



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.I.20.320/2022/8.

**A tanács tagjai:** Dr. Szabó Klára a tanács elnöke  
Dr. Parlagi Mátyás előadó bíró  
Dr. Magosi Szilvia bíró  
Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró  
Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró

**A felperes:** Felperes1

**A felperes képviselője:**

ügyintéző: Dr. Vörös József ügyvéd)

**Az alperes:** Alperes1

**Az alperes képviselője:**

Dr. Méhes László ügyvéd

**A per tárgya:** haszonbérleti díj meghatározása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

felperes

**A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék 44.Pf.635.719/2021/3.

**Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:**

Pesti Központi Kerületi Bíróság 4.P.86.614/2020/44.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 61.754 (hatvanegyezer-hétszázötvennégy) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] A felperes mint haszonbérlet 2001. szeptember 6-án mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kötött a Magyar Állam tulajdonában álló földterületekre, köztük a perbeli földre. A haszonbérleti szerződés 10 év határozott időre szólt, de a 3.1. pont és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a

továbbiakban: Tft.) 13. § (5) bekezdése alapján a haszonbérleti jogviszony 50 évre meghosszabbodott. A szerződő felek meghatározták az éves haszonbérleti díj mértékét aranykoronánként azzal, hogy ezt követően a tárgyévi haszonbér az előző évi haszonbér és a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindexének a szorzata (1.1.). A haszonbérleti díj két egyenlő részletben, a tárgyév szeptember 30-áig és december 20-áig esedékes (1.5.). A szerződő felek a haszonbérleti díj mértékét a gazdálkodási feltételek figyelembevételével szükség szerint felülvizsgálják és módosítják azzal, hogy ha a módosításban a tárgyév június 30-áig nem tudnak megállapodni, akkor bármelyik fél a haszonbérleti szerződés bírósági úton történő módosítását kérheti. Ha a bíróság a módosítás iránti kérelmet a haszonbérleti díj megfizetésének határidejéig nem bírálja el érdemben, akkor a haszonbérlet az előző évben fizetett haszonbér összegét köteles határidőben megfizetni, a felek pedig a bíróság döntését követően kötelesek egymással elszámolni (1.8.). A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a haszonbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv, a hatályban lévő Tft. és a termőföldre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések irányadók (8.).

[2] 2016. január 6-át követően az alperes adásvétellel megszerezte a perbeli föld tulajdonjogát. 2017 júniusában a haszonbérleti díj emelését kezdeményezte, amelyhez megbízás alapján készített igazságügyi szakértői véleményt csatolt (a továbbiakban: kezdeményezés). A felperes a kezdeményezéssel nem értett egyet.

#### **A kereset és az alperes védekezése**

[3] A felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a kezdeményezés érvénytelen, az nem módosította a haszonbérleti szerződést. Másodlagosan a perbeli föld helyben szokásos piaci haszonbérleti díját az általa megjelölt összegben kérte meghatározni.

[4] Elsődleges keresetét arra alapította, 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. §-a nem irányadó a felek jogviszonyára. Indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 50. § (1) bekezdése alapján a felek jogviszonyára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Nem jogszabályon, hanem szerződésen alapuló jogutódlás történt, valamint nem valósult meg valamennyi jog és kötelezettség átszállása, így nem alkalmazható a Ptké. 53/C. §-a, és ennek hiányában a Fétv. rendelkezései sem. Ha ezek mégis alkalmazandók, akkor a kezdeményezés az alakiság megsértése miatt érvénytelen, mert az nem felelt meg a Fétv. 46. §-ában előírt teljes bizonyító erejű magánokirat követelményének. A kezdeményezés nem felelt meg a Fétv. 50/A. § (2) bekezdésében írtaknak sem, mert az ahhoz csatolt magánszakértői vélemény nem minősül igazságügyi szakértői véleménynek.

[5] Másodlagos keresetét arra az esetre terjesztette elő, ha az elsődleges kereset alaptalan. Kérte, hogy a bíróság a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a piaci haszonbérleti díjat ne a kezdeményezésben, hanem az általa megjelölt összegben állapítsa meg.

[6] Az alperes kérte az elsődleges kereset elutasítását, mert a felek jogviszonyára alkalmazandó a Fétv. 110/A. §-a és az 50/A. §-a, valamint a kezdeményezés megfelelt a jogszabályi követelményeknek. A másodlagos kereset teljesítését nem ellenezte, azt maga is kérte, de a kezdeményezésben megjelölt összegben.

#### **Az első- és a másodfokú ítélet**

[7] Az elsőfokú bíróság a perbeli föld haszonbérleti díját 2017-től 56.100 forint/hektár/év, 2021-től 71.300 forint/hektár/év összegben határozta meg, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest kötelezte perköltség megfizetésére.

[8] Indokolása szerint az elsődleges kereset teljesen, a másodlagos kereset összecszerűségében alaptalan. A felek jogviszonyában alkalmazandó a Fétv. 50/A. §-a, ami alapján az alperest megillette a kezdeményezés joga. A Fétv. 46. §-a a földhasználati szerződés megkötésére és módosítására tartalmaz alakszerűségi előírást, de a kezdeményezésnek nincs ilyen joghatása. A Fétv. 50/A. §-a alapján a szerződés módosítását a felek konszenzusa, ennek hiányában a bíróság határozata vagy a perindítás elmulasztása esetén a jogszabály rendelkezése hozza létre. A jogszabály a kezdeményezésre nem ír elő kötelező alakíságot, ezért az egyszerű magánokirati formában is érvényes. A Fétv. 50/A. § (2) bekezdése nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely szerint a csatolt szakértői vélemény csak kirendelés alapján készülhet.

[9] A másodlagos keresettel összefüggésben kirendelt első szakértő szakvéleményét aggályosnak, a második kirendelt szakértő szakvéleményét aggálytalannak ítélte, így ez alapján határozta meg a haszonbérleti díj összegét.

[10] A felperest pervesztesnek minősítette, ezért a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. §-a alapján őt kötelezte az alperes perköltségének a megfizetésére.

[11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érintette. Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta és a felperes által fizetendő perköltség összegét leszállította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és a felperest kötelezte másodfokú részperköltség megfizetésére.

[12] Indokolása szerint a felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és az elsődleges kereset teljesítését, valamint az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. A fellebbezést a per fő tárgya körében alaptalannak, a perköltség tekintetében részben alaposnak ítélte.

[13] Az elsőfokú perköltséggel kapcsolatban rámutatott, hogy a felperes az elsődleges kereset vonatkozásában teljes egészében pervesztes lett, de a másodlagos kereset tekintetében nem. A felperes által kért összecszerűség közelebb állt a szakértő által meghatározottakhoz, mint az alperes által megjelölt összeg. A keresetek összevetése alapján a szakértői díjnak a felét találta megállapíthatónak, míg a jogi képviselő munkadíjának mintegy 2/3-át, ezért az elsőfokú perköltség összegét ennek megfelelően leszállította.

[14] Az elsődleges kereset alaptalansága körében egyetértett az elsőfokú bírósággal. A Ptk. szerződésátruházási szabályainak érvényesüléséről szóló 7/2021. PJE jogegységi határozatban írtak alapján a jogvitában alkalmazni kell a Fétv. 50/A. §-át. A kezdeményezést nem lehet a Fétv. 46. §-a szerint értékelni és értelmezni, arra a jogszabály nem ír elő kötelező alakíságot.

[15] Abban ugyanakkor egyetértett a fellebbezésben előadottakkal, hogy a haszonbérleti díj 2021-re történő meghatározásával az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A felperes fellebbezésében azonban nem terjesztett elő erre vonatkozóan petitumot, ezért e körben nem változtathatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét.

[16] A felperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért az alperesi képviselő részére részperköltséget állapított meg a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[17] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalával elsődlegesen az elsődleges, másodlagosan a másodlagos kereset

teljesítését kérte mellőzve ezzel a 2021. évi haszonbérleti díj összegének a megállapítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a Fétv. 46. §-át és az 50/A. §-át, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:6. § (2) bekezdését, valamint a Pp. 206. § (1) bekezdését, a 215. §-át és a 253. § (1)-(3) bekezdését.

[18] A kezdeményezés alakiságával kapcsolatban fenntartotta korábbi jogi érvelését. Ezt meghaladóan arra hivatkozott, hogy a kezdeményezés érvénytelensége a Ptk. 6:6. §-a, a 6:349. § (2) bekezdése és a 6:88. § (1) bekezdése szerinti általános szabályokból, valamint a Fétv. 46. §-ának speciális szabályozásából következik. A kezdeményezés a szerződés módosítására irányuló jognyilatkozat, amit teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A Fétv. 46. §-a a földhasználati szerződések formai és tartalmi követelményeit szabályozó alcímben elhelyezett általános szabály, míg a Fétv. 50/A. §-a a haszonbérleti szerződés tartalmára vonatkozó különös rendelkezéseket szabályozó alcímben található. A Fétv. 46. §-a így alkalmazandó a Fétv. 50/A. §-a szerinti haszonbérleti szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozat esetében is. A másodfokú bíróság tévesen értelmezte és ezzel megsértette a Fétv. 50/A. §-át. Ha az ellenérdekű fél a kezdeményezés alapján nem indít pert, úgy nem a jogszabály, hanem maga a kezdeményezés módosítja a szerződést, hiszen a Fétv. nem rendezi a díj összegét, így a Ptk. 6:63. § (4) bekezdése nem alkalmazható. Azt, hogy a kezdeményezés módosítja a szerződést, alátámasztja a Fétv. 50/A. §-át beiktató törvény indoklása is. A haszonbérleti szerződés lényeges eleme a haszonbér összege, és a kezdeményezés ezt módosítja. A Fétv. 50/A. §-a nem szabályoz konkrét haszonbérleti díjat, hanem a kezdeményezés tartalmára utal vissza. E kötelemtípusnál az alakiság garanciális elem.

[19] A másodfokú bíróság megsértette a Fétv. 50/A. § (1) bekezdését, mert a kezdeményezésre csak ötévente van lehetőség, és a bíróságnak a kezdeményezés évére kell a díjat meghatároznia. A későbbi évekre nem hozhat ítéleti rendelkezést, amit alátámaszt a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének későbbi módosítása is. Az első fokon eljáró bíróság helytelenül értékelte a bizonyítás eredményét és a megállapított tényekből téves jogi következtetést vont le, ezzel megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:6. § (2) bekezdését, valamint a Fétv. 46. §-át és az 50/A. §-át.

[20] Keresetei eshetőlegesen viszonyban álltak, így csak az egyik elbírálását kérte, a sorrendiség pedig az érdemi döntés korlátját is jelenti a Pp. 215. §-ának megfelelően. Ha bármelyik kereset alapos, akkor nem tekinthető pervesztesnek. Ugyanilyen logika mentén terjesztette elő fellebbezését is. Az elsődleges keresetre vonatkozó fellebbezéssel egyúttal támadta a 2017-es és a 2021-es haszonbérleti díj meghatározását is. A kereseten való túlterjeszkedést észlelte a másodfokú bíróság, amit a fellebbezés alapján korrigálhatott volna. A fellebbezésben előterjesztett elsődleges keresetnek való helyt adás iránti kérelem magában foglalta a másodlagos kereset mellőzését vagy megváltoztatását is. Ez következik a Kúria általa megjelölt határozataiból is. A többen a kevesebb elve alapján a másodfokú bíróságnak mellőznie kellett volna a 2021-es haszonbérleti díj meghatározását. A másodfokú bíróság megsértette a Pp. 253. § (1)-(3) bekezdését és a Fétv. 50/A. § (1) bekezdését, amikor fellebbezését nem merítette ki, sőt azon túlterjeszkedve nem mellőzte 2021-re a haszonbérleti díj meghatározását.

[21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[22] A Pp. 272. § (2) bekezdése és a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott

jogsabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[23] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsabálysértés és a megsértett jogsabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogsabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogsabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogsabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogsabályhely megjelölése és a jogsabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[24] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül, valamint érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogsabályhely megjelölését és a jogsabálysértés körülírását is.

[25] A felperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság perköltséggel kapcsolatos döntését nem támadta, így arra a felülvizsgálat nem terjedt ki.

[26] A felülvizsgálat a jogerős határozat jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A felperes felülvizsgálati kérelmében úgy nyilatkozott, hogy korábbi érvelését fenntartja, azt felülvizsgálati kérelmével kiegészíti. A Kúria következetes gyakorlata szerint azonban a felülvizsgálati kérelemben nem elegendő a korábbi nyilatkozatokra történő utalás (Kúria Pfv.V.20.301/2015/6., megjelent BH2015. 307.; BH2009. 122., BH1998. 558., BH1995. 99.). A Kúria ezért a korábbi nyilatkozatokat – mivel azok nem a jogerős ítélet jogsabálysértésére vonatkoznak – érdemben nem vizsgálhatta, csak a felülvizsgálati kérelemben ténylegesen előadottakat vehette figyelembe.

[27] A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, nem az elsőfokú bíróság ítélete [régi Pp. 270. § (2) bekezdés]. A felperes felülvizsgálati kérelmében a Pp. 206. § (1) bekezdésével összefüggésben az elsőfokú bíróság jogsabálysértését állította, ezért a Kúria ezt a hivatkozást figyelmen kívül hagyta. A Pp. 206. § (1) bekezdése a bizonyítás eredményének a mérlegelését és a tényállás megállapítását szabályozza. A felperes felülvizsgálati kérelmében nem adta elő az állított jogsabálysértés tartalmi körülírását, a jogsabálysértésre való hivatkozása indokait: nem jelölte meg, hogy mely bizonyítékok értékelése, illetve mely tények megállapítása milyen okból volt jogsabálysértő, ami szintén kizárta az érdemi felülvizsgálat lehetőségét.

[28] A felperes eljárás jogsabálysértésként a Pp. 215. §-ának és a 253. § (1)-(3) bekezdésének a megsértését állította. Indokolása szerint keresetei és fellebbezése tartalma alapján az elsőfokú ítélet teljes megváltoztatását kérte, így a másodfokú bíróságnak korrigálnia kellett volna a másodlagos kereseten való túlterjeszkedést. Ennek elmulasztásával nem merítette ki a fellebbezést, egyúttal azon túlterjeszkedett.

[29] A Kúria Pfv.I.20.092/2022/3. számú határozatában a jelen perrel megegyező keresetek viszonyával kapcsolatban már kifejtette, hogy több kereset előterjesztésekor a keresetek – és nem a kereseti kérelmek – alkotnak keresethalmazatot {[27]}. Az eshetőleges keresetek egymáshoz való viszonya feltételes: a felperes az elsődleges kereset alaptalansága

esetére terjeszti elő a másodlagos keresetet, csak ekkor kéri a másodlagos kereset elbírálását és az annak megfelelő ítéleti rendelkezés meghozatalát; ha az elsődleges kereset alapos, akkor nem kell elbírálni a másodlagos keresetet, és arról nem is kell rendelkezni; ha az elsődleges kereset alaptalan, akkor azt nem kell elutasítani, mert nincs valós (tényleges) keresettöbbség, hanem a bíróságnak át kell térnie a másodlagos kereset vizsgálatára {[28]}. A másodfokú bíróságot érdemi döntésénél a kereset és a fellebbezés is köti a Pp. 215. §-a és a 253. § (1)-(3) bekezdése alapján, az előterjesztett keresetekre, azok egymáshoz való viszonyára figyelemmel kell elbírálnia a fellebbezést {[31]}. A jogerős ítélet jogszabálysértő, ha a másodfokú bíróság döntése kiterjed az eshetőlegesen előterjesztett keresetek mindegyikére, mert ezzel túlterjeszkedik a felperes kérelmein {[31]}.

[30] A jelen ügyben az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetet alaptalannak ítélte, ezért áttért a másodlagos kereset vizsgálatára, amit részben ítelt alaposnak, így ennek megfelelően rendelkezett. A felperes fellebbezésében (46. sorszám) az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és az elsődleges kereset teljesítését kérte, indoklásában ugyanakkor hivatkozott arra is, hogy a haszonbérleti díj 2021-től való meghatározásával az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a másodlagos kereseti kérelmen {[19]-[21]}. A felülvizsgálati kérelemben megsértett jogszabályhelyként meg nem jelölt Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben elő kell adni, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja, továbbá a Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság a fél által előadott kérelmeket nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe. A felülvizsgálati kérelem szempontjából releváns, megsértettként állított Pp. 253. § (3) bekezdése az elsőfokú ítélet megváltoztatásának a lehetőségét a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között biztosítja. A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésének tartalmi értékelése alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az csak az elsődleges keresetre vonatkozott. A felperes fellebbezésében kizárólag az elsődleges kereset vonatkozásában kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, így a másodfokú bíróság helyesen állapította meg érdemi döntése korlátait. A fellebbezés nem tartalmazott a másodlagos keresetet elbíráló ítéleti rendelkezés megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmet, ezért ennek elbírásának a hiánya miatt a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 215. §-át és a 253. § (3) bekezdését. A másodfokú bíróság az előterjesztett eshetőlegesen keresetekre, azok egymáshoz való viszonyára figyelemmel bírálta el a kizárólag az elsődleges keresettel összefüggő, megváltoztatásra irányuló fellebbezési kérelmet. A jogerős ítélet éppen akkor lenne jogszabálysértő, ha a másodfokú bíróság döntése – fellebbezési kérelem hiányában – kiterjedt volna az eshetőlegesen előterjesztett másodlagos keresetre is.

[31] A másodfokú bíróság a helyesen megállapított döntési korlátai miatt érdemben nem bírálta felül az elsőfokú bíróságnak a haszonbérleti díjat 2021-től meghatározó döntését. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.; BH1996. 372.; BH1995. 163.). Mivel a másodfokú bíróság eljárásjogi következtetése eredményeként érdemi döntésének nem volt tárgya a 2021-től meghatározott haszonbérleti díj Fétv. 50/A. § (1) bekezdésének való megfelelése, ezért ezt a kérdést a Kúria sem vizsgálhatta.

[32] A felperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy a kezdeményezésre alkalmazni kell a Fétv. 46. §-ában előírt alaki követelményt.

[33] A kezdeményezés alaki érvénytelenségével összefüggő jogkérdésben a Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. számú, BH2021. 333. számon közzétett határozata [49] bekezdésében, Pfv.V.20.090/2021/4. számú határozata [24] bekezdésében és Pfv.I.21.413/2021/7. számú határozata [22]-[28] bekezdésében már állást foglalt az alábbiak szerint.

[34] A Fétv. 46. §-a, valamint 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.

[35] A Ptk. általános szabályozása szerint, ha a jognyilatkozat meghatározott alakban tehető meg érvényesen, akkor a jognyilatkozat és az annak alapján létrejött jogviszony módosítása is a meghatározott alakban érvényes [Ptk. 6:6. § (2) bekezdés]. 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].

[36] A Fétv. 50/A. §-a a haszonbérleti szerződés módosításának speciális szabályozását tartalmazza. Ezzel kapcsolatban az Alkotmánybíróság rögzítette, hogy ez a díjmódosítási lehetőség a jogszabály hatálybalépésével – a jogszabály erejénél fogva – részévé vált a korábban megkötött haszonbérleti szerződéseknek is, amely a már megkötött szerződés módosulását, mögöttes tartalmának a megváltozását eredményezte {22/2018. (XI. 20.) AB határozat [41]-[42]}. A Fétv. 50/A. §-a 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 {3278/2017. (XI. 2.) AB határozat [65]}. Az Alkotmánybíróság a Fétv. 50/A. §-ának szabályozása, az azt beiktató törvény indokolása, valamint a törvényjavaslat előterjesztője és az igazságügyi miniszter állásfoglalása alapján megállapította, hogy a díjmódosítás körében a tartós szerződéses kapcsolatok jogszabály útján történő módosításának a feltételei fennálltak, így az nem sérti a szerződési szabadságot {22/2018. (XI. 20.) AB határozat [51]-[53]}.

[37] A Fétv. 50/A. §-a a szerződő felek bármelyikének lehetőséget biztosít a haszonbérleti díj módosításának a kezdeményezésére [Fétv. 50/A. § (1) bekezdés]. 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 az által fogadja el, hogy nem él felmondási jogával [Fétv. 50/A. § (3) bekezdés], valamint nem kéri a bíróságtól a piaci haszonbérleti díj meghatározását [Fétv. 50/A. § (4) bekezdés]. Vagyis 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 [Fétv. 50/A. § (4) bekezdés]. Perindítás és felmondás hiányában tehát nem a kezdeményezés, hanem a Fétv. 50/A. § (4) bekezdésének a rendelkezése folytán – ugyanakkor nem a jogszabály szerinti tartalommal – módosul a haszonbérleti szerződés, ezért a Ptk. 6:63. § (4) bekezdése e körben valóban nem irányadó. Mindezek alapján a kezdeményezés alakiségének – így a Fétv. 46. §-ban foglaltaknak – nincs érdemi jelentősége. Ezt az értelmezést támasztja alá a Fétv. 50/A. §-át beiktató, 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 indokolása is. E szerint, ha az ellenérdekű fél nem fordul

bírósághoz, akkor *a törvény erejénél fogva* áll be a haszonbérleti díj kezdeményezésben megjelölt mértéke.

[38] 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 alakításának szintén nincs jelentősége, mert nem a kezdeményezés, hanem a kereset mikénti elbírálása vezethet szerződésmódosításra. A bíróságnak 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.

[39] 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 másodfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a kezdeményezésre nem alkalmazandó a Fétv. 46. §-ában előírt alaki követelmény.

[40] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

#### **Záró rész**

[41] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kellett kötelezni a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő alperes ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 3. § (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el az alperes Pp. 274. § (2) bekezdésén alapuló kérelmére.

[43] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. február 28.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró