

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.549/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Bornemissza Lajos ügyvéd (Nyíregyháza, Hősök tere 12. fsz. 1.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű, mindketten ... lakos felpereseknek, a Dr. Juhász Miklós ügyvéd (Nyírbátor, Kossuth u. 34.) által képviselt alperes neve ... lakos alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 9. P. 20 128/2005/68. számú ítélete ellen a felperesek által 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 180 000 (Egyszáznyolcvanezer) forint, általános forgalmi adót is tartalmazó fellebbezési eljárási költséget, és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 420 000 (Négyszázhuszezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A peres felek 1999-ben ismerkedtek meg, amikor a Németországban élő alperes befektetési céllal magyarországi ingatlanokat kívánt vásárolni. Előbb szóban, majd írásban adott megbízást a felpereseknek arra, hogy eladó ingatlanokat kutassanak fel, azok eladóival tárgyaljanak, a tulajdonjog átruházására irányuló szerződéseket készíttessék elő, s az általa átutalt összegből a vételárat egyenlítsék ki. Ily módon a felperesek több mint 16 ingatlan vételénél működtek közre.

2000. márciusában a felek az alperes által ekként megvásárolt ingatlanok közül öt mezőgazdasági ingatlanra bérleti szerződést kötöttek. Az okiratok szerint azokat 2000.

márciustól 2010. márciusig bérleti díj kikötése nélkül, jó baráti kapcsolatra alapítottn, szívességből vették használatba a felperesek. Négy szerződésben rögzítették, hogy egyoldalú felmondással az nem szüntethető meg. Tartalmazzák a megállapodások azt is, hogy a bérlők a földet a jó gazda gondosságával kötelesek művelni, esetleg művelési ágát - erdőtelepítéssel - megváltoztatni.

A bérlők a bérbevett területeken 2000. évben gazdálkodtak, majd 2001-ben azzal felhagytak.

2001. november 27-én az alperes pert indított a felperesekkel szemben 2 800 000 Ft megfizetése iránt, arra hivatkozással, hogy a részükre ingatlanvásárlásra átadott összeggel felszólítás ellenére nem számoltak el, s az általa nyújtott kölcsönt sem fizették vissza. Az alperesek - a jelen per felperesei - viszontkeresetet terjesztettek elő, és ebben az alperes által ki nem fizetett, s általuk megelőlegezett 591 500 Ft vételár, s további 9 200 000 Ft megfizetésére kérték kötelezni a felperest. A Nyírbátori Városi Bíróság P. 21 013/2004/54. sorszámú ítéletében a jelen per felpereseit 2 350 000 Ft és járulékai, míg a jelen per alperesét 3 700 000 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte. Egyebek közt megállapította ítéletében, hogy a felek közötti jogviszony a Ptk. 474. § (1) bekezdése szerinti megbízási jogviszony volt. A fellebbezés folytán eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2. Pf. 20 454/2004/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a alperes neve által a jelen per felpereseinek, mint megbízási nélküli ügyvivőknek jogalap nélküli gazdagodás címén fizetendő marasztalási összeget 700 000 Ft-ra leszállította.

Az alperes 2002. február 25-én kelt okiratban az öt ingatlanra kötött bérleti szerződést 2002. március 31. napjával felmondta, azzal az indokkal, hogy a közöttük fennállt jó kapcsolat megszakadt, a bérlőknek nagy összegű tartozása van, mely miatt peres eljárás is folyik.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek 2004. december 9-én perújítási kérelmet terjesztettek elő, amelynek eredményeként a Nyírbátori Városi Bíróság P. 20 896/2004/37. számú ítéletében az alapperben előterjesztett viszontkereset vonatkozásában a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és e per alperesét 3 700 000 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte. Az ítéletet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4. Pf. 20 874/2006/3. számú ítéletével helybenhagyta.

A felperesek keresetükben 7 millió Ft, s ennek 2002. április 1-től járó kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest, kártérítés címén. Arra hivatkoztak, hogy 1999-től kezdődően az alperes érdekében eljárva az ingatlanok megszerzése során olyan szolgáltatásokat teljesítettek, melynek ellenértéke az volt, hogy öt mezőgazdasági földterületet tíz éven keresztül ingyenesen használhatnak. Az alperes azonban a bérleti szerződéseket jogellenesen felmondta 2002. év elején, s ezzel nekik kárt okozott, mert az ingatlanokat a szerződésekben kikötött időpontig nem tudták hasznosítani. Számításaik szerint az ebből származó káruk meghaladja a 7 millió Ft-ot. Állították, hogy a bérbevett földeken erdőt kívántak telepíteni, s emiatt „pihentették” a földeket 2001. évben.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a szerződéseket, amelyek ingyenes haszonbérletnek minősülnek, a felperesekkel fennállt jó baráti kapcsolatra tekintettel kötötte. E kapcsolat megszakadása, a felperesek felé fennálló tartozása, és a peres eljárás miatt került sor azok felmondására. Szerződésszegést nem követett el, s jogellenes magatartást sem tanúsított, így kártérítésnek nincsen helye. Hivatkozott arra is, hogy a felperesek a földeken való gazdálkodással önként hagytak fel 2001-ben, mert e tevékenységet ráfizetésesnek ítélték. Állítása szerint a felperesek ingatlanok megszerzésében való közreműködésének díja az volt, hogy ha a vele közölt árnál olcsóbban tudták megvásárolni az ingatlanokat, a különbözetet megtarthatták. Tagadta, hogy a felperesek munkájában ellenértéke lett volna az öt ingatlan tíz évre való ingyenes bérbeadása.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 350 000 Ft + Áfa perköltséget, és térítsenek meg az államnak 420 000 Ft kereseti illetéket. Az öt bérleti szerződésnek címzett szerződéssel kapcsolatban azt állapította meg, hogy azok ingyenes volta miatt nem haszonbérleti, hanem haszonkölcsön-szerződésnek minősülnek. A felmondási tilalmat nem tartalmazó szerződés esetében az alperes azt a Ptk. 585. § (1) bekezdés b) pontja értelmében rendes felmondással, míg a további négy szerződés esetében ugyanezen § (1) bekezdésének d) pontja értelmében azonnali hatályú felmondással szüntette meg. A felek közötti jó viszony a felperesek hibájából romlott meg, s ez az utóbbiak esetében megalapozta a szerződés azonnali hatályú felmondását. A szerződések felmondása nem volt jogellenes, ebből következően nincs helye az alperes kártérítési felelőssége megállapításának.

Az ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperes keresetük szerinti marasztalását kérték. Megismételve az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat hangsúlyozták, hogy a felek között megbízási szerződés jött létre, az ingatlanok haszna volt az őket illető megbízási díj, amit csak részben kaptak meg. Ezen előadásukat alátámasztja az alperes előzményi perben tett nyilatkozata, valamint a bérleti szerződéseket írásba foglaló ügyvéd tanúvallomása is. Ezzel kapcsolatban sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem teljes körűen jegyzőkönyvezte az ügyvéd tanúvallomását, s a jegyzőkönyv kiegészítésére irányuló indítványukat elutasította. Csatolták az ügyvéd közjegyző előtt tett nyilatkozatát. Kifejtették, közömbös az ügy megítélése szempontjából, hogy szerződésük az alperessel haszonbérletnek, vagy haszonkölcsönnek minősül, az pedig életszerűtlen fejtegetés, hogy szolgáltatásuk ellenértéke az alperes által megvásárolt ingatlanok árában mutatkozó eltérés lett volna. Véleményük szerint a megyei bíróság nem teljes körűen bírálta el keresetüket, nem döntött a tekintetben, hogy szolgáltatásuk meg nem fizetett ellenértékére igényt tarthatnak-e, s ha igen, milyen mértékben.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Azzal érvelt, hogy a megyei bíróság helyesen minősítette a perbeli szerződéseket, s mivel azok szerint nincs a felpereseket megillető ellenérték, lényegtelen a szerződéseket készítő ügyvéd tanúvallomása is. Hangsúlyozta, hogy az előzményi per adatai szerint a felperesek több mint 1 millió Ft haszonhoz jutottak az általa átutalt összegből. Állította, hogy a

felperesek önként hagytak fel a földek művelésével, s azokat az ő felajánlását követően sem vették újra birtokba. Rámutatott, hogy kártérítési felelőssége megállapításának nincs helye, az ehhez szükséges tényállási elemek mindegyike hiányzik.

Az ítélet tábla a fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyesen döntött, azonban határozatának indokolását az ítélet tábla az alábbiak szerint helyesbíti:

Osztja az ítélet tábla a felperesek azon érvelését, hogy a felek jogviszonyát komplexen kell vizsgálni. Ennek során elsősorban dr. S. M. ügyvéd tanúvallomása alapján az volt megállapítható, hogy a felperesek az alperes érdekében jártak el az ingatlanok megszerzésénél, míg az alperes használatba adott részükre a megvásárolt földek közül ötöt. A tanú nyilatkozata szerint mindkettő szívességből történt, ezért nem foglalta bele sem az alperes által a felpereseknek adott megbízási okiratba, sem a bérleti szerződésekbe az „ellenszolgáltatás” szót. Előadása szerint a felek akként nyilatkoztak viszonyukról, hogy „oda-vissza, kéz, kezét mos”. A felek jogviszonyát tehát az ekként megfogalmazható visszterhesség jellemezte. (Ptk. 201. § (1) bekezdés.)

Nyilvánvaló, hogy a felperesek annak fejében, hogy eljárak az ingatlanok megszerzése során az alperes érdekében, tőle ellenszolgáltatást vártak. Ezen ellenszolgáltatásnak kétségkívül része volt a bérbevett ingatlanok használata is. Nem lehetett a felperesek közreműködésének díja az, amire az alperes hivatkozik, hogy az ingatlanok vele közölt vételáránál alacsonyabb áron megszerzett ingatlan árkülönbözetét megtarthatták, hiszen ennek ellentmond az, hogy az alperes éppen ilyen ok miatt indította meg az előzményi pert. Ha az egyes szerződéseknel elérendő árkülönbözet lett volna a felperesek tevékenységének ellentételezése, ez esetben jutalékot, vagy „sikerdíjat” kötöttek volna ki. Az előzményi per és a jelen per adataiból azonban az a következtetés vonható le, hogy a felperesek szolgáltatásának ellenértéke az ingatlanok vételárával kapcsolatos pénzügyi elszámolás nagyvonalúsága és a bérbe adott ingatlanok használata volt. Az előzményi perben I.rendű felperes neve és társa előkészítő iratában úgy fogalmazott, hogy az alperes által átutalt és fel nem használt összegeket ajándékba kapták. (P. 21.013/2001/51. számú irat, 2. oldal.) Ugyanezen perben 2004. február 4-én tartott tárgyaláson az alperes nyilatkozott arról, hogy a földhasználat a felperesek tevékenységének honorálása volt. (52. sorszámu jegyzőkönyv.)

Ebből következően a felek jogviszonyának rendezésére a haszonkölcsön-szerződés szabályai nem alkalmazhatók.

Az ingatlanok használata a felperesek saját kockázatára történt, ezt a bérleti szerződések is tartalmazzák. Az eljárás adatai szerint azonban a felperesek nem bizonyultak sikeres vállalkozónak: a 2000. évi kukoricatermesztés nem járt haszonnal, kukoricájukat ellopták, a fagylaltozó üzemeltetése veszteséges volt, ellenük végrehajtási eljárás indult, ingatlanukat is értékesíteni kellett áron alul a dohánytermesztés vesztesége miatt. Az az elképzelés, hogy a négy különböző helyen lévő földet személyesen művelik, nem reális elképzelés, az ingatlanok műveltetése pedig a perben beszerzett szakértői vélemény szerint nem

gazdaságos. A szakértő azt is kifejtette, hogy hasznát a mezőgazdasági tevékenység csak az Európai Uniótól származó támogatásokkal együtt eredményez, ezek folyósítása pedig a szerződések megkötésekor még nem volt esedékes. Nem tekinthető komolynak, megalapozottnak a felperesek azon elképzelése sem, hogy a bérelt földterületeken a művelési ág megváltoztatásával erdőt telepítenek. Ezen elképzelésük valós, reális voltát ugyanis semmi nem támasztja alá. Bizonytalan volt nyilatkozatuk azzal kapcsolatban is, hogy mikor kívánták az erdőt telepíteni, ennek időpontjaként ugyanis 2002. tavaszát, máshol 2002. őszét jelölték meg. Az erdőtelepítés, fásítás előkészítése érdekében különböző mezőgazdasági munkákat kell végezni, a beültetendő területet elő kell készíteni, javítani kell a föld termőképességét, nem elégséges annak „pihentetése”. A szakértő szerint a talajt jól elő kell készíteni a következő őszi fatelepítésre. Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, és a végrehajtásáról szóló 29/1997. (IV. 30.) FM. rendelet meghatározza az erdőgazdálkodó fogalmát, és különböző szakmai, hatósági előírásokat tartalmaz, azzal, hogy az erdőtelepítésre különböző hatósági szinteken jóváhagyott tervek alapján az előírt feltételek teljesítése után kerülhet sor. Rendkívül bonyolult volt az ennek érdekében igénybe vehető állami támogatás rendszere is. Összességében az erdőtelepítés mind fizikailag, mind szakmailag hosszas előkészítést igényel, ezzel szemben a felperesek saját előadásuk szerint is csak akként készültek fel arra, hogy 2001. évben paragon hagyták a bérbevett földterületeket. Semmi nem utal arra, hogy bármilyen előkészületet tettek volna az erdősítésre.

Ebből következően a történetekből az a következtetés vonható le, hogy önként hagytak fel a gazdálkodással, vélhetően figyelembe véve az egyéb vállalkozásaik eredménytelenségét is. Ezt támasztja alá az is, hogy az alperes 2005. áprilisában előterjesztett 7. sorszámú beadványában felajánlotta, hogy a korábban használt területeket vegyék újra birtokba, műveljék meg a földeket, e lehetőséggel azonban a felperesek nem éltek.

Megállapítható tehát, hogy a felperesek saját kockázatukra vállalták a használatba kapott földterületeken való gazdálkodást, azzal 2001-ben önként hagytak fel és 2002-ben nem volt komoly szándékuk az erdősítés.

Arra ugyan helytállóan hivatkoztak a felperesek, hogy az elévülési időn belül igényüket bármikor előterjeszthetik, de tény, hogy az előzményi perben sem ellenkérelmükben, sem viszontkeresetükben nem érvényesítették ezt az igényt, arról nem tettek említést, s csak az előzményi per jogerős befejezése után követelték e „káruk” megtérítését. Ez a késlekedés mindenesetre a követelés valóságát, megalapozottságát, az igény érvényesítés komolyságát kérdőjelezi meg.

Mivel az előzőekben írtak szerint a felperesek saját kockázati körükben hagytak fel az ingatlanok művelésével, ezért ahelyett más ellenszolgáltatás megtérítését nem kérhetik. Ebből következően nincs jelentősége dr. S. M. és L. J. tanúk ismételt meghallgatásának.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezés következtében a felpereseket kötelezte a Pp. 78. § (2) bekezdése alapján az alperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, e címen az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek a felperesek a fellebbezési illetéket az állam javára megtéríteni.

D e b r e c e n, 2007. december hó 7.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő