

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.201/2012/4.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Siket István ügyvéd által képviselt felperesnek - **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos(alperes címe) által képviselt alperes ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. március 21. napján kelt 11.G.40.281/2011/9. számú ítélete ellen az alperes 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének a viszontkeresetet elutasító, valamint az alperest a 2006. január 1. - 2007. március 31. napja közötti időszak tekintetében - az alábbiak szerint újraszövegezett - marasztaló rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3 210 000 Ft (hárommillió-kettőszáztízezer) Ft-ot és ezen összegből 2 568 000 (kettőmillió-ötszázhatvannyolcezer) Ft után 2006. február 1. napjától, további 642 000 (hatszáznegyvenkettőezer) Ft után 2007. április 1. napjától a kifizetés napjáig járó minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A peres felek másodfokú eljárással kapcsolatos költségét külön-külön 500 000 - 500 000 (ötszázezer-ötszázezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **(település neve, ingatlan hrsz.-a)**. alatt nyilvántartott 1 hektár 3973 m² területű, gyep megjelölésű ingatlan a felperes tulajdonát képezi. Az Európai Unió Tanácsának 91/494/EGK irányelve előírta az Európai Unió tagállamai számára a harmadik

országokból az Unió területére behozott állatállomány ellenőrzését. Ennek érdekében az alperes jogelődje a perbeli ingatlanra a fenti cél megvalósításához szükséges állategészségügyi és növény-egészségügyi határellenőrző állomás és kiszolgáló épületek építéséhez építési engedélyt szerzett be, az ingatlanügyi hatóság pedig a 2003. december 10-én kelt határozatával engedélyezte a termőföld megjelölésű ingatlan más célú végleges hasznosítását élőállat ellenőrző állomás létesítésének céljából.

A felperes és az alperes jogelődje, a Csongrád Megyei Állategészségügyi és Élelmiszerellenőrző Állomás között 2004. február 16. napján bérleti szerződés elnevezésű megállapodás jött létre, amely szerint az alperesi jogelőd a perbeli ingatlant bérbe vette a teljes körű állategészségügyi határszolgálat keretében üzemelő élőállat-fogadói- és vizsgálóhely kialakítása céljából. A szerződés határozott időre szólt, 2004. január 1. napjától **(ország neve)** Európai Unióhoz való csatlakozását követő három hónappal bezárólag terjedő időtartamra. A bérleti díjat 2004. évre havi 200 000 Ft-ban határozták meg a felek, továbbá rögzítették, hogy a következő évben fizetendő díj mértékét minden év december 31. napjáig állapítják meg. A bérleti díj esedékességét minden év január 31. napjánban jelölték meg. Az alperesi jogelőd a létesítményt megvalósította, s arra az építésügyi hatóság a végleges használatbavételi engedélyt megadta. A felperes képviselő-testülete a 8/2005. (I.20.) Képv.TH határozatával a bérleti díjat 2005. február 1. napjától 214 000 Ft-ra felemelte. Az alperesi jogelőd a 2005. évre vonatkozó díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes a **(település 2. neve)** Városi Bíróság előtt 3.G.20.267/2005. szám alatt pert indított az alperesi jogelőddel szemben. A per szünetelésének időtartama alatt a felperes beszerezte a **(szakértői intézet neve)** szakértői véleményét az ingatlan forgalmi értékének és földhasználati díjának megállapítása érdekében. A 2005. november 11. napján kelt vélemény az ingatlan forgalmi értékét 1 400 000 Ft-ban, az éves földhasználati díjat 250 000 - 280 000 Ft-ban állapította meg. Ezt követően a felek 2006. augusztus 10. napján megállapodást kötöttek, amelyben az alperesi jogelőd vállalta, hogy a 2005. évi bérleti díjként megfizet a felperesnek 2 568 000 Ft-ot, a felperes pedig elismerte, hogy az ingatlanon felépített élőállat-ellenőrző állomás épülete a hozzátartozó létesítményekkel együtt a Magyar Állam tulajdonát képezi. Egyidejűleg a beruházás értékét 263 040 365 Ft-ban határozták meg. A megállapodásra figyelemmel az alperesi jogelőd a 2005. évre járó bérleti díjat 2006. augusztus 31. napján kiegyenlítette.

Az alperesi jogelőd kérelmére a **(település 2. neve)** Körzeti Földhivatal a 41009/2006.09.29. számú határozatával feljegyezte az épület tényét a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára, és a földrészleten épült egészségügyi állomást önálló ingatlanként a **(település neve, ingatlan új hrsz.-a)** hrsz -on új tulajdoni lapon nyilvántartásba vette. A Csongrád

Gf.II.30.201/2012/4.szám

Megyei Földhivatal a határozatot megsemmisítette, és elrendelte a **(település neve, ingatlan új hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának megszüntetését. A perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelenleg is a felperes, azt az alperes tartja birtokban, de 2006. évtől kezdődően bérleti díjat nem fizet.

A felperes módosított keresetében 17 976 000 Ft bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a 2006-2012. december 31-ig terjedő időszakra, évi 2 568 000 Ft bérleti díj alapulvételével.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a szerződés a határozott idő elteltével 2007. március 31. napján megszűnt. Kérte a szerződés semmisségének megállapítását arra hivatkozva, hogy az jóerkölcsbe ütközik, mivel a 2005. november 11-én kelt szakértői vélemény szerint a földterület reális éves használati díja 250 000 - 280 000 Ft, ehhez képest viszont a szerződésben kikötött díj összege feltűnően aránytalan. Egyidejűleg a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapítottan a szerződést meg is támadta. Hivatkozott továbbá arra, hogy az 1991. évi XXXIII. tv. 40. § (2) és (6) bekezdésében, valamint az 1991. évi XX. tv. 145. § (3) és (4) bekezdésében írtak alapján a perbeli ingatlant ingyenesen az állami szerv, jelen esetben az alperesi jogelőd használatába kellett volna adni. Ehhez képest a bérleti szerződést e jogszabályi rendelkezések megkerülésével kötötték, ezért az ez okból is érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a 2004. és 2005. években kifizetett összesen 4 968 000 Ft bérleti díj visszafizetésére kérte kötelezni a felperest eredeti állapot helyreállítása jogcímén, kérte továbbá, hogy a bíróság adja a perbeli ingatlant ingyenesen a használatába.

Viszontkeresettel kérte a 2006. augusztus 10. napján kelt megállapodás alapján a felépítmények vonatkozásában a Magyar Állam tulajdonjogának, valamint az őt megillető kezelői jognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A felperes nem vitatta, hogy a felülépítmények az állam tulajdonát képezik, álláspontja szerint ugyanakkor az állam tulajdonjoga bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, amennyiben az alperes eleget tesz az ingatlanügyi hatóság elsőfokú határozatot megsemmisítő döntésében foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 17 976 000 Ft-ot és annak az egyes részösszegek után a megjelölt időponttól járó törvényben írt mértékű késedelmi kamatát, valamint 750 000 Ft perköltséget. A viszontkeresetet elutasította. Megállapította, hogy a kereseti és a viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Elsődlegesen az érvénytelenségi okokat vizsgálva megállapította, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában is irányadónak kell tekinteni az 1991. évi XX. tv. 145. § (3) - (4) bekezdésében írtakat, amelynek értelmében az Ötv. 107. §-a alapján az önkormányzati tulajdonban lévő azt a vagyont, amely más szerv jogszabályban előírt feladatának ellátásához szükséges, térítésmentesen a feladatot ellátó szerv használatába kell adni. Megállapította, hogy az állategészségügyi állomás működtetése a felperesi tulajdonban álló területen ilyen, más állami feladatot ellátó szerv feladatkörébe tartozik, ugyanakkor azonban a jogszabály alapján az ingyenes használatba adáshoz szükséges, hogy azt a 145. §-ban meghatározott szerv kezdeményezze. A perbeli ingatlan vonatkozásában ilyen kezdeményezés nem történt, ezért az ingyenes használatba adás feltételei nem állnak fenn, következésképp a bérleti szerződés nem minősül jogszabály megkerülésével kötött megállapodásnak. Nem találta megállapíthatónak azt sem, hogy a szerződés az alperes által hivatkozott okból a túlzott mértékű bérleti díjban való megállapodásra tekintettel jóerkölcsbe ütközne. Rámutatott, az alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettség körében a szerződéskötés körülményeinek vizsgálata érdekében tanúbizonyítást, a reálisnak tartott bérleti díj megállapítása céljából pedig szakértői bizonyítást a bíróság erre vonatkozó tájékoztatása ellenére nem terjesztett elő, így az érvénytelenségi ok fennálltát nem bizonyította. Az alperesnek a szerződés feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadása kapcsán kifejtette, az alperes megtámadási joga megszűnt, tekintettel arra, hogy a hivatkozott szakértői vélemény ismeretében 2006. augusztus 10-én 2 568 000 Ft éves bérleti díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, s annak eleget is tett, ezzel a szerződést megerősítette. Utalt továbbá arra, hogy ettől függetlenül sem lehetne megalapozott az érvénytelenségi kifogás, mivel az alperes a feltűnő aránytalanságot a fentiek szerint nem bizonyította.

Alaptalannak találta az alperesnek a szerződés határozott idő elteltével való megszűnésére vonatkozó védekezését is. Rámutatott, hogy az alperes a bérleti idő lejártá után az ingatlant továbbra is használja, ez ellen a felperes nem tiltakozott, ezért a szerződés a Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján határozatlan idejű szerződéssé alakult. Mindezek alapján kötelezte az alperest az elmaradt bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetésére.

A felülepítmények vonatkozásában a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzésére irányuló viszontkereset kapcsán megállapította, az alperes a Magyar Állam javára igényt nem érvényesíthet, a magyar jog ugyanis a perbizomány intézményét nem ismeri, a vagyonkezelői jog bejegyzésének pedig alapfeltétele a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése, amelyre e peres eljárásban lehetőség nincs. Mindezek alapján a viszontkeresetet elutasította.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, kérve annak megváltoztatásával a kereset elutasítását. Változatlanul fenntartotta azon álláspontját, miszerint az elsőfokú eljárásban megjelölt jogszabályok alapján az alperesi jogelőd részére a

földhasználatot térítésmentesen kellett volna a felperesnek biztosítania. Az 1991. évi XX. tv. 145. § (4) bekezdésére utalva előadta, a térítésmentes használat a törvény erejénél fogva illette meg az állami feladatot ellátó szervet, a jogszabály a minisztert, illetve a megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetőjét a használatba adás kezdeményezőjeként nevesítette, s nem az ingyenességet kötötte a kezdeményezés feltételéhez. Érvelése szerint a felek a hivatkozott jogszabályi rendelkezés megkerülésével kötötték a perbeli szerződést, hiszen ellentétes volt a jogalkotó céljával az, hogy az állami feladatot ellátó szerv részére bérleti díj ellenében történjen a földhasználat biztosítása olyan önkormányzati tulajdonban álló földterület esetén, amelyet a felperes térítésmentesen szerzett meg. Fenntartotta a szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított álláspontját is. A szerződéskötés előzményeire utalva előadta, hogy **(település neve)** községben a teljes körű állategészségügyi határállomás kiépítését a 2013/2001. (I.17.) Kormányhatározat rendelte el Magyarország Európai Unió csatlakozásának időpontjára, s az erre alkalmas földterület kiválasztását EU-s szakemberek végezték. Hangsúlyozta, az csak a 2005. november 11-én kelt szakvéleményből vált nyilvánvalóvá, hogy a földterület értékét jóval meghaladó éves bérleti díj került 2004. évben kifizetésre. E körben is kiemelte, hogy a felek olyan földterületre kötöttek visszterhes szerződést, amelynek térítésmentes használatát a törvény biztosította. Megítélése szerint mindezek ismeretében a bérleti díj kikötése, annak irreális összege a társadalom erkölcsi rosszallását vonja maga után, s ezzel a szerződést jóerkölcsbe ütközővé teszi.

A másodfokú eljárásban előterjesztett, „fellebbezés kiegészítése” megjelölésű beadványában vitássá tette az elsőfokú ítéletnek a bérleti szerződés határozatlan időtartamúvá válásával kapcsolatos álláspontját is. Érvelése szerint a bérleti szerződést az alperesi jogelőd állami feladat ellátására kötelezett hatóságként kötötte, a szerződés az állami feladat ellátásának idejére, határozott időre született, a határozott idő elteltével sem bérlőként, sem használóként, sem kezelői minőségben nem volt jelen az érintett területen, ezért az azt követő időre a bérleti díj fizetésének nincs jogalapja vele szemben. A Ptk. 137. §-ának rendelkezéseire utalva kifejtette, az építkezőt földhasználati jog illeti meg a felépítmény által elfoglalt területre a jogszabály erejénél fogva, ezért arra fogalmilag kizárt bérleti szerződés megkötése.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-át megsértve, a kereseti kérelmen túlterjeszkedett, mert a felperes keresetében 2006-2011-ig terjedő időre kérte a díj megfizetését, ehhez képest az elsőfokú bíróság a 2012. évre járó használati díj és késedelmi kamatai megfizetésére is kötelezte.

Hangsúlyozta, az alperesi jogelőd a Magyar Állam megbízásából járt el az építkezés lebonyolítása ügyében, ezért az épület tulajdonjoga mind a Ptk. 97. § (2) bekezdése, mind a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot illeti meg, következésképp ő (az alperes) bérleti díj megfizetésére nem kötelezhető. Hivatkozott

az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. tv. 2. § (2) bekezdésében írtakra, amely szerint a központi költségvetési szerv - ha törvény eltérően nem rendelkezik - önálló tulajdonjoggal nem rendelkezik, bármely dolog tulajdonját a Magyar Állam javára szerzi meg. Hivatkozott arra, hogy a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 1. § (7) bekezdés b.b.) alpontja alapján az alperesi kormányhivatal az állami tulajdont képező ingatlan kezelésére sem jogszabály, sem pedig az **(M.)** Zrt-vel kötött szerződés alapján nem jogosult, így a Magyar Állam perbenállása szükségszerű lett volna a Pp. 63. §-a, illetve 64. §-a alapján.

Sérelmezte a kamatfizetés kezdő időpontjára vonatkozó ítéleti rendelkezést, mert álláspontja szerint a szerződés helyes értelmezése alapján a bérleti díj megfizetése utólag, a tárgyévet követő év január 31. napjáig esedékes.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata szerint vitatta az alperes által csatolt szakértői vélemény megállapításait, szükség esetére vállalta a további szakértői költség előlegezését.

Az alperes fizetési kötelezettségét és annak mértékét 2007. március 31. napjáig megállapító elsőfokú ítéleti rendelkezést támadó fellebbezés alaptalan, az ezt meghaladóan előterjesztett fellebbezés annyiban megalapozott, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a 2007. április 1. napját követő időszakra érvényesített igény megalapozottságát illetően érdemi döntés nem hozható.

A kérelemhez kötöttség elve a fellebbezési eljárásban is érvényesül. Eszerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg (Pp. 253. § (3) bekezdés). A fél fellebbezését a Pp. 234. § (1) bekezdése alapján a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül terjesztheti elő, az így benyújtott fellebbezésnek kell tartalmaznia a határozott fellebbezési kérelmet, vagyis meg kell jelölnie, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja (Pp. 235. § (1) bekezdés). A fellebbezési határidő elteltét követő fellebbezés-kiegészítés csak annyiban vehető figyelembe, amennyiben az a joghatályosan előterjesztett fellebbezési kérelem alátámasztására szolgál. Az alperes az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító rendelkezését csupán fellebbezésének a másodfokú eljárásban benyújtott kiegészítésében támadta, ezért a kifejtettek szerint az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító rendelkezésének érdemi vizsgálatára nem kerülhetett sor.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla a felperes keresetének helyt adó ítéleti rendelkezéseket vizsgálhatta érdemben.

A bírósági gyakorlat egyértelmű abban, hogy a jogviszony minősítése, a szerződés jellegének megítélése szempontjából nem annak elnevezése, hanem tartalma az irányadó (BH1981. 510). A perbeli esetben a felek a 2004. február 16. napján kötött

megállapodásukat bérleti szerződésnek nevezték, a közöttük kialakult jogviszonyt azonban tévesen minősítették bérletnek. A magyar jog ugyanis az örökbérlet intézményét nem ismeri, a Ptk. 423. §-a értelmében bérleti szerződés alapján a bérbeadó a bérlet tárgyát időlegesen adja a bérlő használatába, aki a bérlet megszűnése után köteles azt a bérbeadónak visszaadni (Ptk. 433. § (2) bekezdés). A peres felek szerződésüket határozott időre (2004. január 1. napjától **(ország neve)** Európai Unióhoz való csatlakozását követő három hónappal bezárólag terjedő időtartamra) kötötték ugyan, a szerződés megszűnését követő helyzetről azonban nem rendelkeztek; nem rögzítették, hogy az alperes a szerződés alapján használatába került földterületet köteles lenne visszaadni a felperesnek, illetve nem állapodtak meg abban, hogy az érintett ingatlanon az alperes által létesített felépítménynek mi legyen a sorsa. Tény ugyanakkor, hogy az építmény lebontását és a terület visszaadását a felperes nem igényelte, s ezt az alperes sem ajánlotta fel. Mindkét fél természetesnek tekintette, hogy a szerződésben meghatározott időtartam letelte után is az alperes jogosult használni illetve hasznosítani az általa létesített felépítményeket, s ezzel összefüggésben továbbra is megilleti a felperes által kötött szerződés alapján birtokába került földterület használati joga. Lényeges továbbá, hogy az alperesi jogelőd, mint építtető a felperes hozzájárulásával valósította meg a felperes tulajdonában álló földterületen az állategészségügyi határszolgálat ellátását biztosító épületet, amelyre vonatkozóan az építkezés anyagi forrását biztosító Magyar Állam tulajdonjogát a felperes elismerte. A felek között nem volt vitás, hogy a perbeli ingatlanon létrehozott épület és a föld tulajdonjoga elválik egymástól, ez által az ingatlanon a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti ún. osztott tulajdon jött létre, amelyből adódóan az épület tulajdonosát a Ptk. 155. §-a alapján a törvény erejénél fogva illeti meg a földhasználati jog. Tény, hogy a szerződő felek között a Ptk. 97. § (2) bekezdésében írt, az épület és a földterület elváló tulajdonjogát rögzítő szerződés csak 2006. augusztus 10. napján jött létre, az előzőekben kifejtettek alapján azonban a 2004. február 16. napján kelt szerződés tartalmát tekintve bérleti szerződésnek nem tekinthető, az nem értelmezhető másként, mint az alperesi jogelőd földhasználati joga gyakorlásának feltételeit megállapító megállapodás, amely rögzíti a földhasználati jog ellenértékét határozott időre szólóan, **(ország neve)** Európai Unió csatlakozásának időpontját követő három hónappal bezárólag, amely 2007. március 31. napja volt.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint alaptalanul hivatkozik az alperes a szerződés érvénytelenségére.

A perbeli szerződés nem üköl az alperes által megjelölt törvényi rendelkezések egyikébe sem, illetve nem tekinthető olyannak, amely azok megkerülésére irányul, következésképp nem tekinthető a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisnek.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem állnak fenn a perbeli ingatlan térítésmentes használatba adásának 1991. évi XX. tv. 145. §-ában írt feltételei. Az alperes

az elsőfokú eljárásban ezzel kapcsolatos előadását a (2) bekezdés rendelkezéseire alapította, amely szerint, ha a körzeti közszolgáltatást nyújtó - az Ötv. 107.§ alapján önkormányzati tulajdonba került - intézmény tulajdonosa a körzeti feladat ellátását nem vállalja, az intézmény vagyonát köteles használatra a feladat ellátására vállalkozó önkormányzatnak, illetve más szervnek átadni. E jogszabályi rendelkezés a körzeti közszolgáltatási feladat ellátására vállalkozó más szerv javára írja elő az ehhez szükséges vagyon használati jogának biztosítását. Az önkormányzat feladatkörébe tartozó körzeti közszolgáltatások körét a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) 8. § (1) bekezdése határozza meg, a növény- és állategészségügyi határellenőrzés elvégzése viszont nem tartozik e körbe (BH1994. 450). A (3) bekezdésben írt alkalmazására pedig - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - a jogszabályban írt szerv kezdeményezésének hiányában nem kerülhetett sor.

Az alperes a fenti semmisségi ok körében hivatkozott arra is, hogy a perbeli megállapodás az 1991. évi XXXIII. tv. 40. § (2) és (6) bekezdésében írtakkal is ellentétes. E jogszabályhely azonban a jelen perben nem irányadó, mert a 40. § (1) bekezdése értelmében e rendelkezések az Ötv. 79. § b) pontjában megjelölt vagyonra, illetve ingó vagyonrészre vonatkoznak. Az Ötv. 79. § b) pontja az önkormányzati törzsvagyonba tartozó korlátozottan forgalomképes vagyontárgyakra vonatkozik, a felperes másodfokú tárgyaláson tett - az alperes által nem vitatott - előadása szerint azonban a perbeli ingatlan nem minősül ilyennek.

Az alperes további érvénytelenségi okként a szerződés jóerkölcsbe ütközésére hivatkozott (Ptk. 200. § (2) bekezdés). A megállapodást arra hivatkozással tekintette jóerkölcsbe ütközőnek, hogy az alperesi jogelőd térítésmentes használati joga ellenére olyan mértékű bérleti díj került kikötésre, amely feltűnően aránytalannak minősül. A jóerkölcs fogalmát a törvény nem határozza meg, a bírói gyakorlat azokat a szerződéseket minősíti ilyennek, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (BH2000. 260). A jóerkölcsbe ütközés, valamint a törvényben meghatározott egyéb érvénytelenségi okok a lex generalis és lex specialis viszonyában állnak egymással. Az egyéb érvénytelenségi okok fennállása, mint pl. a kényszer, fenyegetés, uzsora stb. egyidejűleg általában sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat is, de az egyéb nevesített érvénytelenségi okok fogalmi körébe tartozó tényállási elemek megvalósulása önmagában, többlettényállási elem hiányában nem teszi a szerződést jóerkölcsbe ütközővé (BDT2009. 2168). Így amennyiben bizonyítottan megállapítható lenne a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága, ez önmagában nem adna alapot a szerződés Ptk. 200. § (2) bekezdése miatti

érvénytelenségének a megállapítására, különös tekintettel arra, hogy az előzőekben kifejtettek alapján alaptalan az alperesi jogelőd térítésmentes használati jogosultságára vonatkozó hivatkozás. Mindezekre tekintettel a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság a szerződés 201. § (2) bekezdése alapján való megtámadására adhatna alapot. Helytállóan állapította meg azonban az elsőfokú bíróság, hogy az alperes megtámadási joga a Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján megszűnt azzal, hogy a megtámadás alapjául felhasználni kívánt szakértői vélemény ismeretében az alperes a 2006. augusztus 10. napján kelt megállapodással a szerződést megerősítette.

A kifejtettek szerint a felek szerződése érvényes, így az ott megjelölt időpontig az alperes az abban foglaltak alapján köteles használati díjat fizetni a felperesnek.

Alaptalan az alperesnek a kamatfizetés kezdő időpontját sérelmező fellebbezési előadása is. A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint vita esetén a szerződéses nyilatkozatot úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A felek megállapodásukat bérleti szerződésnek tekintették, arra a bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket tartották irányadónak. A Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján a bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni. A szerződés 9. pontjának nyelvtani értelme alapján a fentiekre is figyelemmel a szerződés nem értelmezhető másként, mint hogy a díjfizetési kötelezettség a tárgyév január 31. napján esedékessé válik. Az alperes a díjat - nem vitásan - nem fizette meg, így a Ptk. 298. § a) pontja alapján késedelembe esett, ezért az adott év február 1. napjától kezdődően késedelmi kamatfizetési kötelezettsége is fennáll.

Miután azonban a szerződés - a fent részletezettek szerint - nem minősül bérleti szerződésnek, így arra a Ptk. 431. § (2) bekezdésében írtak nem alkalmazhatók, azaz a szerződés nem alakult át határozatlan időtartamúvá, következésképpen a felek megállapodása csak 2007. március 31. napjáig **((ország neve))** Európai Unióhoz való csatlakozását követő harmadik hónap vége) rendezi a használati díj mértékét. A földhasználati jog ugyanakkor mindaddig fennáll, amíg az épület áll, a földhasználati jog jogosultja pedig - ellenkező megállapodás hiányában - a föld használatáért a Ptk. 138. § (2) bekezdése alapján köteles ellenértéket fizetni. Az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontja folytán - nem vizsgálta, hogy 2007. április 1. napjától kezdődően az alperest illeti-e meg a földhasználati jog, s amennyiben igen, az milyen összegben határozható meg. A rendelkezésre álló peradatok szerint a perbeli felépítmény tulajdonosa a Magyar Állam, tisztázatlan azonban, hogy a szerződés megszűnésétől kezdődően a tulajdonosi jogokat, illetve azok egyes részjogosítványait ki és milyen jogcímen gyakorolja, s hogy ehhez képest kit terhelnek a tulajdonosi kötelezettségek, köztük a földhasználati díj fizetése. Ezen túl a használati díj mértékére vonatkozóan sem állnak rendelkezésre peradatok, miután a felperes vitatta a periratokhoz csatolt magánszakértői vélemény megállapításait.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélettel - a rendelkező részben foglaltak szerint újrászövegezve - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes 2007. március 31. napjával bezárólag terjedő időre szóló fizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezését. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A peres felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia a megismételt eljárást befejező határozatában. A megismételt eljárásban vizsgálni kell, hogy 2007. április 1. napjától kezdődően az alperest terheli-e, s ha igen milyen jogcímen használati díjfizetési kötelezettség. Igenlő esetben a felperest a 2007. április 1. napjától megillető használati díj összegének megállapítása érdekében további bizonyítást kell lefolytatni szakértői vélemény beszerzésével, amely költségeinek előlegezését a felperes a másodfokú eljárásban tett nyilatkozata szerint vállalja.

Az ítéltábla a részítélettel elbírált keresethez igazodó perköltség összegéről nem határozott, mert a pervesztesség-pernyertesség aránya csak azt követően állapítható meg, ha a bíróság dönt a keresetben érvényesített teljes időszakot átölelően az alperest terhelő használati díj összegéről.

Szeged, 2012. június 5.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró