



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.167/2024/5.

A felperes:

Felperes1 ; Cím1

A felperes képviselője:

Borbíró és Pintér Ügyvédi Iroda (Dr. Borbíró István; cím16)

Az I. r. alperes:

Alperes1; Cím2

A II. r. alperes:

Alperes2; Cím3

A III. r. alperes:

Alperes3; Cím4

A IV. r. alperes:

Alperes4; Cím5

Az V. r. alperes:

Alperes5; Cím5

A VI. r. alperes:

Alperes6; Cím7

A VII. r. alperes:

Alperes7; Cím8

A VIII. r. alperes:

Alperes8; Cím7

A IX. r. alperes:

Alperes9; Cím10

A X. r. alperes:

Alperes10; Cím11

A XI. r. alperes:

Alperes11; Cím11

A XII. r. alperes:

Alperes12; Cím13

A XIII. r. alperes:

Alperes13; Cím14

A XIV. r. alperes:

Alperes14; Cím15

Az I-IX. r. és XII-XIV. r. alperesek képviselője:

Dr. Hartai Árpád ügyvéd (cím20)

A X-XI. r. alperesek képviselője:

Kazai Ügyvédi Iroda (Dr. Kazai Viktor, cím21)

A per tárgya:

jogalap nélküli gazdagodás

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.123/2024/10.

A fellebbező és a fellebbezés sorszáma:

felperes 11. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I-IX. és XII-XIV. r. alpereseknek személyenként 50.000 (ötvenezer) forint, a X. és XI. r. alpereseknek személyenként 80.000 (nyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló pontosított tényállás

[1] A felperes a Magyar Állammal 2009-ben kötött, 279 db ingatlanra kiterjedő földhaszonbérleti szerződést haszonbérelőként. A szerződés 3.3. pontja szerinti éves, tárgyévre vonatkozó haszonbérleti díjat a 3.9. pont alapján a tárgyév december 15. napjáig volt köteles megfizetni külön felhívás nélkül. A haszonbérleti szerződés tárgyát képző egyes ingatlanokat a Magyar Állam 2016. év során értékesített – mások mellett – az I-XIV. r. alpereseknek.

[2] Az új tulajdonosok és egyben haszonbérbadók, köztük az I-XIV. r. alperesek 2016. végén, illetve 2017. elején 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. §-a alapján kezdeményezték a felperesnél

az éves haszonbérleti díj emelését 2017-től, illetve 2018-tól kezdődően (a továbbiakban: első díjemelés). A IV-IX. r. alperesek 5 év elteltével 2021. decemberében újabb elemelést kezdeményeztek 2022-től kezdődően (a továbbiakban: második díjemelés). A felperes vitatta, hogy az új tulajdonosokat megilleti a Fétv. 50/A. § szerinti díjmódosítás kezdeményezésének joga, valamint a közölt emelt díjak összegét, továbbá a korábban a Magyar Államnak megfizetett egyszeri díj arányos összegének beszámíthatóságát állította. E tárgyban a Székesfehérvári Törvényszék előtt a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján pert indított – mások mellett – az I-XIV. r. alperesek ellen.

[3] Az első díjemelés tekintetében a jelen per I-XIV. r. alpereseinek ingatlanai vonatkozásában – a per alatt elhunyt személyl ottani II. r. alperes kivételével – a Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.290/2021/18. számú és 29. sorszám alatt kijavított részítele a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.098/2022/12/I. számú részítelevel emelkedett jogerőre. Az ottani II. r. alperes jogutódjával (ottani III. r. alperes), jelen per V. r. alperesével szemben a Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.307/2022/8. számú ítélete a Győri Ítéltábla Pf.20.045/2023/5. számú ítéletével emelkedett jogerőre.

A második díjemelés tekintetében a jelen per IV-IX. r. alpereseinek ingatlanai vonatkozásában a Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.023/2022/41. számú ítélete a Győri Ítéltábla Pf.III.20.045/20.134/2023/7/I. számú ítéletével emelkedett jogerőre.

[4] E jogerős határozatok szerint az alpereseket megillette a díjmódosítás kezdeményezésének Fétv. 50/A. § szerinti joga. Meghatározták a jelen per II-XIV. r. alpereseinek 2017. január 1-jétől, míg jelen per I. r. alperesének 2018. január 1-jétől, valamint a jelen per IV-IX. r. alpereseinek 2022. január 1-jétől járó haszonbérleti díjat; a felperes által a Magyar Államnak korábban megfizetett összeggel arányosan csökkentve. A megállapított összegek az alperesek kezdeményezésében szereplő összegeknél alacsonyabbak, a felperes által keresetével kértnél magasabbak.

[5] A felperes a perek folyamatban léte alatt az eredeti szerződés szerinti éves haszonbérleti díjakat minden évre a tárgyév december 15-ig megfizette az alpereseknek. A különbözetet az első díjemelés tekintetében a jogerős részítele kézhezvételét követően 2 napon belül 2022. november 24-én – az V. r. alperes kivételével – megfizette, míg az V. r. alperes számára azt (felperesi fellebbezés hiányában) már a nem jogerős I. fokú ítélet alapján 2023. március 8-án átutalta. A második díjemelés tekintetében a különbözetet (felperesi fellebbezés hiányában) a nem jogerős elsőfokú ítélet alapján 2023. július 21-én megfizette a IV-IX. r. alpereseknek.

[6] Az alperesek ezt követően a 2023. és 2024. évben különböző időpontokban felszólították a felperest az átutalt különbözeti összegek után késedelmi kamat megfizetésére: az első díjemelés tekintetében az I. r. alperes számára a 2018. december 15-től, a II-XIV. r. alperesek számára a 2017. december 15-től a különbözeti összeg felperes által történt megfizetése napjáig terjedő időszakra; míg a második díjemelés tekintetében a IV-IX. r. alperesek számára ezen felül a 2022. december 15-től a felperes által történt megfizetés napjáig terjedő időszakra is. A felperes a késedelmet és szerződésszegést vitatta, de – egy esetleges felmondás elkerülése érdekében – jogfenntartással a fizetési felszólításoknak eleget tett, majd 2024. március 5-én a kifizetett összeg visszafizetésére hívta fel az alpereseket.

[7] Késedelmi kamat címén az alábbi összegeket fizette meg az egyes alpereseknek:

az **I. r. alperesnek** 1.655.937,- Ft 2024. február 21-én; a **II. r. alperesnek** 3.156.406,- Ft 2023. szeptember 4-én; a **III. r. alperesnek** 1.003.264,- Ft 2023. augusztus 28-án; a **IV. r. alperesnek** 1.551.908,- Ft 2023. március 21-én és 206.199,- Ft 2023. augusztus 14-én; az **V. r. alperesnek** 2.331.829,- Ft 2023. március 21-én, 2.878.161,- Ft 2023. június 14-én és 1.099.716,- Ft 2023. augusztus 14-én; a **VI. r. alperesnek** 3.729.700,- Ft 2023. szeptember 12-én; a **VII. r. alperesnek** 1.438.824,- Ft 2023. szeptember 12-én; a **VIII. r. alperesnek** 1.138.536,- Ft 2023. szeptember 12-én; a **IX. r. alperesnek** 2.172.389,- Ft 2023. szeptember 12-én; a **X. r. alperesnek** 1.663.143,- Ft 2023. szeptember 4-én; a **XI. r. alperesnek** 1.115.323,- Ft 2023. szeptember 4-én; a **XII. r. alperesnek** 1.271.794,- Ft 2023. augusztus 28-án; a **XIII. r. alperesnek** 1.389.084,- Ft 2023. augusztus 28-án; és a **XIV. r. alperesnek** 2.225.500,- Ft 2023. augusztus 28-án.

Kereset

[8] A felperes keresetében az egyes alpereseket a részükre a fenti [7] bekezdésben rögzített összegű késedelmi kamat címén kifizetett összegek visszafizetésére, és az ugyanitt feltüntetett megfizetési időpontoktól kezdve járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Keresetét jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén érvényesítette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:579. § (1) bekezdése alapján, míg késedelmi kamat követelése a Ptk. 6:48. § (1) bekezdésén alapul.

[9] Álláspontja szerint az alperesek jogalap nélkül gazdagodtak az általa késedelmi kamat címén tartozatlanul kifizetett összegekkel, mivel a 2017-2023. években a felperes a felek között hatályban lévő szerződés 3.3. pontjának megfelelő díjakat a 3.9. pont szerinti december 15-i határidőben minden évben megfizette a szerződésnek megfelelően. Ezen időszak alatt a felperes részéről késedelem, szerződésszegés nem történt, ugyanis a jogerős ítéletek által meghatározott emelt összegű díj nem volt a felek közt hatályos szerződés része. Az csak 2022-ben, illetve 2023-ban nyert megállapítást és vált a szerződés tartalmává, a szerződéses tartalom csak a jogerős ítéletekkel módosult. Az ítéletek ugyan az alperesi kezdeményezés időpontjában érvényes összegben állapították meg a díjat, ám ez csupán azt jelenti, hogy a jogerős ítélet meghozatalát megelőző időszakra (2017-től kezdődően) hozzájuthatnak az emelt bérhez. Nem jeleni azonban azt, hogy utólag és visszamenőleg szerződésszegővé vált a korábbi szerződés szerű teljesítése.

[10] Kifejtette, hogy a késedelem a szerződésszegés egyik fajtája, amely a Ptk. 6:153. §-a alapján akkor áll fenn, ha a kötelezett a szolgáltatást esedékességgkor nem teljesíti. Míg késedelmi kamat a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján a késedelembe esés időpontjától, azaz az esedékessé vált pénztartozás után a fizetési határidő lejártától jár. A felperes tehát a 2017-2023. évekre késedelmi kamatot csak akkor tartozna fizetni, ha ezekben az években késedelembe esett a haszonbér megfizetésével. Ezekben az években azonban a szerződésnek megfelelő összegeket a szerződés szerinti határidőben teljesítette.

[11] Érvelése szerint az alperesek által 2016-ban, 2017-ben és 2022-ben a Fétv. 50/A. §-a alapján közölt kezdeményezés nem módosította a szerződést, a felperes fizetési kötelezettségét mindenkor kizárólag a felek között az adott időszakban hatályos szerződés rendelkezései határozták meg. Az emelt összeget a felperes által indított perekben a bíróság határozta meg és a szerződést a bíróság módosította; mégpedig a megjelölt igényektől jelentősen alacsonyabb összegben. Az alpereseknek a bérleti díj különbözetre vonatkozó követelése csak a bíróság jogerős ítéletével keletkezett, az ítélet meghozatalakor 2022-ben és 2023-ban, ugyanis az új haszonbér összege ekkor vált a felek közti szerződés részévé. Az ítélettel a szerződés részévé váló díj esedékessége pedig nem lehet korábbi, mint az ítélelhozatal időpontja. Ebből következően a 2017-2023. években a felperes terhére szerződésszegés, fizetési késedelem nem állhat fenn, nem is volt ismert a felek előtt a díj bíróság által 2022-ben és 2023-ban megállapított összege. Kiemelte, hogy e perek nem marasztalásra irányultak, így a teljesítés időpontja nem képezte a perek tárgyát. Véleménye szerint a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésébe 2022. januárjától beiktatott utolsó mondat és ahhoz fűzött indokolás is azt támasztja alá, hogy a bérbeadói kezdeményezéssel nem lehet módosítotttnak tekinteni a díjat, ha a bérlő azzal szemben pert indít. Így a bíróság által meghatározott új díj esedékessége csak a szerződésmódosítás konkrét tartalmát megállapító jogerős ítéletet követő lehet.

Ellenkérelem

[12] Alperesek a kereset elutasítását kérték. A kereseti tényállításokat és összepszerűséget nem vitatták, a keresetet jogalapjában tartották alaptalannak.

[13] Az I-IX. r. és XII-XIV. r. alperesek hangsúlyozták, hogy a Ptk. 6:48. § (4) bekezdése alapján a késedelmi kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimentí. Hivatkoztak arra is, hogy a Ptk. 6:47. § (1) bekezdése alapján a kamat nem csak szerződésszegéshez kötődő szankció, hanem a pénz használatának ellenértéke is. Nincs jelentősége, hogy a bíróság a díjat a kezdeményezéshez képest alacsonyabb összegben állapította meg, mert az emelt összegű díjat 2017-től kellett volna fizetni a felperesnek. Kiemelték, hogy az eredeti és az emelt díj között mintegy háromszoros szorzó van, és az eltelt években a különbözeti pénz a felperesnél volt, azt évekig használhatta és ebből haszna származhatott. Mivel az emelt díjból adódó különbözetet csak a jogerős ítélet után fizette meg, késedelembe esett és késedelmi kamattal tartozik; függetlenül attól, hogy késedelmét kimentette. Szerintük, ha a jogalkotó az alperesekre telepítette volna a perlési kötelezettséget, az alperesek az emelt díjon felül a késedelmi kamatot is jogosultak lettek volna követelni és a bíróságnak azt meg kellett volna ítélni.

[14] A X-XI. r. alperesek szerint is a különbözeti összeg nem az ítéletet követően, hanem 2017-től kezdődően minden évben a szerződésben szereplő éves díjjal együtt lett volna esedékes, ezért a felperes késedelembe esett. A jogerős ítélet a különbözet esedékességét nem állapította meg, hisz az az éves díjjal együtt minden év december 15. napjáig esedékes. Hangsúlyozták a Fétv. 50/A. § rendeltetését illetően, hogy a hosszútávú bérleti időszak alatt a kikötött és a tényleges piaci bérleti díj közötti értékviszonyok megbomlása esetén a bérbeadót kár éri, míg a bérlő a bérleti díj érintetlenül hagyása esetén gazdagodik, mert a piaci ár alatt használhatja a termőföldet. Rámutattak, hogy a Fétv. 50/A. §-a alapján a kezdeményezett emelés hatálya a kezdeményezés tárgyében áll be. Ez akkor is így van, ha azt a bérlő elfogadja vagy a perindítást elmulasztja, avagy az a bíróság jogerős ítéletével kerül

megállapításra. A kezdeményezés és a jogerős ítélet időpontja között függő jogi helyzet áll be. Az ítélet 2017-től kezdődő hatállyal állapította meg a díj összegét, és magasabban, mint az eredeti. A különbözet is így 2017-től kezdődően évente, december 15-ig volt teljesítendő, mert az az alpereseknek járó bérleti díj részévé vált, amit a felperes a függő jogi helyzet miatt nem fizetett meg határidőre. A különbözetnek ugyanis önálló esedékessége nincs és nem is lehet, ilyet a jogerős ítélet sem tartalmaz.

[15] Véleményük szerint a felperesi álláspont épp a felperes gazdagodását eredményezné, mivel az általa indított perrel elérné, hogy a per időtartama alatt ne a piaci díjat fizesse és ha a különbözet után késedelmi kamatot sem kell fizetnie, az alperesek pénzét addig ingyen használja. Rámutattak, hogy a jogerős ítélet értelmében a felperes Fétv. 50/A. § szerinti vitatása részben alaptalan volt, mert a piaci díj magasabb, mint amit a szerződés alapján fizetett. A különbözet vonatkozásában pervesztes lett, ezért a különbözet vonatkozásában késedelmi kamatot köteles fizetni. Amennyiben elfogadta volna a kezdeményezést akár csak részben is, az azzal egyező díjat megfizethette volna és csak az ezen felüli részt kellett volna peresítenie. Ebben az esetben is az elfogadott összeget minden év december 15-ig kellett volna megfizetnie. A részben megalapozatlan felperesi pereskedés árát nem fizethetik meg az alperesek azzal, hogy később jutnak a bíróság által jogosnak ítélt bérleti díj egy részéhez, de ezután késedelmi kamatot sem kapnak, hanem a per ideje alatt ezen összeget a felperes ingyen, következmények nélkül visszatárhathatja és használhatja. A felperes az ítélettel megállapított piaci díjnál alacsonyabb díjat fizetett, annak késedelmi kamatával tartozott az alpereseknek, az nem jogalap nélküli.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[16] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, kötelezte a felperest az I-IX. r. és XII-XIV. r. alperesek részére személyenként 50.000, - Ft, a X-XI. r. alperesek részére személyenként 80.000, - Ft perköltség megfizetésére.

[17] Rögzítette, hogy a felek között hatályban lévő szerződés szerint a bérlőnek minden év december 15. napjáig kell megfizetnie a díjat. A felperes által indított perekben a bíróság módosította a szerződést a díj mértékét illetően. A módosított díjat a kezdeményezés alapján 2017. és 2022. évtől kezdődő időponttal állapította meg, de marasztaló rendelkezést az ítéletek nem tartalmaznak. A jogvita tárgya az volt, hogy a módosított díj megfizetése mikor vált esedékessé.

[18] Álláspontja szerint a Fétv. 50/A. §-ának rendelkezése a bérlő számára annak a lehetőségét biztosítja, hogy a szerződéses díjat a bíróság a szerződés módosításával állapítsa meg. Ebből arra következtetett, hogy mivel a szerződés bíróság általi módosításának szabályait a Ptk. 6:192. § tartalmazza, annak feltételei a Fétv. szerinti esetben teljesülnek. Kiemelte, hogy a Ptk. 6:192. § (2) bekezdése szerint a bíróság a szerződést az általa meghatározott időponttól, legkorábban a szerződésmódosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően módosíthatja. Mivel a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése értelmében a kezdeményezés mértékét sérelmező fél 30 napos jogvesztő határidőn belül terjesztheti elő keresetét, ezért a perbeli esetekben a bíróság a szerződést legkorábban a felperesnek – tartalmát tekintve – a szerződés módosítására irányuló keresete benyújtásának időpontjához igazodóan módosíthatta. Ebből arra jutott, hogy a bíróság által a Ptk. 6:192.§

szerint módosított összegű haszonbérleti díj ezen időpontoktól vált a felek közötti szerződés részévé.

[19] Rögzítette, hogy alperesek 2017. december 15-től, illetve 2022. december 15-től érvényesítették késedelmi kamat igényüket. Miután a bíróság általi szerződésmódosítás időbeli hatálya ennél korábbi időpont volt, arra jutott, hogy a felperes fizetési kötelezettsége a magasabb összegű díjra 2017., illetve 2022. december 15-től esedékessé vált. Az alperesek fizetési felhívásai és felperes fizetési kötelezettsége ezért nem tekinthetők idő előtti igényérvényesítésnek, kifizetésnek. A felperes a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján késedelembe esett, így alpereseket megilleti a kifizetett késedelmi kamat. A Ptk. 6:48. § (4) bekezdése alapján akkor is, ha felperes a késedelmét a peres eljárás időtartamára hivatkozással kimenti, mivel a késedelem objektív következménye a kamatfizetési kötelezettség.

Fellebbezés

[20] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelmének megfelelő ítélet meghozatalát kérte.

[21] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen tekintette a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján indult pereket a Ptk. 6:192. §-a szerinti szerződésmódosításnak, így téves az a következtetése is, hogy az ítéletek a Ptk. 6:192. § (2) bekezdése alapján a szerződésmódosítási igény bíróságra érkezésének időpontjától módosították a szerződést. Ezzel szemben – a Kúria BH2022. 128. számon megjelent döntése szerint is – a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése kizárólag a haszonbéremelés egyoldalú kezdeményezéséhez, a szerződés kivételes egyoldalú módosításához kapcsolódó, anyagi jog által szabályozott sui generis igényérvényesítés, ami nem azonos a bírósági szerződésmódosítás jogintézményével. Sajátosságát mutatja az is, hogy a törvény nem az igényérvényesítő félre, hanem az ellenérdekre telepíti a peresítést.

[22] Ebből következően a jogi megítélés során kizárólag a Fétv. 50/A. §-ban foglaltak irányadók. Ez azonban nem tartalmaz olyat, hogy az előzményi perekben hozott bírósági döntés a szerződést a kereset benyújtásának időpontjához igazodóan módosíthatta és a módosított összegű díj ezen időponttól vált a szerződés részévé. Az elsőfokú ítélet e megállapításai ezért tévesek.

[23] Kiemelte, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése – az eredeti szöveg változatlansága mellett – 2022. januártól kiegészült: *„A bíróság a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve állapítja meg a piaci haszonbérleti díjat.”* A módosítás törvényi indokolása szerint a jogalkotó célja *„a haszonbérleti díj módosítására vonatkozó eljárásrend pontosítása”* volt, vagyis csupán technikai és nem érdemi módosítás történt. Az csupán annyit jelent, hogy a bíróságnak a perben a kezdeményezésben megjelölt időpontra nézve kell megállapítani a haszonbér összegét szakértő útján. Különbséget kell tenni azonban aközött, hogy a bíróság mely időpontra nézve állapítja meg a piaci díjat, illetve a megállapított piaci díj mikortól válik a felek közti jogviszony, a szerződés részévé. Előbbi a piaci haszonbér mértékét, utóbbi az esedékességét befolyásolja.

[24] Ha a jogalkotó célja az lett volna, hogy az ítélettel meghatározott haszonbér a kezdeményezés időpontjával váljon a szerződés részévé, arról kifejezetten és egyértelműen rendelkeznie kellett volna. Ilyen törvényi rendelkezés hiányában a bíróság által meghatározott haszonbér megfizetésének esedékessége legkorábban az ítélet jogerőre emelkedésének napja, annál korábbi nem lehet. A díjkülönbözet tehát az ítéletek jogerőre emelkedésének napján vált esedékessé. Jogszabálysértő tehát szerinte az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy felperes fizetési kötelezettsége a magasabb díjra (azaz a különbözetre) az azt egyáltalán megállapító ítéleteket évekkal megelőzően 2017., illetve 2022. december 15-től esedékessé vált.

[25] Hangsúlyozta, hogy a késedelmi kamat tartozás feltétele a felek közti szerződés megszegése, a szerződéses bérleti díj megfizetésével való késedelembe esés. A szerződéses haszonbér összegét azonban a felperes minden évben december 15-ig megfizette, a szerződés aktuális tartalmának megfelelő magatartást tanúsított. Fogalmi képtelenség a „visszamenőleges szerződésszegés” megállapítása és jogkövetkezményének alkalmazása a felperes terhére. Nem minősülhet szerződésszegésnek egy olyan kötelezettség megszegése, amely az adott szerződéses magatartás tanúsításakor (az adott évi haszonbér megfizetésekor) még nem képezte a szerződés részét, tartalmát és még csak nem is volt ismert a felek számára.

Fellebbezési ellenkérelem

[26] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték és megismételték az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveiket.

Az ítéltábla döntése és indokai

[27] A fellebbezés nem alapos.

[28] Az ítéltábla abban egyértett a fellebbezővel, hogy az elsőfokú bíróság tévesen tekintette a Fétv. 50/A. §-ában szabályozott igényérvényesítést a szerződés 1959. évi Ptk. 241. §-án vagy a Ptk. 6:192. §-án alapuló bírósági módosításának; amint erre a Kúria is rámutatott Pfv.20.424./2021/5. számú határozatában. E helytelen kiindulópont folytán téves a Ptk. 6:192. § (2) bekezdésén alapuló azon okfejtése is, hogy az ítéletek a felperesi keresetindítás időpontjától módosíthatták a díjat, és ezen időponttól vált a módosított díj a szerződés részévé.

[29] Ebből azonban – a felperes értelmezésével szemben – sem az nem következik, hogy a jogerős ítélet meghozatalának napjától vált az ítélettel meghatározott díj a szerződés részévé, sem az, hogy a különbözet ekkor vált esedékessé. Ilyen következtetés a felperes által hivatkozott Fétv. 50/A. § (4) bekezdés 2022-es módosításából sem vonható le. A módosítás épp azt egyértelműsítette, hogy a bíróság által meghatározott díj a kezdeményezésben meghatározott időpontra vonatkozik. Azaz ezen időpontra visszamenőlegesen kell érvényesülnie, és nem a jövőre nézve vagy a perindítás időpontjára vonatkozóan. A módosítás törvényi indokolásából is az tűnik ki, hogy nem érdemi változásáról, hanem a jogalkalmazás számára a jogi szabályozás pontosításáról van szó. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a Kúria már a Pfv.21.425/2021/5. számú határozatának [18] bekezdésében adott iránymutatásában is

leszögezte, hogy a bíróság a kezdeményezésben megjelölt időpontra nézve határozza meg a haszonbér mértékét.

[30] Ugyancsak helytelen a felperes azon érvelése, hogy a Fétv. 50/A. § kifejezett rendelkezése lenne szükséges ahhoz, hogy az ítélettel meghatározott haszonbér a kezdeményezés időpontjával váljon a szerződés részévé és váljon esedékessé. Önmagában abból, hogy a normaszöveg ezt kifejezetten nem tartalmazza, nem következik sem ennek ellenkezője, sem a felperes által képviselt álláspont. E jogkérdés megítéléséhez ugyanis a Fétv. 50/A. § által szabályozott *jogintézmény* és az *ezen alapuló per jellegének* dogmatikai elemzése szükséges, a vitás jogkérdés ennek alapján dönthető el (kifejezett törvényi rendelkezés hiányában).

[31] A jogintézmény jellegét illetően a következőket kell kiemelni: A Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében foglalt szabályozás alapján a bérbeadó (1) bekezdésre alapított módosításra irányuló kezdeményezése a bérlő reakciójától függően a következő törvényi jogkövetkezményekre vezethet:

1.) a bérlő elfogadása esetén konszenzuson nyugvó szerződésmódosítás az elfogadó nyilatkozat időpontjától;

2.) a bérlő hallgatása esetén a díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben és időponttól módosítotttnak kell tekinteni, azaz a bérbeadó nyilatkozata hatályosul és ahhoz a jogszabály a díj törvény erejénél fogva bekövetkező módosulásának következményét fűzi;

3.) ha a bérlő vitatja, de nem indít szabályszerűen pert, a díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben és időponttól módosítotttnak kell tekinteni, azaz a bérbeadó nyilatkozata – a bérlő akarata ellenében – szintén hatályosul és ahhoz a jogszabály a díj törvény erejénél fogva bekövetkező módosulásának következményét fűzi;

4.) ha a bérlő vitatja és szabályszerűen pert indít, akkor a bíróság döntése irányadó.

[32] A bérlő által indított per és e perben hozandó ítélet jellege tekintetben a Kúria – az ítéltábla által irányadónak tartott – részletes iránymutatást adott több döntésében az alábbiak szerint:

A **Pfv.20.424/2021/5. számú határozatának [17]-[18]** bekezdéseiben a következőkre mutatott rá: „A Fétv. 50/A. § (4) bekezdésben szabályozott, kizárólag a haszonbér emelés itt engedett egyoldalú kezdeményezéséhez, azaz a *szerződés kivételes egyoldalú módosításához* kapcsolódó, anyagi jog által szabályozott, sui generis igényérvényesítés során a bíróság arról dönt, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek: a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci - igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott - haszonbérleti díjnak. (...) A bíróságot ez esetben nem a keresetben elvárt díj, hanem a kezdeményezésben meghatározott díj köti. (...) a bíróság a keresetet elutasítja, ha a kezdeményezésben megjelölt díj megegyezik a perben kirendelt szakértő által megállapított díjjal, vagy attól alacsonyabb. A kereset abban az esetben alapos, ha a kezdeményezésben megjelölt díj magasabb a perben kirendelt szakértő által megállapított díjnál, ebben az esetben

állapítja meg a bíróság az ítéletében, a kezdeményezésben megjelölt kezdő időpontra nézve a haszonbér mértékét a perben kirendelt szakértő véleménye szerint.”

A **Pfv.20.424./2021/5. számú határozatának [19]** bekezdésében arra is kitér: a keresetet érdemben elutasító döntés esetén a „(...) díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben kellene módosítotttnak tekinteni. A Kúria hangsúlyozza, hogy a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a kezdeményezés felülvizsgálatára indított perben a felperes nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe, mintha nem él a bírósághoz fordulás lehetőségével.”

A **Pfv.21.115/2023/8. számú határozat [35]** bekezdésében pedig a következőket fejtette ki: „Az ellenérdekű fél ebben a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésében szabályozott perben a bíróságtól kérheti a piaci haszonbérleti díj meghatározását. Ezen sui generis igényérvényesítés során a bíróság szakértői bizonyítás lefolytatását követően arról dönt, hogy a kezdeményezésben megjelölt haszonbér megfelel-e a törvényi követelményeknek: a kezdeményezéskor irányadó helyben szokásos piaci – igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott – haszonbérleti díjnak.”

[33] Mindezekből a következők szűrhetők le az ítéltábla megítélése szerint:

A Fétv. 50/A. §-a a bérbeadó számára a szerződés kivételes egyoldalú módosítására vonatkozó, egyfajta speciális jogi hatalmasságot biztosít, amely a bérlő reakciójától függően – több esetben – a szerződés törvény erejénél fogva bekövetkező módosítását/módosulását eredményezi, a kezdeményezés időpontjának és mértékének megfelelően.

A bérlő által indítható per pedig lényegében e bérbeadói jog gyakorlásával szembeni jogorvoslati eszköz. E perben a bíróság azt vizsgálja és arról dönt, hogy a bérbeadó kezdeményezése megfelel-e a törvényes követelménynek, nevezetesen a kezdeményezésben megjelölt díj megfelel-e a piaci díjnak, és szükség esetén korrigálja a díjat. E törvényességi szempontból való bírói felülvizsgálat eredményeképpen a bíróság elutasítja a bérlő díjmeghatározásra irányuló keresetét, ha a bérbeadó által közölt díj megfelel a piaci díjnak vagy az annál alacsonyabb. Ebben az esetben nincs bíróság által meghatározott díj (akkor sem, ha a bérbeadó által közölt díj alacsonyabb, mint a piaci díj), és a bérbeadó által közölt, a bírósági felülvizsgálat eredményeképp jogszerűnek bizonyult díj lesz a módosított díj. A bérbeadó sikertelen jogorvoslati kezdeményezése és keresetének ezekből való elutasítása folytán tehát a bérbeadó által közölt díjnak megfelelően módosítotttnak minősül a szerződés; törvény erejénél fogva. Míg abban az esetben, ha a bírói felülvizsgálat eredményeképp a bérbeadó által közölt díj magasabb, mint a piaci díj, a bíróság ítéletével ezt a törvényes mértékre korrigálja, amikor a piaci díjnak megfelelő összeget meghatározza. Ezen ítélet azt mondja ki és az a következménye, hogy a bérlőnek nincs kötelessége a törvényes díj feletti összeg fizetésére. De nem jelenti, hogy a törvényesnek bizonyult összeg erejéig sincs és nem is volt kötelessége díjat fizetni az e részben alaptalan igényérvényesítése ellenére, és az az ítélettel keletkezett és vált esedékessé. Rámutat az ítéltábla, hogy a törvény a perhez halasztó hatályt nem kapcsol.

[34] A fentiek alapján az ítéltábla arra jutott, a felperes által indított perek és abban hozott ítéletek időpontja nem befolyásolja, hogy a bírósági felülvizsgálat eredményeként jogszerűnek bizonyult alperesi kezdeményezések erejéig a díjfizetési kötelezettsége a

kezdeményezésekben és bírói ítéletekben megjelölt időponttól (2017., 2018. és 2022. január 1-jétől) fennállt és a szerződésben meghatározott minden év december 15-ig esedékessé vált. A bíróság által felülvizsgált és jogszerűnek bizonyult összeg erejéig az alperesek kezdeményezésében megjelölt időponttól a szerződés törvény erejénél fogva módosult és a szerződés szerinti éves fizetési határidő elteltével a felperes késedelembe esett. Itt utal arra az ítéltábla, egyetértett az alperesek azon érvelésével, hogy a felperes saját – részben alaptalan – perlése vezetett arra, hogy a jogszerűnek minősülő és a piaci díjnak megfelelő, alpereseket megillető mértékű különbözeti díjat sem fizette meg, hanem azt a per végéig évekig magánál tartotta és használhatta. Kiemeli azt is, hogy az első díjmelés esetében a per azért tartott évekig, mert a felperes – alaptalanul – magát az alperesek Fétv. 50/A. § szerinti jogának fennállását vitatta, és emiatt (is) tagadta meg a törvényes mértékű emelt bérleti díj fizetést.

[35] Mindezek alapján az ítéltábla az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a fenti indokok alapján a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[36] A másodfok eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alpereseknek a jogi képvisellel felmerült és jogszabályra utalással felszámított másodfokú perköltségét megtéríteni. Ennek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerinti összegének meghatározásakor az ítéltábla a (6) bekezdés alapján figyelembe vette, hogy a perben másodfokon tisztán jogkérdésről kellett dönten, az alperesi jogi képviselők e körben csupán az elsőfokú eljárásban előadott érveiket ismételték meg, valamint több peres fél képviselte ellenére valamennyiük javára ugyanazt és ugyanannyi tevékenységet kellett egyszer kifejtetniük. Emellett a másodfokon a jogszabály alapján pertárgyérték szerint számítandó magasabb ügyvédi munkadíjat viszonyítani kellett az elsőfokon megbízási szerződésre alapított, de az elsőfokú bíróság által mérsékelt (fellebbezéssel nem támadott) ügyvédi munkadíjak összegéhez is az első-másodfokú perköltség közti belső koherencia érdekében. Ezekre tekintettel az alperesek jogszabály szerinti meghatározandó másodfokú perköltségének mérsékelt összegét az ítéltábla az elsőfokú díjjal egyezően állapította meg.

Győr, 2024. november 21.

Dr. Maurer Ádám s.k.

Dr. Zsitva Ágnes s.k.

Dr. Sarmon Hedvig s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró