

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.171/2013/5. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Horváth Ákos ügyvéd által képviselt II.r. felperesnek - a dr. Vancsura István ügyvéd által képviselt I.r., a Gardi és Vona Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gardi Márta) által képviselt II.r. és III.r. alperesek ellen haszonbérleti szerződésből eredő igény érvényesítése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. február 6. napján kelt 3.G.40.080/2011/64. számú ítélete ellen a II.r. felperes 65. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben** és akként **változtatja meg**, hogy a II.r. felperes által a II. és a III.r. alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét személyenként 100 000 - 100 000 (egyszázezer - egyszázezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 500 000 (ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A II.r. felperes, valamint a II. és a III.r. alperes a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

A feljegyzett 2 234 400 (kettőmillió-kettőszázharmincnégyezer-négyszáz) Ft fellebbezési eljárási illetékből a II.r. felperes 2 218 400 (kettőmillió-kettőszáztizennyolcezer-négyszáz) Ft-ot, a II. és a III.r. alperesek személyenként 8 000 - 8 000 (nyolcezer-nyolcezer) Ft-ot kötelesek megfizetni a Magyar Államnak az állami adóhatóság külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

(korábbi I.r. felperes) és a II.r. felperesek közös tulajdonát képezte az ingatlan-nyilvántartásban meghatározott tulajdoni hányadok szerint

- a hrsz. alatt nyilvántartott 35 hektár 5150 m² területű „szántó, út, gye (legelő) és erdő” művelési ágú 620,02 AK értékű termőföld 309/310,

- a hrsz-ú, 3 hektár 3427 m² területű „szántó” művelési ágú, 58,16 AK értékű termőföld 49/50,

- a hrsz-ú, 1 hektár 5876 m² területű, „szántó” művelési ágú, 27,28 AK értékű termőföld 99/100,

- a hrsz-ú, 14 hektár 8855 m² területű, „szántó” művelési ágú, 360,02 AK értékű termőföld 89/100,

- a hrsz-ú, 17 hektár 8683 m² területű, „szántó, gye (legelő) és árok” művelési ágú 423,23 AK értékű termőföld 399/400,

- továbbá a hrsz-ú, 58 hektár 4162 m² területű, „szántó és árok” művelési ágú, 1242,33 AK értékű termőföld 99/1000 tulajdoni hányada.

és a II. r. felperes a 2007. december 14. napján kelt szerződéssel 2014. december 14. napjáig terjedő időre haszonbérbe adták a fenti ingatlanokat az I.r. alperesnek évi 2 000 000 Ft haszonbér ellenében. A szerződés 8. pontjában rögzítették a felek, hogy a 2008. évre járó haszonbérleti díjből 400 000 Ft-ot a haszonbérelő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett. Meghatározták a hátralék, valamint az egyes tárgyévekre járó haszonbérleti díj fizetésének időpontját.

A szerződés 11. pontjában megállapodtak abban, hogy a szerződés fennállása alatt a földadót, az egyéb közterheket, továbbá a föld használatával kapcsolatos díjakat és költségeket a haszonbérelő köteles viselni.

A Vízgazdálkodási Társulat a 2010. július 22. napján kelt levelében közölte néhai val (korábbi I.r. felperes), hogy összesen 781 749 Ft hátraléka keletkezett 2010. évvel bezárólag, amelyet 25 391 Ft késedelmi pótlék terhel, és felhívta a néhait, hogy fizetési kötelezettségének 15 napon belül tegyen eleget.

és a II.r. felperes a 2010. augusztus 17-én kelt levelükben tájékoztatták az I.r. alperest, hogy a földhaszonbérleti szerződés 10. pontja értelmében a társulati hozzájárulást neki kellett volna teljesítenie. Felszólították, hogy elmaradt tartozását 72 órán belül rendezze, és az erről szóló igazolást mutassa be. A felszólító levelet az I. r. alperes szám alatti címére kívánták kézbesíteni, amely onnan „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza.

Ezek után a néhai és a II.r. felperes a 2010. szeptember 28. napján kelt, és az I.r. alperesnek a szám alatti címére kézbesített levelében a haszonbérleti szerződést 2010. október 31. napjával azonnali hatállyal felmondták.

