

A Kúria a dr. Máté Ildikó ügyvéd (...) által képviselt felperesnek (felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: dr. Tibold Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes (I.rendű alperes címe) és II.rendű alperes (II.rendű alperes címe) ellen haszonbérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt a Győri Városi Bíróság előtt P.22.852/2009. számon megindított, és a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2011. június 30-án 1.Pf.20.294/2011/3. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 20. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet a per főtárgya és a felperest az I. rendű alperes javára másodfokú perköltség fizetésére kötelező rendelkezése tekintetében hatályában fenntartja. Az illetékfizetésre vonatkozó rendelkezését részben hatályon kívül helyezi és kötelezi a felperest, hogy 8 nap alatt leletezés terhe mellett rójon le az elsőfokú iratoknál további 3.000 (Háromezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 5.000 (Ötezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget.

A felperes a saját felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a perben nem álló ..., ... és ... bérbeadók, valamint az alperesek mint bérlők között 2004. április 5-én különböző ..., illetve ...i földterületekre tíz évre szóló földbérleti szerződések jöttek létre. A bérleti díj 20 kilogramm búza/aranykorona, a díjfizetés határidejét nem jelölték meg a szerződésekben. A haszonbérleti szerződésekkel érintett ingatlanokat a felperes megvásárolta. A peres felek között 2008. február 27-én létrejött megállapodás szerint az alperesek mint haszonbérlők a bérleti díjat nem

terményben, hanem készpénzben fizetik 4.500 forint/mázsa mértékben. A megállapodásban rögzítették, hogy a 2007. évre járó bérleti díj átadása a megállapodás aláírásának napján megtörtént.

Az alperesek a 2008. évre esedékes haszonbérleti díjat 2009. októberében, a 2009. évre esedékes díjat 2010. január 22-én fizették meg a felperesnek.

A felperes először az I. rendű alpereshez címzett felszólítást követően 2009. október 22-én a Ptk. 457.§ (2) bekezdése c) pontja alapján, majd ismételten, 2010. január 21-én kelt levelében - amelyet a 2010. január 6-án kelt felszólítás előzött meg - írásban felmondta a haszonbérleti szerződéseket. Az alperesek az azonnali hatályú felmondást nem fogadták el.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében a haszonbérleti szerződések semmisségének megállapítását kérte. Álláspontja szerint a haszonbérleti szerződésekben a szerződés lényeges tartalma, így a haszonbérleti díj mértéke valamint a bérfizetés időpontja nincs írásba foglalva. Mivel a szerződéseket az alakiság megsértésével kötötték, a Ptk. 217.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Ptk. 218.§ (1) bekezdésben foglaltakra -, semmisek. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a haszonbérleti szerződések azonnali hatályú felmondása érvényes.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a P.22.852/2009/16. számú végzésével az ...i és helyrajzi számú ingatlanokat érintő haszonbérleti szerződések, így a II. rendű alperes vonatkozásában a pert elkülönítette és a per tárgyalását felfüggesztette a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt folyamatban lévő P.20.119/2010. számú per jogerős befejezéséig. Az I. rendű alperes által bérelt ...i földterületek tekintetében a felperes keresetét a 16. sorszámú ítéletével elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A szerződés semmissége kérdésében kifejtette, hogy a peres felek jogszabályi kötelezettségüknek megfelelően a szerződést írásba foglalták és annak lényeges tartalmát megállapították [Ptk. 452.§]. A Ptk. 455.§ (1) bekezdése szerint a haszonbért időszakonként utólag kell megfizetni. Ez a szabály pótolja a szerződéses rendelkezés elmaradását. Nem osztotta a haszonbér mértéke meghatározatlanságára vonatkozó fellebbezési érvelést sem, mivel az általános szokás szerint a haszonbér évi összege került megállapításra a szerződésben, mely ténnyel a felek is tisztában voltak. Ennek megfelelően történt a teljesítés, illetve ennek megfelelően érvényesítette a felperes a követelését. A felmondás érvényessége körében kifejtette, hogy rendkívüli felmondásnak a Ptk.-ban tételesen felsorolt esetekben van helye. Így a Ptk. 457.§ (2) bekezdés c) pontja értelmében azonnali hatályú felmondásra ad okot a haszonbér vagy a közterhek megfizetésének az elmulasztása. E felmondási ok megvalósulásának azonban feltétele egyrészt a

késedelembeesés utáni fizetési felszólítás, másrészt megfelelő határidő biztosítása a haszonbér megfizetésére. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli esetben a felek a szerződéseket 2004. április 5-én kötötték, ebből következően a szerződés egyéves lejáratának időpontja április 5-e. A haszonbér megfizetése ezen időpont után vált esedékessé [Ptk. 455.§ (1) bekezdés]. A felperes a 2009. évi haszonbérleti díjat 2010. januárjában már követelte, holott annak esedékessége csak 2010. április 5. napját követően nyílt meg. A 2008. évre esedékes haszonbérleti díjat az esedékességet követően, 2009. októberében igényelte, azonban felszólítása nem tartalmazott figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy a megadott határidő elmulasztása esetén a felperes a határozott időre kötött szerződést azonnali hatállyal fel kívánja mondani. A Ptk. 457.§ (2) bekezdése szerinti mindhárom felmondási ok esetében a bírói gyakorlat (Pfv.E.21.084/2005/2.) megköveteli az ok jellegéhez igazodó figyelmeztetést. Mivel a felperes felhívása sem az alperes által fizetendő haszonbér összegét, sem az azonnali felmondás kilátásba helyezését nem tartalmazta, joghatását illetően figyelmeztetésnek tekinthető, ami nem felel meg a Ptk. 457.§ (2) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. Ezért nem alapozza meg a haszonbérleti szerződés érvényes felmondását.

A felperes a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a ... felperesi jogelőd és az I. rendű alperes közötti haszonbérleti szerződés semmis, másodlagosan, hogy a haszonbérleti szerződés felmondása érvényes. A semmisséggel kapcsolatban ismételten előadta, hogy a szerződések a Ptk. 217.§ és 218.§ hivatkozott rendelkezéseibe ütköznek. Ezen túlmenően a Ptk. 280. § megsértésére is hivatkozott. Álláspontja szerint egyrészt téves az az ítéleti álláspont, amely szerint a haszonbérleti díjak mindig utólag esedékesek, másrészt a visszterhes szerződéseknél a törvény abból indul ki, hogy a felek egyidejűleg teljesítenek [Ptk. 280.]. Szerződéses kikötés hiányában bármelyik fél felszólíthatja a másik felet a teljesítésre. Az adott esetben a haszonbérleti díj teljesítése nem történt meg a hivatkozott felszólító levelek alapján, így a Ptk. 280.§-ára is figyelemmel, a 2010. január 21-én kelt levelében közölt azonnali hatályú felmondás jogszerű és érvényes volt. Végül a felperes sérelmezte a jogerős ítélet fellebbezési illetékre vonatkozó megállapítását, mely - álláspontja szerint - az Itv. 40.§, illetőleg 46.§-aiba ütközik: A másodfokú bíróság ítélete indokolásában rögzítette, hogy a fellebbezésén nem a Pp. 24.§ (1) bekezdés c) pontja szerint számított illetéket róttá le. Ezzel szemben, amennyiben a szerződésben írt haszonbér (20 kg búza/aranykorona) egy évre vonatkozik, az éves haszonbér összege 141.064 forint (201,52 aranykorona X 700 forint). Ehhez képest az Itv. 46.§ (1) bekezdésében írt rendelkezések értelmében a fellebbezésére 10.000 forint illetéket kellett volna megfizetnie a

fellebbezésén lerótt 15.000 forint fellebbezési eljárási illeték helyett. A felperest további 6.000 forint illeték megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezésre figyelemmel a felperesnek jár vissza 5.000 forint.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és - a másodfokú bíróság indokolásbeli módosítása folytán - helyes döntést hoztak.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A másodfokú bíróság a perbeli ...i földterületek haszonbérletére vonatkozó szerződések érvényessége, illetve a szerződések azonnali hatályú felmondása kérdésében a jogszabályoknak megfelelően hozta meg döntését. A felperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket a következők szerint nem sértette meg.

Jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat [Ptk. 217.§ (1) bekezdés]. A Ptk. 452.§ (3) bekezdése értelmében mezőgazdasági földterület haszonbérleti szerződésének érvényességi kelléke az írásba foglalás. A perbeli mezőgazdasági földterületek haszonbérletére vonatkozó szerződések írásba foglalása megtörtént. A Ptk. 218.§ (1) bekezdése értelmében az alakszerűséghez kötött szerződés lényeges tartalmát kell írásba foglalni. A felülvizsgálati bíróság egyetért a jogerős ítéletnek azzal az álláspontjával, hogy a felek írásban rögzítették a szerződések lényeges tartalmát, így a haszonbérlet tárgyát: a mezőgazdasági földterületeket, és az ellenszolgáltatást: a haszonbér mértékét. A feleknek ezekben a lényeges kérdésekben akkor is meg kell állapodniuk, ha a szerződésnek nem érvényességi kelléke az írásba foglalás [Ptk. 205.§]. Ennek hiányában ugyanis a szerződés a felek között nem jön létre. Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a szerződésekben a felek a haszonbér évi összege fizetésében egyeztek meg. Ezt támasztja alá a felek közötti 2008. február 27-én kelt megállapodás, amely 2007. évre vonatkozóan rendezte a felek között a haszonbérleti díjat. A felperes hivatkozásával ellentétben a haszonbérleti szerződések érvényes létrejöttének nem jelentette akadályát, hogy a felek szerződése a haszonbér fizetésének időpontját konkrétan nem tartalmazza. Az erre vonatkozó szerződéses rendelkezés hiányát a Ptk. 455.§ (1) bekezdésének szabálya pótolja. A feleknek az említett 2008. február 27-én kelt megállapodása sem tartalmaz ettől eltérő megegyezést. A megállapodás kifejezetten az egy évre járó haszonbér készpénzben történő fizetésére vonatkozott.

A felülvizsgálati bíróság osztotta a jogerős ítéletnek azt az álláspontját is, amely szerint a perbeli haszonbérleti szerződések azonnali hatályú felmondása a felperes részéről nem volt jogszerű.

A másodfokú ítélet indokolásában kifejtetteket megismételni nem kívánja. Kiemeli, hogy a bíróság az azonnali hatályú felmondás feltételeit illetően helyesen utalt a Legfelsőbb Bíróság Pfv.E.21.084/2005/2. határozatának indokaira.

A Pp. 270.§ (2) bekezdése szerint a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A szerződések azonnali hatályú felmondásával kapcsolatban a felperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem hivatkozott a Ptk. 280.§-ában foglalt rendelkezésekre. A perben el nem bírált jogkérdésre hivatkozás a felülvizsgálati eljárásban nem vehető figyelembe. A kifejtett indokok szerint ugyanakkor helytálló az a jogerős ítéleti álláspont, hogy a perbeli szerződések esetében - a felek eltérő megállapodása hiányában - a teljesítés idejére a Ptk. 455.§ (1) bekezdését, mint speciális szabályt kell alkalmazni.

A felperes felülvizsgálati kérelmében arra helyesen utalt, hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 40.§ (2) bekezdése értelmében az illetéket csak egyszer, annak a kérelemnek megfelelő mértékben kell megfizetni, amely után a legmagasabb illeték jár. Ezért a jogerős ítélet további 6.000 forint fellebbezési illeték lerovására kötelező rendelkezésének sérelmezése csak részben megalapozott. Az iratokból kitűnően a felperes az Itv. 39.§ (3) bekezdésének a) pontjára hivatkozással 15.000 forint fellebbezési eljárási illetéket rótt le. Az adott esetben a megyei bíróság előtti eljárásra tekintettel az Itv. 39.§ (3) bekezdésének b) pontja alkalmazásnak volt helye és ebből következően a lerovandó fellebbezési eljárási illeték összege 18.000 forint.

A felek 2008. február 27-én kelt megállapodásában rögzített adatok alapján számított éves haszonbér összege mint illetékalap 6%-a nem éri el az Itv. 39.§ (3) bekezdés b) pontja szerint számított 18.000 forint fellebbezési eljárási illetéket. Így tévesen állította a felperes felülvizsgálati kérelmében, hogy a lerótt 15.000 forint fellebbezési eljárási illetékből 5.000 forint visszajár, figyelemmel a felperes elsődleges kereseti kérelmére és az Itv. 40.§ (2) bekezdésében foglaltakra.

A kifejtett indokoknak megfelelően a Kúria a jogerős ítéletet a per főtárgya tekintetében a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A jogerős ítéletnek további 6.000 forint fellebbezési illeték lerovására kötelező rendelkezését részben hatályon kívül helyezte és kötelezte a felperest, hogy 8 nap alatt leletezés terhe mellett rójon le az elsőfokú iratoknál további 3.000 forint fellebbezési illetéket az Itv. 39.§ (3) bekezdés b) pontja alapján.

A felülvizsgálati kérelem a per főtárgya tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjként felmerült felülvizsgálati perköltsége megfizetésére és a saját felülvizsgálati költségei viselésére.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2012. április 19.

*dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Senyei György bíró s.k.*

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bíróági ügyintéző