

A Pécsi Ítéltábla dr. Kmetovics Gyula ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** címe I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Gyenis Attila ügyvéd és dr. Gyenis Dezső ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Szekszárdi Törvényszék 2012. március 9. napján kelt 16.P.20.036/2012/5. számú ítélete ellen az alperes 6. és 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 114.500 (egyszáztizennégyezer-ötszáz) forint + ÁFA, a II. rendű felperesnek 98.600 (kilencvennyolcezer-hatszáz) forint + ÁFA másodfokú perkölséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint pályázat útján 2009. január 16-i adásvételi szerződéssel a felperesek az alperes haszonbérletében lévő termőföldeket vásárolták a Magyar Államtól. Ily módon az I. rendű felperes a b 000. helyrajzi számú, a II. rendű felperes a b 000/2. helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonjogát szerezte meg, míg a bonyhádi 000., 000. és 000. helyrajzi számú ingatlanoknak egymás között egyenlő arányban lettek a tulajdonosai, mindösszesen 28.000.000 forint vételár ellenében. Az adásvételi szerződés tartalma szerint az ingatlanokat a vevők megtekintett állapotban vásárolták meg és tudomásul vették a harmadik személyek ingatlanukon fennálló jogosultságait azzal, hogy az azokkal kapcsolatos jogviszonyoknak a továbbiakban ők az eladó helyébe lépő alanyai. Az eladó tájékoztatása szerint az alperes haszonbérleti joga 2009. május 31-ig terhelte az ingatlanokat. Valójában viszont 2014. július 22. napjáig terjedő határozott időre szóló haszonbérleti szerződése volt az alperesnek ezekre a termőföldekre. Az

alperesnek ez a haszonbérleti jogviszonya 1994. július 22. napja óta állt fenn folyamatosan. A haszonbérleti szerződés alapján az alperes a haszonbérbe vett földterületeket rendeltetésszerűen, szakszerűen, a termőföld védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően volt köteles művelni, azokon a földterületek művelési ágának megfelelő mezőgazdasági tevékenységet folytatni. A szerződés a haszonbérbe adót a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására jogosította fel abban az esetben, ha a haszonbérlet a bérelt földterületeket nem műveli vagy azokon nem a föld művelési ágának megfelelő gazdálkodást folytat, a jogszabályokban előírt talajvédelmi kötelezettségét elmulasztja. A szerződés kötelezte az alperest arra is, hogy a szerződés megszűnésekor a szerződés tárgyát képező földterületeket a művelési águknak megfelelő gazdálkodás azonnali folytatását lehetővé tevő állapotban adja vissza, ellenkező esetre feljogosította a haszonbérbe adót a bérbe vevőnek ebből a szerződésszegéséből fakadó teljes kára megtérítésének követelésére. A földhaszonbérleti szerződés 2005. évi módosítása alapján a haszonbérleti díj 2005-ben 500 forint/AK/év volt, 2006-tól 2009-ig pedig évente 100 forint/AK összeggel növekedett. Ennek megfelelően 2009-ben 900 forint/AK/év volt az irányadó számítási egység.

A felperesek 2009. január 19-én azonnali hatállyal felmondták az alperes haszonbérleti szerződését arra hivatkozással, hogy a tárgyi földterületeket nem a jó gazda gondosságával műveli, ezzel veszélyeztetve a föld termőképességét is. Az alperes a felmondást nem vette tudomásul. A 2009. év egészében még birtokában és használatában tartotta a felperesek által a fentiek szerint megvásárolt földterületeket, majd a 2010. év elejétől felhagyott a művelésükkel. Azokat a felperesek birtokba vették, megkezdték a területek művelésbe vonásához szükséges helyreállítási munkákat. Korábban az alperes a több, mint 46 ha területből mindössze 15 ha-t hasznosított szántóként, a többi terület elgazosodott, elbokrosodott, befásodott, nád verte fel. A terület jelentős része nagymértékben elvizesedett, mert a vízelvezetéshez szükséges árokrendszert az alperes nem tartotta karban, az is befásodott, eliszaposodott. Az alperes haszonbérleti jogviszonyának kezdetén mindössze 3 ha-nak megfelelő területrész volt hasonló okokból akadályozott a mezőgazdasági művelésben. A terület helyreállítására az I. rendű felperes bruttó 4.173.128 forintot, a II. rendű felperes nettó 3.503.000 forintot fordított 2011-ben. A 2009. évi haszonbérleti díjat az alperes nem fizette meg a felpereseknek. Ennek összege az I. rendű felperes esetében 407.799 forint, a II. rendű felperes vonatkozásában 443.106 forint volt.

Az I. rendű felperes 4.173.128 forint kártérítés és járulékai, továbbá 616.230 forint haszonbérleti díj és járulékai, a II. rendű felperes 3.503.000 forint kártérítés és 669.580 forint haszonbérleti díj és járulékaik megfizetésére kérte kötelezni az alperest módosított keresetében.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A haszonbérleti díjköveteléssel szemben arra hivatkozott, hogy a 2009. évi díjat a Magyar Államnak megfizette, a kártérítési követeléssel szemben pedig azzal védekezett, hogy a terület vizesedése nem a karbantartási kötelezettsége elmulasztásának a

következménye, hanem annak, hogy a területen kutak kerültek megszüntetésre, a növényzet spontán megtelepedése pedig az érdekkörén kívül eső körülmény, ő az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsította a haszonbérleti jogviszonya fennállása alatt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet túlnyomó részt teljesítve a felperesek teljes kártérítési követelésének, a haszonbérleti díjkövetelésükből pedig az I. rendű felperes javára 407.799 forint, a II. rendű felperes javára 443.106 forint és késedelmi kamataik megfizetésére, továbbá a perköltségek pervesztesség mértékéhez igazodó viselésére kötelezte az alperest. Ítéletét a Ptk.452.§ (1) bekezdésére, 453.§ (1)-(2), 454.§ (1)-(2) bekezdésére, 457.§ (2) bekezdésének *b)* pontjára, a Ptk.318.§ (1), 339.§ (1) bekezdésére, 355.§-ára és 301/A.§ (2) bekezdésére, valamint a peres felek jogviszonyát meghatározó haszonbérleti szerződés tartalmára alapította. Nem találta bizonyította, hogy az alperes a 2009. évre eső haszonbérleti díjat bárkinek is megfizette volna, de azt egyébként is a felpereseknek kellett volna megfizetnie az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, amit az alperes elmulasztott. Aggálytalannak tekintett igazságügyi szakértői vélemények alapján állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes által haszonbérbe vett földterületeken a mezőgazdasági hasznosítást akadályozó természeti változások - 3 ha-t leszámítva - az alperes haszonbérleti jogviszonyból fakadó kötelezettségeinek elmulasztása, a művelés, talajápolás hiánya, a szükséges karbantartás elhanyagolása miatt és nem egyéb, az alperes érdekkörén kívül eső okok miatt következtek be, s ezek a felperes által elvégzett rekultiváció eredményeként meg is szűntek. Ezért az alperes haszonbérleti díjfizetési és szerződésszegésen alapuló kártérítési kötelezettségének a fennállását is megállapítva ezek teljesítésére kötelezte őt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a felperesek a kereset tárgyává tett ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolták meg, azok hibáit ismerték, ezért a Ptk.305/A.§ kizárja, hogy emiatt igényt érvényesíthessenek. Nem követelhetik a természeti tényezők miatt bekövetkezett változások folytán felmerült költségeiket, mert a Ptk.461.§ (1) bekezdésének utolsó rendelkezése folytán a haszonbérletre is alkalmazandó a dologbérlet Ptk.427.§ (1) bekezdésébe foglalt szabálya, amely szerint a dolog fenntartásával járó kisebb kiadások terhelik csak a bérlet, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadónak kell viselnie. Véleménye szerint a per a pályázati rendszer kijátszását is jelentené, mert a pályázó arra számítva, hogy a haszonbérletől megszerzi majd a pályázaton beígért vételár jelentős részét, ráigérhetne a pályázatban kiírt vételár összegére. Méltánytalannak is találta a felperesek igényét, utalva arra, hogy a Magyar Állam a haszonbérleti „jog hibás gyakorlásából” eredő igényt nem érvényesített. A földek pedig a megtekintett állapotnak megfelelően művelhetőek voltak azonnal, amikor a felperesek birtokba vették azokat. Vítatta a kártérítési követelés összegszerű megalapozottságát is, álláspontja szerint a felperesek által becsatolt számlák nem bizonyítják, „hogy a számlákban megjelölt munkálatok valóban szükségszerűen felmerültek”, ezeket a

felperesek valóban kiegyenlítették. Ezért fenntartotta a könyvszakértői vélemény beszerzésére irányuló indítványát, annak megállapíthatósága érdekében, hogy ezek a bevételek valóban befolytak-e a vállalkozók számlájára.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg. A ténymegállapításokat a felperesek kétségbe nem vont tényállítása alapján csupán azzal egészíti ki a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes nem tartozik az ÁFA törvény személyi hatálya alá, ezért a rekultivációs költségek forgalmi adóinak visszaigénylésére nincs lehetősége, a II. rendű felperes viszont alanya ennek a törvénynek, ezért adó visszatérítésre jogosult. E ténymegállapításnak abból a szempontból van jelentősége, hogy az I. rendű felperes bruttó, a II. rendű felperes pedig nettó összegű költség érvényesítésére volt jogosult, amit az elsőfokú bíróság is ennek megfelelően vett figyelembe az ítéletének meghozatala során. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor mellőzte az alperes könyvszakértői bizonyításra irányuló indítványának a teljesítését. A felperesek által becsatolt számlák készpénzfizetési számlák, tartalmuk tanúsítja a fizetés megtörténtének a tényét. Aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény terjed ki a szükséges rekultivációs munkák költségére. Ez a számított összeg lényegesen magasabb a felperesek kereseti követelésénél. A szakértő aggálytalan szakmai ténymegállapítása szerint a munkák ténylegesen elvégzésre is kerültek és szükségesek voltak. Ezek a peradatok minden kétséget kizáróan igazolják a kereset tárgyává tett költségek indokoltságát, a kár összegét és esedékességét. Minden további erre irányuló bizonyítás szükségtelen, ezért a Pp.3.§ (4) bekezdése alapján mellőzendő.

A helyesen megállapított tényekből helyes jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben helytálló határozatát az elsőfokú bíróság, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján - utalással a Pp.254.§ (3) bekezdésében foglaltakra - helyes indokai alapján hagyta helyben.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakra utal még a másodfokú bíróság.

Az alperes nem hivatkozhat az adásvételi szerződésre, mert az az ő haszonbérleti szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit nem érinti, ő annak a jogviszonynak nem alanya, az adásvétel tárgyával kapcsolatos hiba, az emiatt fennálló szavatossági felelősség, illetve jog nem az ő törvényes érdekeinek a körébe esik, arra hivatkozással sem jogot nem érvényesíthet, sem kötelezettség, felelősség alól nem mentesülhet. A kereset tárgyává tett költségekkel fedezett munkálatok elvégzésének a kötelezettsége pedig a haszonbérleti szerződés hatályosságának

idején az alperest terhelte volna. A Ptk.461.§ (1) bekezdése szerint ugyanis csak akkor kell a haszonbérletre a dologbérlet szabályait alkalmazni, ha a törvény másként nem rendelkezik, márpedig a Ptk.453.§ (2) bekezdése és a 454.§ (1) bekezdése alapján - a Ptk.277.§ (1) bekezdése szerint kötelező erejű haszonbérleti szerződés tartalmának is megfelelően - a föld termőképességének a fennmaradásához és a dolog fenntartásához szükséges felújítási, javítási költségek a haszonbérletet terhelik (csakúgy, mint a dologgal kapcsolatos közterhek, ellentétben a Ptk.427.§ (1) bekezdésével). Ezeknek a munkáknak az elvégzése az alperest a haszonbérleti jogviszony fennállása alatt folyamatosan terhelte volna, ezek elvégzésének költségét helyette a felperesek viselték, amit köteles nekik megtéríteni. Téves a fellebbezőnek az az álláspontja, hogy ennek érvényesítésével a vételár egy részét szerzik vissza a felperesek. Ez a kiadás a felpereseknél a vételáron felül ténylegesen felmerült. Nincs jelentősége annak, hogy a felperesek jogelődje érvényesített-e igényt az alperessel szemben a földterületek karbantartásának elmaradása miatt, mert a megfelelő állapotban történő visszaadás kötelezettsége a jogviszony megszűnésekor állt be, amikor az ezzel kapcsolatos felelőssége az alperesnek a felperesekkel szemben állt fenn. A felperesek, mint a haszonbérbe adó jogutódai egyébként is jogosultak voltak a jogelődjük által esetleg érvényesíteni elmulasztott, de még érvényesíthető jogok gyakorlására.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a kártérítési követelés összezszerűsége bizonyítatlan maradt. A felperesek becsatolták (B Bíróság P.20.298/2011/9. szám) azokat a szerződéseket és számlákat, amelyek a perbeli területek művelésbe vonásához, illetve a kivett területek (árkok) kitisztításához szükséges munkák díját igazolták, az egyes munkafázisok szükségességét és a költségek mértékét pedig S.I. igazságügyi szakértő szakvéleményeiben alátámasztotta.

Mindezekre tekintettel a fellebbezés sikertelen volt, ezért a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperes köteles.

Az ítélet tábla a felperesek részére fizetendő másodfokú perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének *a)* pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján állapította meg.

P é c s , 2012. november 15.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Velényiné dr. Köcse Judit s.k. előadó bíró,  
dr. Berki Csilla s.k. bíró