Gf.II.30.171/2013/5. szám

Felmondási okként a társulati hozzájárulás megfizetésének elmulasztását, valamint a szerződés 11. pontjában foglaltak megsértését jelölték meg azzal, hogy az I.r. alperes sem a megelőző évben, sem 2010. évben a földterületet nem a jó gazda gondosságával művelte, az gázos, elhanyagolt, parlagfűvel szennyezett.

Az I.r. alperes a 2010. október 17. napján kelt levelében közölte, hogy a 2010. október 5. napján kézbesített felmondást nem fogadja el, ezért I.r. és a jelen per II.r. felperese a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon G.40.311/2010. szám alatt 2010. október 19. napján keresetet terjesztettek elő a felmondás érvényességének megállapítása iránt. Utaltak arra, hogy a bérleti díj irreálisan alacsony, „a szolgáltatás és ellenszolgáltatás nem értékarányos”, ezért a felmondás érvényességének megállapítására irányuló kereset elutasítása esetére kérték a haszonbérleti díjat 2009. évre visszamenőleg legalább hektáronként 45 000 Ft-ra felemelni.

A per I.r. felperese, néhai 2010. október 28. napján elhalálozott, jogutóda a II.r. felperes.

A II.r. felperes öröklés útján megszerezte a néhai tulajdonát képező . hrsz. alatt nyilvántartott „tanya”, hrsz-ú „gazdasági épület, udvar és út” megjelölésű, hrsz-ú „gazdasági épület, udvar, árok és út”, valamint a . hrsz-ú „gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát. Ezek az ingatlanok korábban a Kft. tulajdonában álltak, amely társaság a 2009. február 1. napján kelt szerződéssel határozatlan időre bérbe adta azokat az I.r. alperesnek. A szerződés 3. pontja feljogosította az I.r. alperest, hogy a területen mezőgazdasági tevékenységet végezzen. A felek a szerződést 2009. február 26. napján megszüntették. Az ingatlanok tulajdonjogát néhai a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság előtt 10.P.21.346/2008. szám alatt folyamatban volt perben a felek által kötött 50., 60. sorszámú, a bíróság 2010. június 21. napján jogerőre emelkedett 62. számú végzésével jóváhagyott egyezség alapján eredeti állapot helyreállítása jogcímén szerezte meg. Az ingatlanokat számos végrehajtási jog terhelte, illetve zár alá vételüket rendelte el a hatóság.

A II.r. felperes, mint jogutód tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2011. III. 7. napján került bejegyzésre.

A II.r. felperes a per tárgyát képező ingatlanokat 2012. január 14. napján eladta a II. és a III.r. alpereseknek, akik a és a hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokat azóta szintén értékesítették.

Az I.r. alperes 2011. december 20. napján kiegyenlítette a haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokat terhelő vízi közmű társulati hozzájárulás összegét, továbbá 21 514 Ft késedelmi pótlékot.

A II.r. felperes többször módosított keresetében „elsődlegesen” kérte, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 18 118 230 Ft haszonbérleti díj és annak konkrétan meghatározott részösszegek utáni késedelmi kamata megfizetésére. E kereseti kérelmét arra alapította, hogy a haszonbérleti díj összege aránytalanul alacsony a piacon elérhetőhöz képest, ezért a szerződést szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapítottan megtámadta.

„Másodlagos” kereseti kérelmében a felmondás érvényességének megállapítását és ennek jogkövetkezményeként az I.r. alperesnek az ingatlanok birtokba adására kötelezését kérte.

„Harmadlagos” kereseti kérelmében a haszonbérleti szerződés tárgyát nem képező hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában kártérítés címén 24 000 euró és annak 2011. december 16. napjától járó kamata megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest. E kereseti kérelme indokolásaként arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes a területek művelési ágát megváltoztatta, a művelés alól kivett területeket művelés alá vonta, használta ezeket a földeket a haszonbérletre bérletre történő átjárásra, illetve mezőgazdasági gépeket tárolt rajtuk. Ennek következtében a terület körülkeríthetősége megszűnt, az építmények hasznosíthatatlanná váltak. Előadta, hogy az ingatlanokat emiatt nem tudta hasznosítani, ebből évi 8 000 euró bérleti díjtól esett el. Három évre ez 24 000 eurónak megfelelő összeg. Ennek bizonyítására csatolta a Kft. 2011. május 20. napján kelt levelét, amelyben nevezett társaság akként nyilatkozott, hogy az ingatlanokat 5 éves időtartamra bérbe venné, amennyiben a körülkeríthetőség, a rendeltetés szerinti használhatóság megoldódik, továbbá törlésre kerülnek az ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzett bűnügyi zárlatok és biztosítási intézkedések.

A II. és a III.r. alpereseket a fentiek türéseire kérte kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes védekezése szerint a II.r. felperes a szerződést elkéssetten támadta meg, de érdemben is vitatta a megtámadási ok fennálltát.

Gf.II.30.171/2013/5.szám

A felmondás érvényességének megállapítására irányuló kereset kapcsán arra hivatkozott, hogy a társulati hozzájárulás megfizetésére vonatkozó értesítést, felhívást nem kapott, e tartozásról a szerződés felmondásának közlésekor szerzett tudomást. Fizetési kötelezettségének a per alatt 2011. december 20. napján eleget tett. Érvelése szerint a felmondás érvénytelen, mivel a haszonbérbe adók azt megelőzően annak okát nem hozták a tudomására, a felszólító levél szabályszerű kézbesítése nem történt meg.

A kártérítési kereset kapcsán előadta, hogy a magatartása, illetve a földterületek hasznosíthatóságának hiánya között okozati összefüggés nem áll fenn.

Viszontkeresetet terjesztett elő 21 514 Ft és annak 2011. december 19. napjától járó késedelmi kamata megfizetése iránt. Ennek indokaként előadta, hogy a vízi közmű társulati díj megfizetése után késedelmi pótlékot kellett fizetnie, a késedelem azonban a terhére nem róható felperesi felszólítás és értesítés hiányában, ezért a késedelmi pótlék nem eshet a terhére.

A II. és a III.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, azzal hogy az ingatlanokat megszerezték, a II.r. felperes és az I.r. alperes között korábban létrejött haszonbérleti szerződésekben alanyváltás következett be, a II.r. felperes jogutódjaként haszonbérbe adóként a szerződés alanyává váltak. A felmondás érvényességének megállapítására vonatkozó döntés álláspontjuk szerint a perben való részvételük nélkül is kiterjed rájuk. A díjkülönbözet iránti igény a tulajdonszerzésüket megelőző időszakra esik, ezért őket nem érinti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 21 514 Ft-ot és annak 2011. december 21. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett minden naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 815 000 Ft perköltséget. Kötelezte továbbá a II. r. felperest a II. és a III.r. alperesek javára személyenként 200 000 Ft perköltség megfizetésére. Megalapozottnak találta az I.r. alperes megtámadás elkészttségére vonatkozó védekezését. Rámutatott, a II.r. felperes, mint szerződő fél a szerződés megkötésének időpontjában tudott a megállapodásban szereplő haszonbérleti díj összegéről, személyes előadása szerint pedig 2009-ben tudomást szerzett arról, hogy a szerződésben kikötött díj aránytalanul alacsony a szokásos földhaszonbérleti díjakhoz képest. Ugyanakkor a megtámadást csupán a 2011. szeptember 14. napján tartott tárgyaláson tett nyilatkozata tartalmazza, amely a jogszabályban írt egy éves határidőn túli.

Megalapozatlannak találta a felmondás érvényességének megállapítására irányuló keresetet is. Hangsúlyozta, a jogszabály értelmében a haszonbérleti szerződés

hogy a haszonbérelő a haszonbérbeadó figyelmeztetése ellenére sem szüntette meg a kifogásolt szerződésszegést. A haszonbérbeadók részéről a perbeli esetben hiányzik a felszólítás, hiszen a felszólító levél „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza az I.r. alperestől. A figyelmeztetés tényének bizonyítottsága hiányában a felmondás jogszerű gyakorlására nem kerülhetett sor.

A kártérítésre alapított kereset kapcsán arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II.r. felperes nem bizonyította kára és az állított alperesi magatartás közötti okozati összefüggés fennálltát. Rámutatott, önmagában az a tény, hogy az I.r. alperes alkalmanként a területet használta, nem eredményezhette azt, hogy a II.r. felperes emiatt nem tudta azokat értékesíteni, illetve hasznosítani. Így nem találta megállapíthatónak azt sem, hogy az I.r. alperes magatartása miatt nem jött létre a II.r. felperes által csatolt ajánlatban szereplő megállapodás. Valamennyi kereseti kérelem elutasítása következtében a II. és a III. r. alperesekkel szemben előterjesztett tűrésre kötelezésre irányuló kereseti kérelmet is elutasította.

Megalapozottnak találta az I.r. alperes viszontkeresetét az ítéletében kifejtett indokok alapján. A kereset elutasítása folytán kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült perköltség megfizetésére a II.r. felperest.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a II.r. felperes elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítására irányult. A felmondás érvényességével kapcsolatosan arra hivatkozott, nem eshet a terhére, hogy az I.r. alperes közhiteles cégnyilvántartás adataiban szereplő székhelyére megküldött felszólító levél „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza, annál is inkább, mivel ugyanerre a címre a felmondás kézbesítése sikeresen megtörtént. Álláspontja szerint amennyiben a cégnyilvántartás adatai szerinti székhelyen az I.r. alperes bármely oknál fogva nem hajlandó átvenni a felszólító levelet, azt az ő terhére kell értékelni. Ha a cég átmenetileg elköltözött, ezt a cégbíróságon be kellett volna jelentenie, ennek elmulasztása következményeit az I.r. alperesnek kell viselni, saját felróható magatartására előnyök szerzése érdekében az I.r. alperes nem hivatkozhat. Hangsúlyozta, a közteherviselési kötelezettséget a haszonbérleti szerződés tartalmazza, így az I.r. alperesnek a szerződéskötés időpontjától kezdődően e kötelezettségről tudomása volt, amennyiben jó gazda módjára jár el, úgy a víziközmű társulás felé el kellett volna járnia, mint ahogyan más hivatalok felé is eljár. Mindezek alapján a felmondást jogszerűnek kell tekinteni.

A megtámadásra alapított kereset kapcsán hangsúlyozta, hogy a szerződéskötés időpontjában az összes terület kevesebb, mint 1 %-ának volt a tulajdonosa. Álláspontja szerint a megtámadási határidő kezdetét nem az aránytalanság felismerésének időpontja jelenti, hanem az, amikor a megtámadásra jogosult olyan helyzetbe kerül, hogy azt felismerhette. Állította, hogy csak a perben került abba a

Gf.II.30.171/2013/5. szám

helyzetbe, hogy a szerződésben meghatározott és az irányadó piaci viszonyoknak megfelelő haszonbérleti díjak közötti feltűnő aránytalanságot felismerje, miután a földeket megörökölte és a szakirodalomban ennek utána nézett, szakemberekkel, agrárgazdákkal tárgyalt, akik felhívták erre a figyelmét. Utalt arra, az a tény, hogy kevesellte az édesanyja után örökölt földek után járó díj mértékét, nem jelent mást, mint hogy azt ismerte fel, miszerint rossz üzletet kötött, ez pedig nem jelenti azt, hogy egyúttal a feltűnő aránytalanságot is felismerte. A hagyatéki eljárást követően került abba a helyzetbe, hogy tájékozódott, és felismerte a feltűnő aránytalanság tényét, a hagyatéki eljárás 2011.március 3. napján fejeződött be, az igénybejelentésre pedig 2011. szeptember 14. napján, tehát az egy éves határidőn belül sor került, ezért az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna a kereset érdemi vizsgálatát, amely körben szakértői bizonyítás lefolytatását indítványozta.

Továbbra is állította, hogy az édesanyja után örökölt és a haszonbérleti szerződés tárgyát nem képező területeket szintén hasznosítani kívánta, mivel azonban az alperes nem rendeltetésszerűen, illetve jogosulatlanul használta a földeket, erre nem kerülhetett sor. Elmaradt haszna ebből származik. Álláspontja szerint ezt a csatolt bérleti, illetve vételi ajánlat is alátámasztja. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az ajánlatot adó gazdasági társaság képviselőjének, a tanúkenti meghallgatását.

Külön sérelmezte az alperesek javára megállapított perköltség összegét. Álláspontja szerint az eltúlzott, különösen a II. és a III.r. alperesek tekintetében, akik képviselőjük útján mindössze egyetlen tárgyaláson jelentek meg.

Az I.r. alperes eljárási kifogást terjesztett elő, amelyben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a II.r. felperes fellebbezését hivatalból nem utasította el. Előadta, az elsőfokú bíróság felhívta a II.r. felperest, hogy fellebbezése részletes indokait 15 napon belül terjessze elő, illetve rója le a fellebbezési eljárási illetéket. A bíróság felhívását 2013. március 25-én kézbesítették a II.r. felperesnek, aki a felhívásnak a megjelölt határidő alatt nem tett eleget, a fellebbezés részletes indokolását nem terjesztette elő, illetéket nem rótt le, ugyanakkor igazolási kérelmet sem nyújtott be.

Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A II. és a III.r. alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Fenntartották a keresettel szemben az elsőfokú eljárásban előadott védekezésüket. Hangsúlyozták, a javukra megítélt perköltség összege eltúlzottnak nem tekinthető. A megállapított ügyvédi munkadíj arányos a tárgyalási jelenléttel és a részletes írásbeli érdemi védekezést tartalmazó előkészítő irat benyújtása kapcsán felmerült költségekkel.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

Az ítéletábrának mindenekelőtt az I.r. alperes eljárás kifogása tárgyában kellett állást foglalnia. Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy a fellebbezést már az elsőfokú bíróságnak hivatalból el kellett volna utasítania, mert a II.r. felperes az elrendelt hiánypótlási felhívásnak elkéssetten tett eleget.

Tény, hogy a fellebbezés nem felelt meg a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltaknak, továbbá nem róta le a II.r. felperes a fellebbezési eljárás illetéket sem, ezért a Pp. 95. § (2) - (3) bekezdése alapján hiánypótlásnak volt helye. Az elsőfokú bíróság a hiányok pótlására 15 napos határidőt tűzött a Pp. 237. §-ában írt jogkövetkezményeket kilátásba helyezve a mulasztás esetére. A hiánypótló felhívást a II.r. felperes jogi képviselőjének 2013. március 25. napján kézbesítették, ehhez képest a hiánypótlási felhívásnak akkor tett volna eleget határidőben, ha beadványát legkésőbb 2013. április 9. napján ajánlott küldeményként postára adja (Pp. 105. § (4) bekezdés). A fellebbezés részletes indokait, valamint a költségmentességi kérelmet tartalmazó beadvány azonban 2013. április 12-én érkezett meg az elsőfokú bírósághoz. A postára adás időpontjának igazolására alkalmas boríték nem áll az

ítéletábra rendelkezésére, ennek azonban az alábbiakra tekintettel nincs jelentősége.

A Pp. 95. §-a alapján a hiánypótlásra engedett határidő ún. bírói határidő. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a fél - a hiánypótlásra felhívó végzésben engedélyezett határidő lejártá után - a beadványát elutasító végzés meghozataláig a hiányt jogkövetkezmények levonása nélkül pótolhatja (BH1991. 245). Miután pedig az elsőfokú bíróság a felperes beadványának beérkezéséig nem rendelkezett a fellebbezés hivatalból történő elutasításáról, ezt követően arra már nem volt lehetőség. Nincs tehát akadálya a fellebbezés érdemi elbírálásának.

A II.r. felperes a perben több önállóan is elbíráható kereseti kérelmet terjesztett elő, azokat elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelemként jelölve meg. A fellebbezési tárgyaláson pontosított nyilatkozata alapján egyértelművé vált, hogy kereseti kérelmei valódi tárgyi keresethalmazatot alkotnak, amely azt jelenti, hogy a bíróságnak a sorrendiség megjelölésétől függetlenül valamennyi kérelemről döntést kell hoznia.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak valamennyi kereseti kérelem tárgyában hozott döntésével egyetért az alábbiakban kifejtett részben eltérő indokok alapján.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a II.r. felperes elkéssetten támadta meg a haszonbérleti szerződést. A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást egy éven belül kell írásban a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetén haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. A (2) bekezdés c) pontja értelmében a megtámadási határidő a perbeli esetben a sérelmet

szenvedő fél teljesítésekor - részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor -, illetve ha ő a teljesítéskor kényszerhelyzetben volt, ennek megszűnésekor kezdődik. E rendelkezések szerint a megtámadási határidő akkor kezdődött, amikor a II.r. felperes a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítette. A Ptk. 452. § (1) bekezdéséből következően a haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérbe adó részéről a teljesítés az ingatlan használatba adásának az időpontja, amely a haszonbérleti szerződés 4. pontja alapján 2007. december 14-e. A megtámadási határidő a Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint elévülési határidő. Ebből következően annak, hogy a szolgáltatások közötti feltűnő aránytalanságot a II.r. felperes mikor ismerhette fel, nem a megtámadási határidő megkezdésére van hatása, hanem a határidő megkezdődése utáni felismerés az elévülés nyugvását eredményezheti, és a Ptk. 326. § (2) bekezdésének alkalmazását teheti indokolttá. E szerint, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt vagy abból egy évnél, illetve 3 hónapnál kevesebb van hátra. A felperes a 26. sorszámú beadványában (2. oldal) maga adta elő, hogy már 2009. évben felismerte a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságát. Ennek dátumát közelebbről nem határozta meg, azonban ha ez az év utolsó napja, azaz 2009. december 31-e, a szerződés megtámadására ettől számított 3 hónapig, azaz 2010. március 31. napjáig lett volna lehetősége. A II. r. felperes viszont csak a per során, a 2011. szeptember 14. napján tartott tárgyaláson, tehát elkéssetten támadta meg a szerződést. Megjegyzi az ítéletábra, a II.r. felperes korábban tett, a díjkülönbözet megfizetésére irányuló nyilatkozatai nem értékelhetők a szerződés megtámadásaként. A jogelődjével együttesen 2010. október 19. napján előterjesztett keresetlevél utal ugyan a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára, de a szerződés megtámadására vonatkozó kifejezett nyilatkozatot nem tartalmaz. Eltérő álláspont elfogadása esetén azonban a megtámadást ugyancsak elkéssettnek kellene tekinteni, hiszen az elévülés nyugvásának megszűnését (2009. december 31.) követően a keresetlevél benyújtásáig (2010. október 19.) több mint 3 hónap telt el. Nem vehető figyelembe a jogelőd hagyatéka átadásának a dátuma az elévülés nyugvása megszűnése időpontjaként. E felperesi álláspont elfogadása esetén sem lehetne azonban a megtámadást határidőben előterjesztettnek tekinteni, mert a 2011. március 7-i időponttól számítottan ugyancsak 3 hónap elteltével került sor a haszonbérleti szerződés megtámadására. A megtámadási határidő lejártát követően érdemben nem vizsgálható a megtámadási ok fennállta, ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte azt.

időpontjában kényszerhelyzetben volt. E nyilatkozat tartalmát tekintve uzsorára történő hivatkozást jelent.

A Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés). Az uzsorás szerződés semmisségének megállapításához tehát a törvény két feltétel együttes fennállását írja elő: egyrészt a másik szerződő fél helyzetének kihasználását, mint szubjektív elemet, másrészt a feltűnően aránytalan előny kikötését, mint objektív elemet. A jelen esetben nem állapítható meg, hogy a haszonbérleti szerződés megkötésére a II.r. felperesi jogelőd szorult helyzetének kihasználásával került volna sor. A II.r. felperes jogelődje tulajdonosa volt a per tárgyát képező ingatlanok túlnyomó részének, ugyanakkor a II.r. felperes azt adta elő, hogy 400 000 Ft-ra volt jogelődjének szüksége a szerződéskötéskor. Mindezeket együttesen értékelve, az ingatlanokon fennálló terhek figyelembevételével sem állapítható meg a II.r. felperesi jogelőd olyan hátrányos helyzete, amely arra készítette, hogy a szerződést ilyen feltételekkel is megkösse.

A II.r. felperes kérte, a bíróság állapítsa meg a haszonbérleti szerződés felmondásának érvényességét, továbbá kötelezze az I.r. alperest az ingatlanok birtokba adására. A Pp. 3. § (1) bekezdése alapján valamely jogvita elbírálására irányuló kérelmet - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - csak a vitában érdekelt fél terjesztheti elő. A Pp. e rendelkezésében az ún. aktív perbeli legitimáció (kereshetőségi jog) szabálya jelenik meg, amely a fél és a per tárgya közötti kapcsolatra vonatkozik, és arra utal, hogy a felperes jogosult-e a keresettel érvényesített jog érvényesítésére. A perbeli legitimáció kérdése általában anyagi jogi kérdés, és ezért hiánya a kereset elutasítását eredményezi (EBH2013. P.10.).

A Pp. 3. § (1) bekezdésében megkövetelt, a jogvitában való érdekelttségnek a jogvita elbírálása során végig, az érdemi döntés meghozatalakor is fenn kell állnia (EBH2011. 2328). E tekintetben perdöntő jelentősége van annak, hogy a II.r. felperes a haszonbérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokat a per során, 2012. január 14. napján eladta a II. és a III.r. alpereseknek. Ezzel megszűnt az az alanyi joga, amely alapján kérhetné az ingatlanok birtokba adását. Mindezekre figyelemmel az erre irányuló keresetet a II.r. felperes perbeli legitimációjának hiányában el kellett utasítani.

Megjegyzi az ítéletábra, a felmondás jogszerűsége annak érdemi vizsgálata esetén sem lenne megállapítható. A II.r. felperes a haszonbérleti szerződés felmondását a Ptk. 457. § (2) bekezdés b) és c) pontjára alapította. E szerint a haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérelő figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérelt földet vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést (457. § (2) bekezdés b) pont),

a haszonbért vagy a közterheket a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg (457. § (2) bekezdés c) pont). Mindkét esetben figyelmeztetésnek, illetve felszólításnak kell megelőznie a felmondást. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felszólítás a perbeli esetben az erre vonatkozó felszólító levél kézbesítésének hiányában nem történt meg, s bár a felszólítást a jogszabály nem köti írásbeli alakhoz, arra sincs adat, hogy a II.r. felperes, illetve jogelődje szóban felszólította volna az I.r. alperest akár a közműtársulati hozzájárulás megfizetésére, akár pedig a Ptk. 457. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak teljesítésére. Ez utóbbira nézve a 2010. VIII. 17. napján kelt levél sem tartalmaz felszólítást, a 2010. szeptember 28-i levél pedig felmondási okként jelöli meg e kötelezettség teljesítésének elmulasztását.

Az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott a II.r. felperes kártérítési igényét illetően is. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az állított károsodás az I.r. alperes magatartásával nem hozható okozati összefüggésbe. A II.r. felperes állította, hogy az érintett ingatlanokat azért nem tudta hasznosítani, mert az I.r. alperes az egyébként művelés alól kivett területeket mezőgazdasági művelés alá vonta, illetve ott gépeket tárolt, és nem gondoskodott az épületek állagmegóvásáról. Ezt a felperesi előadást azonban az ítéletábra nem fogadta el. Lényeges körülmény ugyanis egyrészt, hogy ezen ingatlanokat bűnügyi zárlat, valamint több millió forintot meghaladó követelés erejéig végrehajtási jog terhelte, a II.r. felperes által csatolt Kft. ajánlata pedig ezen terhek törlésétől is függővé tette az ajánlatban foglalt szerződés megkötését. Másrészt az I.r. alperes magatartására visszavezethető körülmények az ingatlan hasznosíthatóságát nem akadályozták, adott esetben a művelés alá vont területen a termés betakarítását követően lehetőség nyílt volna az ajánlatban szereplő cél (állattenyésztés, lovasturisztikai központ létrehozása) megvalósítására. A körülkerítethetőség problémája az elsőfokú eljárásban nem került tisztázásra, ezért csupán feltételezhető, hogy az az ingatlanokat körülvéő kerítés helyreállítását jelenti. E tekintetben lényeges, hogy a peradatok szerint az e földterületen álló épületek elhanyagoltak, romosak voltak, nyilvánvaló, hogy a kerítés is ilyen állapotú volt, annak helyreállítása tehát nem jelenthette a szerződés megkötésének tényleges akadályát. Mindezen túl rámutat az ítéletábra arra, hogy e körben felmerül a II.r. felperest a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján terhelő kárenyhítési kötelezettség kérdése is. Perdöntő jelentősége azonban annak van, hogy a Kft. ajánlatának lejártát (2011. július 20.) követő rövid időn belül 2011. december 13-án ezen ingatlanokat is magában foglaló vételi ajánlatot kapott a II.r. felperes. A kifüggesztett vételi ajánlatra pedig négy elővásárlásra jogosulttól - közöttük a II. és a III.r. alperestől - érkezett elfogadó nyilatkozat. Mindebből pedig az a következtetés vonható le, hogy az ingatlanok II.r. felperes által kifogásolt állapota nem képezte akadályát azok értékesítésének. Ezért alaptalan a II.r. felperes kártérítési igénye.

Megalapozottnak találta az ítéletábra a II. és a III.r. alperesek perköltségének megállapítására vonatkozó ítéleti rendelkezés elleni fellebbezést. A II. és a III.r.

alperesekkel szemben a kereset tűrésre kötelezésre irányult, így e tekintetben a perköltség számításának alapjául szolgáló perérték az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján személyenként 600 000 Ft. A meg nem határozható perértékű ügyekben az ügyvédi munkadíj számítására a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni, azaz a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek a pert megelőző és peren kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 5000 Ft, de legalább 10 000 Ft. A II.r. felperes pontosított fellebbezésében az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét személyenként 100 000 Ft-ra kérte leszállítani, amely 20 órai ügyvédi tevékenység esetén illetné meg a II. és a III. r. alperest. A II. és a III. r. alperesek jogi képviselője ugyanakkor egy rövid terjedelmű előkészítő iratot szerkesztett, és egy tárgyaláson vett részt, ez alapján pedig ügyvédi tevékenységének reális időtartama - az ügyfelekkel való konzultációt, a periratok tanulmányozását és a tárgyalásra való felkészülés időszükségletét is figyelembe véve - nem haladja meg a 10 órát. Tekintettel azonban arra, hogy a másodfokú bíróság csak a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg az elsőfokú bíróság ítéletét (Pp. 253. § (3) bekezdés), az ítéletábra a II. és a III. r. alperesek javára megállapított perköltség összegét a fellebbezésben megjelölt mértékre szállította le.

Nem találta indokoltnak viszont az ítéletábra az I.r. alperes javára megállapított perköltség összegének a leszállítását. Az I.r. alperessel szemben előterjesztett kereset perértéke jelentős összegű, 25 918 230 Ft. Értékelve a magas pertárgyértékkel járó nagyobb felelősséget, az I.r. alperes jogi képviselője által az elhúzódó peres eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenység mennyiségét és színvonalát, a megítélt perköltség összege eltúlzottnak nem tekinthető, az nem éri el a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja alapján meghatározható ügyvédi munkadíj összegét sem.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A II.r. felperes a másodfokú eljárásban pervesztesnek bizonyult, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperes - jogi képviseletével felmerült, a hivatkozott IM. rendelet alapján megállapított - másodfokú perköltségének a megfizetésére, míg a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a II.r. felperes, valamint a II. és a III.r. alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítéltábla a pervesztesség, pernyertesség arányában kötelezte a II.r. felperest és a II., III.r. alpereseket a feljegyzett másodfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése, és Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2013. szeptember 25.

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