



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.180/2022/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Magyar Ákos ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek – a I. rendű alperes neve (cím) I. rendű, a dr. Moskovits Károly ügyvéd (cím) által képviselt II. rendű alperes neve (cím) II. rendű és a dr. Bata Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt III. rendű alperes neve (cím) III. rendű alperesekkel szemben kártérítés megfizetése iránt indított perében az Egri Törvényszék 27.P.20.203/2020/54. számú ítélete ellen a felperes 55. sorszámú fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – az ügy érdemét nem érintve – helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 50 000 (ötvenezer) forint, a III. rendű alperesnek pedig 63 500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A felperes 2016. november 10-én adásvételi szerződést kötött Sz. M. eladóval (a továbbiakban: az eladó), amellyel megvásárolta a n.....-i 03./3 helyrajzi számú szántóingatlan 12/24-ed tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: az ingatlan). A szerződő felek a megállapodás 8. pontjában kijelentették, hogy a felperes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. §-a (1) bekezdésének d) pontja szerinti helyben lakó családi gazdálkodó, továbbá a gazdasági társaság1 által kiállított tanúsítvány alapján ökológiai gazdálkodást folytat, így a Földforgalmi törvény 18. §-a (2) bekezdésének b) pontja alapján is rendelkezik elővásárlási joggal. Az eladó vállalta, hogy akkor is a felperessel kíván szerződést kötni, ha a vele megegyező rangsorban álló elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával.

[2] A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a változásbejegyzés során a földhivatal előtti képviseletükkel az I. rendű alperest bízták meg, aki a II. rendű alperes tagja. Ennek során az I. rendű alperes olyan igazolást szerkesztett meg és nyújtott be a földhivatalhoz, amelyben a felperes 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.) 18/A. §-ának (3) bekezdésében foglalt kötelezettségeinek teljesítését a birtokba lépéstől számított tíz helyett csupán öt évre vállalta. Emiatt a Sz.-Sz.-B. M.-i Kh. a felperes ökológiai

gazdálkodásra alapított elővásárlási jogát figyelmen kívül hagyta, és a felperes elé sorolta P. I.-t, aki a Földforgalmi törvény 18. §-a (1) bekezdésének d) pontján és 18. §-a (2) bekezdésének a) pontján alapuló elővásárlási joga alapján érvényes elfogadó nyilatkozatot tett, így a 2017. március 16-án meghozott határozatával az adásvételi szerződést az eladó és a felperes helyébe belépő P. I. között hagyta jóvá. Bár a felperes e határozattal szemben keresetet terjesztett elő, azt a Nyíregyházi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2017. július 7-én kelt 15.K.27.201/2017/10. számú ítéletével elutasította, ezt az elsőfokú ítéletet pedig a Nyíregyházi Törvényszék a 2018. február 15-én kelt 4.Kf.21.854/2017/8. számú ítéletével helybenhagyta.

[3] A felperes 2018. szeptember 25-én írásban szólította fel a II. rendű alperest 20 000 000 Ft kártérítés megfizetésére, amelyben a költségeit 200 000 Ft-ban, az elmaradt hasznát pedig évi 1 000 000 Ft-ban határozta meg. A II. rendű alperes továbbküldte a felszólítást a III. rendű alperesnek, amelynél a perbeli időszakban felelősségbiztosítással rendelkezett. A III. rendű alperes a 2019. március 25-én kelt határozatával a felperes kártérítési igényét 54 000 Ft eljárási illeték, 34 050 Ft perköltség és 1600 Ft lekérdezési díj erejéig elismerte, amelyből 80 000 Ft önrész levonása után 9650 Ft-ot vállalt megtéríteni. Bár a felperes ezt követően közjegyzői nemperes eljárás keretében szakvéleményt szerzett be az őt ért kár összegének meghatározása céljából, a III. rendű alperes a további kárigényeket nem ismerte el.

[4] A felperes a módosított keresetével arra kérte a bíróságot, hogy kötelezze a II. rendű alperest és – mögöttes felelősként – az I. rendű alperest arra, hogy fizessenek meg neki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:142. §-a alapján 53 522 284 Ft szerződésszegésből eredő kártérítést és annak 2016. november 10-től járó kamatát. A keresete kiterjedt arra is, hogy a bíróság a Ptk. 6:473. §-ának (2) bekezdése alapján állapítsa meg: a III. rendű alperes felelősségbiztosítási fedezete kiterjed az általa követelt kártérítésre.

[5] Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes a kötelezettségvállaló nyilatkozat hibás megszerkesztésével megsértette a felek között létrejött megbízási szerződést, amely miatt nem tudta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, ezzel okozati összefüggésben pedig a közjegyzői nemperes eljárás során beszerzett szakvéleményben írt összegben kár érte őt. Így 400 000 Ft ügyvédi, közjegyzői és bizonylati utánajárási költsége keletkezett. Az ingatlanon ökológiai gazdálkodás keretében biomeggy ültetvényt létesített volna, amely nem valósult meg, ezért 28 638 287 Ft haszontól esett el. Az ingatlan után 10 641 747 Ft támogatásra lett volna jogosult, amelyet szintén nem kapott meg. Az ingatlan értéke 2019-ig 4 032 250 Ft-tal nőtt volna, amelytől ugyancsak elesett. A meghiúsult adásvételhez kapcsolódóan a mezei leltár költsége kamatostul 1 635 000 Ft-ot tett ki, amely szintén kárnak minősül. Az ingatlan helyettesítésére általa vásárolt terület ökológiai gazdálkodásba történő beállításával 1 575 000 Ft költsége merült fel. A családi gazdaságához tartozó öntözőfürtöt úgy építette ki, hogy az az ingatlant is öntözzön, így a rendszert le kell építeni, amelynek költsége 1 600 000 Ft. A helyettesítő terület beültetésére nem kapott támogatást, így azt a saját költségén kellett elvégeznie, amelynek során egyes területrészeket nem tudott hasznosítani, ezzel összefüggésben 3 000 000 Ft kára keletkezett. Végül az ingatlanon megtermelt biomeggy kiesése miatt a szabadpiacról kellett alapanyagot vásárolnia a meggyfeldolgozó üzem felé vállalt szállítási kötelezettségeinek teljesítése érdekében, amely folytán 2 000 000 Ft többletkiadása lett.

[6] Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a felperes nem részletezte és nem igazolta a 400 000 Ft többletköltségét. Nem tisztázta, hogy milyen időszakra kér elmaradt hasznót, amely azért fontos, mert jogorvoslatok hiányában 2017 nyarán, a térségben jellemző jogorvoslatok esetén viszont csupán 5-6 év elteltével léphetett volna birtokba, az ökológiai gazdálkodásra történő átállás 3 évig tartott volna, a meggyültetvény pedig 5 év után fordult volna termőre, így ezt megelőzően nem számíthatott haszonra. Nem igazolta az általa hivatkozott támogatásokat, amelyekből egyébként is le kell vonni a helyettesítő terület után járó/igényelhető támogatásokat. A szakértőnek nem volt kompetenciája az ingatlan értéknövekedésének véleményezésére, az esetleges értéknövekedésből pedig egyébként is le kell vonni a helyettesítő terület értéknövekményét. A felperes a mezei leltár költségét visszakapta. A helyettesítő terület beállításával és betelepítésével kapcsolatos költségeiből a felperes csak az ingatlan beállítási és betelepítési költségeit meghaladó többletkiadásait követelheti, amelyeket igazolnia kell, csakúgy, mint az öntözőfürt átalakításával kapcsolatos költségeit. Mivel az ingatlanon létesített meggyültetvény még nem fordult volna termőre, a felperes innen nem számíthatott alapanyagra, ezért az alapanyag-pótlás költségeit kárként nem érvényesítheti, annak összegét pedig amúgy sem igazolta. A felperes akkor sem lehetett biztos abban, hogy megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, ha az I. rendű alperes jogszabályszerű tartalommal szerkesztette volna meg a kötelezettségvállaló nyilatkozatot, mert ebben az esetben ugyanazon ranghelyre került volna P. I.-nal, így a Földforgalmi törvény 22. §-ának (2) bekezdése alapján csakis az eladó lett volna jogosult arra, hogy kiválassza közülük a vevőt.

[7] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 600 000 Ft, a III. rendű alperesnek pedig 450 000 Ft perköltséget.

[8] A határozatának indokolása szerint az I. rendű alperes megszegte a felperessel kötött megbízási szerződést, mert noha tudott arról, hogy a felperes ökológiai gazdálkodást folytat, az erre alapított elővásárlási jog érvényesítéséhez szükséges kötelezettségvállaló nyilatkozatot hibásan szövegezte meg. Azt azonban, hogy e szerződésszegésből eredően érte-e őt kár, és ha igen, milyen összegben, a felperes nem igazolta.

[9] Bár e körben közjegyzői nemperes eljárás keretében szakvéleményt szerzett be, az aggályos volt. Ennek oka, hogy a szakvéleményből csupán az derül ki, hogy a szakértő szemlét tartott a felperes telephelyén, ellenőrizhető tényadatokat, a szakértő részére átadott iratokat azonban a szakvélemény nem említ, így nem lehetett megállapítani, hogy a szakértő mely tények alapján vonta le a következtetéseit. Ezen felül a szakértő olyan kérdésekben is állást foglalt, amely nem tartozik a kompetenciájába, így véleményezte az ügyvédi felelősség fennállását, a károsult kárenyhítési és kármegelőzési kötelezettségének mértékét, továbbá kitért ingatlanforgalmi szakkérdésekre is. Mindezek mellett több helyen többes szám egyes személyben foglalta össze a felperes gazdálkodására vonatkozó adatokat, amely kétségesse teszi, hogy a szakvéleményét önállóan, objektív tényadatok alapulvételével készítette el. Ezért a szakvélemény egésze aggályos volt, így azt nem lehetett bizonyítékként figyelembe venni, amelyről az elsőfokú bíróság a feleket tájékoztatta is.

[10] A felperes növénytermesztéssel, mezőgazdasági termények értékesítésével foglalkozik, így képesnek kellett volna lennie arra, hogy konkrét tényelődást tegyen: milyen

vagyoni előnyökkel számolt az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén. Ennek ellenére nem tett pontos nyilatkozatot az általa elszenvedett vagyoni hátrányokról, a személyes előadása és a kereseti tényállításai között pedig jelentős ellentét mutatkozott.

[11] Az elmaradt haszon és támogatások iránti igénye körében nem igazolta, hogy mikor lépett volna az ingatlan birtokába. 2017 nyarán ugyanis csupán akkor vehette volna birtokba az ingatlant, ha nincsenek jogorvoslati eljárások. A felperes azonban maga is úgy számolt, hogy P. I. – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – ez esetben is élni fog minden lehetséges jogorvoslattal. Azt pedig, hogy ilyen esetben mikor kerülhet birtokba, jól példázza a felperes által ugyanezen ingatlan másik tulajdoni illetősége tekintetében megkötött adásvételi szerződés, amely 2016. február 11-én született, a tulajdonjog bejegyzésére azonban csupán 2021 őszén került sor. Azt, hogy a tulajdonjog bejegyzésére a térségben 5-6 év pereskedés után lehet számítani, az I. rendű alperes is megerősítette, amelyet a felperes nem vont kétségbe. Mindez azt jelenti, hogy a felperes az elsőfokú eljárás befejezéséig akkor sem tudott volna birtokba lépni, ha az I. rendű alperes a kötelezettségvállaló nyilatkozatot helyesen szövegezi meg, így elmaradt haszna nem keletkezhett. Ezen felül a felperes keresete ebben a körben azért sem foghatott helyt, mert noha csatolt meggyértékesítésre vonatkozó számlákat, azokból nem volt kikalkulálható az adott évben elért haszon összege. Azt a módosított nyilatkozatát sem igazolta, amely szerint 2017 nyarán kukoricával vetette volna be az ingatlant, erre vonatkozó okiratokat ugyanis nem csatolt annak ellenére, hogy azokkal nem vitásan rendelkeznie kell, hiszen a saját gazdaságában kukoricát is termel. Az igényelhető támogatásokat pedig megjelölte ugyan, de nem nyilatkozott arról, hogy az adott támogatás megállapításának mik a feltételei, és nem igazolta, hogy azoknak mennyiben felelt meg.

[12] A keresetlevélben megjelölt termőföld értéknövekményre a felperes nem tett tényelőadást, azt pedig elismerte, hogy a mezei leltár költségeit visszakapta. Kijelentette továbbá, hogy a helyettesítő terület beállítási és telepítési költségeit nem tudja megjelölni. Nem tett részletes tényállításokat arra vonatkozóan sem, hogy a perbeli ügylet meghíúsulása miatt az öntözőfürt kapcsán milyen többletköltsége merült fel, ezeket a kiadásait bírói felhívás ellenére sem igazolta. Ugyanez igaz a bio-alapanyag hiányra is, amelynek kapcsán nem jelölte meg, hogy milyen mennyiséget kívánt a szövetkezetnek szállítani, és mekkora kár érte azzal összefüggésben, hogy erre nem volt képes.

[13] Mindezekre tekintettel a felperes a felmerült kárait nem tudta teljes körűen megjelölni, a nyilatkozatai alapján pedig még e károk felmerülése sem igazolt. Ezért további bizonyítás lefolytatására és szakértő kirendelésére nem volt szükség, amelyet az is megerősít, hogy hiányzik az esetleges kár és a szerződésszegés közötti okozati összefüggés is. Ennek oka az, hogy amennyiben az I. rendű alperes nem szegi meg a szerződést, a felperes a Földforgalmi törvény 18. §-a (1) bekezdésének d) pontja, valamint (2) bekezdésének a) és b) pontjai alapján ugyanazon ranghelyre került volna P. I.-nal, őket csupán a Magyar Állam előzte volna meg. Ezért a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a Földforgalmi törvény 29. §-a alapján az eladót hívta volna fel a választás jogának gyakorlására, amelyet az eladó az adásvételi szerződésbe foglalt nyilatkozatától függetlenül szabadon gyakorolhatott. Ezért a felperes nem számíthatott teljesen bizonyossággal arra, hogy megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, amelyet további bizonytalansági tényezők, így a Magyar Államot megillető elővásárlási jog és az a tény is alátámasztanak, hogy a szerződéskötésre csak a helyi földbizottság támogatásával kerülhetett sor.

[14] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte a II. és a III. rendű alperesek által felszámított jogi képviselői munkadíjból álló perköltség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. §-ának (6) bekezdése alapján a jogi képviselők által kifejtett munkával arányosan határozta meg.

[15] A felperes a fellebbezésében arra kérte az ítéltáblát, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára.

[16] Mindenekelőtt utalt rá, hogy az elsőfokú ítélet fejrésze elírást tartalmaz az I. rendű alperes lakcíme és a III. rendű alperes székhelye tekintetében. Az elsőfokú ítélet tényállási része is téves, mert nem ő, hanem a teljes körű ügyintézés lebonyolító I. rendű alperes küldte meg a földhivatalnak a hibásan szövegezett kötelezettségvállaló nyilatkozatot. Kizárólag az I. rendű alperes hibája tehát az, hogy P. I. megelőzte őt az elővásárlási jogosultak között, és ez az egyetlen oka annak, hogy nem jutott hozzá az ingatlan tulajdonjogához annak ellenére, hogy a földbizottság – P. I. mellett – őt is támogatta.

[17] Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 263. §-át, 266. §-át, 267. §-át, 268. §-át, 316. §-át és 317. §-át azzal, hogy bizonyítás lefolytatása és érdemi indokolás nélkül aggályosnak minősítette a közjegyzői nemperes eljárásban szabályszerűen szerzett szakvéleményt. Az ugyanis nem igazolt, hogy bármilyen módon befolyásolta a szakértőt, erre az alperesek maguk sem hivatkoztak. A bíróságnak nincs különleges szakértelme, így nem volt joga ahhoz, hogy bizonyítás nélkül kizárja a szakvéleményt a bizonyítékok köréből, hiszen az nem minősült sem aggályosnak, sem pedig jogellenesen szerzett bizonyítéknak. Azt, hogy pontosan milyen aggályai vannak a szakvéleménnyel szemben, az elsőfokú bíróság nem közölte a felekkel, így megsértette a pervezetési kötelezettségét is.

[18] Nem felelt meg a Pp. 276. §-ának és 300. §-ának az elsőfokú bíróság azon eljárása sem, hogy indokolás nélkül mellőzte a szakértői bizonyításra irányuló indítványának teljesítését. Az ugyanis, hogy nem dolgozta ki az őt ért kár mértékét, nem igaz, hiszen e kötelezettségének a tőle elvárható mértékben eleget tett. Ahhoz azonban, hogy e kárigényeket teljes körűen kidolgozza, különleges szakértelm szükséges, amellyel csak egy szakértő rendelkezik, így a szakvélemény beszerzésére irányuló bizonyítási indítványnak még egy nem teljesen kidolgozott kárigény alapján is helyt kellett volna adni.

[19] Alap nélkül állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésében akkor sem lehetett bizonyos, ha az I. rendű alperes szerződésszerűen jár el. A Magyar Állam ugyanis nem szokott élni az elővásárlási jogával, azt a perbeli esetben sem gyakorolta. A földbizottság – P. I. mellett – őt is támogatta. Az eladó az adásvételi szerződésben vállalta, hogy az azonos ranghelyen álló elővásárlási jogosultak közül őt fogja választani, arra pedig, hogy e kötelezettségét megszegi, nem kellett számítnia. A tulajdonszerzését tehát kizárólag az I. rendű alperes hibája akadályozta meg.

[20] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság túlzott mértékű perköltség megfizetésére kötelezte őt, hiszen a perre nem adott okot, mindent megtett ugyanis a jogvita peren kívüli elintézése érdekében.

[21] Az I. rendű alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet, a II. és a III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Rámutattak, hogy az ítéltábla a Pp. 382. §-a alapján az ügy érdemét nem vizsgálhatja, olyan eljárási szabálysértést pedig, amely okot adna az elsőfokú eljárás megismétlésére, az elsőfokú bíróság nem követett el, hiszen szakértő kirendelésére – az elsőfokú ítéletben foglalt helyes indokok miatt – nem volt szükség.

[22] Az ítéltábla a fellebbezés elbírálása során nem lépte át a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátait (Pp. 370. §-ának (1) bekezdése), nem észlelt ugyanis olyan eljárási szabálysértést vagy téves anyagi pervezetést, amelyre a felperes nem hivatkozott (Pp. 370. §-ának (2)-(4) bekezdései). Mivel pedig a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló kérelem nélkül kizárólag annak hatályon kívül helyezését kérte, a fellebbezési kérelemhez kötött ítéltábla a Pp. 382. §-a alapján érdemben nem bírálhatta felül az elsőfokú ítéletet. Csupán abban foglalhatott állást, hogy az elsőfokú bíróság elkövette-e a felperes által hivatkozott eljárási szabálysértéseket, és ha igen, azok miatt szükséges-e az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, azaz az ügy érdemére kiható olyan lényeges eljárási szabálysértés történt-e, amelynek orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy nem észszerű (Pp. 381. §-a). Mindez azt is jelenti, hogy a felperes fellebbezése csak akkor vezethetett eredményre, ha az elsőfokú eljárás megismétlésének valamennyi jogszabályi feltétele fennáll. Amennyiben bármelyik hiányzik, azaz az elsőfokú bíróság nem sértette meg az eljárási szabályokat, vagy megsértette, de a szabálysértés nem volt lényeges, és nem hatott ki az ügy érdemére, vagy az elsőfokú bíróság által elkövetett lényeges és az ügy érdemére is kiható eljárási szabálysértést a másodfokú eljárásban orvosolni lehetett volna, az ítéltáblának nincs más választása: a Pp. 382. §-a alapján az elsőfokú bíróság ítéletét – az ügy érdemét nem érintve – helyben kell hagynia (Kúria Pfv.I.20.994/2020/10., Debreceni Ítéltábla Pf.I.20.662/2022/4., Pf.I.20.417/2020/5.).

[23] A felperes mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy azért szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése, mert az elsőfokú bíróság megsértette az eljárási szabályokat akkor, amikor bizonyítás és indokolás nélkül aggályosnak minősítette a közjegyzői nemperes eljárásban szerzett szakvéleményt, holott az a felperes álláspontja szerint egy jogszerűen szerzett aggálymentes bizonyíték volt. Ez az érvelés azonban több okból sem volt alapos.

[24] Először is: az elsőfokú bíróság az ítéletének [133] és [134] pontjaiban részletesen megindokolta, hogy miért zárta ki a bizonyítékok köréből a közjegyzői nemperes eljárás során szerzett szakvéleményt. Ezekkel az indokokkal az ítéltábla is maradéktalanul egyetért, azokat megismételni nem kívánja. A fellebbezés tükrében csupán arra mutat rá, hogy az ellenőrizhető források és tényadatok, valamint részben megfelelő kompetencia nélkül elkészített szakvélemény hiányos és homályos volt, továbbá annak helyességéhez – az elsőfokú ítéletben foglalt indokok miatt – nyomatékos kétség fért, így az a Pp. 316. §-a (1) bekezdésének a), b) és d) pontjai alapján is aggályosnak minősült. Ezeket a súlyos hiányosságokat nem lehetett kiküszöbölni egy egyszerű felvilágosítással (Pp. 313. §-ának (2) bekezdése), hiszen azok a szakvélemény valamennyi részére kiterjedtek. E hibákat tehát csak oly módon lehetett volna elhárítani, ha egy teljesen új szakvélemény készül, amelyet az is

indokolttá tett, hogy a felperes a szakvélemény elkészítése után: a 22. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben, valamint a 27. sorszámú beadványban foglalt nyilatkozataival jelentősen megváltoztatta a kereseti tényállításait, így a szakvélemény a hibáktól függetlenül is meghaladottá vált. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen tájékoztatta a feleket arról, hogy az aggályos szakvéleményt bizonyítékként nem lehet figyelembe venni (Pp. 316. §-ának (3) bekezdése, 317. §-a (1) bekezdésének d) pontja), a felperes által hivatkozott eljárási szabályokat tehát nem sértette meg.

[25] Másodszor: az ítéltábla akkor sem rendelhette volna el az elsőfokú eljárás megismétlését, ha az elsőfokú bíróság tévesen minősítette volna aggályosnak a közjegyzői eljárásban beszerzett szakvéleményt, és jogszerűtlenül zárta volna ki azt a bizonyítékok köréből. Ennek oka az, hogy ebben az esetben a másodfokú eljárás során orvosolni lehetett volna az eljárási szabálysértést, méghozzá oly módon, hogy az ítéltábla bizonyítékként értékeli a tévesen aggályosnak minősített szakvéleményt, és annak figyelembe vételével érdemi döntést hoz. Erre tekintettel a fellebbezés akkor sem vezethetett volna eredményre, ha az elsőfokú bíróság megsértette volna a felperes által hivatkozott eljárási szabályokat.

[26] Nem volt alapos a felperes azon érvelése sem, amely szerint az elsőfokú bíróság akkor is vétett az eljárási szabályok ellen, amikor nem adott helyt a szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványának. Az ítéltábla túlnyomórészt ebben a körben is egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokkal, amelyeket ez esetben sem kíván megismételni. A fellebbezés tükrében csupán arra mutat rá, hogy szakértőt csak akkor lehet kirendelni, ha sikerül feltárni azokat a szakkérdéseket, amelyekre a szakértőnek választ kell adnia. Ennek érdekében a tényállást – az ehhez szükséges mértékig – tisztázni kellett volna, amelynek során a felperesnek elsőként pontos és világos tényállításokat kellett volna előadnia arra vonatkozóan, hogy álláspontja szerint mely okból és milyen mértékben érte őt kár az I. rendű alperes szerződésszegéséből eredően, ezt követően pedig okiratokkal, tanúkkal vagy más erre alkalmas módon igazolnia is kellett volna az alperesek által vitássá tett, szakkérdésnek nem minősülő tényelőadásait. E kötelezettségének azonban a felperes egyetlen kártétel tekintetében sem tett eleget.

[27] Azt ugyanis, hogy „ügyvédi, közjegyzői, bizonylati és utánajárási költségek” címén ténylegesen milyen kiadásait kívánja áthárítani az alperesekre, nem részletezte, ennek tisztázására tehát szakértőt nem lehetett kirendelni. Ezen kártétel kapcsán valószínűsíthetően nem is merül fel olyan szakkérdés, amelynek eldöntéséhez szakvéleményre lett volna szükség.

[28] Elmaradt haszon címén a felperes annak a vagyoni előnynek a megtérítését követelhetette, amelyhez a perrel érintett időszakban az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása hiányában bizonyosan hozzájutott volna. Ahogy azonban azt az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette: a felperes – a várható jogorvoslatok miatt – reálisan csupán a szerződéskötéstől számított 5-6 év elteltével számolhatott azzal, hogy a tulajdonjoga bejegyzésre kerül, így az elsőfokú ítélet meghozataláig akkor sem léphetett volna birtokba, ha az I. rendű alperes jogszabályszerűen szövegezi meg a kötelezettségvállaló nyilatkozatot. Erre tekintettel szakértő nélkül is meg lehetett állapítani azt, hogy a felperes a perrel érintett időszakban nem számíthatott semmilyen vagyoni előnyre az ingatlanból eredően, hiszen azt reálisan nem is vehette volna birtokba.

[29] A felperest megillető esetleges vagyoni előny mértékét egyébként is úgy kellett volna kiszámítani, hogy a felperes összecszerően megjelöli az általa – terményértékesítésből vagy támogatásokból – remélt bevételt, továbbá levezeti, hogy ezzel összefüggésben milyen kiadásai merültek volna fel. Elmaradt haszon címén ugyanis csak a bevételei és kiadásai közötti különbözetet követelhetne volna azzal, hogy abból le kellett volna vonni azt a hasznot, amelyhez a helyettesítő területekből eredően jutott hozzá (Ptk. 6:522. §-ának (3) bekezdése). Ezeket az adatokat azonban a felperes teljes körűen nem közölte, hiszen csak a remélt bevételeinek összegét jelölte meg, a kiadásait azonban valamennyi évre vonatkozóan nem vezette le, a helyettesítő területekből eredő bevételeiről és kiadásairól pedig végképp nem nyilatkozott, annak ellenére, hogy mezőgazdasági tevékenységet folytató termelőként ezekkel az adatokkal tisztában kellett lennie. Ezért szakértőt akkor sem lehetett volna kirendelni az esetleges elmaradt haszon mértékének tisztázása céljából, ha a felperes a perrel érintett időszakban birtokba léphetett volna.

[30] Az ingatlan értéknövekedéséből eredően elszenvedett kárát a felperes ugyan összecszerően megjelölte, azonban szakértő kirendelésére e körben sem volt szükség, hiszen a kifejtett okok miatt a felperes tulajdonjogát – az I. rendű alperes szerződésszegése nélkül is – csupán a szerződéskötéstől számított 5-6 év elteltével jegyezték volna be, így ezen a címen az elsőfokú ítélet meghozataláig nem szenvedhetett kárt. Amennyiben pedig ebből eredően mégis érte volna kár, annak összegéből le kellene vonni a helyettesítő területek értéknövekedését, amelyre vonatkozóan a felperes egyáltalán nem tett nyilatkozatot, enélkül pedig a szakértőt akkor sem lehetett volna kirendelni, ha a felperes tulajdonjogát korábban bejegyezték volna.

[31] A mezei leltár költségeit a felperes nem vitásan visszakapta, a helyettesítő területek ökológiai gazdálkodásba történő beállításának és az ott létesített ültetvény telepítésének költségeit, valamint az öntözőfürt átépítésével kapcsolatos kiadásait pedig a felperes nem tudta levezetni, az ezzel kapcsolatos okirati bizonyítékait nem csatolta, ezért e kiadások indokoltságának és mértékének tisztázása érdekében nem lehetett szakértőt kirendelni. Ugyanez a helyzet a hiányzó alapanyag megvásárlásával kapcsolatos kiadásokkal is, amelyeket a felperes nem igazolt, de nem is igazolhatott, hiszen a kifejtett okok miatt az ingatlant akkor sem tudta volna birtokba venni az elsőfokú eljárás befejezéséig, ha az I. rendű alperes nem követett volna el szerződésszegést. Ezért ebben az időszakban nem termelhetett volna meggyet az ingatlanon, az itt meg nem termelt terménymennyiséget tehát nem az I. rendű alperes szerződésszegése miatt vesztette el.

[32] Az elsőfokú bíróság azon érvelését ugyanakkor nem osztotta az ítéltábla, hogy a felperes a Magyar Államot megillető elővásárlási jog, a földbizottság támogatási joga és az eladó választási joga miatt nem számolhatott azzal, hogy megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. Az állam ugyanis e jogával nem élt, a földbizottság – P. I. mellett – a felperest is támogatta, az eladó pedig az adásvételi szerződésben kötelezte magát arra, hogy mindenképp a felperessel kíván szerződést kötni, így a felperesnek nem kellett számolnia azzal, hogy – P. I.-nal azonos ranghely esetén – nem ő, hanem ez utóbbi személy fog tulajdont szerezni az ingatlan felett. Ez az indok tehát nem tette lehetővé a szakértő kirendelésének mellőzését, a fent kifejtett összes többi ok viszont igen, így a fellebbezés végső soron ebben a körben sem volt eredményes.

[33] Bár a felperes sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság túlzott mértékű jogi képviselői munkadíj megfizetésére kötelezte őt, e körben az ítéltábla felhívása ellenére nem terjesztett elő kérelmet az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a megítélt elsőfokú perköltség meghatározott összegre történő leszállítása iránt. Ezért úgy kellett tekinteni, a felperes ezen elsőfokú rendelkezésnek is a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú eljárásnak a megismétlését kéri. Ez a fellebbezési kérelem azonban nem volt teljesíthető, hiszen az esetlegesen aránytalanul magas összegben megítélt elsőfokú jogi képviselői munkadíjat az ítéltábla mérsékelheti, így e hibát a másodfokú eljárásban orvosolhatja, ezért ilyen esetben akkor sincs helye az elsőfokú eljárás megismétlésének, ha a megítélt perköltség valóban eltúlzott mértékű volt.

[34] A kifejtett okok miatt az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 382. §-a alapján – az ügy érdemét nem érintve – helybenhagyta.

[35] Arra ugyanakkor helyesen utalt a felperes, hogy az elsőfokú ítélet fejrésze elírásokat tartalmaz, ezért az ítéltábla e pontatlanságokat kijavítja akként, hogy az I. rendű alperes lakóhelye helyesen cím1, a III. rendű alperes székhelye pedig helyesen cím2.

[36] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes a másodfokú eljárásban pervesztes lett. Mindez azt jelenti, hogy az általa előlegezett másodfokú költségeket: a fellebbezési illetéket és a jogi képviselőjének munkadíját maga viseli, továbbá köteles a II. és a III. rendű alperesek által felszámított jogi képviselői munkadíj megfizetésére (Pp. 83. §-ának (1) bekezdése). Ennek összegét az ítéltábla az R. 3. §-ának (6) bekezdése alapján mindkét jogi képviselő esetén 50 000 Ft-ban határozta meg, ez állt arányban ugyanis az általuk elvégzett tevékenységgel, hiszen a fellebbezési ellenkérelmükben túlnyomórészt megismételték az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozataikat. Erre az összegre a II. rendű alperes esetében nem kellett általános forgalmi adót felszámítani, mert a jogi képviselője alanyi adómentes volt.

Debrecen, 2022. szeptember 13.

Dr. Bakó Pál s.k. a tanács elnöke, Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. előadó bíró, Dr. Árok Krisztián s.k. bíró