

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ...Megyei Bíróság a ... (...szám) által képviselt ... (... szám) felperesnek -
a ... (... szám) ügyvéd által képviselt
... Község Önkormányzata (... szám) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében
meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság a felperes keresetét *e l u t a s í t j a*.

Kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000,- (Ötszázezer) forint
perköltséget.

A le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a ...Ítéltáblához címzett, a ...Megyei
Bíróságon három példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a ...Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az
kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a
bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárt előtt előterjesztett
kérelmük alapján kérhetik, hogy a ... Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ... Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselet
kötelező.

I n d o k o l á s :

A bíróság a perben az alábbi tényállást állapította meg.

Az alperesi önkormányzat a tulajdonában álló ...külterület ... hrsz-ú szántó művelési ágú
földterületet haszonbérbe adta a felperesnek a 2003. február 14. napján megkötött szerződéssel. A
felek a bérleti szerződést határozott időre, 2003. január 1-től - 2008. december 31. napjáig terjedően
kötötték meg.

A haszonbérleti szerződés a földhivatalnál benyújtásra került, a bejelentés iktatószáma ... Ennek
alapján ... felperes földhasználóként bejegyzésre került.

2005. március 29. napján jegyzőkönyv készült a ...Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében,
ahol a haszonbérleti szerződéssel kapcsolatos problémák kerültek megbeszélésre. A megbeszélésen
... felperes, ... alpolgármester, és ... megbízott jegyző voltak jelen. Az alperesi önkormányzat
részéről

... alpolgármester elmondta, hogy a 2003. évben kötött bérleti szerződést a bérelő kötelezettségének
nem teljesítése kapcsán újra kell gondolni. Felvetődött az a megoldás is, hogy azonnali hatállyal

felmondják a szerződést nemfizetés miatt, és más részére adják bérbe, esetleg az önkormányzat végezteti el a munkálatokat. ... felperes elmondta, hogy fizetési nehézségei adódtak, ezért a bér megfizetését az alábbiak szerint vállalja

- 2005. április 26-ig befizeti a 2003. évi teljes összeget, 454.860,- Ft-ot,
- 2005. július 31-ig befizeti a 2004. évi összeget 454.860,- Ft-ot,
- 2005. évi december 31-ig fizeti meg az új szerződés alapján, melyet 2005. április 26-ig előkészítenek.

Előadta azt is, hogy szeretné tovább bérelni a területet, mivel már értéknövelő beruházásokat is elvégzett a területen, és a felek megegyeztek abban, hogy az új szerződés alapelvei megbeszélésre kerülnek.

...község önkormányzatának képviselőtestülete a 2005. május 9-én tartott testületi ülésen elfogadta ... számú határozatot, mely szerint ...Község Önkormányzat képviselőtestülete megbízza a polgármestert, és az alpolgármestert, hogy a tartozás megfizetését követően ...felperessel a szerződést kösse meg a ... hrsz-ú ... hektár ... négyzetméter területre. A bérleti díjat 1,- Ft/négyzetméterben határozza meg, fizetési határidőt kiköt.

Mindezek alapján 2005. augusztus 5. napján az alperes, mint bérbeadó, és a felperes, mint bérbevevő között újabb bérleti szerződés jött létre a ... hrsz-ú szántó vonatkozásában.

A szerződés 4. pontjában a felek a terület bérét 1,- Ft/négyzetméter árban állapították meg a 2005. évre vonatkozóan, kimondva, hogy ezt követően minden évben - előzetes egyezség alapján - az önkormányzat a költségvetésében állapítja meg az adott bért.

Az 5. pontban a felek a bérleti szerződés érvényességét öt évben határozták meg, mely 2009. december 31-én járt le. A bérlet megfizetésének határideje minden év október 30. napja.

Részletfizetés is lehetséges, azonban az utolsó rész október 30-án kerüljön befizetésre.

