Ptk.140.§. /2/ bekezdése szerinti szótöbbségi határozata alapján jóhiszemű birtokosként használta a perbeli területeket, így a Ptk.195.§./2/ bekezdése szerint - mivel azok visszakövetelésére sem jegyző, sem bíróság előtt nem került sor - a hasznokért és a károkért nem felel.

A fentiek alapján az A/II. alatti ingatlanok vonatkozásában 2012. júliusáig - amikor az ültetvény termését betakarította -, az A/I. alatti ingatlanok és a **T1** hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában pedig a per tárgyát képező teljes időszak (2011-2017) viszonylatában végig **jóhiszemű birtokosnak** minősül.

Az Sztv. 23.§./3/ bekezdése értelmében a mérlegben is szerepeltetendő az általa létesített ültetvény, így az **A/I. alatti ingatlancsoport esetében** az ültetvény az ő tulajdonát képezi mindaddig, amíg annak értékét az alperesek nem térítik meg. Az ültetvényérték megfizetéséig pedig visszatartási jog illeti meg, így a birtokba lépés lehetőségének hiánya miatt az alperesek **a haszon szedésére nem, csak a társtulajdonosokkal azonos mértékű haszonbérleti díjra jogosultak.**

Az A/1. és az A/3. alatti ingatlanoknak 2011-2017. évben, az A/II. jelű ingatlanoknak 2011-2012. évben csak résztulajdonosai voltak az alperesek. **Használati rend hiányában az alperesek önállóan nem is tudták volna hasznosítani azokat.** Az alperesek tulajdonostársaikkal szemben sem a közös tulajdon megszüntetését, sem a közös tulajdon használatára vonatkozó megállapodás megkötését nem kérték, a tulajdoni hányaduknak megfelelő területet kiadását sem jegyző, sem bíróság előtt nem követelték.

A B és C jelű ingatlanok használati díját összecszerűségében soha nem vitatta, kifizetésétől nem zárkózott el, annak átvételére az alperesek nem voltak hajlandóak, helyette a földek egyhelyben történő kiadása iránt léptek fel igénygel, amit - rendelkezési jog hiányában - haszonbérliként nem teljesíthetett.

* * *

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 941 018,- a II. r. alperesnek 2 170 498,- forint tőkét és annak 2014. január 1-től járó kamatát, ezt meghaladóan a keresetet és viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 197 876 forint + áfa perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az alpereseknek, - mint egyetemleges jogosultaknak fizessen meg- 1 543 405 forint + áfa perköltséget. Kötelezte a felperest 510 306 forint viszontkereseti illeték, az alpereseket egyetemlegesen 510 306 forint viszontkereseti illeték állam javára történő megfizetésére.

A korábbi szakvélemények ellentmondásainak feloldása objektív akadályaira tekintettel a megismételt eljárásban beszerzett és a felperesi észrevételek ellenében is megalapozottnak tekintett **Testületi szakértői vélemény** alapján állapította meg az A/I. szám alatti ingatlanok ültetvényértékét.

Az alperesek beszámítási kifogását és viszontkeresetét csupán részben találta alaposnak. Rámutatott, hogy a **B és C** jelű ingatlanok vonatkozásában jogalapi vagy összecszerűségi vita nem volt a felek között, elfogadták az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok esetében a felperes által másoknak is fizetett, s a perben e területekre el is ismert díj alkalmazását. Az I. r. alperes esetében ez a B-jelű ingatlanokra 1.214.373,-Ft (helyesen 1.010.371 Ft) és a C-jelűekre 457.964,-Ft (helyesen 417.964,-Ft); a II. r. alperes esetében ugyanezen sorrendben 1.401.813,-Ft (helyesen 1.243.382,-Ft) és 976.464,-Ft.

Az nem volt vitás, hogy a per tárgyává tett időszakokban az A/I., A/II. jelű és a **T1** hrsz alatti ingatlanokat a felperes használta, csak az, hogy azok után használati díj vagy elmaradt haszon fizetési kötelezettség terheli a felperest. Az A/I. alatti ingatlanok kapcsán abból kiindulva, hogy a perben csak 2015.10.27.-én éltek igénygel az alperesek, megbontotta a per tárgyát képező időszakot, **s az első öt évre (2011-2015) a felperes érvelését fogadta el,** mely szerint, miután az alperesek az ingatlanok birtokát jegyző, vagy bíróság előtt nem követelték vissza, így erre az időszakra csak (szántó) haszonbérleti díjnak megfelelő **használati díjra jogosultak.** A/I. alatti és a **T1** hrsz.-ú ingatlanok gyümölcsös művelési ágú része használati díját - a következő számítással - az I. r. alperes

esetében **756.911 forintban**, a II. r. alperes esetében **920.341 forintban** állapította meg.

Az A/I. alatti ingatlanok öt évre (2011.-2015.) számított használati díját a B-jelű osztatlan földek után a felperes által 6 évre elismert használati díj (az I. r. alperes esetében 3,4366 ha után 1.214.373,-Ft, a II. r. alperes esetében 3,7734 ha után 1.401.813,-Ft) egy hektárra és öt évre arányosításával határozta meg, majd ezt vetítette az A/I. alatti ingatlanokból a gyümölcsös területre eső térmértékre. (Utóbbit - a végeredményből következethetően - akként kalkulálta, hogy az alperesi viszontkeresetet megalapozó táblázatból az I. r. alperesre kimutatott 3,0458 ha terület csökkentette az A/3 alatti ingatlanból a be nem telepített részre eső 471 nm szántó területtel = **2.9987 ha**. A II. r. alperesre kimutatott 3,5155 ha területet ugyancsak csökkentette az A/3 alatti ingatlanra eső 471 nm szántó területtel = **3,4684 ha**.)

A használati díj számítása során az I. r. alperes B jelű ingatlanai (3,4366 ha) vonatkozásában hat évre elismert 1.214.373 forint használati díj egy hektárra eső részét, 353.605,-Ft/ha/7 év (helyesen 353.365,Ft/ha/7 év) vette alapul. Ebből az egy évre és egy hektárra eső haszonbérleti díjat (immár helyes számítással) 50.481 Ft-ban, az 5 évre eső használati díjat 2,9987 hektárra 756.911 forintban állapította meg. Ugyanígy számította ki a II. r. alperes B jelű ingatlanai (3,7734 ha) vonatkozásában hat évre elismert 1.401.813 forint haszonbérleti díj egy hektárra eső (371.469,-Ft) részéből az egy évi 53.067 Ft haszonbérleti díjat, majd abból 5 évre és 3,4686 hektárra a fizetendő 920.341 forintot.

Az A /II. jelű ingatlanok 2011-2012. évi használati díját a fentivel azonos logika alapján az I. r. alperes vonatkozásában **644.249 forint**, a II. r. alperes vonatkozásában **599.275 forint** összegben határozta meg.

Rámutatott, hogy az igényérvényesítést követő időszakra - a **2016.-2017. évekre** - a felperesek már az A/I. és az A/II. ingatlanok **hasznára jogosultak**. Az A/I. alatti ingatlanok 2016-2017. évre kalkulált hasznát a Testületi szakértői véleményben szereplő 7 évre kalkulált a haszon arányosításával az I. r. alperes javára 2.659.976 forintban, a II. r. alperes javára 2.782.973 forintban állapította meg

Az A/I-II, B és C jelű területek után az **I. r alperest megillető összeget 5.733.473 forintban összegezte**. (A/I.:756.911 forint használati díj és 2.659.976 forint haszon + A/II.: 644.249 forint használati díj + B:1.214.373 forint használati díj + C: 457.964 forint használati díj)

A **II. r. alperest megillető összeget** -ugyanezen ingatlanok után - **6.680.866 forintban összegezte**. (A/I.: 920.341 forint használati díj és 2.782.973 forint haszon + A/II: 599.275 forint használati díj + B:1.401.813 forint használati díj +C:976.464 forint használati díj)

A fenti összegek és az ültetvényérték közötti különbözet az I. r. alperes esetében 941.018 forint (5.733.473 forint - 4.792.455 forint ültetvényérték). A II. r. alperes javára mutató különbözet 2.170.498 forint (6.680.866 forint - 4.510.368 forint ültetvényérték). A különbözeti összeg és annak középátlagos késedelmi kamatában marasztalta a felperest.

Felperesi perköltségként vette figyelembe a Győri Ítéltábla részítéletében meghatározott 2.616.555 forint elsőfokú, és 945.000 forint másodfokú perköltséget, a megismételt eljárásban előlegezett 395.974 forintot (összesen 3.967.726 forint). Alperesi perköltségként vette figyelembe (Győri Ítéltábla részítélete szerinti) 2.347.937 forint elsőfokú perköltséget, a 342.900 forintot másodfokú perköltséget, illetve a megismételt eljárásban előlegezett 395.974 forint szakértői díjat összesen 3.086.811 forintot és arról - tartalma szerint - a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján határozott 5%-os

felperesi és 50 %-os alperesi pernyertesség alapul vételével.

* * *

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek fellebbezést, míg a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes módosított viszonkeresetük szerinti marasztalását, azaz a felperest terhelő marasztalási összeg 11.638.940 forintra (I. r. alperes), illetve 12.502.124 forintra (II. r. alperes) történő felemelését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 195. § (2) és (3) bekezdése helytelen értelmezésével jutott arra a téves következtetésre, hogy a felperes csak attól az időponttól kezdve rosszhiszemű a birtokos, amikor tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt visszakövetelik a birtokot. A rosszhiszeműség nem kizárólag visszakövetelés esetén áll fenn, a felperes már 2011. január 1-től rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősül, rosszhiszeműségét pedig maga a kereset bizonyítja, hiszen arra figyelemmel követelte az ültetvények értékét, hogy a 2010. december 31-ig szóló haszonbérleti szerződés megszűnt. A Ptk. 193.§ (2) bek. szerinti visszatartási jog megilleti a jóhiszemű, és a rosszhiszemű birtokost egyaránt. **A visszatartási jog gyakorlása miatt a felperes a teljes időszakra (2011-2017) felelős őrzőként köteles a hasznok megtérítésére.**

Arra az esetre, ha az elsőfokú bíróság helyesen minősítette volna jóhiszeműnek a felperes birtoklását, akkor pedig az általa számított használati díj összege nem megfelelő. A **szántó haszonbérleti díja nem lehet gyümölcsösre irányadó**, utóbbira pedig semmilyen adat nem merült fel. Az elsőfokú bíróság ítéletében ráadásul olyanösszeget tett, melyet az eljárás anyaga, azon belül egyetlen szakértői vélemény sem támasztott alá.

* * *

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a viszonkereset elutasítását és az alperesek módosított keresete szerinti (I. rendű alperes 19.047.089,-Ft; a II. rendű alperes 17.607.828 forint) marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az általa telepített ültetvény helyes értéke a perben beszerzett szakvélemények közül csak a (jövedelemtermelő képességből kiinduló) **Cég 1 Kft.** szakvéleménye alapján határozható meg. Ennek összege szerinti megállapításával szemben az I. r. alperes beszámítási kifogásából haszonbérleti díj jogcímén változatlanul elismert 2.642.708 Ft-ot, míg a II. r. alperes beszámítási kifogásából 3.621.659 Ft-ot, de az alperesek ezt meghaladói igényét alaptalannak minősítette. (Pf.4.) Marasztalása esetére részletfizetés engedélyezését kérte.(Pf.10.)

Téves jogértelmezés alapján marasztalta az elsőfokú bíróság az ingatlanok 2016-2017. évi hasznában. A Ptk. 140. §. (1) bekezdése értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. A konkrét esetben a használat nincs megosztva, így arra minden tulajdonostárs jogosult tulajdoni hányadának mértéke szerint. Megállapodás hiányában azonban nem került (kerülhetett) kijelölésre az eszmei hányad alapján birtokolható rész. Ez az alperesek birtoklási jogának gyakorlásához elengedhetetlenül szükséges lenne, de ilyen megállapodás megkötését az alperesek a mai napig nem kezdeményezték. Az alperesek a **használati rend hiánya** miatt nem tudták a jegyzőtől illetőleg a bíróságtól a birtokot „visszakövetelni”, sőt tulajdoni hányadaikra vonatkozóan még a földhasználati bejelentési kötelezettségüknek sem tettek eleget, s az ellen sem tiltakoztak, hogy a tulajdonostársaik szótöbbséges határozattal az A/1 és A/3 alatti (osztatlan) ingatlanok hasznosítására vonatkozóan olyan döntést hoztak, hogy azt a felperes részére

haszonbérbe adják.

Az A/1 és A/3 alatti (osztatlan) ingatlanok használatára - az alperesek kivételével - valamennyi résztulajdonossal haszonbérleti szerződést kötött, így a **Ptk. 140. § (2) bekezdése** értelmében **a többségi tulajdonosokkal kötött megállapodás alapján jogszerűen birtokolta** a teljes területet. Ez maga a tulajdonostársak közös tulajdonban álló ingatlan használatára vonatkozó megállapodása, így ugyanolyan mértékű haszonbérleti díj illeti meg az alpereseket is, mint amilyen összeget a vele kötött szerződés alapján a többi tulajdonos kapott tőle. Ugyanez irányadó birtoklása időszakára az A/I. és A/II. alatti többi ingatlanra is.

Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok (A/1 és A/3), illetve az alperesek saját elhatározásából birtokba nem vett ingatlanok (A/2, A/4, A/5) után - jóhiszemű birtokosként - csak használati díj fizetésére kötelezhető. Emellett a haszon amiatt sem illeti meg az alpereseket, mert az ültetvényértékkel az alperesek máig tartoznak neki, azt felszólítás ellenére sem fizették meg.

Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság az **ültetvényérték vonatkozásában** az Agrárgazdasági Igazságügyi Testület szakvéleményét - a 2019. március 26-i felperesi észrevétel ellenében - **tévesen tekintette megalapozott** és ítélezése alapjául elfogadható **szakvéleménynek**, azzal, hogy a Testület szakértői véleményéből **az egyes ültetvények éves hasznára vonatkozó megállapítást összezszerűségében nem vitatta.** (Pf.10.) Kifogásolta, hogy Testület nem tért ki arra, hogy figyelembe vette-e az állami támogatás összegét, s ha igen, milyen indokkal. Nagy összegben jelölte meg a vizsgált 7 év (2011-2017) teljesítményét, azonban **ültetvényértéket nem is határozott meg**, holott általa is elismerten még évekig nagy teljesítmény, haszon elérésére képes a gyümölcsös. A másodfokú eljárásban előírt szakértői vélemény kiegészítés ellenére sem adta meg táblázatosan sem a növényzet, sem az el nem vihető berendezések, talajvédelmi beavatkozások és létesítmények értékét. A szakvéleményből az értékelés módszere sem állapítható meg, az egyes ültetvényeknél alkalmazott alapadatok is eltérőek, a számítási mód követhetetlen, emiatt az ültetvényérték vonatkozásában az **Cég 1 Kft. szakvéleménye a mérvadó.**

Az ültetvényértéket ráadásul az elsőfokú bíróság olyan összegekben állapította meg, amelyek egyike sem szerepel a szakvéleményben. Az kis eltéréssel azonos az alperesek által elismert összegekkel, ugyanakkor az alperesi elismerést tartalmazó beadványból nem állapítható meg, hogy az alperesek milyen számítás alapján tettek elismerő nyilatkozatot. Emiatt - amellett, hogy az elsőfokú ítéletből sem állapítható meg, hogy a bíróság **milyen számítás** alapján állapította meg az ültetvény értékét - az indokolás sincs összhangban a rendelkező résszel.

Az elmaradt haszon és a használati díj meghatározása **téves alapterületen alapul és számítási hibákkal is terhelt.** A perbeli ingatlanokban **az I. r. alperes csupán 2,8372 ha, a II. r. alperes 2,7341 ha területtel rendelkezik**, így az I. r. alperes esetében helyesen - 50.481 Ft/ha/év összeggel - számoltan 716.123 Ft, a II. r. alperes esetében 725.452 Ft a haszonbérleti díj. A számítási hibákra példaként hozta fel, hogy az A/I. jelű ingatlanok elmaradt hasznának I. r. alperesre eső egy évi átlaga 1.329.838 Ft, ennek kétszerese nem 2.659.976 Ft, hanem 2.659.676 Ft. Ezen ingatlanokra az elsőfokú bíróság öt évre számította ki a haszonbérleti díj mértékét. A felperes által elismert összeget ugyan héttel osztotta, de betűvel hat év szerepel az indokolásban. Az I. r. alperes esetében ez nem 353.605 Ft/ha/7 év, hanem 353.365 Ft/ha/7 év. Az 50.481 Ft éves átlag alapul vételével öt évre és 2.9987 ha figyelembevételével nem 756.991 Ft, hanem helyesen 756.883 Ft a használati díj.

Alaptalanul hivatkoztak az alperesek arra, hogy a gyümölcsös és a szántó haszonbérleti díjának összege eltérő. A haszonbérleti díj alapegysége az Ak, egy Ak pedig ugyanannyit ér a szántónál, mint a gyümölcsösnél.

A haszonbérleti szerződések megszűntét követően többször kísérletet tett a helyzet rendezésére, az alperesek tisztában voltak azzal, hogy a legtöbb esetben csupán pár száz négyzetméteres ingatlanrészre áll fenn a használat lehetősége, így nem ő, hanem az alperesek jártak el rosszhiszeműen, mert a tulajdonostársaikkal való megállapodásra nem törekedtek. Viszontkeresetükkel - az ő kockázatviselése mellett - a **Ptk.4.§ (4) bekezdésébe ütköző módon, ráfordítás nélkül kívánnak hasznot realizálni.**

* * *

Az alperesek a csatlakozó fellebbezés kapcsán előterjesztett fellebbezési ellenkérelmükben, majd annak kiegészítésében az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel érintett rendelkezése helybenhagyását kérték. Rámutattak, hogy az A/I. jelű ingatlancsoport valamennyi ingatlana vonatkozásában ők a bejegyzett földhasználók. A felperes minden eszközzel megakadályozta a birtoklásukat, így nekik felróható mulasztásra nem hivatkozhat alappal. 2010.12.31-én lejárt a haszonbérlet, jelezték, hogy nem hosszabbítják meg, maguk kívánnak gazdálkodni, s kezdeményezik a tulajdonközösség megszüntetését is. Az ésszerű (és okszerű) gazdálkodás, a nagyüzemi művelés fenntartása érdekében ingatlancsere ajánlattal is éltek, amit a felperes nem fogadott el, helyette - törvénysértő értelmezéssel - az A/II. alatti ingatlanokra is a Földtörvény 20.§-át felölelő haszonbérleti szerződést kívánt kötni, s 186.584.324,-Ft ültetvényérték igényvel lépett fel.

Az Ftv.20.§-a szerinti **tényleges érték** az, amit az ültetvény telepítője a könyveiben költségként elszámol. Ha a haszonbérlet a termőre fordulás előtt megszűnik, akkor is csak e költség lehet az elszámolás alapja. A kiegészített Testületi vélemény emiatt helyesen határozta meg a felperes pénzügyi nyilvántartásában 2010.12.31-én szereplő, s a könyvvizsgáló által is jóváhagyott **számviteli nettó értékben** az ültetvényértéket, s azon belül azt is, hogy a nagyüzemi műveléshez kapcsolódó- egyébként is elvihető - kerítés számukra értéket nem képvisel. Ez a számviteli nettó érték volt a többi szakértő kiindulási pontja is. Az Ftv.20.§-a nem kártérítési, hanem kártalanítási kötelezettség, abban nyereség nem számolható el.

A **Jilling-féle szakvélemény** nem lehet irányadó, mert amellet, hogy az állami támogatás miatti fenntartási kötelezettség költségekkel jár, nem érthető, hogy milyen logikával növeli meg a számviteli nettó értéket a szakértő további 5 évi nyereséggel. A 2010. 12.31-én irányadó könyv szerinti nettó érték feletti (kvázi) jövőbeni nyereség nem számolható fel a terhükre.

A perbeli ültetvények 2005-2006 évben termőre fordultak, a felperes a jogviszony megszűnéséig (5 évig) szedte a hasznukat, a gyümölcsös teljes (támogatással növelt) aktiválási értéke megtérült számára. A földtől elkülönített gyümölcsfa érték nem határozható meg. Az ültetvény teljesítménye nem annak értékétől, hanem a piaci körülményektől, a hozamtól és a költségektől függ. A felperes is tisztában van azzal, hogy az aktiválási érték a gyümölcsös termőre fordulásáig eszközölt olyan ráfordítás, amiben benne van az állami támogatás (kb.45%-os) összege is, a nettó érték pedig ennek amortizálásával kerül meghatározásra.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kiemelte, hogy az alperesek, mint a felperes volt vezetői

maguk dolgozták ki a felperesi gazdálkodási rendszert, tisztában voltak a Földtörvény 20.§ b) pontja szerinti kötelezettségükkel. A felperes ajánlotta földcseréhez csak a telepítés előttihez képest nagyobb terület megszerzése mellett járultak volna hozzá. A legtöbb ingatlan esetében csak néhány száz négyzetméter illeti meg őket, amit csak a jelenlegi nagyüzemi gazdálkodási forma mellett lehet rentábilisan megművelni, ennek művelése pedig nem érdeke az alpereseknek, de azt ő sem hagyhatta műveletlenül. A Testületi véleményből is az derül ki, hogy a nyilvántartási érték csak egy szempont, az ingatlan jövedelemtermelő képessége és teljes értéke is számít, arra azonban nem ad magyarázatot a Testületi szakértői vélemény, hogy a jövedelem termelő képességnél miért csak 7 évet vett figyelembe, holott a termőképesség fennmaradása alapján ennek duplájára is véleményezhető. Rámutattak, hogy a Jilling-féle szakértői vélemény elfogadásával kapcsolatos korábbi álláspontjukat az alperesek csak a fellebbezési eljárásban módosították.

* * *

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki, s az alábbiak szerint helyesbíti.

Az alperesek 2000. november 17. napjától 2007. február 20. napjáig a felperes igazgatóságának tagjai voltak és ugyanezt a tisztséget töltötték be a felperes meghatározó befolyásával működő **Cég 2 Zrt.-nél** is.

A felperes 2010. december 31. napjáig szóló haszonbérleti szerződések alapján művelte a részben az alperesek, részben egyéb - perben nem álló - magánszemélyek **osztatlan közös** tulajdonában álló **A/I., A/II., B., és C.** jelű ingatlanokat, illetve **a T1 hrsz alatti** ingatlant.

Az A/I. alatti ingatlancsoportból az **A/1 és A/3.** alatti ingatlanok tekintetében (sikeres) telekalakításra nem került sor, ezek helyrajzi száma, térmértéke nem változott, bejegyzett tulajdonosai - egyéb tulajdonostársak mellett - az alperek maradtak.

Az A/I. alatti ingatlancsoportból az **A/2; A/4; A/5.** alatti és az **A/II.** alatti ingatlanok tekintetében az alperesek kezdeményezték a közös tulajdon megszüntetését, amelynek eredményeként ezen ingatlanok - 2011. 07. 11. és 2011. 09. 05. napja között -telekalakítással megosztásra kerültek.

A telekalakítás során a helyrajzi számok az alábbiak szerint alakultak:

A/1:....hrsz. alatti ingatlan (meggy),	korábbi hrsz.: ugyanaz
A/2:hrsz. alatti ingatlan (meggy),	korábbi hrsz.:....
A/3:hrsz. alatti ingatlan (alma),	korábbi hrsz.:ugyanaz
A/4:hrsz. alatti ingatlan (cseresznye),	korábbi hrsz.: ...
A/5:hrsz. alatti ingatlan (cseresznye)	korábbi hrsz.:...
A/6: T1hrsz.,	korábbi hrsz.:...
A/7: T1hrsz;	korábbi hrsz.:...
A/8: T1hrsz.	korábbi hrsz.:...
A/9: T1hrsz.	korábbi hrsz.:...
A/10: T1hrsz.	korábbi hrsz.:...
A/11: T1hrsz.	korábbi hrsz.:...
A/12: T1hrsz.	korábbi hrsz.:...
A/13: T1hrsz.	korábbi hrsz.: ...

A 2011.09.05.-i telekalakítással létrejött **T1 hrsz.** alatti 0,8960 ha területű ingatlan 646/3584 tulajdoni illetősége az I. r. alperest illeti meg, ez 1615 négyzetméternek felel meg. Az ingatlan 2938/3584. tulajdoni illetősége a II. r. alperest illeti meg, ami 7435 négyzetméternek felel meg. Az eleve gyümölcsös művelési ágú területen 2000. évben a felperes közmétét telepített, melyet 2010-2011. évben fel is számolt.

Az A/I. jelű ingatlanok együttes térmértéke helyesen 5,6653 ha. Ebből az I. r. alperesre eső rész 2,8843 ha - gyümölcsös művelési ágban **2,8373 ha.** A II. r. alperes tulajdona 2,7810 ha-gyümölcsös művelési ágban **2,7340 ha.** (Az A/3 alatti ingatlanból alperesenként csak 1121 nm a gyümölcsös, a többi - alperesenként 470 nm - szántó.)

Az alperesek azoknak az ingatlan tulajdoni illetőségeket, amelyekből az **A/II.** alatti ingatlanok 2011. évben kialakításra kerültek, gyümölcsösként részarány tulajdon kiadása során (1994-1995.-ös földkiadó bizottság határozatok alapján) szerezték, illetve olyan személytől vásárolták, aki szintén a részarány tulajdon kiadása során kapta tulajdonba. A földkiadó bizottságok a földkiadásról hozott határozatukban a termőföldet megszerző földtulajdonost kötelezték az értéknövekedést eredményező ültetvényérték megfizetésére, azonban ingatlanokat megszerző alperesek az ültetvényértéket a felperesnek nem fizették meg.

Az I-II. r. alperes perbeli jogi képviselője **2012. november 28. napján kelt levelében felszólította a felperest** - egyebek mellett - az A/I és A/II. alatti ingatlanok 2011-2012 évi, a felperes által másokkal megkötött haszonbérleti szerződésekben szereplő haszonbérleti díjjal azonos összegű használati díja megfizetésére.(Alapeljárás 9/A/10-9/A/11)

A felperes **2012. december 15. napján kelt válaszelevelében** arra hivatkozott, hogy a megjelölt ingatlanok vonatkozásában 2011-2012. évekre valóban nem kötött haszonbérleti szerződést az alperesekkel, azonban az ingatlanok alpereseken kívüli tulajdonosai a szerződéseket kivétel nélkül megkötötték a saját tulajdoni hányadaikra vonatkozóan, így többségi tulajdont képviselnek, döntésük a **Ptk.140.§./2/ bekezdés** értelmében az alperesekre is kiterjed.Valóban megilleti e két évre bérleti díj az alpereseket, de alacsonyabb összegben, mint amit követelnek, figyelemmel arra, hogy a gyümölcsös művelési ágú ingatlanokon található ültetvény a felperes tulajdonát képezi. Kifizetésétől mindaddig elzárkózik, amíg a fakivágások miatt az alperesek ellen indított büntető eljárás folyamatban van, illetve amíg a Földtörvény 20.§. b/ pontjára alapított kereseti kérelmével összefüggő (azaz a jelen peres) eljárás jogerősen be nem fejeződik.(Alapeljárás 9/A/10. és 9/A/11.alatti irat)

* * *

A/I alatti ingatlanokon a felperes által a haszonbérleti jogviszony alatt létesített gyümölcsültetvény szerződés megszűnés kori tényleges értéke (Név 1 szakvéleménye alapján):

A/1 : ...1.hrsz.	I. r. alperes	5 860 117 forint
	II. r. alperes	5 386 783 forint
A/2. : ...2.hrsz	I. r. alperes	811 forint
	II. r. alperes	079 forint
A/3. : ...3. hrsz	I. r.alperes	655 forint
	II. r. alperes	655 forint

A/A.: ...4.hrsz.	I. r. alperes	1 506 889 forint
	II. r. alperes	1 629 013 forint
A/5. :...5.hrsz.	I. r. alperes	213 forint
	II. r. alperes	073 forint
<u>Összesítve:</u>	I. r. alperes	8 920 685 forint
	II. r. alperes	8 609 603 forint

A/I alatti ingatlanok 2011-2017. évi haszna:(az szakértő 31/1. sz. alatti szakvéleménye alapján):

A/1. ...1.hrsz.	I. r. alperes	5 280.240 forint
	II. r. alperes	4 853 744 forint
A/2.: ...2.hrsz	I. r. alperes	579.621 forint
	II. r. alperes	651.336 forint
A/3. : ...3. hrsz	I. r. alperes	773.122 forint
	II. r. alperes	773.122 forint
A/4.: ...4.hrsz.	I. r. alperes	1.766.128 forint
	II. r. alperes	1.909.264 forint
A/5. ...5.hrsz.	I. r. alperes	909.755 forint
	II. r. alperes	904.897 forint
<u>Összesítve:</u>	I. r. alperes	9 308 866 forint
	II. r. alperes	9 092 363 forint

A/II alatti ingatlanok haszna 2011-2012:(az szakértő 31/1. sz. alatti szakvéleménye alapján):

A/6: T1 ...6.hrsz.	I. r. alperes	0 forint
	II. r. alperes	0 forint
A/7: T1 ...7.hrsz	I. r. alperes	977.376 forint
	II. r. alperes	149.385 forint
A/8: T1 ...8.hrsz.	I. r. alperes	677.878 forint
	II. r. alperes	3.300.444 forint
A/9: T1 ...9.hrsz.	I. r. alperes	0 forint
	II. r. alperes	0 forint
A/10: T1 ...10.hrsz.	I. r. alperes	1.382.700 forint
	II. r. alperes	140.495 forint
A/11: T1 ...11.hrsz.	I. r. alperes	206.077 forint

	II. r. alperes	207.876 forint
A/12: T1 ...12.hrsz.	I. r. alperes	1.099.739 forint
	II. r. alperes	538.308 forint
A/13: T1 ...13.hrsz.	I. r. alperes	1.465.269 forint
	II. r. alperes	1.479.253 forint
<u>Összesítve:</u>	I. r. alperes	5.809.039 forint
	II. r. alperes	5 815. 761 forint

* * *

Az alperesek fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges - és a felek bizonyítási indítványai által behatárolt körben - a tényállást a fenti kiegészítés és helyesbítés mellett feltárta, az abból levont jogi következtetéseivel és ebből eredően az általa elvégzett elszámolással azonban az ítéletábra - az alábbiak szerint - nem értett egyet.

I.

Az ültetvények tényleges értéke:

A kereset alapját képező Földtörvény 20. §-a szerint a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlo

a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat;

b) követelheti az **el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek**, valamint a talaj minőségének javítását eredményező **talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek** a szerződés megszűnésekor megállapítható **tényleges értékét**;

c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetőleg eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

A szakmai gyakorlat - általánosságban - egy növénykultúra értékének meghatározásához a szakértők által is említetten többféle módszert ismer és alkalmaz. (Például: a beruházás költsége: a számviteli nyilvántartás szerinti bekerülési költség, mint amortizált telepítési költség; termőfa egység: egy termőfa forint értéke x termőfák száma; hozamszámításon alapuló módszer; piaci forgalmi érték: gyümölcsös érték-szántó érték) Ahogy arra **Név 1** szakértő is helyesen rámutatott szakvéleményében, önmagában - korrekciók nélkül - egyik módszer sem tökéletes. (G.40.147/2012/126. sz. szakvélemény)

Az ültetvényérték meghatározására szakértői bizonyítás keretében tett kísérletek és az ítélet táblájában a megismételt eljárás kapcsán adott iránymutatás kapcsán figyelembe kell venni azt, hogy a korábban beszerzett szakértői vélemények ütköztetésére nem volt már lehetőség. Az **Cég 1 Kft.** részéről eljáró **Név 2** szakértő időközben elhalálozott (10. sorszám alatti irat) **Név 3** szakértő bejelentette, hogy szakértői minősége kora miatt megszűnt, s egészségi állapota miatt is akadályozott (6. sz. irat). Emellett mindkét fél kérte a megismételt eljárásban is **Név 4** szakértő véleményének figyelmen kívül hagyását. (4.sz. jkv.) Erre tekintettel az elsőfokú bíróság 11. sz. végzésével a szakértői vélemények ellentmondásainak feloldását - helyesen - mellőzte, és az ítélet táblájában iránymutatásának megfelelően az szakértőt rendelte ki szakértőként, de az ültetvényérték meghatározása kapcsán a Szakértői Testület kirendelése sem vezetett - még a másodfokú eljárásban megkísérelt újabb kiegészítését követően sem - a korábbinál egzaktabb eredményre.

A felperes a szakértői bizonyítás továbbfejlesztését annak ellenére **nem kérte**, hogy a Testület véleményéből az egyértelmű ültetvényérték megállapítást maga is hiányolta, s amit ültetvényértékként azonosított a Testület véleményében feltüntetett számos értékből, annak meghatározása módszerével nem értett egyet.

Az ítélet táblájában erre figyelemmel csak a rendelkezésére álló szakértői vélemények ültetvényérték adataiból indulhatott ki, s - a felek által egybehangzóan félretenni nem kért - szakértői vélemények közül - az alábbiakra figyelemmel - a **Név 1** szakértői véleménye szerinti számítási módszert és kimutatott értékeket találta a leginkább alkalmasnak az Földtörvény 20.§ b) pontja szerinti tényleges érték meghatározására.

A Földtörvény 20.§-a szerinti beruházás el nem vihető (el nem bontható) része, a 20.§ b) pontja szerinti **tényleges érték - a továbbiakban ültetvényérték** - a meghatározására nincs konkrét jogszabályi rendelkezés. Az ültetvényértékkel érintett A/I. alatti ingatlanok vonatkozásában a haszonbérlet felperesnek figyelemmel kellett lennie a beruházás megvalósításakor arra, hogy a növénykultúra teljes termőképessége nem nála hasznosul. Az ültetvényérték nem azonosítható mechanikusan a még nem amortizált telepítési költséggel vagy a bérbeadó ingatlanforgalmi értéknövekményben kifejezhető gazdagodásával vagy a kettő közül - a jogalap nélküli gazdagodás logikája szerint - a kisebb értékkel.

A jogalkotó az ültetvényérték megtérítésének kötelezettségével a haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérbeadó oldalán bekövetkező **indokolatlan gazdagodást** kívánta elkerülni. Nyilvánvalóan nem kívánta a teljes még fennálló termőképesség alatt elérhető **hozam értéke** megfizetésének kötelezettségével terhelni a haszonbérbeadót, úgy, hogy a termelés változó paramétereiből (így az időjárás, a támogatási rendszer és piac változásának) kockázatát is neki kell viselnie. Emiatt a felperes által alkalmazni kért **Cég 1 Kft.** szakvéleménye nem volt elfogadható az ítélelhozatal alapjaként.

A beruházás könyv szerinti költségét (az amortizált telepítési költséget) alkalmazó módszer pedig - korrekciók nélkül - nem értékeli megfelelően azt, hogy a termőképességig tartó (növénykultúrától is függő) időszak alatt a haszonbérlet a termésből bevételt nem realizál, viszont a telepítésnél egyszeri nagy összegű, majd később pedig évente visszatérő művelési költségeket előlegez és kockázatot vállal. Az nem érinti az ültetvényértékben történő marasztalást, hogy a haszonbérlet megszűnéséig a haszonbérlet a telepítési és a termőre fordulásig felmerült művelési költségeit mennyiben realizálta. Nincs jelentősége a tényleges érték meghatározásánál annak sem, hogy az ültetvény mennyiben állami támogatásból valósította meg a felperes.

Az alperesi érveléssel szemben - a másodfokú eljárásban történt írásbeli és szóbeli kiegészítéséből is megállapíthatóan - a Testület szakvéleménye nem a beruházási költség szerződés megszűnésekor kimutatható (számviteli) amortizált értékét tekintette elszámolandó ültetvényértéknek. Utalásokat tett a szakértő ugyan a forgalmi értékre, de azt csak a tényleges állapot szerint - a gyümölcsös művelési ágba tartozó - ingatlanra adta meg, a betelepítés miatti értéknövekményre (az ingatlan szántókénti és gyümölcsösként történő párhuzamos értékelésével) nem szolgáltatott adatot, s ítélezés alapjául felhasználható ültetvényértéket többszöri nekifutást követően sem határozott meg.

Az alperes az utolsó beadványát megelőzően a perben végig elfogadta a Jilling-féle szakvélemény megállapításait. Az ítélet tábla álláspontja szerint - az amortizált telepítési költség hozam alapú korrekciója miatt - **Név 1 szakvéleménye** volt a leginkább alkalmas az indokolatlan gazdagodást kiküszöbölő elszámolásra, s e szakvélemény volt az, amely figyelembe kétféle számítási módszert is. E szakvélemény nem csak a könyv szerinti bekerülési költséggel és annak amortizációjával számol, de figyelembe veszi azt is, hogy az ültetvény létesítési és művelési költségeihez szükségképpen kapcsolódik (a termőképesség eléréséig) egy hasznokkal nem fedezett időszak is. A csatlakozó fellebbezésében szereplő érveléssel szemben éppen e vélemény alkalmas azon helyzet kezelésére is, ha a haszonbérleti szerződés a termőre fordulás előtt szűnik meg, amikor az amortizáció még nem vehető figyelembe és az ültetvény is még a számviteli szabályok szerint üzembe nem helyezett beruházásként szerepel a haszonbérlet nyilvántartásában. Az öntöző és a kerítés (kapuk) nem minősülnek a Földtörvény 20. §-a b) pontja szerinti el nem vihető berendezéseknek. A kerítés viszonylatában a kisebb állagsérelem az elbontásnak nem akadálya. Az öntöző szakaszolható, a csonkok - minden szakértői vélemény szerint - elvihetőek. Önmagában az, hogy a nagy egybefüggő gyümölcsös nagyüzemi kultúrában történő művelése lenne a gazdaságossági szempontok alapján okszerű, nem képezheti akadályát az alperesi ingatlanok saját érdekű művelésének, s csupán ezen hivatkozás miatt az alperesek az elvihető berendezések értékét sem kötelesek megtéríteni.

A fentiekre tekintettel Név 1 szakértői véleménye alapján az I. r. alperes fizet 8.920.685,- Ft-ot, a II. r. alperes 8.609.603,-Ft-ot ültetvényérték címén a felperesnek.

Megjegyzzi az ítélet tábla, hogy általában a bérlet beruházásainak elszámolására a birtokbaadás megtörténte esetén és időpontjában kerül sor. A konkrét esetben azonban a felek - bár a II. pontban foglaltak szerint tévesen - mindketten abból indultak ki, hogy a felperes az ültetvényérték megtérítéséig jogosult az ingatlanok visszatartására, s emiatt - birtokbaadás hiányában is - ragaszkodtak kölcsönös igényeik elszámolásához, emiatt a birtokbaadás hiánya a kereset vonatkozásában sem volt akadálya az érdemi döntéshozatalnak.

II.

A felperes jogállása:

Sem a Ptk. felek korábbi jogviszonyára vonatkozó, illetve a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó rendelkezései, sem a Földtörvény szabályai nem biztosítanak a felperes számára visszatartási jogot, így jogállása sem a felelős őrzés (Ptk.196-197.§.) rendelkezései szerint alakul.

A Ptk. 461. § (1) bekezdése szerint a haszonbérletre - ha a törvény másként nem rendelkezik - a dologbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ezen utaló rendelkezés alapján alkalmazandó Ptk.433.§ (2) bekezdése értelmében a bérlet megszűnése után a bérlet köteles a dolgot a bérbeadónak

visszaadni; a bérbeadóval szemben fennálló, a bérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig azonban a dolgot annak használata nélkül visszatarthatja. (ius retentionis) A visszatartás ideje alatt a bérlő jogállására valóban a felelős őrzés (Ptk.196-197.§.) szabályai az irányadók. A per tárgyát képező, a haszonbérlet ideje alatt eszközölt beruházásokkal kapcsolatos igény ugyan a bérleti jogviszonyból eredő követelésnek minősül, azonban a fenti rendelkezések érvényesülését (a visszatartást) kizárja a rPtk. 433.§ (2) bekezdése utolsó mondatának azon rendelkezése, mely szerint **a visszatartási jogra vonatkozó szabályt ingatlan és lakás bérletére nem lehet alkalmazni.**

A Ptk.461.§ (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági haszonbérlet szabályait jogszabály a törvénytől eltérően is megállapíthatja. Ilyen eltérő rendelkezésnek minősül a kereset alapjaként felhívott Földtörvény 20.§-a is (lex specialis). A haszonbérlet ideje alatt eszközölt beruházásokra azonban **visszatartási jogot a Földtörvény sem mond ki**, ennek ellenkezőjére alap nélkül hivatkozott keresete kapcsán a felperes.

A Ptk. 193.§ (2) bekezdése értelmében a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik. E visszatartásra a felelős őrzés szabályai irányadók. E rendelkezés pedig amiatt nem érvényesülhet a Ptk. 433.§ (2) bekezdésében foglaltakkal szemben (így nem is ellentétes azzal), mert a Ptk 193.§-a (2) bekezdése szerinti visszatartási jog nem a bérleti jogviszony tartama alatt (legkésőbb a megszűnésével) keletkezett bérlői igények, hanem a jogviszony megszűnése után (a jogalap nélküli birtoklás időszaka alatt) keletkezett igények kapcsán biztosít a volt bérlő számára visszatartási jogot, ilyen igényre azonban a felperes nem, csak az ültetvényértékre utalt.

* * *

Tévesen hivatkozott arra a felperes, hogy az ültetvény értékének megtérítéséig a gyümölcsös (mint ültetvény) az **ő tulajdonát képezi**. A gyümölcsös a földterülettől elválasztottan nem forgalomképes, tulajdoni helyzete a Ptk.95.§ (1) bekezdése szerint alakul. A felperes haszonbérlelőként a telepítéssel a gyümölcsösön (mint ültetvényen) nem, csak magán a gyümölcsösön szerezhette a Ptk.125.§ (1) bekezdése szerint elválással tulajdonjogot. A haszonbérlet megszűnését követően jogállására a jogalap nélküli birtoklás és a Ptk.125.§ (3) bekezdése irányadó. Az Sztv. 23.§ (1) és (3) bekezdése egybevetéséből következően ugyan az eszközei között kellett kimutatni a felperesnek a bérbe vett szántókon elvégzett beruházást (gyümölcsös telepítését), ez azonban nem jelenti azt, hogy polgári jogi értelemben is őt illette volna meg az ültetvény tulajdonjoga.

A felperesi érveléssel szemben **az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok egésze vonatkozásában a Ptk. 140.§. (2) bekezdése nem teremt a felperes birtoklására jogalapot.** A Ptk.144. §-a b) pontja szerint a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges - egyebek mellett - az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásához. A miniszteri indokolásból következően azonban az itt írt „használatba adás” fordulat alatt a Ptk.165. §-a szerinti használat joga, s nem az ingatlan haszonbérbe adása értendő. Utóbbihoz elegendő a tulajdonostársak Ptk. 140.§. (2) bekezdése szerinti szótöbbségen alapuló határozata, ilyen határozat létrejötté azonban a per tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában - még ráutaló magatartással - sem állapítható meg. A Pf. 13. sz. alatt csatolt iratokból kitűnően a felperes a tulajdonostársakkal külön-külön, s csak az őket megillető ingatlan tulajdoni hányad (illetve az ahhoz kapcsolódó terület), s nem a teljes ingatlan haszonbérbe adása tárgyában állapodott meg, így a felperes által „kényszerhaszonbérletként” körülírt helyzet nem

áll fenn, a felperes a felek közötti haszonbérlet 2010.12.31-i lejártát követően jogalap nélküli birtokosnak minősül.

Emiatt a felperes abban az időszakban is **köteles lett volna az alperesek tulajdoni hányadához igazodó terület alperesek általi használatának** (és a haszon szedésének) **lehetőségét biztosítani**, amikor még valamennyi A/I. és A/II. alatti ingatlan az osztatlan közös tulajdonú táblák részeit képezte. E kötelezettsége alól az sem mentesíti, hogy - mivel a terület a Tsz időszakra visszanyúlóan az ő használatában állt - nem alakult (alakulhatott) ki a használat megosztásának rendje. Az A/I. alatti ingatlanlancsoport A/1. és A/3. alatti ingatlanára ez irányadó a teljes perbeli időszakra (2011.-2017.), s az A/II. alatti nyolc ingatlanra vonatkozóan pedig azok birtokbaadásáig (2011-2012.). Az A/I. alatti ingatlanlancsoport önálló ingatlanná vált ingatlanai (az A/2, A/4, A/5 alatti ingatlan) vonatkozásában 2012. őszét követően a használati rend hiánya kérdésként sem merülhet fel.

* * *

Miután a fentiekre figyelemmel a felperes nem tulajdonosa az ültetvénynek, visszatartási jog az ültetvény létesítésével kapcsolatos beruházása kapcsán nem illette meg, jogállása nem a felelős őrzés, hanem a **jogalap nélküli birtoklás** szabályai alapján bírálendő el. A gyümölcsökkel (azok értékével) való elszámolási kötelezettsége birtoklása jóhiszeműsége, illetve rosszhiszeműsége szerint alakul.

A Ptk. 195. § (2) bekezdése értelmében a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik, a hasznokért és a károkért nem felelős. A visszakövetelés idejétől kezdve - ha nem vált nyilvánvalóan rosszhiszeművé - felelősségére az általános szabályok, használati és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályai az irányadók. A Ptk.125.§ (3) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos addig az időpontig, amíg rosszhiszeművé nem válik, vagy a dolgot tőle a bíróság vagy a községi (városi, fővárosi kerületi) jegyző előtt vissza nem követelik, az elválással tulajdonjogot szerez a dolog termékein, terményein és szaporulatán.

A felperes a haszonbérleti szerződések megszűnésével - miután a visszatartás joga nem illette meg - a per tárgyát képező ingatlanok **rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosává vált**. Erre figyelemmel helyesen hivatkoztak arra az alperesek, hogy a felperes a teljes per tárgyát képező időszak vonatkozásában köteles az elért haszon kiadására és minden alapot nélkülöz az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a felperes a viszontkereset előterjesztéséig csak használati díj fizetésére köteles, s a hasznokkal csak az ezt követő időszak tekintetében köteles elszámolni. A viszontkereset előterjesztése egyébként sem terjedt ki a birtok visszakövetelésére, azt az alperesek nem követelték vissza külön eljárásban sem (jegyző vagy bíróság előtt). Ennek egyébként is csak a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos jogállása szempontjából lett volna jelentősége, a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos felperes tekintetében mindez súlytalan.

A per adatai nem azt támasztják alá, hogy az alpereseknek módjában állt volna az A/I. alatti ingatlanokat (vagy azok bármelyikét) 2011-2017 között, az A/II. alatti ingatlanokat 2011-2012. években használni, hanem éppen ennek ellenkezőjét, azt hogy a birtokbaadás, illetve a használat lehetőségének biztosítása helyett a felperes - gazdasági érdekei szerint - a termőképessége csúcsán járó ingatlanok szerződés nélküli (jogellenes használatát) választotta és - az ültetvényérték megfizetésének elmaradására utalással - visszatartotta az ingatlanokat. (Alapeljárás 9/A/10. és 9/A/11. alatti irat) Emiatt a Ptk. 195. § (3) bekezdése értelmében, mint rosszhiszemű birtokos

köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott.

III.

Az elszámolás:

A I. pontban foglaltak szerint az I. r. alperes ültevényérték címén fizet 8.920.685,- Ft-ot, a II. r. alperes 8.609.603,-Ft-ot a felperesnek.

A megismételt másodfokú eljárásban már a felperes is elfogadta a gyümölcsösök hasznára (nyereségére) vonatkozóan a Testület szakvéleményének adatait.(Pf.10.jkv. 3.o.)

Az A/I. alatti ingatlanok után 2011-2017. évre - a tényállás kiegészítésben foglaltak szerint - az I. r. alperesnek jár 9 308 866 forint, a II. r. alperesnek 9 092 363 forint.

Az A/II alatti ingatlanok után 2011-2012. évre az I. r. alperest megilleti 5.809.039 forint, a II. r. alperest 5. 815. 761 forint.

Nem volt vitatott a felek között az, hogy a B és C-jelű szántó ingatlanok után szántó használati díj illeti meg az alpereseket. Ez az I. r. alperes esetében 1.428.335,-Ft (1.010.371+417.964 Ft), a II. r. alperes esetében 2.219.846,-Ft (1.243.382+976.464 Ft).

Az I. r. alperes javára az egyenleg az alábbiak szerint alakul: 9 308 866 Ft (A/I.) + 5.809.039 Ft (A/II.) +1.428.335 Ft (B+C) =16.546.240,-Ft. Ez csökkentendő az ültevényértékkel (8.920.685 Ft), a különbözet 7.625.555,-Ft.

Az II. r. alperes javára az egyenleg az alábbiak szerint alakul: 9 092 363 Ft (A/I.) + 5. 815. 761 Ft (A/II.) + 2.219.846 Ft (B+C) = 17.127.970,-Ft. Ez csökkentendő az ültevényértékkel (8.609.603 Ft), a különbözet 8.518.367,-Ft.

Arra figyelemmel, hogy az ítéletábla az elszámolást más alapokra helyezve újra el kellett, hogy végezze, nem volt jelentősége a felperes fellebbezésében felvetett azon (valós) körülménynek, hogy az elsőfokú bíróság nem a tényleges tértérték alapul vételével és számítási hibákkal terheltlen számolt el a felek között, illetve annak sem, hogy a kért haszontól - ténybeli és jogi alapjában - eltérő használati díj elszámolásával mennyiben terjeszkedett túl a felek kérelmein.

A T1 ...hrs alatti ingatlan kapcsán - a gyümölcsös felperes általi kivágására figyelemmel -már az alperesi viszontkereset sem tartalmazott elszámolandó igényt.

Figyelemmel arra, hogy a követelések egybeszámításánál a felperes maga sem a Ptk.293.§-a szerintiék szerint járt el, s az elsőfokú bíróság által alkalmazott ugyanilyen elszámolási rendet nem sérelmezte, az ítéletábla is a felperesi tőkekövetelésbe számolta el az alperesek felé fennálló felperesi tőketartozást.

* * *

A fentiekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján- a perköltség viselésére is kiterjedően - a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

Az elsőfokú döntés megváltoztatására tekintettel a pervesztesség- pernyertesség aránya az alábbiak szerint módosul. A felperes legmagasabb keresete 270.546.042,-Ft volt, ebből a jogerős részítélettel 83.961.718,-Ft elutasításra került. A tovább folytatódó eljárásban figyelembe vehető második kereset legmagasabb összege **186.584.324 Ft** (az I. r. alperessel szemben 97.042.526,-Ft, a II. r. alperessel szemben 89.541.798,-Ft). A módosított viszontkereset pertárgyértéke **24.141.064,-Ft**. A tovább folytatódó eljárás együttes perértéke **210.725.388 Ft**.

Felperes pernyertessége 17.530.288,-Ft a kereset (8.920.685,- Ft + 8.609.603,-Ft) és 7.997.142 Ft (24.141.064 Ft - 16.143.922 Ft) a viszontkereset tekintetében, együttesen 25.527.430,-Ft. **(12%)** Az alperesek pernyertessége a kereset tekintetében 169.054.036,-Ft, a viszontkereset vonatkozásában 16.143.922 Ft, együttesen 185.197.958,-Ft. **(88%)**

A Győri Ítéletábrla Gf.II.20.251/2017/6/I. sz. részítélete indoklásából következően az el nem bírált elsőfokú felperesi perkölttség 2.616.552,-Ft (illeték, szakértői díj, ügyvédi munkadíj), a másodfokú perkölttség 945.000,-Ft (illeték és ügyvédi munkadíj), míg a megismételt eljárásban felmerült 395.974,-Ft szakértői díj. Együttesen 3.957.526 Ft.

Az alperesek Győri Ítéletábrla Gf.II.20.251/2017/6/I. sz. részítéletével el nem bíralt perkölttsége: 2.347.937,-Ft elsőfokú perkölttség (szakértői díj és ügyvédi munkadíj), 342.900 Ft másodfokú perkölttség a megismételt eljárásban pedig felmerült 395.974,-Ft szakértői díj. Összesen 3.086.811,-Ft.

A Pp. 81.§ (1) bekezdés alapján a felperes javára megállapítható (3.957.526 Ft. x 12 %) =474.903,-Ft. Az alperesek javára megállapítható (3.086.811,-Ft x 88%) = 2.716.393,-Ft. Az alperesek javára mutatózó különbözet 2.241.490,-Ft. Az alperesek együttes perértéken belüli érdekeltségi aránya 51,5% és 48,5 %, ekként az I. r. alperest megilleti 1.154.367,- Ft, a II. r. alperest 1.087.123,-Ft.

Az I. r. alperes 11.638.940 Ft összegű viszontkeresete 7.625.555, Ft (65,5%), a II. r. alperes 12.502.124 Ft összegű viszontkeresete 8.518.367 Ft (68%) erejéig bizonyult alaposnak. Az alperesek személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt viszontkereseti illeték helyesen az I. r. alperes esetében 698.300 Ft, a II. r. alperes esetében 750.100,-Ft, melyet a felek pervesztességük arányában kötelesek megfizetni az állam javára 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

A másodfokú eljárásban a felperes csatlakozó fellebbezésére eső fellebbezési perérték az I. r. alperes esetében 19.988.107,-Ft (941.018 Ft+19.047.089,-Ft), a II. r. alperes esetében 19.778.326 (2.170.498 Ft + 17.607.828 Ft). A csatlakozó fellebbezés az I. r. alperes viszonylatában 4.128.230 Ft erejéig alapos (8.920.685 Ft ültetvényérték lett alapos az elsőfokú bíróság által elszámolt 4.792.455 Ft-tal szemben, ami 21 %-os pernyertességnek felel meg), a II. r. alperes vonatkozásában 4.099.235 Ft (8.609.603 Ft ültetvényérték lett alapos az elsőfokú bíróság által elszámolt 4.510.368 Ft-tal szemben, ami ugyancsak 21 %-os pernyertességnek felel meg).

A felperes másodfokú eljárásban felmerült költsége a Pf.6. sz. alatti iratban megjelölttel szemben helyesen 39.766.433 Ft (19.988.107,-Ft+ 19.778.326 Ft) fellebbezési perérték alapulvételével a jogi képviselő a 32/2003 (VIII.22. IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és (5) bekezdése szerint - Áfa nélkül - számított ügyvédi munkadíja 1.393.000 Ft, 1.250.000 Ft fellebbezési illeték, 88.380 Ft szakértői díj (Pf.21.), összesen 2.731.380,-Ft. Ezen összeg felperes pernyerteségére (21%) eső része 573.590 Ft.

Ezt csökkenti a csatlakozó fellebbezés kapcsán - az alperesek egymással azonos pernyertessége miatt együttesen számított - a 32/2003 (VIII.22. IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és (5) bekezdése szerinti - Áfával növelt - ügyvédi munkadíj, 1.397.596- Ft. A felperes terhére mutatózó különbözet-kerekítéssel - 824.000,-Ft, alperesenként 412.000,-Ft.

Az I. r. alperes fellebbezésére eső perérték 10.697.922 Ft (11.638.940 Ft - 941.018 Ft). A II. r. alperes fellebbezésére eső perérték 10.331.626 Ft (12.502.124 Ft - 2.170.498 Ft.) Az I. r. alperes másodfokú pernyertessége (62 %) 6.684.537 Ft, (7.625.555 Ft - 941.018 Ft), a II. r. alperesé (62%) 6.347.869 Ft (8.518.367 Ft- 2.170.498 Ft).

A fellebbezés kapcsán a különbözeti perérték (a felperesi pernyerteség beszámításával) az I. r. alperes esetében 2.671.152,-Ft, a II. r. alperes esetében 2.364.112 Ft. A 32/2003 (VIII.22. IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és (5) bekezdése szerint - Áfával - számított ügyvédi munkadíj különbözeti pernyertességre eső része az I. r alperes esetében 84.800,-Ft, a II. r. alperes esetében 75.000,-Ft.

Az I. r. alperest megillető másodfokú perköltség 496.800 Ft (412.000 Ft+84.800 Ft), a II. r alperest megillető másodfokú perköltség 487.000 Ft (412.000+75.000 Ft).

A feljegyzett viszontkereseti fellebbezési illeték az I. r. alperes esetében 10.697.922 Ft fellebbezési perérték után 855.800,-Ft, a II. r. alperes esetében 10.331.626 Ft után 826.500 Ft, amit a felek a felperesre terhesebb 62%-38%-os pervesztesség arányában kötelesek megfizetni az állam javára 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bek. alapján.

Győr, 2020. március 11.

dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

dr. Ferenczy Tamás sk. bíró