

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.037/2012/9. szám

A Debreceni Ítéltábla az előbb Dr. Tutsek Zoltán ügyvéd, majd a Honvédelmi Minisztérium Igazgatási és Jogi Képviseleti Főosztálya (cím, ügyintéző: Dr. ... jogtanácsos) által képviselt felperes neve, címe felperesnek, a Farsang Ügyvédi iroda (ügyintéző: Dr. Farsang László ügyvéd, cím) által képviselt alperes neve r.-i (cím) lakos alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.21.129/2010/18. számú ítélete ellen a felperes által 19., az alperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperes marasztalásának tőkeösszegét 8 824 455 (Nyolcmillió-nyolcszázhuszonnégyezer-négyszázötvenöt) forintra felemeli, amelyet az alperes 50 (ötven) havi, 176 490 (Egyházhetvenhatezer-négyszázkilencven) forintos részletekben köteles megfizetni azzal, hogy egy részlet elmaradása esetén az egész hátralékos összeg egyszerre esedékessé válik.

Az első havi részlet 2012. július 10-ig esedékes, az ezt követő részesletek minden hónap 10. napjáig fizetendőek meg; mellőzi az alperest késedelmi kamat fizetésére kötelező rendelkezést; az alperes által az állam javára megtérítendő kereseti illeték összegét 529 470 (Ötszázhuszonkilencezer-négyszázhetven) forintra felemeli.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 50 000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 529 470 (Ötszázhuszonkilencezer-négyszázhetven) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A peres felek 2004. május 26-án bérleti szerződést kötöttek. E szerint a felperes a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő, a **sz.-i** repülőtér biztonsági területébe eső **sz.-i** **..85** helyrajzi számú, 75,9 ha, valamint a **sz.-i** **..38** helyrajzi számú, 38 ha területű ingatlant adta bérbe az alperesnek, aki a bérelt területeken

a bérbeadó engedélyével mezőgazdasági tevékenységet folytathatott. A szerződés 2. pontjában a felek megállapították, hogy a szerződés határozott időtartamra, legfeljebb 2005. december 1-jéig köttetik meg. A bérleti jogviszony a határidő lejárta előtt a feltételek megléte esetén és a felek kölcsönös beleegyezésével meghosszabbítható. Az éves bérleti díjat 2 110 844 Ft-ban állapították meg azzal, hogy e bérleti díj a bérleti szerződést követő évtől az éves fogyasztói árindex alakulásának megfelelően a bérbeadó előzetes írásbeli értesítése alapján emelkedik. A szerződés 13. pontjában rendelkeztek a bérleti szerződés megszűnésének eseteiről, így a h) pontban rögzítették, hogy a szerződés megszűnik, ha a 2. pontban meghatározott időtartam eltelik, illetve feltétel bekövetkezik és a bérleti jogviszony a 2. pontban leírtak szerint nem kerül meghosszabbításra.

E bérleti szerződés előzménye volt, hogy az alperes, aki a felperes állományába tartozó zászlósként teljesített szolgálatot, a '90-es évek végétől e két ingatlant karbantartotta, korábban mezőgazdasági haszonbérleti szerződés alapján művelte.

2005. augusztus 30-án kelt a Magyar Honvédség L. Parancsnoksága parancsa, amelyben a felperes parancsnokát felhívták, hogy intézkedjék arról, hogy a repülőtér munkaterületén a mezőgazdasági kultúrnövények termesztését szüntesse meg.

A parancs alapján az egység parancsnoka közölte a felperes előjárójával, hogy a továbbiakban nincs lehetőség a mezőgazdasági tevékenység folytatására és írásbeli bérleti szerződést sem köthet az alperessel.

Tekintettel arra, hogy a 2005. évi őszi vetés a bérelt területeken már megtörtént, az alperes előjárója nem tiltakozott az ellen, hogy az alperes továbbművelje e földeket. A mezőgazdasági munka folytatásához az egység parancsnoka is hozzájárult.

2006. évben az alperes kezdeményezte, hogy a bérlemények után bérleti díjat fizessen, azonban a felperes logisztikai osztálya a kérést azzal utasította el, hogy írásbeli szerződés hiányában számlát nem tud kiállítani, emiatt az alperes által felajánlott bérleti díjat sem fogadták el.

Ezt követően az alperes előjárói hallgatólagos beleegyezésével a területek mezőgazdasági művelését folytatta.

2009. augusztus 5-én a felperes parancsnokhelyettese felhívta az alperest, hogy a perbeli területekről vonuljon le, ott a továbbiakban mezőgazdasági tevékenységet nem folytathat.

Az alperes 2009. augusztus 31-vel befejezte tevékenységét a korábban általa bérelt ingatlanokon.

A felperes jogi osztálya egyeztetést folytatott az alperessel a 2005. december 1. és 2009. augusztus 31. közötti időszakra vonatkozó elszámolás érdekében. Ennek során az alperes elfogadta, hogy a lejárt bérleti szerződésben kikötött bérleti díj és annak indexálása figyelembevételével számoljanak el egymással és a kérdéses időszakra 8 824 455 Ft tartozását ismerte el. A megegyezést írásban rögzítő „megállapodás” tartalmazta, hogy

ennek megfizetésére az alperes 50 havi részletfizetést fog kapni, s tartozását kamatmentesen egyenlítheti ki. A megállapodást az alperes aláírta, ám az annak jóváhagyására jogosult Honvédelmi Minisztérium Jogi Főosztálya az aláírást megtagadta, azzal, hogy a felperes nem mondhat le a késedelmi kamatról. Annak megfizetését az alperes nem vállalta, így a felek között egyezség nem jött létre.

A fizetési meghagyással indult eljárásban a felperes 8 824 468 Ft tőke, ennek kamatai és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest, arra hivatkozással, hogy a felek határozott időre kötött bérleti szerződése az időtartam lejártát követően határozatlan idejű bérleti szerződéssé vált, s az alapján az alperes köteles az írásbeli szerződés szerint számított bérleti díjhátralék megfizetésére.

Az alperes a fizetési meghagyással szemben ellentmondással élt, majd az eljárás perré alakulását követően kérte a kereset elutasítását és a felperes költségben marasztalását. Arra hivatkozott, hogy a határozott időre kötött bérleti szerződésük 2005. december 1-jével megszűnt, ezt követően közöttük nem bérleti, hanem egy másfajta jogviszony jött létre, amelyet a bérleti szerződéstől eltérő feltételekkel kell elbírálni. Azzal érvelt, hogy a felperes írásbeli szerződés hiányában nem bocsátott ki számlát a díjhátralékról, emiatt nem tudott fizetési kötelezettségének eleget tenni. Az összegszerűség tekintetében előadta, hogy a szerződés szerinti bérleti díj évenkénti megemeléséről a felperes előzetesen őt írásban nem értesítette, így nincs lehetősége az indexált bérleti díjak követelésére. Utalt arra, hogy a korábbi haszonbérleti szerződések alapján állami támogatást, aszályos időben bérleti díjmérséklést, illetve gázolaj támogatást tudott igénybe venni, melyek lehetőségétől a perbeli időszakra vonatkozó írásbeli bérleti szerződés hiányában elesett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7 915 644 Ft-ot, ennek 2010. február 6-tól a kifizetésig járó, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, 536 000 Ft perköltséget, továbbá az államnak 447 939 Ft illetéket, s kimondta, hogy a fennmaradó 54 461 Ft illetéket a felperes személyes illetékmentessége folytán az állam visel.

A határozat indokolásában hangsúlyozta, hogy a felek határozott időre kötött bérleti szerződése 2005. december 1-jét követően határozatlan tartamú bérletté alakult, tekintettel arra, hogy az alperes a korábban bérelt földterületeket továbbra is művelte, ez ellen a felperes illetékes tisztségviselői nem tiltakoztak, azt hallgatólagosan tudomásul vették. Kiemelte, hogy a perbeli ingatlanok I. állami területként, művelési ágból kivett ingatlanokként vannak nyilvántartva, így ezek kapcsán haszonbérleti szerződés kötése sem volt lehetősége a feleknek, melynek következményeként nyilvánvaló lehetett az alperes részére, hogy állami támogatást sem tud igénybe venni. Az írásbeli szerződés hiányában a gázolaj-támogatás sem illette meg, azonban mindezek ellenére az alperes önként, saját elhatározásából művelte tovább a perbeli földterületeket, s e tevékenységét a felperes előljárói is tudomásul vették, mert az a honvédség érdekeinek is megfelelt.

Azt az alperesi érvelést helytállónak találta, hogy a kikötött bérleti díj évenkénti emelése tárgyában a szerződés szerint szükséges előzetes írásbeli értesítés elmaradása miatt a felperesnek nincs lehetősége az indexált bérleti díj követelésére. A 2005. december 1. és

2009. augusztus 31. közötti időszakra az írásbeli bérleti szerződésben megállapított bérleti díj figyelembe vételével állapította meg az alperes díjhátralékát, melynek megfizetésére a késedelmi kamattal együtt kötelezte.

Az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség fizetésére a felperes részére, s e címen a felperes képviselőjének munkadíját, valamint a tárgyalásokon való megjelenésével kapcsolatban felmerült útiköltséget számolta el. A pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembevételével döntött a kereseti illeték viseléséről.

Az ítélettel szemben bejelentett fellebbezésében a felperes az ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes kereset szerinti marasztalását indítványozta. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a megemelt összegű éves bérleti díj megfizetése iránti igényét azért nem találta megalapozottnak, mert az emelésről szóló írásbeli értesítés elmaradt. Utalt az alperes által aláírt „megállapodás”-ra, mely álláspontja szerint tartozáselismerő nyilatkozatnak tekintendő, s aszerint a bérelő az évenként emelt összegű bérleti díj megfizetésére köteles, ahogyan annak kiegyenlítését vállalta is.

Az ítélettel szemben az alperes is fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérte annak megváltoztatását, elsődlegesen a kereset teljes elutasítását, másodlagosan indítványozta a határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra való utasítását. Hangsúlyozta, hogy a felek határozott időtartamú bérleti szerződést kötöttek, mely az időtartam lejártával megszűnt. Ezt követően jogviszonyuk nem alakulhatott át határozatlan időtartamú bérletté, mert ezt kizárta a felek bérleti szerződése. Annak alapján a felperes parancsnoka is arról értesítette 2005-ben az alperest, hogy „a bérleti szerződést a I. parancsnokság hatályos utasítása alapján nem hosszabbíthatja meg”, míg a 2009. augusztus 5-i felszólítás ugyancsak az érvényes bérleti szerződés hiányát említi. Megítélése szerint a felek szerződésben rögzített határozott álláspontjával szemben nem érvényesülhet a Ptk. 431. §-ban megfogalmazott diszpozitív szabály. Rámutatott, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően létrejött másfajta jogviszony elbírálása során értékelni kell, hogy az alperes a felperes beosztottja, aki előjárói utasításával nem helyezkedhet szembe. Ebből következően mindkét fél akarata érvényesült akkor, amikor az alperes a mezőgazdasági tevékenységet 2006-tól továbbfolytatta a korábban bérelt területeken, ami ellen a felperes nem tiltakozott, hiszen a tevékenység a hadsereg érdekeit is szolgálta. Megismételte az elsőfokú eljárásban hangoztatott azon érvelését, hogy az érvényes írásbeli szerződés hiányában többféle, számára a mezőgazdasági tevékenységet rentábilissá tevő támogatástól esett el. Kiemelte, hogy a 2006-tól folytatott tevékenysége csak akkor lehet gazdaságos, ha a bérleti díjfizetési kötelezettség őt erre az időszakra nem terheli. A felek közötti jogviszony megszűnését követő megállapodás kapcsán előadta, hogy azt az alperes előjáró tisztje szövegezte, s az alperesnek, mint beosztottnak nem volt lehetősége tiltakozni a „megállapodás” tartalma ellen, így az okirat tartozáselismerő nyilatkozatként nem értékelhető.

Fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet felperes fellebbezése által támadott rendelkezésének helybenhagyását.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtette, hogy az alperes fellebbezésében írtak megalapozatlanok, ezért az azzal érintett részben az elsőfokú határozat helybenhagyását indítványozta.

Az ítéletábra a fellebbezések közül a felperes fellebbezését összecszerűségében alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, ám az abból levont jogi következtetéseivel csak részben ért egyet az ítéletábra.

Osztja azt az álláspontját, mely szerint a felek által határozott időtartamra kötött bérleti szerződés a 2005. december 1-jei lejártát követően határozatlan tartamú szerződéssé vált, a szerződés 2. és 13. pontjában írtak ellenére. A megállapodásban ugyanis a szerződő felek nem rögzítették, hogy kizárják a Ptk. 431. § (2) bekezdésének alkalmazását, ennek hiányában pedig a Polgári Törvénykönyv e valóban diszpozitív szabálya irányadó a felek 2005. december 1-jét követő jogviszonya elbírálása során. Hogy ez mindkét fél számára elfogadott és megfelelő következmény volt, kitűnik magatartásukból, nyilatkozataikból is. Az alperes változatlan körülmények között továbbművelte a két ingatlant, s 2006-ban maga kezdeményezte a felperes illetékes osztályánál, hogy bérleti díjat fizethessen, ám azt tőle az írásbeli szerződés hiányában ki nem bocsátható számla nélkül nem fogadták el. Közvetlen felettse ezt követően úgy nyilatkozott, hogy „csinálja, ahogy jónak látja”, illetve „hagyja a fenébe, legalább nem kell fizetnie”. (**B. M. I.** tanúvallomása, 11. sorszámú jegyzőkönyv, 4-5. oldal.) Azt, hogy a korábbi bérlő a két területen a bérleti szerződés szellemében továbbgazdálkodik, a felperes más eljáró tisztjei sem kifogásolták.

Az ítéletábra megítélése szerint a felek 2005. december 1-jei időpontot követő jogviszonyának elbírálása során az alperes gazdálkodásának befejezését követően szövegezett „megállapodás”-nak van döntő jelentősége. Tény, hogy a megállapodásról készült okiratot csak az alperes írta alá, s nem látta el kézjeggyével a felperes parancsnoka, illetve a Honvédelmi Minisztérium Jogi Főosztálya a megállapodást nem hagyta jóvá. Ezek eredményeként az az okirat 6. pontja értelmében nem lépett hatályba, így egyezség a felek között nem jött létre.

A felperes azonban önálló jogi személy, s ekként joghatályosan tehetett szerződési ajánlatot az alperesnek a jogviszonyuk rendezésére. A megegyezés a felek között a bérleti szerződés elszámolása tárgyában nincs írásbeli alakhoz kötve, így amikor a felperes szerződéses ajánlatát az alperes elfogadta - az okiratot aláírta -, a felek között konszenzus jött létre. A felperes által megfogalmazott ajánlat nyilván az alperes érdekeit is szolgálta, hiszen a „megállapodás” tartalmazza, hogy a tartozást 50 havi részletben egyenlítheti ki, s a tőkeösszeg után kamatot nem kell fizetnie. A jogviszony megállapodásban foglalt feltételekkel való rendezése tárgyában tehát a felek között akarategység volt, s bár a „megállapodás” az egyezség (Ptk. 240. § (3) bekezdés) hatályával nem rendelkezik, a jogviszony elbírálásakor az abban rögzített feltételek az irányadók.

Az ítéletábra megítélése szerint hasonló a perbeli helyzet ahhoz, mint amikor a bíróság a felek közötti szerződés érvénytelenségét állapítja meg, ám az eredeti állapot

helyreállítására nincsen lehetőség, mert ez esetben is a bíróság az egyébként érvénytelennek talált szerződésben írt feltételek szem előtt tartásával ejti meg a felek közötti elszámolást.

A kifejtettekre tekintettel tehát az ítéletábra azt állapította meg, hogy a peres felek között 2005. december 1. és 2009. augusztus 31. között határozatlan időre kötött bérleti szerződés volt hatályban, melynek megszűnte után az elszámolást a felek akarategységét tükröző „megállapodás” szerint ejtette meg, s ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

Bár az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét az ítéletábra felemelte, azonban mellőzte az alperes kamatfizetésre való kötelezését, melyre tekintettel nem látta indokoltnak a felperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegének módosítását. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet részben elutasította, ennek kimondása azonban az ítélet rendelkező részében nem történt meg. A felperes azonban csak részben lett pernyertes, ezért az alperes perköltségben való marasztalásának alapja nem a megyei bíróság által megjelölt Pp. 78. § (1) bekezdés, hanem a Pp. 81. § (1) bekezdése.

A fellebbezési eljárás során a felperes bizonyult pernyertesnek, ezért az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra a felperesi képviselő munkadíját számolta el.

A felperes fellebbezése alaposnak, az alperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, ezért a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, illetve az alperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az alperes köteles az állam javára megtéríteni.

D e b r e c e n, 2012. május hó 31.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

tisztviselő