A 6. pontban a felek megegyeztek abban, hogy amennyiben a bérlet határidőre nem kerül befizetésre, akkor a szerződés annak a gazdasági évnek a végén automatikusan megszűnik. Ezen haszonbérleti szerződés a földhivatalnál benyújtásra nem került.

A felperes a haszonbérleti díjat határidőben nem fizette meg, az alperessel szemben 592.287,- Ft tartozása keletkezett.

Az alperes a 2006. december 13. napján kelt felszólításában közölte a felperessel, hogy a 2002-2004-2005. évben kötött bérleti szerződés egyértelműen tartalmazza, hogy a felperes mindenkor az év októberéig a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettségének eleget tesz, amely bérleti díj „kifizetésének” elmulasztása a szerződés azonnali megszűnésével jár. A megjelölt október 30-a egyben a gazdasági év vége is, amikor a felperes nem fizette ki a bérleti díjat, szerződése megszűnt.

Mindezekre figyelemmel felhívta az alperes a felperest, hogy 2007. október 30. napján a bérleményt bocsássa az önkormányzat rendelkezésére, amely felmondási időnek az az oka, hogy a felperes a birtokában lévő területeket már bevetette. Erre figyelemmel a 2007. évre járó bérleti díjra is igényt tartott az alperes.

Az alperes 2007. március 10. napján keresetet nyújtott be a felperessel szemben a 2006. december 13. napján kelt felmondása érvényességének a megállapítása iránt. Módosított keresetével 592.287,- Ft és kamatai megfizetésére is kérte kötelezni az alperest.

A ... Városi Bíróság P.20.277/2007/10. számú részítéletével kötelezte jelen per felperesét, hogy 15 napon belül fizessen meg jelen per alperesének 592.287,- Ft-ot, valamint ezen összeg után 2008. január 17. napjától - a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző napon érvényes mindenkori jegybanki kamatát.

A városi bíróság a felperes ezt meghaladó igényét elutasította, megállapítva, hogy peres felek felmerült költségeiket maguk viselik.

A városi bíróság ítéletében megállapította, hogy a jelen per alperesének felmondása nem felelt meg a Ptk. 457. § (2)-(4) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseknek, a haszonbérleti szerződés módosításának 6. pontja pedig érvénytelen.

A ... Megyei Bíróság 2.Pf. 20.263/2008/5. számú ítéletével a városi bíróság részítéletét ítéletnek minősítette, nem fellebbezett részében nem érintette, fellebbezett részében azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a felperes felmondás érvényességének megállapítására vonatkozó keresetét utasítja el. A haszonbérleti szerződés módosítását a felperes fellebbezésében írott ok ellenében érvényesnek találta, és érvényesnek minősítette a módosítás 6. pontját is, melyben - értelmezése szerint - a szerződés megszűnésének bontó feltételét határozták meg a felek a bérfizetés elmulasztásának esetére.

A megyei bíróság álláspontja szerint a bontó feltétel bekövetkezett, ezért a szerződés 2006. október 30. napján megszűnt. A 2006. december 13-i levél pedig tartalma szerint nem felmondás volt, hanem a megszűnés tényét megállapítva a birtokbaadást kívánta rendezni az alperessel.

A jogerős ítélettel szemben jelen per felperese élt felülvizsgálati kérelemmel. A

...Bíróság a jogerős ítéletet Pfv.VIII.20.689/2009/4. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelmet a ... Bíróság alaposnak tartotta, megállapítva, hogy jelen per alperese keresetében a 2006. december 13-i keltű felmondása érvényességének a megállapítását kérte, és ezt a kereseti kérelmét tartotta fenn az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében is. A ...Bíróság megállapítása szerint, jelen per felperese helyesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelmen, és ellenkérelmen túl terjeszkedve (Pp. 253. § (3) bekezdés), egyébként a másodfokú eljárásban a meg nem engedett keresetváltoztatás (Pp. 247. § (1) bekezdés) hiányában helyezte érdemi döntését új jogalapra, mégpedig a szerződésmódosítás 6. pontjára, és annak értelmezésére. A haszonbérleti szerződés 2006. október 30-i „automatikus” megszűnésére vonatkozó ítéleti álláspont egyben megalapozatlan, és maga jelen per alperese sem így értelmezte a szerződésmódosítás hivatkozott 6. pontját. A jelen per alperese fellebbezésének mellékletét képező iratokból kitűnik, hogy 2006. november 15-én jelen per alperese tartozás rendezésre hívta fel jelen per felperesét azzal a figyelmeztetéssel, hogy ellenkező esetben a szerződés felmondásáról fog dönteni.

A másodfokú ítélet kellőképpen alá nem támasztott indokaitól eltérően jelen per alperese a 2006. december 13-i keltű írásbeli nyilatkozatát a haszonbérleti szerződés felmondásaként közölte jelen per felperesével. Ez az azonnali hatályú felmondás azonban - az elsőfokú ítélet helyes indokainak megfelelően - tartalma alapján nem felelt meg a Ptk. 457. § (2) bekezdés c.) pontjának, és a (3) bekezdésben meghatározott eljárási rendnek.

A Legfelsőbb Bíróság megállapítása szerint ez okból, és nem a másodfokú bíróság által megállapított megszűnésre tekintettel volt helye a kereset elutasításának.

A felülvizsgálati kérelem további indokaira tekintettel megjegyezte a Legfelsőbb Bíróság, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv-re alapított érvénytelenségi ok nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát, ezért a felülvizsgálati eljárásban sem volt vizsgálandó ennek kérdése.

A felperes a perbeli területen 2006-ban kukoricát termesztette. Ezt követően sem őszi talajművelés elvégzése 2006. októberében, sem az ősibúza jelenléte a 2007. április 1. - április 15. közötti időszakban nem igazolható.

2007. januárjában az alperesi önkormányzat képviselő testülete határozatot hozott, mely szerint ...Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő

011/33. hrsz-ú szántó művelési ágú, 74,8311 ha területet bérbe adja. A bérletre ajánlatot tenni lehet 5, illetve 10 éves időtartamra, bérleti összeg pontos megnevezésével, a fizetés módjával, a földterület kimérésének díját a nyertes pályázó viseli. A pályázatokat benyújtani

2007. február 10-ig lehet. Ezen pályázati kiírás alapján a perbeli terület vonatkozásában az alperesi önkormányzat a ... Kft-vel kötött haszonbérleti szerződést, melynek alapján a -... Kft. földhasználóként ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2007. április 21. napján ... körjegyző és ... alpolgármester a

... Mezőgazdasági Kft. birtokháborítási ügyében helyszíni szemlét tartott a perbeli ingatlanon. Ennek során azt tapasztalták, hogy két traktor végzett talajművelési (tárcsázási) tevékenységet. Mindkettő piros színű, az egyik .. típusú, a másik traktor márkáját megállapítani nem tudták. Ezen helyszíni szemle alkalmával feljegyzés is készült, amely azt tartalmazza, hogy a helyszíni szemle időpontjában ... végzett tárcsázást a perbeli területen, ... felperes megbízásából. Időközben a helyszínre érkezett ... felperes is, akit tájékoztattak arról, hogy birtokháborítást követ el, mivel a bérleti szerződése megszűnt, a szerződést a ... Kft-vel kötötte újra az alperes erre a területre. A felperes előadni semmit nem kívánt, annyit mondott el, hogy 2008-ig bérleti szerződése van az alperessel. A bérleti díj 2006-ig ki van egyenlítve, és amennyiben bírósági végzés megállapítja, hogy még 2007-es évben is jogszerűen művelhette volna a területet, kártérítést kér, melynek összege a mindenkorai megyei átlag. Előadta, hogy a rossz minőségű búzavetőmag miatt nem lett búza. E miatt a területen egyszeri tárcsázás után napraforgóvetést terveztek.

2007. április 25. napján a felperes házastársa bejelentést tett ... Község

Polgármesteri Hivatalába, hogy 2007. április 25-én 10 és 11 óra körül a ... 011/33. hrsz-ú területen idegen és számukra ismeretlen mezőgazdasági gépek megszerezést, illetve műtrágyázást végeztek. A bérleti szerződés, illetve az önkormányzat által meghatalmazott

... és Társai Ügyvédi Iroda képviseletében ... ügyvédnő

2006. december 13-án kelt levelében 2007. október 30-át jelöli meg végső határidőnek, amikor is a 011/33-as hrsz-ú szántó területet az önkormányzat részére vissza kell adni.

2007. április 21-én birtokháborítás miatt jegyzőkönyvet vettek föl a ...011/33. hrsz-ú területen, és beszüntették a talajmunkát. Az ügy bírósági per alatt áll, ezért úgy gondolja, hogy ha az ügyvédnő által írt levél alapján a bérlő, ... felperes nem folytathat semminemű tevékenységet a területen, akkor ezzel egyidejűleg más sem. Kérte a jegyzőt, hogy a munkák beszüntetéséről intézkedjék. A ... Városi Bíróság a P.20.313/2007. szám alatt a felperes és a ... Kft. között birtokháborítás megszüntetése miatt folyamatban lévő per tárgyalását a ...Község Önkormányzata a felperesnek ... alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása iránt indult P.20.277/2007. számon folyamatban lévő perének jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes kereseti kérelmében azt kérte, hogy a megyei bíróság kötelezze az alperest 47.584.767,- forint és járulékai, valamint a perköltség megfizetésére. Előadása szerint a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Pfv.VIII.20.689/2009/4. számú ítéletében megállapította, hogy a ...Városi Bíróság P.20.277/2007/10. számú ítélete és ítéleti indokolása teljesen megalapozott. Ennek alapján álláspontja szerint megállapítható, hogy ... Község Önkormányzata alperes részéről a mai napig nincsen érvényes felmondás. Az érvényben lévő haszonbérleti szerződés alapján a ... külterületén 011/33. hrsz. alatti 74 ha, 6509 m² területű és 1197 aranykorona értékű földterületen az érvényben lévő haszonbérleti szerződés alapján 2009. december 31. napjáig gazdálkodhatott volna a felperes a

földterületen, ezen időpontig szedhette volna a hasznát. ... Község Önkormányzata jogi képviselője útján 2006. december 13. napján kelt levelében az alábbiakról tájékoztatta a felperest:

„Felhívom, hogy 2007. október 30. napján a bérleményt bocsássa az önkormányzat rendelkezésére, mely felmondási időnek az az oka, hogy Ön a birtokában lévő területet már bevetette". Az önkormányzat levelére tekintettel a felperes jóhiszeműen talajelőkészítő munkálatokat végzett a 2007-es gazdasági évre vonatkozóan. 2006. őszén talajmunkát kezdett végeztetni a területen, így nehéztárcsázást, műtrágyázást tavasszal ismét tárcsázást, majd utána gyűrűs hengerezés munkálatokra került sor. Időközben a 2007-es évi mezőgazdasági munkálatok megkezdése után 2007. áprilisában szerzett arról tudomást a felperes, hogy az alperes harmadik személy, a ... Kft. részére bérbe adta a korábban általa haszonbérlet perbeli földterületet. A ... 011/33. hrsz. alatti területen helyszíni szemle történt 2007. április 21. napján, ... Önkormányzat Jegyzőjének jelenlétében. Ezen a helyszíni szemlén közölték hivatalosan a felperessel, hogy jogszerűen nem végezhet munkát a területen, mert azt már másik személy haszonbérli, és egyúttal adja át a terület használatát az új bérlőnek. A felperesi álláspont szerint a Legfelsőbb Bíróság 2009-es ítéletéből megállapítható, hogy az alperes fenti magatartása jogellenes volt, így ebből eredően a felperest jelentős összegű vagyoni kár érte, mely egész gazdasági tevékenységére kihatott nem csak a 2007-es évben, hanem a mai napig is. Az alperes érvényes felmondást nem küldött a felperes részére, és a következő év vonatkozó mezőgazdasági munkálatok végzésére biztató levél elküldését, valamint a mezőgazdasági munkálatok megkezdését követően mégis átadta más gazdálkodó részére a földterület haszonbérletét. Kereseti kérelme elsődleges jogi háttereként a Ptk. 339. § (1) bekezdését jelölte meg. Álláspontja szerint a kártérítés valamennyi eleme fennáll a felek jogviszonyában, az alperes jogellenesen járt el a fennálló haszonbérleti jogviszonyban, tekintettel arra, hogy nem a Ptk-ban meghatározott eljárási rend szerint mondta fel a bérleti jogviszonyt, és érvényes felmondás hiányában más személy részére adta haszonbérbe a földterületet. A felperes hosszú távon számolt a haszonbérleti jogviszonnyal, a Legfelsőbb Bírósági ítélet alapján pedig 2009. december 31. napjáig számolhatott volna haszonbérleti jogviszonnyal, és a mezőgazdasági munkából származó jövedelemmel. Az alperes magatartása folytán a felperest kimutatható tényleges kár érte, és az elmaradt haszon miatt jelentős vagyoni hátrány, valamint ebből eredő költségek terhelik a mai napig. A jogellenesség és a bekövetkezett kár között okozati összefüggés áll fenn. Kereseti kérelme másodlagos jogi háttereként a Ptk. 6. §-át jelölte meg. Álláspontja szerint a biztatási károkozás intézménye is fennáll a felek viszonyában másodlagosan, hiszen az alperes a 2006. december 13. napján kelt levelében arra biztatta a felperest, hogy a ...földterületet a következő gazdasági évben használja, azon gazdálkodjon, mivel a földterületet már bevetette. Az önkormányzat tehát ezen levelében is elismerte, hogy a felperes a földterületen már mezőgazdasági munkálatokat végzett. Összecszerülésében kárként tényleges kárt, és elmaradt hasznát, hitelfelvétellel kapcsolatos késedeleméből eredő kárt, terület alapú támogatással kapcsolatos kárt kívánt érvényesíteni.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a felperes eljárása, igénye több szempontból sérti a Ptk. 4. és 5. §-ában rögzítetteket, mivel a felperes a maga által előidézett szerződésszegése és felróható magatartása folytán került olyan helyzetbe, ami jelen perhez vezetett (amennyiben szerződésszerűen teljesít, felperesnek kára nem keletkezik). A felperes és az alperes között létrejött bérleti szerződés és kiegészítése a felek közös akaratának megfelelő tartalommal született, így a felperes tisztában volt azon ténnyel, hogy fizetési késedelem esetén a szerződés a felek akarata szerint megszűnik, azaz a földet tovább nem művelhetik.

A fentiekben túlmenően a felperes nem is művelte a ... 011/33. hrsz. alatt felvett területet, így eleve nem keletkezhetett kára. Egyebekben a kereseti kérelmet összecszerülésében is hibásnak tartotta.

Az alperesi álláspont szerint a felperes kifejezetten azzal a feltétellel kötött új szerződést, hogy amennyiben a felperes nem fizet, a szerződés a felek akarata szerint megszűnik. A felperes a fenti szerződéses kikötést elfogadta, hiszen számára az előnyös volt, korábbi szerződésszegő magatartása tükrében, az ellen soha nem tiltakozott, a szerződést nem támadta meg. A felperes a szerződése rendelkezéseinek az ismeretében a létrejött jogviszonyából fakadó fő kötelezettségét megsértve nem fizette meg a földterület használatáért járó bérleti díjat. E körben hivatkozott a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés, illetve a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdéseire. A felperes az egész jogviszony fennállása alatt nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, az alperessel nem működött együtt, sőt súlyos szerződésszegést követett el, és a fennálló jogsértés önszántából nem szüntette meg.

Az alperesi álláspont szerint a felperes ezzel egyértelműen a Ptk. 4. § (4) bekezdésében írtak megsértésével kíván a jogellenes magatartásának következményeire hivatkozva olyan kártérítési összeget követelni, amivel egyértelműen illetéktelen előnyre tenne szert.

A felperes már jelen jogvita alapját képező szerződés aláírását és annak felmondását megelőzően sem tett maradéktalanul eleget a korábbi okirat alapján, szintén alperessel fennálló haszonbérleti jogviszonyából fakadó fizetési kötelezettségének.

A felperes tudta, hogy az alperes csak azért nem mondta fel a szerződést, mert vállalta a fennálló tartozás megfizetését, valamint a körülményekre tekintettel a felperes egyetértett egy bontó feltételnek az új szerződésben történő beillesztésével.

A felperes tisztában volt a szerződésszegése esetleges jogkövetkezményeivel, a szerződési akaratának megfelelt, ezen kitétel nélkül a felek között a szerződés nem jött volna létre. A felperes számolt vele, hogy az alperes nem teljesítés okán megszűntnek tekinti a szerződést, az erre vonatkozó testületi határozatot átvette, ellene formálisan nem is tiltakozott. Az önkormányzat korábbi jog képviselője későbbi levelében ugyan tévesen még egyszer felmondta a fenti szerződést, és a felperes számára, mivel feltételezhető volt, hogy a bérelt területen a felperes már végzett munkálatokat, hogy őt károsodást megóvjá, a gazdasági év végéig lehetőséget nyújtott a földterület esetleges művelésére. Mivel azonban kiderült, hogy a felperes semminemű tevékenységet nem folytatott a területen, tehát azt egyáltalán nem művelte, az alperes intézkedett a terület birtokba vétele felől, hiszen a termény betakarításának lehetősége nem állt fenn.

Az önkormányzat, mint tulajdonos ugyanis felelősséggel tartozik a terület állapotáért, és büntethető az elhanyagolt, nem művelt földterületek után. Ezért az alperes gondoskodott megfelelő olyan bérlőről, aki megműveli a területet. Ennek alapján, tekintettel arra, hogy a felperes nem művelte az általa bérelt területet, 2007. évben a felperesnek eleve nem merülhetett fel semminemű kára e vonatkozásban. A felperes tudta, hogy az önkormányzat megszűntnek tekinti a szerződést, és azt is tudta, hogy a haszonbér meg nem fizetése olyan mértékű szerződésszegés, amely miatt bármikor rendkívüli felmondással felmondható a haszonbérleti jogviszony. A felperes tudott róla és számolt ezzel, hogy a jogviszony megszűnt, nem volt az ingatlan birtokában, ennek tényét tudomásul is vette. Vélt érdekeinek védelmében nem kezdeményezett semminemű eljárást. Ugyanakkor ezek tudatában a felperes újabb szerződéseket kötött a kereseti kérelmében megjelölt termények vonatkozásában. Ennek folytán nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Az alperes szerint elvárható az is, hogy ne kössön az adott mezőgazdasági évre hitelszerződést a felperes oly módon, hogy annak visszafizetésére az általa addig nem művelt, és a szerződés aláírásakor már birtokában sem álló földterület után járó támogatásból származó bevétel nyújtana fedezetet. Hivatkozott továbbá az alperes arra is, hogy álláspontja szerint a földtörvény 25/B. § rendelkezéseinek a felperes nem tett eleget, hiszen 30 napon belül nem nyújtotta be a 2005. évben született haszonbérleti szerződést a földhivatalhoz, így ezen szerződés érvénytelen a földtörvény vonatkozó rendelkezései szerint. Így 2009. évre vonatkozóan a felperes követelése teljes mértékben megalapozatlan.

A felperes keresete az alábbiak szerint alaptalan:

A bíróság a perbeli tényállást az ügyben becsatolt okiratok tartalma, a felperes személyes előadása, beszerzett földhasználati lapok adatai, az alperes által 25/A/1. szám alatt csatolt szakértői vélemény adatai, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... tanúk vallomásai alapján állapította meg.

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenes kárt okozni, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

A 34. § (1) bekezdése szerint a károsult a kár elhárítása, vagy csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult a kötelezettségének nem tett eleget.

A Ptk. 4. § (1) bekezdése szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményeknek megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A (4) bekezdés szerint, ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokból úgy kell eljárni, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Aki maga sem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat.

A 6. § szerint a bíróság a kárnak egészben, vagy részben való megtérítésére kötelezhető az, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, melyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény perbeli időszakban hatályos 25/A. § (2) bekezdése szerint, aki szerződés alapján termőföldet használ, és annak területe a földrészletek számától függetlenül az 1 ha-t meghaladja, köteles a szerződést annak megkötésétől számított 30 napon belül a földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtani.

A (4) bekezdés szerint a földhivatal a szerződés benyújtását, illetve a bejelentés megtörténtét, valamint a nyilvántartott tényeknek a tényleges helyzettel való egyezőségét továbbá a haszonbérletre meghatározott korlátozások betartását hivatalból ellenőrizheti. A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti. A földhasználó a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles a földhivatalhoz bejelenteni.

A (6) bekezdés szerint a földhasználati szerződés bejelentésének elmulasztása, a szerződés érvénytelenségét vonja maga után.

A Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint, ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét. A (2) bekezdés szerint a tartalmában, vagy jogcímében megváltoztatott szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad.

Az irányadó tényállásból megállapítható az, hogy a felek a kapcsolatukat új alapokra kívánták helyezni. Ezt támasztja alá a 2005. március 29-én a ... Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében a haszonbérleti szerzéssel kapcsolatos problémák megbeszéléséről készült jegyzőkönyv is, melyet a felperes, illetve az alperes részéről ... alpolgármester is aláírt. Ebben a felek azt rögzítik, hogy az új szerződés alapelveit megbeszélték, és ennek szellemében született meg 2005. augusztus 5. napján az újabb földhaszonbérleti szerződés, mely az előző földhaszonbérleti szerződés minden lényeges

pontját módosította, azaz a bérlet időtartamát, a bérleti díj összegét, illetve a szerződésbe új kitételként került bele (6. pont), hogy a haszonbér határidőben történő meg nem fizetése esetén a gazdasági év végén a haszonbérleti szerződés automatikusan megszűnik. Ezen haszonbérleti szerződés vonatkozásában a felperes kötelezettsége lett volna az, hogy a megkötéstől számított 30 napon belül azt a földhivatalhoz, nyilvántartásba vétel céljából benyújtsa. Erre azonban nem került sor, ezen kötelezettségének a földhasználó nem tett eleget, így a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 25/A. § (6) bekezdése szerint a felek szerződése érvénytelen.

Egyébként maga a felperes hivatkozott felülvizsgálati kérelmében ugyanerre, illetve arra, hogy ennek alapján eldöntendő kérdés az, hogy melyik haszonbérleti szerződés tekinthető érvényesnek, és így érvényesen lehetett-e rendelkezni szerződésbeli bontó feltételről, vagy csupán a Ptk. 457. §-ában meghatározott eljárási rend szerint lehetett volna felmondani a haszonbérleti szerződést.

Itt adta elő a felperes azt is, hogy álláspontja szerint a megyei bíróság ítéletében, ítéleti indokolásában figyelmen kívül hagyta termőföldről szóló 1994. évi 55. törvény 25/A. § (6) bekezdés és 25/D. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket.

A felperes tehát ezen felülvizsgálati eljárásban maga hivatkozott a szerződés érvénytelenségére, és jelen perben pedig általa is érvénytelennek vélt szerződés alapján kíván kártérítési igényt érvényesíteni az alperessel szemben.

A megyei bíróság álláspontja szerint ugyanagyakkor a felek a 2005. augusztusi szerződés megkötésével szerződésük valamennyi lényeges elemét módosították, illetve a felek akarata nyilvánvalóan az előző szerződés megszüntetésére és egy új, a felperes bérleti díj fizetését „jobban” biztosító szerződés megkötésére irányul.

A megyei bíróság álláspontja szerint nem helyes azon felperesi érvelés, miszerint, amennyiben ezen 2005. augusztusi szerződés érvénytelen, úgy a 2003-as haszonbérleti szerződést kell érvényesnek tekinteni. A peradatok alapján megállapítható, hogy ezen szerződést a felek megszüntnek kívánták tekinteni, új szerződést kívántak kötni, így ezen szerződés az utóbb kötött szerződés érvénytelensége folytán érvényesnek nem tekinthető, a felperes arra kártérítési igényt nem alapozhat. A felperes kártérítési igényét egyébként is a Ptk. 339. § (1) bekezdésére, és nem pedig a szerződésszegéssel okozott károkra alapozta.

A Ptk. a szerződésmódosítás körében abból indul ki, hogy a módosítás nem eredményez teljesen új helyzetet a felek között. Ugyanakkor a felek megállapodásukban kimondhatják a korábbi szerződés megszüntetését és kapcsolatuk új alapokra helyezését. Jelen esetben pedig
- a rendelkezésre álló tényállásból megállapíthatóan - a felek között ez történt.

Tekintettel arra, hogy a megyei bíróság a haszonbérleti szerződést érvénytelennek tekintette, nem látta megalapozottnak a felperes kártérítési igényét, hiszen annak jogalapja érvényes szerződés hiányában nem áll fenn.

A megyei bíróság nem tartotta megalapozottnak a felperes biztatási kára alapján előterjesztett igényét sem.

A felperes a perben azt kérte, hogy a megyei bíróság nyomatékkal vegye figyelembe azon felszólítást, amely 2006. december 13-án kelt az alperes részéről, és amelyben arra hívja fel a felperest, hogy 2007. október 30. napjáig bocsássa az ingatlant a felperes birtokába és fizesse meg a haszonbér hátralékát, tekintettel arra, hogy a felperes a területet már bevetette. E vonatkozásban a perben maga a felperes is akként nyilatkozott, illetve a becsatolt okiratok tartalmából az állapítható meg, hogy a 2006. évben kukoricát termelt az adott területen. Ezt követően azonban azt, hogy

őszibúzával a területet bevetett volna, megállapítani a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehetett. A felperes a perben maga is arra hivatkozott, hogy a területre őszi búzát vetett, az azonban a vetőmag rossz minősége miatt nem lett megfelelő, ezért azt kitárcsázta, és 2007. áprilisában napraforgót kívánta a perbeli területen elvetni.

A megyei bíróság ugyanakkor vizsgálat tárgyává tette a felszólító levélben foglaltakat. Ebből az állapítható meg, hogy az alperes a felperes számára a további használatot azért kívánta biztosítani, mert tudomása szerint a terület már bevetésre került, és ezzel kívánta megóvni a felperest azon károsodástól, hogy az elvetett terményt learatni ne tudja. Nyilvánvalóan ugyanakkor az alperes szándéka nem arra irányult, hogy a felperes számára az újabb vetést, és újabb aratást is biztosítsa, így a felperes biztatási kár keretében erre alappal nem hivatkozhat. Maga adta elő ugyanis, hogy az őszi búza nem sikerült, és ezért kívánt napraforgót vetni a földbe, és arról is, hogy ezen felszólításnak is tudatában volt. Így kérelmét a megyei bíróság e vonatkozásban sem tartotta megalapozottnak.

A megyei bíróság itt megjegyzi, hogy a Ptk. 6. § alkalmazására általában akkor kerül sor, ha szerződéses jogviszonyról, illetve a kártérítési felelősséget megalapozó jogi helyzetről nincsen szó.

Mindezek alapján a megyei bíróság a felperes keresetét elutasította.

Tekintettel arra, hogy a felperes pervesztes lett, kötelezte őt a megyei bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes részére perköltség megfizetésére.

A le nem rótt eljárási illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet elleni fellebbezési jogosultság a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

., 2011. szeptember 6. napján

Dr.. Éva sk.
bíró