



Fővárosi Ítéletábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.517/2023/5.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd neve1 ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvédi iroda neve Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd neve2 ügyvéd)

ügyvéd címe2

A per tárgya: földhaszonbérleti szerződés megszűnése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 64.P.22.012/2022/28.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 150.000 (százötvenezer) forint + áfa mértékű másodfokú perköltséget, valamint leletezés terhe mellett az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára – további 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított irányadó tényállás szerint az cég1 Rt. és a igazgatóság mint haszonbérbe adó, valamint az alperes mint haszonbérelő között 2001. augusztus 31. napján mezőgazdasági földhaszonbérletre vonatkozóan Haszonbérleti Szerződés jött létre. Ennek alapján a haszonbérbeadó a település külterület helyrajzi szám2 és a helyrajzi szám1 hrsz. alatti földterületeket haszonbérbe adta a haszonbérelőnek. A felek rendelkeztek a haszonbérleti díj megfizetésének időpontjáról, a haszonbérlet időtartamáról (10 év), rögzítették a rendkívüli felmondási okokat és azt is, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnése esetén a haszonbérlet tárgyát képező földterületeket a haszonbérelő milyen állapotban köteles visszaadni a haszonbérbeadónak. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosult 13. § (5) bekezdése, valamint a Haszonbérleti Szerződés 3.1. pontja alapján mindkét ingatlan tekintetében a haszonbérleti szerződés 50 év határozott idejű szerződéssé alakult.

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a „földet a gazdáknak program” keretében a Nemzeti Földalapba tartozó földrészek tulajdonjogának átruházására szerződéseket kötött a vevőkkel, köztük a felperessel is. Ezen program keretében az eladó kizárólagos tulajdonát képező település külterület helyrajzi szám2 hrsz. szám alatti termőföld ingatlanra 2016. április 28-án, míg a helyrajzi szám1 hrsz.-ú ingatlanra 2016. május 9. napján jött létre az adásvételi szerződés.

A felperes azt követően, hogy az ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát megszerezte, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. §-ának (1) és (2) bekezdésére hivatkozással kezdeményezte a haszonbérleti díjak tekintetében a haszonbérleti szerződések módosítását szakértől igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján összegl forint/ha összegben mindkét termőföld tekintetében. Az

alperes nem értett egyet a felperes díjemelésre vonatkozó kérelmével, így felperesként kereseteket terjesztett elő, melyekben kérte, hogy a kezdeményezésben megjelöltnél alacsonyabb összegben állapítsa meg a bíróság a földhasználati díjat, azonban a kereseti kérelmeit az eljáró bíróságok idézés kibocsátása nélkül elutasították, így ennek következtében az alperes összeg1-összeg1 forint/ha haszonbérleti díj megfizetésére vált kötelezetté. Az alperes a haszonbérleti díjat továbbra is a módosulást megelőző összegben egyenlítette ki, ezért a felperes felszólította az alperest a hátralékos haszonbérleti díj kiegyenlítésére. Az alperes válasziratában vitatta a haszonbérleti díj módosulását, továbbá azt, hogy joghatály kiváltására alkalmas a felperes szerződésmódosítást célzó kezdeményezése; álláspontja szerint a felperes felé tartozása nem állt fenn.

A felperes azonnali hatállyal felmondta a Haszonbérleti Szerződést a helyrajzi szám1 hrsz.-ú ingatlant érintően a 2018. január 17-én kelt és az alperes által 2018. január 18. napján átvett, míg a helyrajzi szám2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2018. március 29. napján kelt és az alperes által 2018. április 4-én átvett jognyilatkozatával figyelemmel arra, hogy az alperes az érvényes Haszonbérleti Szerződés alapján a haszonbérleti díjat nem egyenlítette ki határidőben. Az alperes az azonnali hatályú felmondást nem fogadta el.

[2] A felperes tényleges tárgyi keresethalmazatként előterjesztett kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. Korm. rendelet (a továbbiakban: Fönyr.) 14. § (4) bekezdésében és a Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pontjában írtakra tekintettel az alperes és közte a település külterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú ingatlan haszonbérletére létrejött Haszonbérleti Szerződés 2018. január 18-i hatályosulással, míg a település külterület helyrajzi szám2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2018. április 4-i hatályosulással történő joghatályos felmondását. Kérte, hogy a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:355. §-a alapján kötelezze az alperest mindkét ingatlan részére történő birtokba adására, valamint kártérítés címén az alperest a helyrajzi szám4 hrsz.-ú ingatlan tekintetében összeg2 forint tőke és kamatai, míg a település külterület helyrajzi szám2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában összeg3 forint tőke és kamatai megfizetésére kötelezni. A felperes ezen túlmenően további eshetőleges tárgyi keresethalmazatként az elmaradt haszonbérrel, a haszonbérleti szerződéssel kapcsolatos kérelmeket terjesztett elő.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A részítélettel érintett kérelmek vonatkozásában vitatta, hogy a felperesnek a Haszonbérleti Szerződés alapján járó haszonbérleti díj módosításra és az azonnali hatályú felmondásra vonatkozó jognyilatkozatai érvényesek, joghatály kiváltására alkalmasak voltak, ugyanis azok semmisek a Fétv. 46. §-a és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi CXXX. törvény (Ptk.) 6:6. § (1) bekezdése alapján. A Fétv. 43. §-a szerint a földforgalmi törvényben meghatározott földhasználati szerződést közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba kell foglalni, továbbá a Ptk. 6:6. § (1) bekezdése értelmében mind a díjemelésre irányuló kezdeményezést, mind pedig az azonnali hatályú felmondást szintén közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba kell foglalni. A felperesi, az alakiság megsértésével tett jognyilatkozatok semmisek. Ezért a haszonbérleti díj összege nem emelkedhetett a felperes által megjelölt összeg1 forint/ha összegre, elmaradása nem volt, a felperest az azonnali hatályú felmondás joga nem illette meg.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével a joghatályos felmondás megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasította és kötelezte az alperest, hogy a jogerőt követő 15 napon belül mindkét perbeli ingatlant bocsássa a felperes birtokába.

Az előbbi kérelmet azért találta alaptalannak, mivel a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 172. § (3) bekezdése szerinti megállapítási kereset törvényes feltételei nem állnak fenn, mert a felperes marasztalást is kérhet (ingatlanok birtokba adása), mint ahogy azt meg is tette.

Az elsőfokú bíróság mindkét ingatlan vonatkozásában alaposnak találta a felperes birtokbaadás iránti kérelmét. A felperes a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése alkalmazásával kezdeményezte a haszonbérleti szerződés módosítását a haszonbérleti díj vonatkozásában a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci mértékre, mellyel az alperes nem értett egyet, azonban e rendelkezés (4) bekezdésében írt módon nem kezdeményezte a bíróságtól a haszonbérleti díj meghatározását, ugyanis az e körben előterjesztett kereseti kérelmeit a bíróságok idézés kibocsájtása nélkül elutasították, tehát a kezdeményezésben megjelölt mértékben a haszonbérleti díjat módosítotttnak kell tekinteni. Kiemelte, hogy a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó szerződésmódosítás jogszabály alapján következett be a kezdeményezésben megjelölt haszonbér összegére vonatkozó tartalommal. A kezdeményezésre a Fétv. nem ír elő kötelező alakíságot, így az egyszerű magánokirati formában is érvényesen megtörtént, tehát a haszonbérleti díj összege mindkét ingatlan esetében összegl forint/ha díjra módosult. Az alperes nem az emelt összegű, hanem a korábbi haszonbérleti díjat fizette, ezért a felperes – fizetési felszólítást követően – a Haszonbérleti Szerződés 5.b) pontja alapján azt jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal. Nem osztotta az elsőfokú bíróság az alperes álláspontját, miszerint csak teljes bizonyítóerejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan mondható fel a haszonbérleti szerződés, ugyanis sem a felek között létrejött szerződés, sem jogszabály (Ptk., Fétv., földforgalmi törvény) ilyen rendelkezést nem tartalmaz. Megítélése szerint a szerződés megszüntetésére irányuló jognyilatkozat nem azonosítható a szerződés módosítására vonatkozó kezdeményezéssel. A felperes felmondási joga a Haszonbérleti Szerződésen, illetve a Fétv. 58. § (1) bekezdés d) pontján alapult. A felperes igazolta, hogy mindkét azonnali hatályú felmondást az alperes átvette, és ezt követően a Fétv. 61. § (1) bekezdése alapján a törvényben írt határidőn belül bírósághoz fordult. A felperes felmondása a célzott joghatás kiváltására alkalmas volt, az helyrajzi szám1 hrsz.-ú ingatlan tekintetében 2018. január 18-án, míg az helyrajzi szám2 hrsz.-ú ingatlan tekintetében 2018. április 4-én hatályosult, melynek következménye a szerződés megszűnése. Erre tekintettel pedig a felperes jogosult volt a Ptk. 6:356. §-a és a 6:341. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok birtokba adását kezdeményezni.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes magatartása nem tisztességtelen, nem ütközik a jóhiszemű joggyakorlás elvébe. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság e kereseti kérelemnek helyt adó döntést hozott.

[5] Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását, a felperes birtokbaadásra irányuló kereseti kérelmeinek elutasítását kérte. Indokául előadta, hogy tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, miszerint az azonnali hatályú felmondás közlése nemcsak közokirati vagy teljes bizonyítóerejű magánokirati formában tehető [Fétv. 46. §, Ptk. 6:6. § (1), (2) bekezdés]. A szerződés módosítására és megszüntetésére is ebben a formában kerülhet sor, ugyanis az azonnali hatályú felmondás olyan egyoldalú nyilatkozat, amely a szerződés módosítását, illetve megszűnését eredményezheti, így a jognyilatkozatot a Fétv. 46. §-ában előírt formában kell megtenni. A felhívott rendelkezések alapján a földhaszonbérleti szerződés megkötésének,

illetve módosításának és megszüntetésének érvényességi kelléke, hogy az közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglaltan történjen, így ez az alakiság a Fétv. 58. § (1) bekezdése szerinti azonnali hatályú felmondásra is irányadó, az egyszerű magánokirati formában érvényesen nem történhet meg. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtésre, hogy a felperes azonnali hatályú felmondásai jogszerűek voltak.

Sérlemzte, hogy az elsőfokú bíróság döntése meghozatala során nem volt tekintettel a felmondás körülményeire, a felek egymással szemben tanúsított magatartására. Megítélése szerint a díjemelés mértéke és a felmondások körülményei nem egyeztethetők össze a Ptk. alapelvi követelményeivel, az 1:3. és az 1:5. §-ával. Tévesnek tartotta azt az ítéleti álláspontot is, hogy a felmondás szünteti meg a szerződést, nem pedig a bírósági ítélet jogerőre emelkedésével szűnik meg a haszonbérleti jogviszony a felek között. Mindez nem vezethető le a Fétv. 61. § (1) bekezdéséből. Tekintettel arra, hogy nem fogadta el a felperes felmondását, így az elfogadó nyilatkozat hiányában nem szüntette meg a felek szerződését. A Fétv. rögzíti, hogy a haszonbérbeadónak kell a bírósághoz fordulnia, amennyiben a haszonbérelő a felmondást nem fogadja el. A Kúria Pfv.21.479/2018/7. számú ítéletével rámutatott arra, hogy a felmondás érvényességéről és hatályosságáról a bíróság rendelkezik ítéletében. Ahhoz, hogy a felmondások alkalmasak legyenek a szerződés megszüntetésére, vagy a haszonbérelő elfogadó nyilatkozata, vagy a bíróság ezt megállapító ítélete szükséges, így a jogerős ítélet meghozataláig a haszonbérleti szerződés rendelkezései szerint kell eljárnia. Álláspontja szerint mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróságnak érdemben el kellett volna bírálnia a megállapítási keresetet; a részítélet sérti a Pp. 172. §-át.

[6] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte, a perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alkalmazásával kérte 250.000 forintban megállapítani áfával növelt összegben. A pertárgy értékét a két ingatlan birtokba adása vonatkozásában pontosított keresetében 10.000.000 forintban jelölte meg. Nem osztotta a felmondás alakiságával kapcsolatos alperesi álláspontot, ugyanis a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 53/C. § (2) bekezdése értelmében a szerződésbe belépő és a szerződésbe maradó fél tekintetében a szerződést az átszálló valamennyi jog és kötelezettség vonatkozásában jogszabály rendelkezése alapján létrejött új szerződésnek kell tekinteni. A szerződés megkötésekor hatályban volt Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (r.Ptk.) 452. § (3) bekezdése, valamint a régi földtörvény (1994. évi LV. törvény) 12. §-a a haszonbérleti szerződésre egyszerű írásbeli alakot rendel a teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalás követelménye nélkül. Utalt a Kúria Pfv.20.090/2021/4. számú ítéletének [23] pontjára, miszerint a perbelivel egyező jogviszonyokban a Fétv. 46. §-a nem irányadó, mert az csupán az új földforgalmi törvényben meghatározott földhasználati szerződések alakiságát szabályozza. A felek közötti kötelelem az új földforgalmi törvény hatálybalépését követően született, melyet nem a felek szerződése, hanem jogszabály keletkeztetett. Kiemelte, hogy az alperessel semminemű haszonbérleti szerződést nem írt alá, így a Ptk. 6:6. §-ának azon rendelkezése, hogy a kölcsönös jognyilatkozatok folytán létrejött jogviszony megszüntetése is csak a jognyilatkozatok létrejöttére irányadó alakiságok mentén érvényes, jelen kontextusban teljes mértékben értelmezhetetlen és indifferens. Utalt a BH2021.12. 33. számú eseti döntésére, melyben a Kúria kifejtette, hogy a felek között nem új szerződés jött létre, azt csak a Ptké. 53/C. § (2) bekezdés alkalmazásában kell új szerződésnek tekinteni, mely jogszabály rendelkezésén alapul, ezért fel sem merülhet annak az alakiság megsértésén vagy jogszabályba ütközésén alapuló érvénytelensége. Megítélése szerint a felmondások közlése

teljes bizonyítóerejű magánokirati formában történt, ugyanis az ügyvédi meghatalmazás teljes bizonyítóerejű magánokirat, következésképp amikor az ügyvéd a díjemelésre irányuló kezdeményezést vagy a felmondást ügyfele képviselőjében közli, annak alakítását a csatolt ügyvédi meghatalmazással egységben kell vizsgálni.

Nem osztotta az alperesnek az ő rosszhiszeműségével és tisztességtelenségével kapcsolatos álláspontját. A felmondás hatályosulásának időpontját rögzítő alperesi álláspont is téves, a Fétv. 61. § (1) bekezdése nyelvtani értelmezéséből következik, hogy a felmondás valójában már annak közlésével hatályosul [ugyanaz következik a Főnyr. 14. § (4) bekezdésből]. Az elsőfokú bíróság a megállapítási keresetet elbírálta, azt a Pp. 172. § (3) bekezdésre hivatkozással érdemben elutasította.

[7] Az alperesnek a fellebbezési ellenkérelemre felhívás nélkül tett Pf.4. számú észrevétele a Pp. 354. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is alkalmazandó 203. § (1) alapján hatálytalan, mert az írásbeli előkészítés feltételei nem álltak fent, ezáltal nem megengedett beadványt terjesztett elő.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján az irányadó tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogkövetkeztetése is helytálló, azzal az ítéltábla teljes mértékben egyetért. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az elsőfokú bíróság részítélete indokolását az alábbiakkal egészíti ki:

Az elsőfokú bíróság a felmondás hatályosságának megállapítása iránti kereseti kérelmet elbírálta, azt részítéletében elutasította, mely fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Az alperes fellebbezése petitumában ezen elutasító rendelkezést nem támadta, kizárólag indokolásában sérelmezte, így az ítéltábla ezen elutasító döntést nem bírálhatta felül. Az ítéltábla csupán megjegyzi, hogy helyesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság – figyelemmel a Kúria Pfv. 21.479/2018/7. számú ítéletében foglaltakra –, hogy a megállapítási kereset Pp.172.§-ában írt konjunktív feltételei a perbeli esetben nem állnak fenn, ugyanis a Fétv. 61. § (1) bekezdése nem teremt önálló jogszabályi felhatalmazást a megállapítási kereset előterjesztésére. A bírósági eljárás szabályait a polgári perrendtartás tartalmazza, igényt érvényesíteni az abban meghatározott eljárásjogi szabályok szerint lehet. A felperes az eljárásjog szabályai szerint megengedett kérelmet terjesztett elő az alperes birtokba adásra kötelezésére. A felperes a megállapítási kereseten kívül marasztalási keresetet is előterjesztett, így nem állt fenn a megállapítási kereset előterjesztésének az a feltétele, hogy a felperes nem követelhet teljesítést. Az elsőfokú bíróság azonban a birtokba adásra kötelezés iránti kérelem elbírálása során szükségszerűen vizsgálta a felmondások jogszerűségét.

[10] Az alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy mind a haszonbérleti díj módosításának, mind a haszonbérleti szerződés felmondásának kezdeményezésre alkalmazni kell a Fétv. 46. §-ában előírt alaki követelményt figyelemmel a Ptk. 6:6 § (2) bekezdésére.

A kezdeményezés alaki érvénytelenségével összefüggő jogkérdésben a Kúria a Pfv.I.21.210/2020/5. számú, BH2021.333. számon közzétett határozata [49] bekezdésében, a

Pfv.V.20.090/2021/4. számú határozata [24] bekezdésében, a Pfv.I.21.413/2021/7. számú határozata [22]-[28] bekezdésében, valamint a Pfv.I.20.320/2022/8. számú határozata [34]-[38] bekezdésében már állást foglalt. Az ítéltábla – egybehangzóan a Pfv.I.20.320/2022/8. számú határozat indokolásában kifejtettekkel – rámutat arra, hogy a Fétv. 46. §-a és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (1) bekezdése alapján a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni azzal, hogy a rendelkezés megsértésével megkötött szerződés semmis. A Ptk. 6:6. § (2) bekezdése szerint -, ha a jognyilatkozat meghatározott alakban tehető meg érvényesen, akkor a jognyilatkozat és az annak alapján létrejött jogviszony módosítása is a meghatározott alakban érvényes. A szerződésnek a kötelező alakiség mellőzésével történt módosítása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött; ez alól ugyanakkor kivételt jelent, ha jogszabály közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást ír elő [Ptk. 6:94. § (2) bekezdés]. A szerződés tartalmát valamelyik fél egyoldalúan akkor módosíthatja, ha ezt a szerződésben kikötötték, vagy ha a felet erre jogszabály feljogosítja [Ptk. 6:191. § (4) bekezdés]. A Fétv. 50/A. §-a haszonbérleti szerződés módosításának speciális szabályozását tartalmazza, mely díjmódosítási lehetőség a jogszabály hatálybalépésével – a jogszabály erejénél fogva – vált részévé a korábban megkötött haszonbérleti szerződéseknek is, amely a már megkötött szerződés módosulását, mögöttes tartalmának a megváltozását eredményezte. E rendelkezés a díjmódosítással kapcsolatban garanciális elemeket tartalmazó szabályozást vezetett be mind tartalmi (a helyben szokásos piaci viszonyokhoz kötöttség), mind eljárási (igazságügyi szakértői vélemény kötelezővé tétele, bírósági díjmeghatározás lehetősége) szempontból [22/2018. (XI.20.) AB határozat]. A törvény a szerződő felek bármelyikének lehetőséget biztosít a haszonbérleti díj módosításának a kezdeményezésére, a kezdeményező felet azonban a jogszabály nem arra jogosítja fel, hogy a szerződés tartalmát egyoldalúan módosítsa [Ptk. 6:191. § (4) bekezdés], ezért a kezdeményezés nem eredményez díjmódosítást. Ahhoz az szükséges, hogy az ellenérdekű fél a kezdeményezést azáltal fogadja el, hogy nem él felmondási jogával, valamint nem kéri a bíróságtól a piaci haszonbérleti díj meghatározását, tehát nem maga a kezdeményezés módosítja a haszonbérleti szerződést, az önmagában nem vált ki joghatást; a felek hallgatólagos konszenzusához a törvény fűzi a szerződésmódosítás jogkövetkezményét annak kimondásával, hogy a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni. Perindítás és felmondás hiányában nem a kezdeményezés, hanem a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének a rendelkezése folytán – ugyanakkor nem a jogszabály szerinti tartalommal – módosul a haszonbérleti szerződés. Mindezek alapján a kezdeményezés alakiségének – így a Fétv. 46. §-ban foglaltaknak – nincs érdemi jelentősége. Ha az ellenérdekű fél nem fordul bírósághoz, akkor a törvény erejénél fogva áll be a haszonbérleti díj kezdeményezésben megjelölt mértéke. Ha az ellenérdekű fél a kezdeményezéssel nem ért egyet, ezért a bíróságtól kéri a piaci haszonbérleti díj meghatározását, úgy – a keresettel érvényesített, a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése által biztosított jogra figyelemmel – a jogvita elbírálása szempontjából a kezdeményezés alakiségének szintén nincs jelentősége, mert nem a kezdeményezés, hanem a kereset mikénti elbírálása vezethet szerződésmódosításra. A bíróságnak ebben az esetben a felperes keresetéről, és nem az alperes kezdeményezéséről, annak joghatásáról kell döntenie {Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. [49]}. Ekkor sem a kezdeményezés, hanem a bíróság módosítja a haszonbérleti szerződést a helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározásával. Mivel a kezdeményezés önmagában nem, hanem csak a speciális jogszabályban meghatározott eljárási rend betartása esetén, a speciális feltételrendszer megvalósulása mellett vezet a haszonbérleti szerződés módosulására, a kezdeményezésre nem alkalmazandó a Fétv. 46. §-ában előírt alaki követelmény.

Mindezekre tekintettel nem volt szükséges a haszonbérleti díj módosítása kezdeményezésének közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalása. A felperes a jogszabályba foglaltak szerint igazságügyi szakértői vélemény alapján határozta meg mindkét ingatlan vonatkozásában az alperes által fizetendő módosult haszonbérleti díjat, melyet írásban közölt az alperessel. Az alperes ugyan kereseteket terjesztett elő a haszonbérleti díj megállapítása iránt a jelen per felperese ellen, a hiányos keresetlevelek azonban idézés kibocsájtása nélkül elutasításra kerültek. Így helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes a módosult összegl forint/ha haszonbérleti díj megfizetésére köteles. Az alperes továbbra is csupán a korábbi haszonbérleti díjat fizette meg a felperes részére, ezáltal hátraléka keletkezett, így nem volt elzárva a felperes az írásbeli felszólítást követően a Haszonbérleti Szerződések azonnali hatályú felmondásától.

[11] Az alperes a fellebbezésében továbbra is arra hivatkozott, hogy az azonnali felmondás is csak közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglaltan tehető meg. A Fétv. 61. § (1) bekezdésében meghatározott eljárási rend – hasonlóan a törvény 50/A. §-ának a szerződés piaci haszonbérleti díjra történő módosításának mechanizmusát szabályozó rendelkezésekhez – olyan, a szerződés felmondására vonatkozó Ptk. szabályaitól eltérő, különleges szabályozás, amely szükségessé teszi az alakiságra vonatkozó követelmények megítélése körében is e sajátosságok figyelembevételét. A Fétv. 61. § (1) bekezdése értelmében ahhoz, hogy az azonnali hatályú felmondás a szerződést megszüntesse, az ellenérdekű fél felmondást elfogadó nyilatkozata vagy a felmondás vitatásának elmaradása szükséges. A felmondás 15 napon belül történő vitatása esetén azonban ahhoz, hogy a felmondás hatálya fennmaradjon, a felmondást közlő félnek további 8 napon belül bírósághoz kell fordulnia. Ez utóbbi, és a jelen jogvitában releváns esetben azonban nem maga a felmondás, hanem az annak jogszerűségének megállapítására irányuló perben hozott, a keresetnek helyt adó ítélet váltja ki a felmondással célzott, a Ptk. 6:213. § (2) bekezdés szerinti joghatást, a szerződés megszüntetését. A felmondás Ptk. 6:6. § (2) bekezdése szerinti alakisága kizárólag akkor bír jelentőséggel, ha a felmondást a másik fél annak közlését követő 15 napon belül nem teszi vitássá, mivel ez esetben maga a felmondás eredményezi a szerződés megszüntetését, míg a felmondás elfogadása esetén a felek megszüntetésre irányuló konszenzusa [Ptk. 6:213. § (2) bekezdés]. Amennyiben azonban a másik fél vitatja a felmondást, és az azt közlő fél a Fétv. 61. § (1) bekezdése szerinti pert indít, a szerződés megszűnését a bíróság keresetnek helyt adó ítélete váltja ki. Ez esetben pedig az ítélet mint közokirat a – a Ptk. 6:213. § (2) bekezdés szerinti joghatás kiváltására önmagában alkalmatlan – magának a felmondásnak az alakiságától függetlenül kielégíti a Ptk. 6:6. § (2) bekezdésére figyelemmel irányadó Fétv.46. §-a által támasztott alaki követelményt.

[12] Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel a haszonbérleti díj, illetve a felmondás körülményeire, különösen arra, hogy a felperes a haszonbérleti díjat a korábbi díj ötszörösére kívánja felemelni azzal a céllal, hogy a Haszonbérleti Szerződéseket felmondhassa. A felperes magatartása semmiképpen nem ütközik a Ptk. fellebbezésben felhívott alapelveibe, hiszen a felperesnek a haszonbérleti díj emelése iránti kezdeményezését a Fétv. 50/A. §-a lehetővé teszi, meghatározva annak speciális módját. Az alperes a törvényi határidőn belül – noha erre lehetősége lett volna – nem vitatta a felperes által az igazságügyi szakvélemény alapján kezdeményezett emelt összegű díjat, így alappal nem hivatkozhat annak és a felperes eljárásának tisztességtelenségére. A

Haszonbérleti Szerződések azonnali felmondására pedig az alperes haszonbérleti díj hátraléka miatt került sor, mely szintén nem róható a felperes terhére.

[13] Az ítéltábla a fentiek kiemelésével az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[14] Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes fellebbezési eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával határozta meg, figyelemmel a jogi képviselő által kifejtett tényleges tevékenységre. A fellebbezési eljárásban a pertárgy értéke – a felperesi előadással szemben – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint 600.000 forint.

[15] Az alperes az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján számított fellebbezési illeték helyett csupán 24.000 forintot fizetett meg, ezért az ítéltábla – leletezés terhe mellett – felhívta az alperest további 24.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére.

Az ítéltábla tájékoztatja az alperest, hogy a fizetendő illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételi számlára történő megfizetése során közleményként kell feltüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Amennyiben az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az Itv. 73/A. § (1) bekezdés szerint mulasztási bírság fizetési kötelezettsége keletkezik.

Budapest, 2023. november 16.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró