

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.025/2020/14. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Borbíró István ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Jutasi & Társa Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek - a dr. Fodor Tibor Imre ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű (cím), II.rendű alperes neve II. rendű (cím), III.rendű alperes neve III. rendű (cím), dr. Palcsu Péter ügyvéd (cím) által képviselt IV.rendű alperes neve IV. rendű (cím), V.rendű alperes neve V. rendű (cím), VI.rendű alperes neve VI. rendű (cím) és VII.rendű alperes neve VII. rendű (cím) alperesek ellen földhaszonbérleti díj iránti perében a Miskolci Törvényszék 25.P.22.228/2017/63. szám alatti ítélete ellen a felperes által 65. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla a felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasítja.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az I-III. rendű alpereseket a felperes javára illeték és perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzi. Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 200 000 (kétszázezer), a II. rendű alperesnek 50 000 (ötvenezer), a III. rendű alperesnek 200 000 (kétszázezer) forint elsőfokú perköltséget. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 44 000 (negyvennégyezer) forint, a II. rendű alperesnek 38 000 (harmincegyezer) forint, a III. rendű alperesnek 44 000 (negyvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az I. és III. rendű alperesek személyenként 2 000 (kétezer) forint fellebbezési illeték visszatérítésére jogosultak.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 8 napon belül leletezés terhe mellett fizessen meg 4000 (négyezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket.

Megállapítja, hogy a felperes 776 300 (hét-százhetven-hatezer-háromszáz) forint kereseti és 2 097 100 (kétmillió-kilencven-hétezer-egyszáz) forint fellebbezési illeték visszatérítésére jogosult.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A Magyar Állam tulajdonát képezték a T. külterület 070, 077/4, 066, valamint P. külterület 021, 023/6, 018/1, és A. külterület 0123, 0145/2, 0155/2, 0156, 0114, 0115, 0173/3, 0142, 0175 helyrajzi szám alatti ingatlanok. A felperes többek között ezen ingatlanokat is haszonbérletre, a haszonbérleti szerződést a felek közös megegyezéssel 2010. március 16. napján megszüntették. Ezt követően a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (MNV Zrt.) nyilvános pályázatot hirdetett a fenti ingatlanokat is magában foglaló, a Magyar Állam tulajdonában lévő földterületek haszonbérbe adására 20 év időtartamra azzal, hogy érvényes pályázatot benyújtani csak a teljes haszonbérleti egységre (azaz az egy haszonbérleti azonosító alatt szereplő valamennyi földrészletre) lehetett. A pályázat tárgyát képező földterületek között szerepeltek a jelenleg az I.-VII. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanok is.
- [2] A pályázaton nyertes felperes 2010. március 25. napján a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt.-vel 2010. március 17. napjától 2030. március 17. napjáig tartó határozott időre mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés kötött a szerződés 1. számú mellékletében részletezett, összesen 4696,4718 hektár nagyságú és 81563,71 aranykorona értékű földterületekre, amelyek között a perbeli ingatlanok is szerepeltek.
- [3] A szerződés szerint a felperesnek a haszonbérleti jog megszerzése érdekében a pályázatban vállalt 192 314 380 forint + áfa összegű, egyszeri díjat kellett megfizetnie (3.1.1 és 3.1.2. pont), míg a haszonbérleti jog gyakorlásáért 73 407 500 forint éves díjat volt köteles fizetni azzal, hogy annak összege 2014. évtől kezdődően minden évben a tárgyévvel megelőző évre vonatkozó, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik (3.3. pont). A szerződés 3.8. pontja értelmében a gazdálkodási körülményekben bekövetkező lényeges és előre nem látható változásra tekintettel bármely fél írásban kezdeményezhette a haszonbérlet gyakorlásáért fizetendő éves díj mértékének módosítását, megállapodásuk hiányában bármelyikük kérhette a haszonbérleti díj bírósági úton történő módosítását. A 3.6. pont szerint a felperest terhelte valamennyi haszonbérletre vonatkozó, azokkal összefüggően felmerült költség, közteher és valamennyi kapcsolódó díj, illeték megfizetése.
- [4] A felperes a szerződésben vállalta a földrészletek művelési ág szerinti hasznosítását, termőképességének fenntartását, a földterületek művelését, rendeltetésszerű használatát, valamint a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartását.
- [5] A 2016. évi CVI. törvénnyel jóváhagyott „Földet a gazdáknak” Program keretében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) a felperes által kötött haszonbérleti szerződés tárgyát képező földterületek egy részét helyrajzi számonként árverés útján értékesítette, mely során az alperesek tulajdonjogot szereztek a perbeli ingatlanokon. A Magyar Állam, mint eladó, valamint az alperesek, mint vevők között létrejött adásvételi szerződésekben a felek rögzítették, hogy az ingatlanok haszonbérleti joggal terheltek 2030. március 17. napjáig.
- A szerződések rögzítették a vevőknek a haszonbérlettel való elszámolási kötelezettségét az eladó engedélyével végzett értéknövelő beruházásokat illetően, valamint azt is, hogy a vevők a haszonbérleti szerződést megismerték. Kitértek arra is, hogy a vevők a vonatkozó jogviszonyokban az eladó helyébe lépnek, a használati szerződés tekintetében is az eladó jogutódai.
- [6] A földterületek értékesítését követően a felperes az általa fizetendő haszonbérleti díjat megosztotta akként, hogy a perben érintett teljes földterületet elosztotta az ahhoz rendelhető összes aranykorona értékkel, majd az így megkapott aranykoronánként számított haszonbérleti díjat az alperesek által ténylegesen megvásárolt földterület aranykorona értékével megszorozta.

- [7] Az alperesek a tulajdonjoguk megszerzését követően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban Fétv.) 50/A. § (1) bekezdése alapján megemelt haszonbérleti díj iránti igényt jelentettek be a felperesnél, aki az alperesek által kezdeményezett igényeket nem fogadta el és a kezdeményezések kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül bírósághoz fordult.
- [8] A felperes elsődleges kereseti kérelmében annak a megállapítását kérte, hogy a Magyar Állam és közötté 2010. március 25. napján létrejött haszonbérleti szerződésben megjelölt ingatlanok haszonbérleti egységként, dologösszességként jogilag oszthatatlan szolgáltatást képeznek, az alperesek nem jogosultak a haszonbérleti szerződés módosítására akként, hogy a haszonbérleti egységet megbontva egyes ingatlanokra önálló haszonbérleti díjat szabnak, ingatlanonként nem jogosultak a Fétv. 50/A. § alapján emelt összegű haszonbérleti díj érvényesítésére. E körben hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:28. § (2) bekezdésére. Előadta, hogy a haszonbérbeadói pozícióban történt változás a haszonbérleti jogviszony tartalmát nem érinti a Ptk. 6:211., 6:356. és 6:234. § (2) bekezdése szerint. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (továbbiakban Ptké.) 53/C. § (1) bekezdése alapján, valamint a Fétv. 110/A. § alapján a Fétv. 50/A. § csak akkor alkalmazható, ha az alapjogviszonyból származó valamennyi jog és kötelezettség egységesen száll át más személyre, az alpereseket azonban jogok és kötelezettségek csak a dologösszesség egyes elemeire illetik vagy terhelik, nincs szó a felperes és alperesek között létrejött új szerződésről. Másodlagosan a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján az általa megjelölt összegű piaci haszonbérleti díj megállapítását kérte. Jogi álláspontja szerint a haszonbérleti díjba beszámítandó a Magyar Államnak megfizetett egyszeri díj arányos összege, továbbá a szerződés 4.3. pontja szerint öt terhelő, a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésnek megfelelő fenntartásával adott évben felmerült (pl. a saját használatú utak, árkok fenntartásával felmerült) költségek arányos része.
- [9] Az alperesek a kereset elutasítását, piaci haszonbérleti díj meghatározását kérték. Az I-III. rendű alperesek jogi álláspontja szerint az eredeti haszonbérleti szerződésben szereplő ingatlanok nem képeznek jogilag oszthatatlan szolgáltatást. Hivatkoztak a felperes által is hivatkozott Ptk. 6:31. §-ra. A Ptké. 53/C. szerint szerződés-átruházás történt, az eredeti szerződés megszűnt, és az új szerződő felek között jött létre a korábbi tartalommal, de az új tulajdonosok nem képeznek jogosultí együttességet; az önálló ingatlanokra egyedileg határozható meg a haszonbérleti díj. Vitatták a felperes által csatolt szakértői vélemény helytállóságát, valamint a felperes beszámításra vonatkozó álláspontját.
- [10] A IV-VII. rendű alperesek hivatkoztak arra, hogy a megállapítási kereset Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban Pp.) 123. §-ában írt feltételei nem állnak fenn. A felperes jogi oszthatatlanság megállapítására irányuló kereseti kérelme kapcsán valamennyi tulajdonostársat perbe kellett volna állítania. A Magyar Állammal fennállt haszonbérleti szerződés nem teremtett jogilag oszthatatlan szolgáltatást, az új tulajdonosok számára a Fétv. 50/A. § biztosítja a haszonbérleti díj korrekcióját.
- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-III. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában 2017. október 10. napjától, a IV-VII. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanokra 2017. december 1. napjától megállapította az éves haszonbérleti díj mértékét, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az alpereseket a felperes javára perköltség megfizetésére.

- [12] Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a Pp. 155/B. § (1) bekezdés analóg alkalmazásával sincs lehetőség a tárgyalás felfüggesztésére az Alkotmánybíróság által a 22/2018. (XI.20.) határozatban megállapított alaptörvény-ellenes helyzet megszüntetéséig.
- [13] Megállapította, hogy a Pp. 51. § a) pontjában írt feltételek nem állnak fenn, a felperesnek nem kellett valamennyi tulajdonostársat perbeállítania.
- [14] A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok tulajdonának átruházása folytán a bérleti szerződésben a törvény erejénél fogva következett be alanyváltozás, amelyre a Ptk. 6:211. § értelmében a szerződésátruházás szabályai alkalmazandók. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése értelmében az ilyen jogszabály általi szerződésátruházás esetében a korábbi - a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél közötti - szerződés megszűnik és a szerződésben maradó fél tekintetében az átruházott szerződés új szerződésnek minősül. Az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI.20.) számú határozatában írtak szerint a jogalkotó erre a szerződéses konstrukcióra novációként tekint.
- [15] A Fétv. 110/A. § és a 2015. évi CCXX. törvényhez fűzött indokolás alapján egyértelműen megállapítható, hogy tulajdonosváltozás esetében a haszonbérleti szerződésből fakadó összes jog és kötelezettség tekintetében az új tulajdonos a haszonbérbeadó helyébe lép; akkor is, ha az érintett ingatlan dologösszesség részét képezte. A Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerint ezért az új tulajdonos arra is jogosult, hogy a haszonbérleti díj módosítása érdekében szerződésmódosítást kezdeményezzen. Kizárólag ezen értelmezés felelhet meg az Alaptörvény 28. Cikkének. A 22/2018. (XI.20.) AB határozat nem akadályozta a Ptké. 53/C. § rendelkezéseinek alkalmazását, hiszen annak értelmében is a támadott Ptké.-beli értelmezést a jogalkalmazó szerveknek irányadónak kell tekinteniük. Mindezek alapján a felperes elsődleges kereseti kérelmét megalapozatlannak ítélte.
- [16] A felperes Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján előterjesztett másodlagos keresete vonatkozásában az érintett ingatlanoknak a szerződésmódosítás kezdeményezése időpontjában irányadó szokásos piaci haszonbérleti díj mértékét a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálymentes szakértői véleménye alapján állapította meg.
- [17] Kifejtette, hogy a felperes a szerződésben, pályázati kiírásban foglaltak szerint az egyösszegű, egyszeri díjat a haszonbérleti jog megszerzése érdekében vállalta megfizetni, annak arányos része ekként az ingatlanokon újonnan tulajdont szerző alperesekkel szemben őt terhelő haszonbérleti díjba nem számítható be. Nem számítható be továbbá a haszonbérleti díjba a haszonbérleti szerződés 4.3. pontjában vállalt, a mezőgazdasági művelés alól kivont területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartásával járó költség, mivel azt a szerződés szerint a felperes vállalta, így azt az alperesekre nem háríthatja át.
- [18] A perköltségről annak figyelembevételével rendelkezett, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában pervesztes, míg másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában túlnyomórészt pernyertes lett.
- [19] A felperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az elsődleges kereseti kérelmének megfelelő, ennek hiányában a másodlagos kereseti kérelmének teljes egészében helyt adó ítélet meghozatalát. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint. Arra az esetre, ha az ítéletábrla alkalmazni kívánja a Ptké. 53/C. § rendelkezéseit, indítványozta a per tárgyalásának felfüggesztését az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI.20.) AB határozatban meghatározott,

Országgyűlést terhelő jogalkotói feladatok ellátásáig. Kérte továbbá perköltségében marasztalni az alpereseket.

- [20] Jogi álláspontja szerint a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése szerint valóban ipso iure alanyváltozás következik be a haszonbérleti szerződésben a bérlet tárgyának értékesítésével, amely azonban nem azonos a Ptk. 6:211. § szerinti jogszabályon alapuló szerződésátruházással. Arra ugyanis csak akkor kerül sor, ha a szerződésből kilépő félnek a szerződésből származó valamennyi joga és kötelezettsége átszáll a szerződésbe belépő félre, mely jelen esetben nem valósult meg, mivel a haszonbérleti szerződés tárgya 223 ingatlanból álló dologösszesség, amelyből az alperesek csupán egyes ingatlanok tulajdonjogát szerezték meg. A Fétv.110/A. § sem értelmezhető a Ptk. ezen rendelkezésétől eltérően, ezért „új szerződés” nem jött létre, a Fétv. 50/A. § nem alkalmazható. A Ptké. 53/C. §-hoz fűzött részletes indoklásra is figyelemmel a szerződésátruházás a szerződéses tartalmat nem módosíthatja; a korábbi egyetlen haszonbérleti szerződés helyett ingatlanonként különálló haszonbérleti szerződések tartalma azonban nem lehet azonos az eredeti, dologösszességre vonatkozó szerződés tartalmával. Az elsőfokú bíróság értelmezése alapjaiban sérti a szerződésben maradó felperes szerződéshez fűződő, jog által védett érdekeit. Az elsőfokú ítélet sérti továbbá a Ptk. 1:2. § (2) bekezdését, 6:58. §-át, a „pacta sunt servanda”, „nem plus iuris” és „Kauf bricht nicht die Miete” elvét is. A haszonbérleti szerződés megszűnésével az elsőfokú bíróság álláspontja szerint létrejött új szerződések nem felelnek meg a Ptk. 6:349. § (2) bekezdésében, Fétv. 46.§-ában foglaltaknak sem. Az alperesek kezdeményezése sérti a Ptk. 6:191. § (1), (3) és (4), 6:63. (1) bekezdéseiben és 6:349. §-ában a többalanyú kötelek módosítására adott rendelkezéseit, a haszonbérleti szerződés módosításának joga csak valamennyi haszonbérbeadó összességét illeti meg.
- [21] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését, mivel az ítélet nem tartalmazza a felek által a perben előadott jogi érvelések tekintetében a bíróság által elfoglalt álláspontot és annak részletes indokait. Az Alkotmánybíróság szerint a Ptké. 53/C. § alaptörvényellenes, az elsőfokú ítélet sérti az Alaptörvény B) Cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelményét.
- [22] A másodlagos fellebbezési kérelemhez kapcsolódóan továbbra is állította, hogy a haszonbérleti szerződésben meghatározott egyösszegben megfizetendő díj elnevezésétől függetlenül tartalmilag haszonbérleti díj, azt a szerződés is ekként kezelte, ez az értelmezés felel meg a Ptk. 6:349. § (1) bekezdésének is, ezért annak arányos része a piaci alapú haszonbérleti díjból levonandó. Az elsőfokú ítélet e körben sérti a Ptk. 6:58. és 6:61. §-át. E körben hivatkozott a T/9932 számú törvényjavaslatban foglaltakra. Hangsúlyozta, hogy a haszonbérleti egység részét képező „kivett” területekkel összefüggő költségei szintén elszámolhatók a piaci haszonbérleti díj terhére, e körben az elsőfokú eljárásban kifejtettekre utalt.
- [23] A tárgyalás felfüggesztése iránti kérelem tekintetében kiemelte, hogy a perben olyan jogi normát kellene alkalmazni, amelyről az Alkotmánybíróság már kimondta, hogy tartalma hiányos, azaz ezen formában alkalmazhatatlan.
- [24] Az I.-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú eljárásban előadott indokaik alapján kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását a csatlakozó fellebbezésükkel nem érintett részben. Kérték továbbá a másodfokú eljárással felmerült költségeikben marasztalni a felperest.
- [25] A IV.-VII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

- [26] Az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezésben kérték az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a terhükre megállapított kereseti illeték és szakértői költség megfizetésére kötelezés mellőzését, és a felperes kötelezését ügyvédi munkadíj címén I. rendű alperes vonatkozásában 200 000 forint, II. rendű alperes vonatkozásában 50 000 forint, a III. rendű alperes vonatkozásában 200 000 forint megfizetésére. Álláspontjuk szerint a perköltség körében az elsőfokú bíróságnak arra kellett volna figyelemmel lennie, hogy a felperes elsődleges keresete tekintetében teljes egészében pervesztes lett, míg a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a bíróság által megállapított haszonbérleti díj a felperes által megjelöltnek több mint kétszerese, így a felperes e tekintetben is túlnyomórészt pervesztesnek tekintendő. A felperes a pertárgyértéket szükségtelenül jelölte meg 83 654 996 forintban, mivel a haszonbérleti díj megállapítását csak az alperesek által megvásárolt ingatlanok vonatkozásában kellett elvégezni, amely alapján csak 194 920 forint illeték terhelte, a többlet perköltséget a per eredményétől függetlenül a felperes köteles viselni.
- [27] A felperes a csatlakozó fellebbezés megalapozatlanságát állította. Kiemelte, hogy a másodlagos kereseti kérelmének az elsőfokú bíróság a pontosított keresetben foglaltaknak megfelelően adott helyet, így e tekintetben a felperes pernyertesnek minősül.
- [28] Az ítélet tábla a fellebbezést és csatlakozó fellebbezést a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm. rendelet 229/2020. (V.25.) Korm. rendelettel módosított 29. § (1) bekezdésére - tárgyaláson kívül bírálta el.
- [29] A felperes kérelmére a tárgyalás felfüggesztésének nem volt helye. A Pp. 152.-155/B. §-ában meghatározza azokat a feltételeket, amelyek bekövetkezése esetében a tárgyalás felfüggeszthető, ezek között az Országgyűlés jogalkotási feladatának teljesítése nem szerepel. Téves a felperes analógiára történő hivatkozása. A törvényanalógia egy szabály joghatásának átvitele olyan hasonló, közelálló, szabályozatlan tényállásra, amelyre a jogalkotó nem gondolt (Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része Dialóg-Campus, Budapest-Pécs 1997. 228.) ugyanakkor alapjaiban különbözik az, ha valamely alkalmazandó jogszabályi rendelkezés alaptörvénybe ütközésének vizsgálata indokolt, attól, amikor az Alkotmánybíróság jogerős határozatában jogalkotásra hívja fel az Országgyűlést; ezért az analógia alkalmazásának alapvető feltétele hiányzik. A hatályos jogszabályok alapján a felek jogvitája eldönthető volt, ezért az ítélet tábla a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmet elutasította.
- [30] A fellebbezés alaptalan, a csatlakozó fellebbezés alapos.
- [31] Az ítélet tábla a logikai sorrendet követve elsődlegesen a felperesnek az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmét vizsgálta. A felperes az ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján kérte, lényeges eljárási szabálysértésként a Pp. 221. § (1) bekezdésébe foglalt indokolási kötelezettség megsértését állította; álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem adott választ a felek által felvetett valamennyi, az ügy elbírálása szempontjából jelentős kérdésre. A bíróság indokolási kötelezettsége a felek jogi álláspontjának lényegét jelentő kérdésekben való állásfoglalásra terjed ki, nem jelenti az indokolási kötelezettség megsértését, ha valamely, nem a jogvita lényegét adó kérdésre az ítélet nem tartalmaz jogi érvelést, mint ahogy az sem, ha az adott érvelést a fél nem találja kellően meggyőzőnek vagy részletesnek. Emellett az indokolás elmulasztása miatt csak akkor kerülhet sor az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján, ha az elsőfokú határozatból és az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság döntését mire alapította, s ezért az érdemi határozat

nem bírálható felül. Ha azonban az érdemi döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak, érdemi döntést kell hozni [PK 206. sz. állásfoglalás b) pont]. Az elsőfokú bíróság ítéletéből megállapíthatóak a döntés jogi indokai, így az ítélet hatályon kívül helyezése iránti másodlagos fellebbezési kérelem megalapozatlan.

- [32] Az ítélet tábla a felperes elsődleges, az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét szintén megalapozatlannak ítélte mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában.
- [33] Az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok helyes, az Alaptörvény 28. Cikkének is megfelelő értelmezésével állapította meg, hogy az alperesek a Fétv. 50/A. § 2016. január 6. napját követően hatályos rendelkezései szerint jogosultak a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezni. A felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel az ítélet tábla az alábbiakat rögzíti.
- [34] A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A szerződési pozíció ekként meghatározott átszállása a Ptk. 6:211. §-a szerinti szerződésátruházásnak minősül (BH2020.106.).
- [35] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény egyszerre iktatta be a Ptké. 53/C. §-át, valamint a Fétv. 50/A. és 110/A. § jelenlegi rendelkezéseit, ezeket ennek megfelelően egymásra tekintettel szükséges értelmezni. A jogalkotó törvény indokolásában deklarált célja e rendelkezések megalkotásával az volt, hogy a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződésekben a haszonbér módosításának jogát a felek érdekei közti egyensúly még hatékonyabb megteremtése útján biztosítsa. A haszonbér módosításának lehetőségét a jogalkotó nem kizárólag a rendelkezések hatálybalépését követően, hanem az azt megelőzően már megkötött szerződések esetében is biztosítani kívánta abban az esetben, ha a módosítás hatályba lépését követően az adott föld tulajdonjogának átruházása folytán a haszonbérbe adó tulajdonos személyében változás következett be.
- [36] A Fétv. 110/A. §-hez kapcsolódóan a módosító törvény indokolása kifejezetten rögzíti, hogy tulajdonosváltás esetében az új Ptk. azon - a haszonbérletre is irányadó - rendelkezése, amely szerint, ha a haszonbérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a haszonbérbeadó helyébe, jogszabály alapján történő szerződés átruházást (Ptk. 6:211. §) jelent. A Ptké. 53/C. § rendelkezésének célja annak lehetővé tétele, hogy a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződések esetében is jogszabályon alapuló szerződésátruházásnak minősüljön az az eset, ha valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján száll át. Ebben az esetben az eredeti szerződő felek között a szerződés megszűnik, és az új szerződő felek között jön létre a korábbi tartalommal, külön jogi aktus nélkül.
- [37] A 22/2018. (XI. 20.) AB határozat ezzel összhangban rögzíti, hogy jogszabály rendelkezése alapján szállnak át a jogok és a kötelezettségek bérleti szerződés esetén, ha a bérbeadó a szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza [64]. A határozatban az Alkotmánybíróság leszögezte, hogy a jogalkotó a korábban vitatott dogmatikai kérdést eldöntve,

amikor erre a szerződéses konstrukcióra novációként tekint, amely Ptké.-beli értelmezést a jogalkalmazó szerveknek magukra nézve irányadónak kell tekinteniük [72]. A határozatban a Ptké. 53/C. § megsemmisítésére irányuló indítványt elutasította, és alkalmazási tilalomról sem döntött, ezért a bíróságoknak azt a megállapított jogalkotói mulasztás mellett is alkalmazniuk kell. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az AB határozat arra is utal, hogy a jogalkotó éppen a mezőgazdasági haszonbérletek esetében állapított meg részletes szabályokat a szerződésátruházással összefüggően [99].

- [38] A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése alá tartozik tehát, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, mely esetben a szerződésből kilépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést megszüntnek, a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében pedig a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában a jogszabály alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni. A Fétv. 110/A. §-a alapján pedig a tulajdonosváltozásra tekintettel megszünt haszonbérleti szerződés helyébe lépett új haszonbérleti szerződésre alkalmazni kell a Fétv. 50/A. § rendelkezéseit.
- [39] Figyelemmel arra, hogy ez esetben az új szerződés jogszabály rendelkezése alapján jön létre a felek között, a felperes fellebbezésében is felhívott, a szerződés alaki érvényességére vonatkozó előírások nem értelmezhetőek.
- [40] Nem akadályozza a Fétv. 110/A. § és 50/A. § alkalmazását az sem, hogy a tulajdonosváltás csupán a felperes és a Magyar Állam között létrejött haszonbérleti szerződésben meghatározott ingatlanok egy része tekintetében következett be. A Ptk. 6:211. § (1) bekezdése a szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség jogszabályon alapuló átszállását kívánja meg a szerződésátruházás szabályainak alkalmazásához, ez azonban nem a felperes által fellebbezésben kifejtetteknek megfelelően értelmezendő, nem szükséges tehát, hogy amennyiben a haszonbérleti szerződés több ingatlanra állt fenn, úgy a tulajdonosváltás valamennyi ingatlan tulajdonjogát érintse, és minden ingatlan tulajdonjogát ugyanaz az egy személy szerezze meg.
- [41] A Magyar Állammal kötött haszonbérleti szerződésben meghatározott ingatlanok a felperes hivatkozásával ellentétben nem képeznek jogilag oszthatatlan szolgáltatást. A Ptk. 6:28. § (2) bekezdése szerint osztható a szolgáltatás, ha önállóan használható részekre bontható, kivéve, ha a megosztás a jogosult lényeges jogi érdekét sértené. Oszthatatlan több önálló dolog szolgáltatására irányuló követelés is, ha a szerződés céljából ez következik. A haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanok azonban nem képeznek a gazdasági forgalomban egységet alkotó dologösszességet, önállóan forgalomképesek, kívülálló személyek vonatkozásában akkor sem minősülnek egy közös cél szolgálatára rendelt gazdasági és műszaki egységnek, ha a felperes gazdasági érdekei folytán ekként tekinti őket. Önmagában az, hogy a felperes és a Magyar Állam között létrejött haszonbérleti szerződés 223 ingatlan haszonbérbeadásáról egy szerződésben, egy, az ingatlanok összességére irányadó összefoglalt haszonbérleti díj mellett rendelkezett, szintén nem teszi a szerződésbe foglalt szolgáltatást oszthatatlanná. A haszonbérleti egység e viszonylatban a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanrészek nyilvántartása és hasznosítása során alkalmazott kategória, nem teremt jogi oszthatatlanságot.
- [42] A szerződésátruházásnál megkívánt „jogok és kötelezettségek összessége” lényegében a szerződéses pozíció átszállását jelenti, ez azonban jelen esetben nem az ingatlanok összességére nézve, hanem az egyes ingatlanokra vonatkozóan értelmezendő. A szerződéses pozíció átruházása csupán az ingatlanok egyikére, vagy meghatározott körére is megtörténhet akként, hogy a szerződésátruházással érintett tárgy (ingatlan) tekintetében a szerződéses pozícióból származó

valamennyi jog és kötelezettség a szerződésbe belépőre szálljon, míg a szerződésátruházással nem érintett tárgy tekintetében azok továbbra is az eredeti szerződő felet illesse és terhelje. A perbeli földek tulajdonjogának átruházásával e földek vonatkozásában a szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség jogszabály rendelkezése alapján átszállt az alperesre, így a Ptk. 53/C. § (2) bekezdése alapján a szerződést ezen ingatlanok vonatkozásában új szerződésnek kell tekinteni. Ez az értelmezés felel meg az Alaptörvény 28. Cikkében írtaknak is, mivel kizárólag ekként biztosítható, hogy valamennyi olyan, a módosítás előtt megkötött hosszú távú haszonbérleti szerződés esetében lehetőség legyen a haszonbérleti díj módosítására, ahol tulajdonosváltás történt. Ellenkező értelmezés mellett a jogszabálmódosítások egyértelműen megfogalmazott célja épp a legjelentősebb - nagyszámú földre kiterjedő - haszonbérleti szerződések esetén nem valósulna meg (Kúria Pfv.IX.20.181/2019/6.).

- [43] A Ptk. 53/C. § (2) bekezdése alapján létrejövő új szerződések tartalmának megállapítása nem képezte jelen per tárgyát, szerződéses pozíció átruházásából eredően a szerződésbe belépő felet az adott ingatlan vonatkozásában terhelik ugyanazok a jogok és illetik azon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet az adott ingatlan vonatkozásában illették és terhelték, azzal, hogy a megszűnt szerződés tárgyának speciális jellegéhez és a haszonbérbeadó személyéhez tapadó, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (továbbiakban: Nfatv.), valamint a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet által meghatározott tartalmi elemek az új szerződésnek nem képezik tárgyát (BH2020.160.).
- [44] A felperes jogi érvelésével szemben nem jött létre többalanyú kötelem, így a Ptk. 6:191. § (1), (3), (4) bekezdéseinek, 6:63. § (1) bekezdésének sérelme sem állapítható meg.
- [45] A felperes hivatkozott arra is, hogy az új szerződések létrejöttének megállapítása a szerződéshez fűződő, jog által védett érdekeit sérti. A hosszú távú szerződések esetén a haszonbérleti díj módosítására lehetőséget teremtő Fétv. 50/A. §-t beiktató 2015. évi CLXXXI. törvény indokolása szerint a jogalkotó célja a felperes által is felhívott *clausula rebus sic stantibus* római jogi alapelv gyakorlati alkalmazása volt annak lehetővé tételével, hogy az idő múlásával összefüggésben a körülményekben történő lényeges változás alapot adhasson a szerződéses kapcsolat egyes részeinek megváltoztatására. A hosszú távú haszonbérleti szerződések módosításának megengedhetősége kapcsán nem csupán a haszonbérelő, hanem a haszonbérbe adó érdekei is védelemre jogosultak, a jogalkotó szerződő felek érdekei egyensúlyának deklarált szem előtt tartásával (lásd a Módtv. indokolását) határozta meg a haszonbér módosításának szabályait. A felperes jogi érdekeinek védelmét a jogalkotó akként biztosítja, hogy amennyiben a megállapított haszonbér mellett a szerződés fenntartása már nem érdeke, a Fétv. 50/A. § (5) bekezdésében meghatározott feltételek mellett felmondhatja a határozott időre szóló szerződést is. Szintén jogai védelmét szolgálja, hogy a haszonbér megállapítását csak 5 évente lehet kezdeményezni, arra maga is jogosult. Kiemeli az ítéletábra, hogy a Fétv. 50/A. § és 110/A. § alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló bírói kezdeményezést az Alkotmánybíróság 3278/2017. (XI.2.) AB határozatával elutasította. Az új tulajdonosok a felperes gazdasági érdekeire hivatkozással nem zárhatóak el jogszabályban biztosított joguk gyakorlásától.
- [46] Az elsőfokú bíróság mindezekre is tekintettel helytállóan ítélte a felperes elsődleges kereseti kérelmét megalapozatlannak.

- [47] Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmére a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a perbeli ingatlanok piaci haszonbérleti díját a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan véleménye alapján határozta meg, melyet ítélezése alapjául az ítéletábra is elfogadott.
- [48] A felperes fellebbezésében is kérte a szakértő által meghatározott haszonbér összegébe beszámítani a haszonbérleti egység részét képező „kivett” területekkel összefüggésben felmerülő éves költségek arányos részét. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy ezen költségek áthárítására nincs mód.
- [49] A Magyar Állammal kötött haszonbérleti szerződés 4.3. pontja éppen azt mondja ki, hogy a felperes, mint haszonbérlő vállalja a haszonbérlet alatt a mezőgazdasági művelés alól kivett területek rendeltetésüknek megfelelő fenntartását, a szerződésből azonban nem állapítható meg, hogy a felek ennek költségét a haszonbér meghatározása során figyelembe vették volna. A Ptk. 6:350. § (1) - (2) bekezdése általában a haszonbérlő kötelezettségévé teszi, hogy gondoskodjon arról, a haszonbérlet tárgyai hasznosíthatóságának a csökkenése ne haladja meg azt a mértéket, amellyel a szerződés megkötésekor a tulajdonos a társadalmi elvárásokra és a hosszú távú gazdálkodás ésszerű követelményeinek a betartására tekintettel is számolhatott. A haszonbérlet tárgyat képező dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos terhek viselése a haszonbérlőt terheli a Ptk. 6:351. § (1) bekezdése alapján. A haszonbérlő felperes ennek alapján köteles a haszonbérlet tárgyat képező „kivett területek” megfelelő fenntartására, amelynek költségeit maga köteles viselni. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes állításával ellentétben a perbeli alperesek tulajdonába került, így a per tárgyat képező ingatlanok részét is képezik ilyen területek (saját út, kivett árok, stb.), amit a perbeli szakértő figyelembe vett a piaci haszonbér megállapítása során.
- [50] A Magyar Állam és a felperes közötti haszonbérleti szerződés 3. pontja rendelkezik a haszonbérleti díjról.
- [51] A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Vezérigazgatójának a Nemzeti Földalapba tartozó földterületek haszonbérleti pályázati szabályzatának kibocsátásáról szóló közleménye III. fejezet 17. pontja szerint a haszonbérleti jog megszerzéséért egyösszegű, egyszeri díj fizetendő, amelynek megfizetéséről a haszonbérleti szerződésben kell rendelkezni. A haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri díj minimális mértékét a kiíró a pályázati felhívásban határozza meg. A Ptk. 6:59. § (2) bekezdéseire figyelemmel a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg, így akként is megegyezhetnek, hogy a haszonbérlő a haszonbérleti egység haszonbérleti jogának megszerzéséért, tehát annak fejében, hogy az adott egység vonatkozásában a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. éppen vele köt szerződést, egyszeri díjat fizet. A szerződés ezen kikötése független a haszonbérleti jog forgalomképességétől. Az ingatlanok hasznosítása az Naftv. 18. § (2) bekezdés b) pontja szerinti nyilvános pályázaton történő haszonbérbe adás útján történt, amelynek során pályázók egyebek mellett éppen a megajánlott egyszeri díj összegében versenyezhettek, az egyszeri díjat a haszonbérleti szerződés megkötésének lehetőségéért fizette meg a felperes.
- [52] A felperes és Magyar Állam közötti haszonbérleti szerződés 3. fejezetében rendelkezik a haszonbérleti díjról; 3.1. pontja a haszonbérleti jog megszerzése érdekében a pályázatban vállalt egyösszegű, egyszeri díjat, míg 3.3. pontban a földterület után a haszonbérlet gyakorlásáért pályázatban vállalt éves díjat rögzíti. A haszonbérleti díj ekként két elemből áll: egyszeri és éves díjból. Ebből azonban a felperesi érveléssel szemben nem következik, hogy az egyszeri díj már megfizetett összegét a később évente fizetendő haszonbér összegébe be kellene számítani. A

haszonbérleti szerződés ilyen rendelkezést nem tartalmaz, a felperes állításával szemben az sem állapítható meg, hogy az éves bérleti díjat a piaci értéknél, vagy más, állam tulajdonában álló ingatlanok haszonbérleti díjánál az egyszeri díjra tekintettel alacsonyabb összegben határozták volna meg, azon összeget a fentiek szerint annak fejében fizette meg a felperes, hogy az ingatlanokra haszonbérleti jogot szerezhessen. Nincs arra lehetőség, hogy ezen, a korábbi tulajdonosnak megfizetett összeget a felperes az új tulajdonosok terhére a haszonbérlet gyakorlásáért fizetendő éves díjba beszámítsa.

- [53] A felperes másodlagos fellebbezésével kapcsolatosan hivatkozott a T/9932 törvényjavaslatra. Rögzíti az ítéletábra, hogy az időközben elfogadott 2020. évi XL. törvény az Naftv. 18. § (8) bekezdéseként beiktatott rendelkezése szerint, ha a haszonbérleti szerződés alapján a használati jogosultság megszerzéséért a haszonbérlő ellenértéket fizetett, annak a haszonbérleti jogviszony - haszonbérleti szerződés szerinti - teljes időtartamából egy évre arányosan számított részét az évente fizetendő haszonbér összegébe be kell számítani. A fenti szabály a 2020. július 1. napjától hatályos [10. § (1) bekezdés], a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bekezdése alapján a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra kell alkalmazni. A törvény hatálya a Nemzeti Földalapba tartozó ingatlanok hasznosítására terjed ki, a perben érintett ingatlanok ugyanakkor az értékesítéssel Naftv. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján kikerültek a Nemzeti Földalapból. E rendelkezés ezért jelen perben nem alkalmazható. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a módosítás szükségességéből éppen az következik, hogy a korábbi szabályok alapján, melyek jelen perben irányadóak, ilyen beszámításra nem volt mód.
- [54] Az elsőfokú bíróság ekként a felperes másodlagos kereseti kérelme kapcsán is helytálló jogi következtetésekre jutott.
- [55] Alapos azonban az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése.
- [56] Az elsőfokú bíróság a per tárgyának értékét helytelenül állapította meg. A felperes kereseti kérelme látszólagos, eshetőleges keresethalmazatot tartalmazott, mely esetben a per tárgyának értékét egyszer, a magasabb összegű perértékű kereseti kérelem alapján kell figyelembe venni. A felperes elsődleges kereseti kérelme megállapításra irányult jelen per alpereseivel szemben kérve annak kimondását, hogy a Fétv. 50/A. § alapján nem jogosultak piaci haszonbér megállapítását kezdeményezni. Ez esetben a per tárgyának értéke azonban nem a haszonbérleti szerződésben a 223 ingatlanra meghatározott haszonbér teljes összege, hiszen a per nem érinti valamennyi ingatlant. A másodlagos kereseti kérelem tekintetében a perben vitatott érték az alperesek által a Fétv. 50/A. § szerint (1) bekezdés szerinti kezdeményezésben meghatározott és a felperes által a keresetben elismert egy évi haszonbérleti díj különbözete [Pp. 24. § (1) és (2) bekezdés a) pont], az elsőfokú eljárásban ezen összeget kellett a pertárgy értékeként figyelembe venni.
- [57] Az I. rendű alperes a T. 070 helyrajzi számú ingatlanra indítványozott haszonbérleti díjként évi 1 832 390 forint, a II. rendű alperes a T. 077/4 helyrajzi számú ingatlanra évi 262 309 forint, a III. rendű alperes a T. 066 helyrajzi számú ingatlanra évi 1 153 989 forint haszonbérleti díj megállapítását kezdeményezte. A felperes keresetében (1. alatt) figyelemmel a mellékletként csatolt szakértői véleményben foglaltakra a T. 070 helyrajzi szám alatti ingatlanra évi 642 347, a T. 077/4 helyrajzi számú ingatlanra évi 103 085 forint, míg a T. 066 helyrajzi szám alatti ingatlanra évi 401 211 haszonbérleti díj megállapítását indítványozta. A IV. rendű alperes vonatkozásában a P. 021 helyrajzi számú ingatlanra az alperes évi 59 000, a felperes 20 624 forint, a P. 023/6 helyrajzi számú ingatlanra az alperes évi 2 107 000, a felperes évi 753 429 forint, a P. 018/1 helyrajzi számú ingatlanra az alperes évi 521 000, a felperes évi 176 439, az A. 0123 helyrajzi számú ingatlanra az

alperes évi 1 503 000, a felperes évi 361 489 forint, az A. 0145/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra az alperes évi 34 000, a felperes évi 4 804 forint, az A. 0155/2 helyrajzi szám alatti ingatlanra az alperes évi 27 000, a felperes évi 2 837 forint, az A. 0156 helyrajzi szám alatti ingatlanra az alperes évi 320 000, a felperes évi 61 854 forint haszonbér megállapítását indítványozta. Az V. rendű alperes tekintetében az A. 0114 helyrajzi számú ingatlanra az alperes évi 2 312 000, a felperes évi 542 075, az A. 0115 helyrajzi számú ingatlanra az alperes évi 2 396 000, a felperes évi 651 325 forint haszonbért kért megállapítani. Az A. 0173/7 helyrajzi számú ingatlan éves haszonbérleti díját a VI. rendű alperes évi 638 000, felperes évi 278 846 forintra tette. A VII. rendű alperes vonatkozásában az A. 0142 helyrajzi számú ingatlan éves haszonbérleti díját az alperes 3 254 000, a felperes 909 803 forintban, az A. 0175 helyrajzi számú ingatlanét az alperes 467 000, felperes 214 147 forintban kérte meghatározni. A felperes a IV-VII. rendű alperesek vonatkozásában az általa megállapítani kért haszonbérleti díj mértékét az 5. sorszám alatt részletezte. Ezek figyelembevételével, a Pp. 25. § (3) bekezdése alapján a per tárgyának értéke összesen 12 062 380 forint volt. A felperes az igazságügyi szakértői vélemény kézhezvételét követően (56. sorszám alatt) másodlagos kereseti kérelmét pontosítva valóban magasabb összegű haszonbérleti díjak megállapítását kérte, azonban a kereset ilyen módosítása a kereseti illeték mértékére nem hat ki, hiszen az az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése alapján a kereset megindításakor megállapítható pertárgyértékhez igazodik. Szintén nem ad alapot a kereset ilyen módon történő megváltoztatása az eredeti pertárgyérték alapján megállapítható perköltség mérséklésére (BH1998.497.), a változtatással érintett körben a felperes pervesztesnek tekintendő.

- [58] A Pp. 253. § (3) bekezdésének utolsó fordulata szerint a másodfokú bíróság a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről.
- [59] A fent meghatározott pertárgyérték alapján a felperes az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint 723 700 forint volt, a felperes az ezt meghaladóan lerótt kereseti illeték visszatérítésére tarthat igényt az Itv. 80. § (1) bekezdés g) pontja alapján. A IV-VII. rendű alperesek ugyanakkor fellebbezést, csatlakozó fellebbezést nem terjesztettek elő, ennek hiányában az ítéletábra a Pp. 253. § (3) bekezdése az őket a felperes javára perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést nem érinthette.
- [60] A felperesi pernyertesség arányát is ezen eredeti és nem a módosított másodlagos kereseti kérelem alapján kell megállapítani. Az I-III. rendű alperesek perköltségként ügyvédi munkadíjat számítottak fel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján, a csatolt megállapodásokban valamennyi alperes vonatkozásában személyenként 500 000, valamint tárgyalásonként további 40 000 forint ügyvédi munkadíjat határoztak meg. A felperes ügyvédi munkadíjának megállapítását a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § alapján kérte, leróta a kereseti illetéket és előlegezett összesen 597 560 forint szakértői díjat. Az I-III. rendű alperesek a megállapított haszonbérleti díjra figyelemmel személyenként 74%-ban pernyertesek lettek, a perköltség viselésére a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felek ilyen arányban lennének kötelesek. Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben azonban I. rendű alperes javára 200 000, a II. rendű alperes javára 50 000, a III. rendű alperes javára 200 000 forint ügyvédi munkadíj megállapítását kérték az elsőfokú eljárásra, mely kérelmük a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel a másodfokú döntés korlátját képezi, az ítéletábra ezért részükre ezt az összeget állapította meg.
- [61] Az ítéletábra mindezekre tekintettel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a csatlakozó fellebbezéssel támadott, I-III. rendű alpereseket érintő perköltség vonatkozásában megváltoztatta, ezt meghaladóan helybenhagyta.

- [62] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, míg az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése eredményes volt, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles viselni saját másodfokú eljárással felmerült költségét, valamint köteles megtéríteni az I-III. rendű alperesek másodfokú eljárással felmerült költségeit. Az ítélet tábla az I-III. rendű alperesek vonatkozásában a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a csatolt megállapodásban meghatározott ügyvédi munkadíjat vette alapul azonban azt a 2. § (2) bekezdés alapján mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az alperesek jogi képviselője valamennyi alperes nevében készítette, egyesített fellebbezési ellenkérelmet és csatlakozó fellebbezést nyújtott be, a fellebbezési ellenkérelem rövid, csupán az elsőfokú eljárásban előadottakra utal, indokolást csak a csatlakozó fellebbezéshez tartalmaz, a másodfokú eljárásban tárgyalás megtartására nem került sor. Az I-III. rendű alperesek javára az ítélet tábla fejenként 30 000 forint ügyvédi munkadíjat állapított meg.
- [63] Az I. és III. rendű alperes csatlakozó fellebbezésével vitatott érték az igényelt 200 000 forint munkadíj mellett, a mellőzni kért 107 140 forint illetékrész és 42 682 forint perköltség, azaz 349 822 forint, amely után az I. és III. rendű alperesek az Itv. 46. § (4) bekezdése alapján 14 000 - 14 000 forint csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére voltak kötelesek. A felperes a lerótt 16 000 forint illetékből 14 000 forintot köteles megtéríteni az alpereseknek, míg a fennmaradó összeget az Itv. 80. § (1) bekezdés g) pontja alapján az alperesek visszaigényelhetik. A II. rendű alperes által a csatlakozó fellebbezéssel vitatott érték 199 822 forint volt, amelynek alapján 8000 forint illeték megfizetésére volt köteles, ám csupán 4000 forint illetéket fizetett meg. Az ítélet tábla ezért leletezés terhe mellett kötelezte a meg nem fizetett 4000 forint fellebbezési illeték lerovására, a felperest pedig kötelezte a 8000 forint illeték megfizetésére a II. rendű alperes részére.
- [64] A felperes a fellebbezési illetéket is túlzott összegben róta le, ezért az ítélet tábla az Itv. 80. § (1) bekezdés g) pontja alapján megállapította azon összeget, melynek visszatérítésére jogosult.

A fellebbezéssel vitatott értéként ez esetben is a magasabb értéket kell figyelembe venni. A felperes az elsőfokú eljárás során a másodlagos kereseti kérelmét módosítva az ingatlanokra az éves haszonbérleti díj összegeként az igazságügyi szakértő által meghatározott értéket fogadta el, hasonlóképpen fellebbezése is ezen összegeket vette alapul. Az elsődleges fellebbezési kérelme azonban annak megállapítására irányult, hogy az alperesek nem jogosultak a haszonbérleti díj módosítását kezdeményezni, a fellebbezéssel vitatott érték így az egyes ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Állammal kötött haszonbérleti szerződés alapján meghatározott haszonbérleti díjak összege (900 forint/AK), azaz összesen 5 036 472 forint, amelynek alapján 402 900 forint fellebbezési illeték lerovására volt köteles. Ezzel szemben a felperes lerótt 2 500 000 forint illetéket a különbözetet az adóhatóság útján visszaigényelheti.

Debrecen, 2020. június 30.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -