

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.970/2012/7.szám

A Kúria a dr. Lévai Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Krausz Ilona ügyvéd által képviselt alperes ellen 956.825 forint haszonbér és egyéb követelések iránt a Hevesi Városi Bíróságon 2.P.20.156/2010. számon megindított és az Egri Törvényszék 2.Pf.25.068/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 80.000 (nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 404.000 (négy száznégyszer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes 2004. január 1-től öt évre vette haszonbérbe a felperes tulajdonában lévő külterületi termőföldeket, a t.-i 0273/4 területből 43,12 hektárt a 0276/1 hrsz-ú területből 17,77 hektárt. Évente november 30-áig kellett a haszonbérleti díjat megfizetni, amelyet a gabonára megállapított földalapú növénytermesztési támogatás hektáronkénti értékének 50 %-ában határoztak meg, és a földalapú növénytermesztési támogatás igénybevétele a haszonbérlő vált jogosulttá. Arról is rendelkeztek, hogy a szerződés lejártakor a bérlő az ingatlanokat köteles olyan állapotban (szántott, vagy tárcsázott) birtokbaadni, hogy azokon a mezőgazdasági művelés azonnal folytatható legyen. 2007. évtől külön írásbeli szerződés nélkül művelte az alperes a T. 025/51 hrsz-ú 6,45 hektárt, ezen, valamint a 43,12 hektáron búzát termelt, a 0276/1 hrsz-ú területre 2007-ben energiafűvet ültetett.

Az alperes a határozott idejű szerződés lejártát követően a földeket nem adta vissza a bérbeadónak 2008. december 31-én, csak 2009. évi termés betakarítását követően, a búzával vetett területet 2009. augusztus 7-én, az energiafűvel vetett területet október 31-én. Az egységes területalapú állami támogatást, 2.686.846 forintot ebben az évben már a felperes vette át az MVH-tól a perbeli haszonbérbe adott területek után.

Az alperes a 2008. évre esedékessé vált haszonbérleti díjat nem fizette meg. A felperes keresetében 2008. évre járó 956.825 forint bérleti díjat és ennek 2008. november 30-tól a kifizetésig járó késedelmi kamata, valamint az ebben az évben szerződés nélkül művelt 025/51 hrsz-ú terület után 101.456 forint használati díjat érvényesített, és 2009. évre 138.625 forint használati díjat. A lejárt haszonbérlet után át nem adott és 2009-ben szerződés nélkül művelt egyéb területek után 1.307.370 forint használati díjat érvényesített, 2009. január 1-től kezdődő késedelmi kamatfizetési időponttal a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján.

Az alperes az elmaradt haszonbérleti díj összegét nem vitatta, esedékességét 2009. január 1-től fogadta el, mert álláspontja szerint még 2009. januárban is tárgyalásokat folytattak a felek a jogviszony folytatásáról, illetve elszámolásáról. Elismerte a 2009. évre érvényesített használati díj követelés jogalapját, és 50 %-ban annak összegét is. A teljes összeg azért nem illeti meg a felperest, mert az állami támogatást ebben az évben már a felperes vette fel. Az elismert követeléssel szemben beszámítási kifogást, ezt meghaladóan viszontkeresetet terjesztett elő, mert 2008. évben őszi altalajlazítást végzett a búza vetése alá, melyet öt évenként indokolt elvégezni. A további négy évre eső talajlazítás művelési költsége 2.091.320 forint. Az energiafű telepítési költsége 15 év alatt térül meg, a hátralévő 13 évre 3.752.510 forint alperesnek meg nem térülő telepítési költség elszámolását kérte a Ptk. 460. § és a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 20. § alapján. Összesen 5.843.830 forint követelést érvényesített és ennek 2009. szeptember 1-től számított késedelmi kamatát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperest kötelezte 4.099.725 forint és ennek 2009. január 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére az alperes javára. A Ptk. 194. §-a, a jogalap nélküli birtoklás szabályai alapján végezte el az elszámolást, mert a haszonbérleti szerződés tartama 2008. december 31-el lejárt, a 025/51 hrsz-ú területre pedig eredetileg sem volt érvényes szerződése az alperesnek. Az alperes követelhetette a dologra fordított szükséges költségei megtérítését, és mivel jóhiszemű birtokos volt, a hasznokkal nem fedezett hasznos költségeinek a megtérítését is.

A jóhiszeműség vizsgálata körében értékelte, hogy a felperes nem

szólt a mezőgazdasági év lejárta előtt időben az alperesnek, hogy ne ültesse be újból a területet, a felek még 2009. januárban is a jogviszony meghosszabbításáról tárgyaltak. A felperes megváltozott, az alperesre egyértelműen hátrányos feltételekkel akart megállapodni, így a felperesnek felróható okból maradt el a jogviszony meghosszabbítása. A felperes rosszhiszemű eljárására vont következtetést abból, hogy 2009. évre az állami támogatás összegét a felperes felvette, holott a területet ténylegesen az alperes művelte.

A bíróság A. P. mezőgazdasági igazságügyi szakértő véleményét elfogadva hasznosnak ítélte meg az alperes beruházásait, ennek becsült összegét 5.843.830 forintban elfogadta. Ezt jogos követelésként szembe állította a felperes Ptk. 452. § (1) bekezdése alapján érvényesített és alperes által sem vitatott, lejárt haszonbérleti díj és a használati díj követeléssel, melyet a gabonára megállapított földalapú növénytermesztési támogatás hektáronkénti értékének 50 %-ában megalapozott keresetként elfogadott. A 2008. november 30-án lejárt haszonbérleti díj követelés utáni késedelmi kamatot is elszámolta 2009. január 1-ig, így ebben az időpontban összesen 1.744.105 forint jogos követelése volt a felperesnek, melyet levont az alperes 5.843.830 forint jogosnak ítélt térítési igényéből, és kötelezte a felperest 4.099.725 forint alperes javára való megfizetésére, az ezt meghaladó keresetet és viszontkeresetet elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes által az alperesnek fizetendő marasztalás tőkeösszegét 60.104 forintra leszállította, a késedelmi kamat kezdő időpontját 2010. január 1. napjában állapította meg, egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyta. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárást teljeskörűnek ítélte, és az alapján megállapított tényállást is irányadónak tekintette.

Kifejtett indokai szerint helyes következtetéssel alkalmazta az elsőfokú ítélet a jogalap nélküli birtoklás szabályait a felek jogvitájában. Eldöntendő kérdés volt, hogy az alperes fordított-e, és ha igen, milyen összegben szükséges költséget az ingatlanokra, és volt-e olyan hasznokkal nem fedezett hasznos költsége, melynek megtérítését követelheti. Megállapította, hogy az alperes által szükséges kiadásként érvényesített 2.091.320 forint értékű altalajlazítás 2008. őszi elvégzését az alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani. Nyilvántartásai ezt nem igazolták, egyébként is életszerűtlen, hogy ha már 2001. évben rendelkezett az ehhez szükséges géppel, az öt évenként esedékes műveletet nem a bérleti időszak elején, hanem annak lejártát megelőzően végezze el. Ha ez így is történt, a 2009. évi terméseredményben az alperesnél térült meg annak haszna.

A jogerős döntés rosszhiszeműnek tekintette az alperes eljárást. Egyrészt nem volt vitatott szerződésszegése a 2008. évi haszonbérleti díj elmaradásával. Másrészt nem tudta igazolni, hogy a tulajdonos felperes hozzájárulását adta az energiafű telepítéshez, ennek hiányában pedig kizárt, hogy a szerződés lejártakor szerződésszerű állapotban tudja visszaadni az ingatlanokat. Mivel a felperes édesanyja nem rendelkezett írásbeli képviseleti meghatalmazással, a Ptk. 452. § (3) bekezdése és 223. § (1) bekezdése szerint ennek hiányában a felperes nevében nem intézkedhetett. Az nem volt vitás, hogy az alperes 2009. februári felszólítás ellenére sem bocsátotta a területeket a felperes birtokába. Rosszhiszeműsége okán hasznos költségeinek a megtérítésére csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint jogosult.

Az alperes beruházása, az energiafű telepítése következtében a felperes nem jutott tényleges vagyoni előnyhöz, mert a földek további hasznosítására 2010. évre K. J.-vel kötött haszonbérleti szerződéssel nem ért el magasabb bérleti díjat. Ez is alátámasztja, hogy az altalajlazítás, - ha el is lett végezve - sem eredményezett a felperesnél gazdagodást. Tény, hogy 2009. évben a támogatást a felperes vette fel 2.686.846 forint összegben, ezzel gazdagodott, mert a tényleges művelést nem ő végezte. Ebbe az összegbe volt beszámítható a felperes haszonbérleti és használati díj követelése, 2008. november 30. és 2009. december 31-i esedékességgel, az eddig az időpontig elszámolt késedelmi kamatokkal együtt 2.626.742 forint összegben. A másodfokú bíróság a kettő különbözete, 60.104 forint megtérítésére kötelezte a felperest a Ptk. 361. § rendelkezései alapján, jogalap nélküli gazdagodás címén.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert a rendelkezésre álló bizonyítékokhoz képest a bíróság iratellenes határozatot hozott. Indoklási kötelezettségének sem tett eleget, megszegte a Pp. 206. és 221. § (1) bekezdésében foglaltakat. A másodfokú bíróság a tényállást elfogadva, kiegészítő bizonyítás nélkül, iratellenesen állapította meg az elsőfokú ítélettel szemben az alperes rosszhiszeműségét. Hivatkozott a szakértői véleményre, miszerint a talajlazítás a szakmailag elvárt telepítési technológia része. A szakértő azt is rögzítette, hogy talajlazítást 3 - 5 évenként szükséges és indokolt végezni. Mindezekkel szemben nem indokolta a jogerős döntés, hogy miért nem látta bizonyítottnak a talajlazítás elvégzését az energiafű telepítéshez, és miért tartotta életszerűtlennek az egyéb földek esetében a haszonbérlet harmadik évében elvégzett talajlazítást.

A bíróság figyelmen kívül hagyta M. G. és M. H. B. tanúvallomását, a bizonyítékok nem teljeskörű, hanem egyoldalú és logikátlan értékelésével vont következtetést az alperes rosszhiszeműségére. Az alperes utalt arra, hogy a szakértő is szokatlannak minősítette a szerződés lejártának időpontját, mert a mezőgazdasági munkákat legkésőbb október 20-ig be kell fejezni. Dr. G. N. tanú szerint is szokásos gyakorlat a gazdasági év lejártá, szeptember 30. előtt közölni a bérlővel, ha a bérbeadónak nincs szándékában a következő évre újabb szerződést kötni. A felperes nem vitásan ezzel nem élt, hiszen még decemberben, januárban is tárgyaltak a jogviszony meghosszabbításáról, emiatt a 2008. őszi búza elvetését indokolatlan rosszhiszemű magatartásként értékelni. Arra is utalt, hogy az ingatlanok visszaadása elől nem zárkózott el, kizárólag az 1994. évi LV. törvény 20. §-a szerinti elszámolást kért. Iratellenesen rótta a terhére szerződésszegésként a díjtartozást a másodfokú bíróság. A Ptk. haszonbérletre vonatkozó rendelkezései nem írnak elő írásba foglалási kötelezettséget arra, hogy mit vethet a bérlő, ezért sem lehet jogellenes az írásbeli bérlői engedély nélküli energiafű telepítése. Az alperes ügyvezetője, M. J., és a felperes testvére dr. G. N. tanúvallomása is alátámasztotta a felperes édesanyjának közreműködéséről tett alperesi tényállítást.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A felülvizsgálati kérelmében az alperes lényegében a jogerős ítéletben megállapított tényállást támadta. A Kúria töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére, új tényállás megállapítására általában nincs lehetőség. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A jelen ügyben ez nem állapítható meg.

Jogerős ítéletében a bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani az altalaj lazítás elvégzését. A. P. igazságügyi szakértő csupán annyit tudott megállapítani, hogy az altalaj lazítás 3 - 5 évenként szükséges és indokolt, illetve az energiafű telepítési technológiának szakmailag elvárt része. Ezen elvi megállapításokból nem következik azonban teljes bizonyossággal, hogy az alperes ezen a címen 2.091.320

forint hasznokkal nem fedezett hasznos költség megtérítésére lenne jogosult, annál is inkább, mert 2008. és 2009. évi termés eredményeiről felhívás ellenére sem szolgáltatott adatot, a ráfordítási költségeit pedig semmilyen könyvelési adattal, gépi munkák és önköltség nyilvántartással, gazdálkodási naplóval nem bizonyította.

Abban az esetben, ha az alperes mégis elvégezte az altalaj lazítást, ennek eredménye is a 2009. évi búzatermés betakarításával nála térült meg, ez a felperesnél gazdagodást nem eredményezett. Nem volt vitatott, hogy a felperes a 2010. évre kötött újabb szerződéssel nem ért el magasabb haszonbérleti díjat. Az alperesnek a haszonbérlet öt éves időtartama alatt számolnia kellett befektetései megtérülésének hatékonyságával annak ismeretében, hogy 2008. december 31-ével a bérlet lejárt. E szempont alapján kevésbé valószínű, hogy 2007. őszén altalaj javítást végzett.

Jogerős ítéletében a bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy az alperes az energiafű telepítési költségek megtérítésére sem tarthat igényt. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 20. §-a valóban úgy rendelkezik, hogy a haszonbérlő követelheti a haszonbérleti szerződés megszűnésekor az általa telepített növényzetnek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét. Ezt a rendelkezést azonban a felek között létrejött haszonbérleti szerződés 3. pontjával összhangban kell alkalmazni, mely előírta, hogy a szerződés lejártakor az alperes az ingatlanokat köteles olyan állapotban birtokbaadni, hogy azokon a mezőgazdasági művelés azonnal folytatható legyen. Ez a szerződéses rendelkezés irányadó az energiafűvel telepített területre is. Az alperes alappal hivatkozott felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a Ptk. haszonbérletre vonatkozó rendelkezései nem írják elő annak írásba foglalási kötelezettségét, hogy mit vethet a bérlő. A hasznosítás lehetőségét azonban behatárolja a szerződés előzőekben hivatkozott 3. pontbeli rendelkezése. Az alperest az a kötelezettség terhelte, hogy a szerződés megszűnésekor szántott vagy tárcsázott, mezőgazdasági művelésre azonnal folytatható állapotú ingatlant kell viasszaszolgáltatnia. Amennyiben az alperes ettől eltérően a szerződés utolsó éveiben 15 év alatt megtérülő telepítést végez oly módon, hogy a beruházás költségeinek a megtérítésére igényt tart, ennek feltételeiről a bérbeadóval meg kellett volna állapotodnia. Az alperes nem bizonyította, hogy a felperessel az energiafű telepítéséről megállapodást kötött volna.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, ennek értelmében

kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, valamint a feljegyzett eljárási illeték állam javára történő megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2013. április 23.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Oroszné dr. Kerekes Anna s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő