

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.349/2022/6.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Véghegy dr. Szabó Zsuzsanna előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője:
dr. Vörös József ügyvéd
cím2 és
Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd
cím3)

Az alperes: név2
cím4

Az alperes képviselője:
Parragi Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Parragi Edina ügyvéd
cím5

A per tárgya: jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
44.Pf.635.460/2021/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
16.P.86.258/2020/46-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy abból mellőzi a haszonbérleti díj kezdő időpontjának megállapítására vonatkozó rendelkezést.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. Ezt meghaladóan a felek a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint haszonbérelő, valamint az Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodási Rt. és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság, mint haszonbérbeadó 2001. szeptember 6-án 10 év határozott időre mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötött a M. ... hrsz.-ú termőföld szántó megjelölésű ingatlanra (a továbbiakban: ingatlan). A haszonbérleti díj mértékét 2001 évben 300 forint/aranykorona összegben határozták meg. A szerződés hatálya jogszabályváltozásra tekintettel 2051. szeptember 6. napjáig meghosszabbodott.

[2] Az alperes az ingatlan tulajdonjogát 2016. szeptember 14. napján megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg, majd a 2017. május 3-án kelt és a felperesnek 2017. május 5-én kézbesített levélben kezdeményezte – a küldemény kézhezvételétől kezdődően – az ingatlan után fizetendő haszonbérleti díj helyben szokásos piaci haszonbérleti díjra történő emelését, ami a csatolt szakértői vélemény alapján 81.660 forint/hektár/év. A felperes a kezdeményezésben foglalt összeget nem fogadta el.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes haszonbérleti díj kezdeményezésére irányuló nyilatkozata érvénytelen, ahhoz joghatás nem fűződik, az alperes levélben foglalt ajánlata a felperes és az alperes közötti haszonbérleti szerződést nem módosította. Másodlagosan keresete annak megállapítására irányult, hogy 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. § (4) bekezdése alapján a perbeli ingatlan helyben szokásos piaci haszonbérleti díja 580 forint/aranykorona/év.

[4] Az alperes az elsődleges kereset elutasítását kérte. A másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben a haszonbérleti díj megállapítását nem ellenezte, vitatta a felperes által megállapítani kért haszonbérleti díj összegét, mert érvelése szerint a helyben szokásos haszonbérleti díj annál magasabb. Viszontkeresete arra irányult, hogy az elsődleges keresetnek helyt adás esetén a bíróság a felek között hatályban lévő szerződésben kikötött haszonbérleti díj mértékét 2017. január 1. napjától 81.660 forint/hektár/év összegben, másodlagosan a perben kirendelt igazságügyi szakértő által meghatározott összegben, harmadlagosan az igazságügyi szakértői vélemény alapján a 2020. évre vonatkozóan is állapítsa meg, 2021. január 1. napjától kezdődő hatállyal.

[5] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú határozat

[6] Az elsőfokú bíróság az alperes kezdeményezésnek érvénytelenségére irányuló elsődleges keresetet elutasította, a másodlagos keresetnek helyt adva ítéletével az ingatlan haszonbérleti díját – a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményének megfelelően –

2.283 forint/aranykorona/év összegben állapította meg 2017 évtől kezdődően. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet is megalapozatlannak tartotta, ezért elutasította.

[7] A felperes és az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A felperes fellebbezését az elsődleges keresettel összefüggésben azért nem tartotta alaposnak, mert az elsőfokú ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 123. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazta. Egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal, mert a megállapítási kereset feltételei nem álltak fenn, a felperes a Fétv. 50/A. § (4) bekezdés alapján terjeszthetett elő keresetet, a per tárgyát az anyagi jog által biztosított alanyi jog határozza meg. Kifejtette, hogy az alperes jogszerűen élt a Fétv. 110/A. § szerint az 50/A. § (1) bekezdésében biztosított kezdeményezés jogával. Alaptalannak tartotta a felperes azon fellebbezési évelését, hogy az elsőfokú ítélet a kereseti kérelmen túlterjeszkedett a megállapított haszonbérleti díj kezdő időpontjának meghatározásával. Kifejtette, hogy ennek meghatározása az ítélet végrehajthatóságának követelménye miatt elengedhetetlen, a másodlagos kereset az alperes 2017. májusi kezdeményezéséhez kapcsolódott, így a haszonbérleti díj emelt összegű megállapítását ezen évtől határozta meg. Az alperes fellebbezésével összefüggésben részletesen indokolta a perben beszerezett szakértői vélemény helytállóságát.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[8] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben azt kérte, hogy a Kúria az elsődleges keresetet elutasító részében a jogerős ítéletet változtassa meg és a felperes elsődleges kereseti kérelmének adjon helyt. Ennek következtében a jogerős ítéletnek a haszonbérleti díj megállapítására vonatkozó részét helyezze hatályon kívül és állapítsa meg, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelmének helyt adó döntése következtében a másodlagos kereset érdemi elbírálására nincs szükség. Másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet megváltoztatására, a fizetési kötelezettség 2018. évtől történő meghatározására irányult.

[9] A felülvizsgálat kérelem szerint a jogerős ítélet sérti Magyarország Alaptörvényének B. Cikk (1) bekezdését, 28. Cikk (1) bekezdését, az M. Cikk (1), (2) bekezdését, a 13. Cikk (1) bekezdését, a 15. Cikk (2) bekezdését és a 28. Cikkben biztosított alapjogot. Az Alkotmánybíróság 22/2018. (XI.20.) AB határozata megállapította, hogy az Országgyűlés mulasztásban megnyilvánuló Alaptörvény ellenességet idézett elő azáltal, hogy a Ptké. 53/C. §-ában nem határozta meg az Alaptörvény B. Cikk (1) bekezdésében szereplő jogállamiság alkotmányos alapértékéből fakadó jogbiztonság követelményének megfelelően a jogszabály rendelkezésén alapuló szerződés átruházás részletes szabályait. Kötelezte az Országgyűlést arra, hogy a Ptk. szerinti szabályozással való összhang megteremtése érdekében jogalkotói feladatának 2019. március 31-ig tegyen eleget. A bíróság a szabályozás bevétele nélkül döntött az ügyben, az ítélet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 53/C. §-án, ehhez kapcsolódóan mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 38. § (2) bekezdésén és a Fétv. 110/A. §, valamint az 50/A. §-án alapul.

[10] A felperes szerint a jogerős sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 1. §-ának értelmezési elvét, 2. §-ában foglalt alanyi jogok védelmének elvét, 200. §-át, 241. §-át, 432. § (1) bekezdését, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:211. §-át, a Ptké. 50. § (1) bekezdését, Földforgalmi tv. 38-74. §-át, különös tekintettel a 70. § (1) és (2) bekezdését és a Fétv. föld használatára vonatkozó rendelkezéseit.

[11] A felülvizsgálati kérelem szerint ezen túlmenően a jogerős ítélet sérti a Pp. 1. §-át, a Pp. 2. § (1) bekezdésében meghatározott tisztességes eljárás követelményét, valamint a Pp. 3.

§ (1), (2) bekezdésében megfogalmazott felet megillető rendelkezési elvet és a kérelemre történő eljárás elvét. Ezen kívül a Pp. 41. § (1) és (4) bekezdését, 42. §-át, 43. § (1) bekezdését, a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglalt ítélet teljességének és a 215. § szerinti kereseti kérelemhez kötöttség követelményét. További érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 123. § alapján megfogalmazott megállapítási keresetre vonatkozó azon követelményt, hogy a felperes valamennyi jog, vagy jogviszony fennállásának, vagy fenn nem állásának a megállapítását kérheti. Ezen kívül álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt ítélet tartalmára vonatkozó releváns tényállás rögzítési és indokolási kötelezettségét is.

[12] A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a jogerős ítélet bérleti díj fizetésének kezdő időpontjára vonatkozó megállapítása és a hozzá fűzött indokolása sem helytálló.

[13] Amennyiben abból kell kiindulni, hogy a Fétv. 50/A. § alapján szabályozott haszonbérleti díj emelési igény érvényesítéséről kell a bíróságnak dönteni, a bíróságot kötik a Fétv. 50/A. §-ában foglalt szabályok. A megállapítási kereset megindításának jogi alapját a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése biztosítja a kezdeményezéssel szemben álló fél számára. A haszonbérleti díj megváltozása a bíróság ítéletével következik be, a bíróság ezért csak a jövőre nézve tehet megállapításokat. Ez a haszonbérleti szerződés speciális jellegéből következően 2017. májusában a folyamatban lévő gazdasági évre nem vonatkozhat, a haszonbérleti díj kizárólag a következő gazdasági évtől állapítható meg. A felülvizsgálati kérelem szerint ezért a jogerős ítélet sérti a Fétv. 50. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat.

[14] A felperes érvelése szerint a haszonbért időszakonként utólag, de legkésőbb a naptári év végéig kell teljesíteni. A haszonbér utólagos fizetésére vonatkozó szabállyal összefüggésben alkalmazandónak tartotta a rPtk. 455. § (1) és (3) bekezdését is. Eszerint a haszonbér utólagos fizetése ahhoz a jogosultsághoz igazodik, amely a haszonbérletet megillető haszonbér mérséklési jogában, illetőleg a haszonbér elengedési jogában fejeződik ki. A jogviszonyban a haszonbérlet kitettsége jelentős, ezért a jogalkotó a szerződő felek egyensúlyát a kockázatviselés megosztásával tartja fenn. Ezért indokolt az, hogy csak a gazdasági év végén, utólag történik a felek között az elszámolás a haszonbérleti díjról. 2017. május 3-án a felperes a gazdálkodást már megkezdte, 2017 január 1-én abból indult ki, hogy a szerződése szerinti díjat kell még fizetnie.

[15] A Pp. 1. §, 2. § (1) bekezdés, 3. § (1)-(2) bekezdés és 215. §-a, a Pp. 253. § (2) bekezdése és (3) bekezdésének idézését követően kifejtette, hogy a jogerős ítélet megsértette az érdemi döntés korlátaira vonatkozó szabályokat, a Pp. 215. §-át és a Pp. 3. § (2) bekezdését. A Kúria Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházási szabályainak érvényesítéséről szóló 7/2021. Polgári jogegységi határozat (a továbbiakban: 7/2021. PJE határozat) indokolásából azt vezette le, hogy a perbeli jogviszonyra speciális törvényi rendelkezések alkalmazandóak, az eljárás kereteit a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése határolja be. A Fétv. 50/A. § (1)-(6) bekezdéseinek részletes ismertetését követően arra az álláspontra helyezkedett, hogy az azonnali díjmódosítás bekövetkezését a felperes a perindítással elhárította. A Fétv. 50/A. § (4) bekezdés 2022. január 1. napjától hatályos szövege szerint a bíróság a kezdeményezés időpontjára állapítja meg a helyben szokásos piaci haszonbérleti díjat. Mivel a felperes kizárólag a kezdeményezésben meghatározott bérleti díj megállapítását kérte, a bíróság túlerjeszkedett a kereseti kérelmén, amikor 2017. január 1-től állapította meg a bérleti díjat.

[16] Álláspontja szerint a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének rendelkezéséből nem állapítható meg, hogy a felperes kérelmétől függetlenül a kezdeményezés előtti időszakra jogosulttá vált volna a bíróság bármiféle díj megállapítására. Álláspontja szerint a Fétv. 50/A. § a fél rendelkezési jogát és a Ptk. 2. § (1) bekezdésében biztosított alanyi jogvédelmet eleve korlátozza, további alapjogi sérelmet vetne fel, ha a bíróság a kereseti kérelmen és az

ellenkérelemn is túlterjeszkedve a felek perben előterjesztett kérelmétől eltérő tartalmú határozatot hozna. Kifejtett érvelése szerint a másodfokú bíróság ítélete a haszonbérleti díj módosításának kezdő időpontját tekintve ezért jogszabálysértő.

[17] Az alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[18] A másodlagos felülvizsgálati kérelem részben alapos, ezt meghaladóan a felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[19] A felülvizsgálati kérelem nem a per folytatása, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat. Ennek során kizárólag a Pp. 272. § (2) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő felülvizsgálati hivatkozások vehetők figyelembe. A Kúria nem vizsgálhat olyan jogszabálysértést, amivel kapcsolatban a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél a jogi álláspontját nem fejtette ki, ahhoz indokolást nem fűzött [a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 4. pontja].

[20] A felperes a felülvizsgálati kérelemben az Alaptörvény sérelmén túl számos eljárási és anyagi jogi jogszabálysértést állított, de a megsértett jogszabályok felsorolásán túl a kérelem indokait csak két okból fejtette ki: a felperes egyik indokolt érvelése szerint az eljáró bíróságok az Alkotmánybíróság 22/2018.(XI. 20.) AB határozatában foglaltak ellenére az Országgyűlés által megalkotott jogszabályok hiányában hoztak ítéletet, ami Magyarország Alaptörvényének B. Cikk (1) bekezdését, 28. Cikk (1) bekezdését, az M. Cikk (1), (2) bekezdését, a 13. Cikk (1) bekezdését, a 15. Cikk (2) bekezdését és a 28. Cikkét, Ptké.53/C. §-át, Földforgalmi tv. 38. § (2) bekezdését, a Fétv. 110/A. §-át, 50/A. §-át sértette. A másodlagos felülvizsgálati kérelem indoka pedig az volt, hogy a haszonbérleti díjfizetés kezdő időpontjának megállapítása sértette a Fétv. 50/A. § (4) bekezdését, az 50. § (1) és (2) bekezdését, emellett az érdemi döntés korlátaira vonatkozó eljárási szabályokat [Pp. 3. § (2) bekezdés, 215. §]. A felülvizsgálat tárgyát ezért kizárólag annak vizsgálata képezte, hogy a jogerős ítéletet e jogszabályok megsértésével hozta-e meg a másodfokú bíróság. Azon jogszabályhelyeket, amelyekhez a felperes indokolást nem fűzött, a Kúria az eljárása során figyelmen kívül hagyta. Az Alaptörvény nem jogszabály, annak megsértésére – jogszabálysértésként – alappal nem lehet hivatkozni, a Kúriának a megsértettként állított jogszabályi rendelkezéseket az Alaptörvénnyel összhangban kell vizsgálnia, de nem vizsgálhatja, hogy a jogerős ítélet sérti-e az Alaptörvényt, mert erre kizárólag az Alkotmánybíróság jogosult. [Alaptörvény, Alapvetés C) cikk (3) bekezdés, R) cikk (2) bekezdés, T) cikk (2)-(3) bekezdés, Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés d) pont]

[21] Az elsődleges felülvizsgálati kérelemmel összefüggésben téves a felperes kifejtett azon álláspontja, hogy a 22/2018. (XI. 20.) AB határozatra tekintettel az ügyben érdemi döntés nem volt hozható. Az Alaptörvény 28. cikke kifejezetten a bíróságok kötelezettségévé teszi a jogszabályok értelmezését {3062/2021. (II. 19.) AB végzés [26]}, jogalkalmazói jogértelmezéssel oldandó fel az azonos szintű jogszabályok között esetleg fennálló ellentmondás is {3043/2021. (II. 19.) AB határozat [29], 3029/2021. (II. 2.) AB határozat [24]}. Az Alkotmánybíróság elutasította a Ptké. 53/C. § alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló bírói kezdeményezést, így ezt a hatályos jogszabályi rendelkezést az általa szabályozott jogviszonyokban alkalmazni kell. A Kúria ezért az Alaptörvény 25. cikk (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatának ellátása körében a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 25. §-a alapján a szerződésátruházási szabályok érvényesülése tárgyában

lefolytatott jogegységi eljárásban meghozta a 7/2021. PJE határozatát, amely a Bszi. 42. § (1) bekezdése alapján már a jelen eljárásában irányadó volt. Nem helytálló tehát a felperes azon felülvizsgálati érvelése, hogy a jogerős ítélet azért jogszabálysértő, mert a bíróságok a jogalkotói feladat elvégzésének bevétele nélkül döntöttek a perbeli ügyben. Ha a jogalkotó nem orvosolja a mulasztásával előidézett alaptörvényellenességet, a bíróság a jogvitában a perben megállapított tényállásra irányadó hatályos szabályok értelmezésével határoz (Kúria Pfv.VI.21.171/2021/5. megjelent: BH2022. 268.).

[22] A 7/2021. PJE határozat szerint, ha a Ptk. hatályba lépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-án vagy azt követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra, a szerződésre a továbbiakban a Ptk. szabályait kell alkalmazni; a szerződésátruházás ilyenkor is jogutódlást jelent azzal, hogy a szerződést ebben az esetben – a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének alkalmazásában – a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél közötti új szerződésnek kell tekinteni. Ebből a perbeli esetben az következik, hogy a felperes által a Ptk. és 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 (a továbbiakban: Módtv.) hatályba lépése előtt kötött mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésre, amelyben a haszonbérbe adó tulajdonos személyében a föld tulajdonjogának 2016. január 6-át követő átruházása folytán következett be változás, a Módtv. által megállapított Fétv. 50/A. § rendelkezéseit kell alkalmazni. A felperes elsődleges felülvizsgálati kérelme ezért alaptalan volt.

[23] Alappal hivatkozott azonban a felperes a másodlagos felülvizsgálati kérelemben arra, hogy a jogerős ítélet a megállapított haszonbérleti díj kezdő időpontját a felperes rendelkezési jogának sérelmével állapította meg 2017-től kezdődően.

[24] A felperes ezen érvelése már a másodfokú eljárásnak is a tárgya volt, a fellebbezés 42. pontjában tért ki arra, hogy „nem kérte a haszonbérleti díj 2017. évtől történő meghatározását”. A másodfokú bíróság ítéletének [25] bekezdésében ezen fellebbezési érvelésre utalva indokolta az elsőfokú ítélet helytállóságát, a következő okok miatt azonban tévesen.

[25] A haszonbérelő felperes a kezdeményezés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül a Fétv. 50/A. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott jogokat gyakorolhatja. Ha a Fétv. 50/A. § (3) bekezdés szerint nem kíván vagy nem tud a felmondás jogával élni, akkor keresettel kérheti a bíróságtól a piaci haszonbérleti díj meghatározását, ellenkező esetben a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottan kell tekinteni. [Fétv. 50/A. § (4) bekezdés]. Az e jogszabályban biztosított sui generis igényérvényesítés során a bíróság arról dönt, ekként a per tárgya az, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek: a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci – igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott – haszonbérleti díjnak (Kúria Pfv.20.424/2021/5. megjelent: BH2022. 128.). Az emelt haszonbérleti díj fizetés kezdő időpontjára kereseti kérelmet előterjeszteni nem kell, a petitum a kezdő időpont megjelölése nélkül is kellően határozott [Pp. 121. § (1) bekezdés e) pont], kereset hiányában erről a bíróság nem dönthet, [Pp. 3. § (2) bekezdés], ez a határozat végrehajthatóságát sem akadályozza a következő okokból.

[26] A Fétv. 50/A. § (4) bekezdés alapján indult perben az alperes kezdeményezése a feleket megillető anyagi jog terjedelmét határozza meg, míg a felperes keresete a bíróság döntésének eljárásjogi korlátja. A felperest megillető anyagi jog terjedelmét illetően a Kúria Pfv.20.424/2021/5. számú határozatában kifejtette, hogy a kereset csak akkor vezet

eredményre, ha a kezdeményezésben megjelölt haszonbérleti díj magasabb a perben kirendelt szakértő által megállapítottnál, ellenkező esetben a bíróság a keresetet elutasítja. Ez utóbbi esetben a szerződés módosítására irányuló, egyoldalú kezdeményezéshez fűződő joghatások nem hárulnak el, a szerződés tehát a kezdeményezésben foglalt tartalommal módosul. A bíróság ennek megfelelően érdemben arról dönt, hogy a felperest a haszonbérleti díj meghatározására irányuló alanyi jog megilleti-e, ha igen, a haszonbérleti díj összegét a perben kirendelt igazságügyi szakértői véleményben foglalt összegben meghatározza. A szabályozás ezen logikájából az következik, hogy a haszonbérleti díj megállapítására irányuló anyagi jogosultság a díjfizetés kezdő időpontjának meghatározására nem terjed ki, az a kezdeményezéshez igazodik. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, ami alapján a per eredményeképpen a haszonbérleti díj a kezdeményezésben foglalt időpontot megelőző időszakra is felemelhető lenne. Ezen értelmezés helytállóságát támasztja alá, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének 2022. január 1. napjától hatályos rendelkezése szerint a bíróság a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve állapítja meg a piaci haszonbérleti díjat. A perbeli esetben a keresetlevél F/7. számú mellékleteként csatolt kezdeményezés szövege alapján egyértelmű, hogy az alperes az általa megjelölt haszonbérleti díjat „jelen levél kézhezvételét követő naptól a jelen kezdeményezésben megjelölt mértékben” tekintette módosítottnak. A felperes a kezdeményezést a keresetlevél F/8 számú mellékletéből kitűnően 2017. május 5-én vette át, ezért az ezt megelőző időponttól a szerződés módosítása akkor is a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésébe is ütközne, ha a felperes erre irányuló keresetet előterjesztett volna.

[27] A rendelkezésre álló iratok alapján azonban megállapítható, hogy ilyen kereset nem volt, a viszontkeresetek pedig elutasításra kerültek. A felperes által 2017. május 19-én bíróságra érkezett keresetlevélben előadott másodlagos kereset a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésnek megfelelően az ingatlan szokásos piaci haszonbérleti díj megállapítására irányult, annak kezdő időpontját a felperes nem jelölte meg, de az nem is szükséges, mert a per tárgya a haszonbérleti díj összegének meghatározása volt, annak kezdő időpontját pedig a kezdeményezés meghatározta.

[28] A Pp. 3. § (2) bekezdésének sérelmével járt ezért a haszonbérleti díj módosításának kezdő időpontját – erre irányuló kereset hiányában – meghatározó jogerős érdemi döntés és annak indokolása is.

[29] Alaptalan azonban a felperes másodlagos felülvizsgálati kérelemben foglalt azon kérelem, miszerint a megállapított haszonbérleti díj kezdő időpontját 2018-tól kéri meghatározni. Ezt az eljárás során nem kérte, ebből az okból a jogerős ítélet jogszabályt nem sérthetett. Emellett nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a bérbeadó a haszonbérleti díj módosítását a jövőre nézve a gazdasági év során kezdeményezze, ilyen következtetésre a jogszabály értelmezése útján sem lehet eljutni [rPtk.455. § (1)-(3) bekezdés, Kúria Pfv.V.20.241/2022/6.]. A haszonbér utólagos, a gazdasági év végén fennálló esedékessége – miként arra a felperes helytállóan utalt – a haszonbér mérséklésének lehetősége miatt áll fenn, azonban az éves haszonbérlet egységének oszthatatlanságára ebből nem lehet következtetni.

[30] A fent kifejtett indokokra tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdés alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy abból mellőzte a haszonbérleti díj kezdő időpontjának megállapítására vonatkozó rendelkezést.

[31] **Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat**

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 50/A. § (4) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[32] A Fétv. 50/A. § (4) bekezdés alapján indult perben az alperes kezdeményezése a felperest megillető alanyi jog terjedelmét határozza meg, míg a felperes keresete a bíróság döntésének határát jelenti.

[33] Az emelt összegű haszonbérleti díj a kezdeményezésben megjelölt jövőbeni időponttól igényelhető, a bíróság nem határozhatja meg a fizetés kezdő időpontját ennél korábbi időpontban.

[34] Záró rész

[35] A felperes elsődleges felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest a Pp. 80. § (2) bekezdés alapján az alperes jogi képvisellel összefüggésben felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a)* pontja és (5) bekezdés alapján számított részfelülvizsgálati eljárási költség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a felek a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

[36] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontjára figyelemmel nincs helye felülvizsgálatnak.

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelme alapján a Pp. 274. § (2) bekezdésnek megfelelően tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2022. december 8.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző