

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.518/2015/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Sziklai János ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Németh Árpád ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2015. július 1. napján kelt, 1.G.40.121/2014/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2015. november 24. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 970 000 (Kilencszázhetvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét elutasító ítéletében megállapított tényállás szerint az alperesi önkormányzat 2011. évben eredményesen pályázott a M.-i Község Önkormányzatának energetikai korszerűsítése fotovoltaikus rendszerrel megnevezésű projekttel egy 265 kW teljesítményű kiserőmű 194 000 000 Ft összköltségű beruházással történő létesítésére.

A felperes alkalmazásában álló B.Z. a pályázati értesítőből szerzett tudomást erről, és felvette a kapcsolatot az alperes polgármesterével, jegyzőjével, és pályázati referensével abból a célból, hogy felajánlja a felperes szakmai segítségét a felperesi cég profiljába illő pályázat megvalósításában. A projekt a felperesi cég számára referenciaként szolgálhatott volna.

2012. augusztusában háromoldalú megállapodás jött létre a peres felek, valamint a M. Zrt. pályázatíró cég között arra vonatkozóan, hogy a pályázat egyes elemeit az alperes javára módosítsák.

A projekt megvalósításához szükséges terület mellett rendelkezésre állt még további, a naperómű létesítésére alkalmas terület is. A felperes felvetette, hogy beruházást lehetne megvalósítani vagy saját céljára, vagy befektetők közreműködésével, esetleg az önkormányzat, mint kisebbségi tulajdonos részvételével.

A felperes ügyvezetője a 2012. szeptember 11. napján kelt nyilatkozatával közölte az alperessel, hogy az alperes tulajdonában álló .../2. hrsz-ú földrészleten az önkormányzattal közösen létrehozandó projekt cég keretén belül, három fázisban létre kíván hozni egy kb. 2,5 MW teljesítményű napelemes erőművet, amelynek a pontos kapacitása a helyi áramszolgáltató nyilatkozatának függvényében kerül megállapításra. A nyilatkozat szerint az erőművet külön-külön helyrajzi számon kell megvalósítani, és szükséges létrehozni a két terület között azok megközelítésére alkalmas földterületet is.

A felperes kérte, hogy az alperesi önkormányzat kezdeményezze a földterület kivonását és felosztását annak érdekében, hogy a földterületeket tartós használatbavételre át tudja adni a létrehozandó projekt cégeknek.

Az alperesi önkormányzat képviselő-testülete 2012. október 17-én döntött a közös cég felügyelő bizottsági tagjainak és ügyvezetőinek személyéről, ezt követően azonban nem folytatódott a közös cég szervezése.

A felperes 2013. április 19. napján levélben kérte az alperesi önkormányzat képviselő-testületét, hogy a .../4. hrsz-ú területből megközelítőleg 3,6 ha területet biztosítson hosszútávú bérleményként a felperes számára a csatolt elrendezési terv szerint.

Jelezte, hogy a beruházás fontossága miatt hajlandó kiemelkedően magas bérleti díjat fizetni, és vállalta, hogy viseli a terület művelés alóli kivonásával, megosztásával, és egyéb kapcsolódó feladatokkal összefüggő költségeket.

Az alperes képviselő-testülete döntött a terület megosztásáról.

A felperes elkezdte a saját beruházása előkészítését, az áramszolgáltatónál a csatlakozás előzetes engedélyezését, és a P. Kft.-vel beépítési vázrajzot is készíttetett.

A terület megosztásával három önálló ingatlan kialakítására a felperes által megbízott földmérő közreműködésével került sor.

Az alperes képviselő-testülete 2013. május 14. napján döntött arról, hogy az összesen mintegy 4 ha nagyságú, három helyrajzi számon szereplő terület 125 000 000 Ft bérleti díj fejében haszonbérbe adható. Mivel ajánlat nem érkezett az önkormányzat részére, ezért 2013. június 5. napján a képviselő-testület a három ingatlanért fizetendő haszonbér mértékét 97 000 000 Ft-ban határozta meg. A határozatnak megfelelő, közzétett hirdetményre a felperes 2013. június 12.-én tett ajánlatot 97 000 000 Ft összegű haszonbérleti díj mellett a három ingatlan 20 évre történő haszonbérbe vételére akként, hogy vállalta a teljes bérleti díj megfizetését. Az alperes az ajánlatot 2013. június 13. napján kifüggesztette.

A peres felek 2013. június 18. napján, de 2013. június 12.-ei keltezéssel haszonbérleti előszerződést kötöttek a .../6., 7. és 9. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan, és vállalták, hogy az ajánlattételi felhívásra nyitva álló határidő lejártát követő 8 napon belül megkötik a szerződést. Bontó feltételként határozták meg azt, ha a felhívásra előbérleti ajánlat érkezik. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés aláírását követő 8 napon belül bérleti díj előleg címén 30 000 000 Ft-ot átutal az önkormányzat számlájára.

A felperes, mint haszonbérelő és az alperes, mint haszonbérbe adó 2013. július 1. napján megkötötték a haszonbérleti szerződést az előhaszonbérleti szerződésben rögzített tartalommal.

A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a haszonbérlemény jelenleg nincs betelepítve és nincs művelve, lehetséges annak a szerződés 1. számú mellékletét képező részletes leírás szerinti betelepítése.

A teljes időtartamra járó 97 000 000 Ft haszonbér ki nem fizetett részének a megfizetésére a felperes a szerződés aláírását követő 15 napos határidővel vállalt kötelezettséget.

A szerződés 7. pontja szerint a haszonbérlő a haszonbérleti díjat sem a szerződés megszűnése esetén, sem más esetben nem követelheti vissza.

A szerződés 8. pontja feljogosította a haszonbérlőt a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatára, azaz a napelem park létesítésére. A bérbeadó tudomásul vette a földterület megváltozott rendeltetésével együtt járó környezeti hatásokat, és kijelentette, hogy ebből eredően semmilyen kártérítési igénnyel nem lép fel a bérlővel szemben, e jogáról lemondott.

A felperes a szerződés 14. pontjában vállalta, hogy a szerződés aláírásától számított 60 napon belül a földhivatali és egyéb bejelentési kötelezettségének eleget tesz, míg az alperes a szerződés 16. pontja szerint azt vállalta, hogy intézkedik a haszonbérlet terület művelésből történő ideiglenes kivonásáról, majd a napelem park kialakítását követően, az üzembe helyezési eljárást megelőzően azoknak a művelésből történő végleges kivonásáról, amely eljárás költségei a felperest terhelik.

A felperes 2013. augusztusában, majd az alperes polgármesterével 2013. szeptember 4. napján tartott megbeszélésen is kérte a haszonbérleti szerződés módosítását, és 19 000 000 Ft visszafizetését. A 19 000 000 Ft visszafizetése megtörténtének e-mailben történő visszaigazolásától tette függővé a haszonbérleti díj harmadik részletének a megfizetését.

Az alperes polgármestere 2013. szeptember 4. napján e-mailben közölte a felperessel, hogy megkapta azt a levelet, amely szerint a felperes az eredetileg megjelölt területmértékhez képest kisebb területre tart igényt. Jelezte, hogy a szerződésmódosításra a területmódosítás megtörténtét követően kerülhet sor, és ebben az esetben az alperes vállalta a szerződéses összegnek az előzetes becslés szerinti, kb. 19 000 000 Ft-tal történő korrigálását.

A felperes az alperesi e-mail átvételét követően átutalta a haszonbérleti díj eddig ki nem fizetett 37 000 000 Ft-os összegét.

Az alperes képviselő-testülete úgy határozott, hogy a területet visszaveszi, de haszonbérleti díjat nem fizet vissza.

A peres felek között 2013. november 4. napján megtartott ismételt megbeszélést követően a felperes 2013. november 7. napján elkészítette a haszonbérleti szerződés módosításának a tervezetét, amely szerint a haszonbérbe adott terület a .../9. hrsz-ú, 2 ha 2029 m² területű ingatlanra korlátozódik, a haszonbérleti díj arányos összege pedig 48 946 000 Ft-ra módosul. A haszonbérbeadó pedig vállalja 48 054 000 Ft visszafizetését.

Az alperes polgármestere a 2013. november 29-én a felperesnek elküldött e-mail üzenetében tájékoztatta a felperest, hogy a képviselő-testület 2013. november 28. napján úgy döntött, hogy nem kívánja módosítani a haszonbérleti szerződést a felperes által kért formában.

A felperes módosított kereseti kérelme szerint elsődlegesen a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján kérte a 2013. július 1. napján megkötött földhaszonbérleti szerződés semmisségének a megállapítását, és a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság kötelezze az alperest 97 000 000 Ft, és ezen

összegeből 30 000 000 Ft után 2013. június 27. napjától, 30 000 000 Ft után 2013. augusztus 14. napjától, míg 37 000 000 Ft után 2013. szeptember 5. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamat megfizetésére.

Előadta, hogy az alperesnek 97 000 000 Ft önrész biztosítására volt szüksége a saját 265 kW-os kiserőműve projektjének a megvalósításához. Mivel ezt pénzügyi hitelből nem tudták biztosítani, ezért hosszas egyeztetést követően előszerződést, majd 2013. július 1. napján végleges, 20 éves időtartamra szóló földhaszonbérleti szerződést kötöttek, az alperes azonban a területet nem adta a felperes birtokába.

A felperes rendelkezett egy újabb erőmű létesítéséhez kapcsolódó befektetői ajánlattal, a saját beruházáshoz szükséges földterületként elegendő lett volna a .../6., valamint a .../9. helyrajzi számú ingatlan, az ezekre vonatkozó bérleti díj tényleges összege 78 000 000 Ft lett volna. A felperes az ezt meghaladó 19 000 000 Ft összegben kölcsönt nyújtott az alperes részére.

Állította, hogy a felek megállapodtak abban, hogy az alperes a 19 000 000 Ft-ot visszafizeti a felperesnek, és ezen túl egyéb kompenzációkat is teljesít, így a felperessel köti meg az ún. járulékos szerződéseket, mint a projekt menedzsment, a PR és az üzemeltetési szerződést.

Az alperes polgármestere 2013. szeptember 10. napján aláírta az üzemeltetési szerződést, utóbb azonban arról tájékoztatta a felperest, hogy a szerződésre rossz dátum került, illetve, hogy érvénytelennek tekinti a szerződést, mivel az alperes elmulasztotta lefolytatni a szükséges közbeszerzési eljárást.

A felek szóbeli és írásbeli egyeztetését követően az alperes polgármestere 2013. szeptember 4. napján e-mailben vissza is igazolta a szerződésmódosítás tartalmát, azonban az ennek megfelelően elkészített módosító okiratot a polgármester már nem írta alá.

A felperes álláspontja szerint a bérleti szerződés a bérlet tárgya és a bérleti díj vonatkozásában részben színlelt volt, ezért érvénytelen, ennek jogkövetkezménye pedig az eredeti állapot helyreállítása. A szerződés részben érvényessé nyilvánítása nem áll a felperes érdekében a bekövetkezett érdekmúlás miatt.

Másodlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdésére hivatkozva a szerződés jogszabályba ütközése miatt kérte a semmisség megállapítását.

A Ptk. 158. § (1) bekezdése szerint ugyanis a haszonélvezet keletkezéséhez szükséges a dolog átadása is, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jognál pedig szükséges az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés is. A Ptk. a használati jogoknál visszaüt a haszonélvezet szabályaira, a Ptk. 165. § (2) bekezdésére, ezért a földhasználati jogosultság konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában a szerződés érvénytelen.

Előadta azt is, hogy az alperes időközben kezdeményezte a földhivatalnál a földhaszonbérleti jog bejegyzését, az elsőfokú határozat, mint jogszabálysértő azonban a hivatalból megindított felügyeleti eljárás keretében megsemmisítésre került, és az első fokon eljáró hatóságnak újabb eljárást kellett lefolytatnia.

Utóbb a felperes hivatkozott arra is, hogy szerződési akarata négy, egymással összefüggő szerződés megkötésére irányult, ebből két szerződés nem került aláírásra, egyet pedig utóbb érvénytelennek tekintett az önkormányzat, ezért a felperes jogosult volt a szerződéstől elállni, és a kifizetett 97 000 000 Ft visszatérítését igényelni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta, hogy 194 000 000 Ft beruházási összértékben pályázatot nyert egy 265 kW-os napelem park létesítésére. A felperes a beruházás megvalósítása során jelentkezett, és arra hivatkozott, hogy az önkormányzati beruházásban való közreműködés a felperes számára elsősorban referencia miatt fontos. A felek azonban hosszabb távon, egy nagyobb beruházás keretében történő együttműködést is terveztek, egy közös gazdasági társaság létrehozását. Mivel erre nem került sor, ezért az alperes kiírta a közbeszerzési eljárást, majd annak lefolytatását követően a kivitelezési szerződést mással kötötte meg.

Állította, hogy a nagyobb beruházás vonatkozásában a haszonbérleti szerződés megkötését a felperes kezdeményezte. A tervezett teljesítményű naperőmű 1-1,5 év alatt visszatermeli a haszonbérleti díjat, ezért az alperes előbb 125 000 000 Ft-ban határozta meg a bérleti díj összegét, és azt csak azért szállította le 97 000 000 Ft-ra, mert azon az áron senki nem jelentkezett.

Hivatkozott a felperesi ügyvezető 2012. szeptember 11. napján kelt nyilatkozatára, amelyben kérte a .../2. hrsz-ú terület megosztását, és elismerte, hogy a három önálló ingatlan a felperesi igényeknek megfelelően lett kialakítva, valamint azt is, hogy az alperes a korábbi bérlők jogviszonyának a megszüntetésével komoly kockázatot vállalt a felperessel folytatandó hosszútávú együttműködés érdekében.

Cáfolta a felperesi tényelőadást a tekintetben is, hogy az alperesi pályázat nem kívánta meg az alperes részéről 97 000 000 Ft önerő igazolását.

Utalt arra, hogy a felperes már a haszonbérleti szerződés megkötését megelőzően tudomással bírt arról, hogy a haszonbérleti díjat előre kell kifizetni, és hogy az a szerződés 7. pontja szerint nem követelhető vissza.

Megjegyezte, hogy a felperes volt az, aki nem akarta birtokba venni az ingatlanokat, nem kezdeményezte, sőt ő maga akadályozta meg a saját földhasználati jogának a bejegyzését. Életszerűtlennek tartotta azt a felperesi hivatkozást, hogy egy komoly üzleti tapasztalattal rendelkező cég egy esetleges kölcsönnyújtást ilyen módon színlelt volna. Ezt cáfolja a szerződés 7. pontjának rendelkezése is.

Hangsúlyozta, hogy a felperes által állított színlelés az alperesnek jelentős kárt okozott volna, hiszen a módosítással érintett területek korábbi bérelőivel kötött haszonbérleti szerződéseket felmondta.

A felperes állítása szerint a beruházáshoz nem szükséges .../7. hrsz-ú ingatlan területe a másik két területhez képest elenyésző nagyságú, viszont ez az ingatlan szolgálja a másik két ingatlan megközelíthetőségét a felperes által kért módon.

Összeegyeztethetetlennek tartotta a felperes által elkészített szerződésmódosítás tartalmát a keresetlevélben rögzített nyilatkozattal.

A szerződés érvénytelenségéhez a színlelésnek mindkét fél oldalán fenn kell állnia, a perbeli esetben azonban az alperes oldalán a döntés meghozatala képviselő-testületi hatáskörbe tartozik, ezért a színlelés már ez okból is lehetetlen.

Az érdekmúlásra alapított elállás csak érvényes szerződéshez kapcsolódhat, és akkor, ha a felperest erre jogszabály, vagy maga a szerződés feljogosítaná. Jelen esetben ennek a feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasító ítéletének indoklásában a tanúvallomások részletes ismertetését követően rögzítette, hogy a felperes, valamint a felperesi tanúk a perben ellentmondásosan nyilatkoztak a szerződéses szándék

vonatkozásában, míg az alperest képviselő polgármester, az alperesi önkormányzat jegyzője, és az alperes pályázati referense tanúvallomásaikban egyezően cáfolták azt, hogy a felek az írásbeli szerződéstől eltérő tartalommal állapodtak volna meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes által állított tanúk vallomásait a Pp. 206. §-a alapján mérlegelte, és azok belső, valamint egymással szembeni ellentmondássága miatt nem találta alkalmasnak a felperes kereseti hivatkozásai bizonyítására. A felperesi előadást nem támasztotta alá az alperesi polgármester 2013. szeptember 4-én írt elektronikus levele sem.

Életszerűtlennek találta azt is az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 7. pontjában rögzítettekkel szemben az egymással szemben üzleti bizalmat tápláló felek szóban eltérően állapodtak volna meg. Nem találta életszerűnek azt sem, hogy a felek az értékegyensúly helyreállítását a szerződés akként történő módosításával tervezték volna, hogy a felperes visszaadja az alperesnek a haszonbérelt ingatlanok használatához a felperes számára szükséges, az alperes számára azonban a továbbiakban értéktelen utat.

Az elsőfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok közül az I. Kft. nyilatkozatát, valamint a végleges szerződésnek a felperes szerverére történt feltöltésére vonatkozó iratot, és a felperesi ügyvezető elektronikus naplójának másolatát is, mivel a felperes nem vitatta a végleges szerződés tartalmát, és ezeket a bizonyítékokat az elsőfokú bíróság nem találta alkalmasnak az alperesi tanúk szavahihetőségének megkérdőjelezésére, illetve a szerződési akarat bizonyítására.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperesnek az elállásra alapított keresetét sem, mivel sem a perbeli szerződés, sem a haszonbérletre vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem tették lehetővé az elállást.

Megállapította, hogy a Ptk. 452. § (1), (3) bekezdése, valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvénynek a szerződéskötés időpontjában hatályos 25/A. §-ának (1) bekezdése, és a 25/B. § (2) bekezdései értelmében a haszonbérleti szerződés érvényességének nem feltétele annak a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentése, a haszonélvezet, illetve a használati jog szabályai pedig nem irányadóak a földhaszonbérletre.

A felperes az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az elsőfokú ítéletnek a megváltoztatását, és az alperesnek a kereseti kérelme szerinti marasztalását, valamint az első- és másodfokú perköltség megfizetésére történő kötelezését kérte.

Fellebbezési hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a perben a felperes által előterjesztett bizonyítékokat, más bizonyítékokat pedig nem a súlyúknak megfelelően értékelt, ennek következtében a tényállást nagyobb részében tévesen állapította meg, és ezért téves jogi következtetéseket vont le, ítélete törvénysértő.

A perben az volt az eldöntendő alapvető jogkérdés, hogy a 2013. július 1-jei keltezéssel ellátott, de valójában már 2013. június 18. napján aláírt haszonbérleti szerződés 19 000 000 Ft erejéig színlelt-e, vagy sem.

Fenntartotta azt a hivatkozását, miszerint a haszonbérleti szerződés egy, a felek kölcsönös akaratával eltitkolt kölcsönszerződést is tartalmazott, és a felek közös szerződési akarata az volt, hogy a szerződés létrejötte és az alperes pénzügyi helyzetének előre is ismert változása után az alperes 19 000 000 Ft-ot visszafizessen a felperesnek olyan módon, hogy egy újabb színlelt szerződéssel a haszonbérleti szerződést módosítják, a bérelt ingatlan területét és a bérleti díjat csökkentik. Álláspontja szerint a felperes ezt a tényállítást az elsőfokú eljárásban okiratokkal és tanúkkal aggálytalanul bizonyította.

A perbeli esetben a felek valóságos megállapodását közvetlen bizonyíték (írásbeli okirat) nem bizonyítja, a szerződés színlelt voltát csupán közvetett bizonyítékokkal lehetett bizonyítani.

Az elsőfokú bíróságnak a közvetett bizonyítékok egységes, hiánymentes láncolata alapján lehetősége lett volna a valós tényállás megállapítására. A közvetett bizonyítékok sorát a felperes 2015. május 31. napján kelt összefoglaló beadványa 4. oldalán a II. pontban 9 pontban felsorolt, objektív bizonyítékok alkották, amelyekkel szemben csupán az alperes három tanújának a vallomása állt, akik közül egy sem volt elfogulatlan tanúnak tekinthető. Hivatkozott arra, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban okirattal - az alperes 2013. július 1-jén megtartott képviselő-testületi üléséről felvett jegyzőkönyvvel - igazolta azt, hogy az alperes a pénzügyi fedezet tekintetében szükséghelyzetben volt, ezért került sor a szerződés idő előtti megkötésére.

Megjegyezte, hogy bizonyos tekintetben ez a jegyzőkönyv is színlelt volt, mivel ekkorra már nemcsak az előszerződés, hanem a végleges szerződés is alá volt írva, és az alperes számlájára már be is érkezett a 30 000 000 Ft.

A bizonyítékok közül kiemelt jelentőségű az alperes polgármesterének 2013. szeptember 4. napján írt elektronikus levele, amely a felek között létrejött, 19 000 000 Ft-ra vonatkozó kölcsönszerződés „lepapírozását” szolgálta az előzetesen szóban rögzített menetrend szerint. A polgármester levele egyértelműen bizonyítja, hogy a felek közös szerződéses akarata a 19 000 000 Ft szerződésmódosítás útján történő visszafizetésére irányult. Ezt támasztja alá T.G. tanúvallomása, és az a tény is, hogy a végső szerződés aláírására nem a szerződésen feltüntetett időpontban, hanem már 2013. június 18. napján sor került.

Nem vitatta, hogy a felperesi ügyvezető ezzel a ténnyel kapcsolatban az ismételt meghallgatása alkalmával ellentétes nyilatkozatokat tett, ugyanakkor közrebocsátotta az elektronikus naptárját, amiből egyértelműen kiderül az, hogy 2013. július 1. napján nem is tartózkodott Magyarországon. Álláspontja szerint az ügyvezető téves nyilatkozatát az okozhatta, hogy nem beszél jól magyarul, és a tolmács jelenléte ellenére félreérthette a neki feltett kérdést.

A felperes az aláírt szerződésnek a felperesi társaság számítógépén 2013. június 18-án pdf formában történt rögzítésével is bizonyította az aláírás valódi időpontját.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok sorából az I. Kft. cégtől származó bizonyítékot.

A fellebbezéséhez mellékelte az aláírt szerződések szkennelésének időpontját bizonyító, M.I.Zs. igazságügyi informatikai szakértő informatikai szakvéleményét, és igazságügyi informatikus szakértő bevezetésére irányuló bizonyítási indítványt terjesztett elő az iratok rögzítése időpontjának meghatározására. Vállalta a felmerülő szakértő díj előlegezését is.

A felperes ezzel az alperesi előadás és az alperesi tanúk szavahihetőségét kívánta megdönteni, és igazolni azt, hogy nem ők, hanem a felperesi tanúk által előadott tényállás felel meg az igazságnak.

Abban az esetben, ha az ítéletábra helyt ad a szerződés színlelt voltára alapított felperesi előadásnak, akkor foglalkoznia kell a perbeli szerződésekkel egy sorban megkötendő, de végérvényesen meghiúsult szerződésekre tekintettel bejelentett felperesi elállásra alapított igénnyel is, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperest 97 000 000 Ft visszafizetésére kérte kötelezni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és a felperesnek a másodfokú perköltség viselésére kötelezését kérte.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett „összefoglaló előkészítő irat” elnevezésű beadványában foglaltakat, és azokat kiegészítve kifejtette, hogy a felperesnek az újabb színlelt szerződéskötésre történt utalása ellentétes a felperesi tanúk perbeli nyilatkozataival is, hiszen ezen tanúk többsége szerint is az ügyletkötő feleket a 19 000 000 Ft-ot meghaladó részben valódi szerződési szándék vezette.

Értelmezhetetlennek tartotta a fellebbezésben az „alperes pénzügyi helyzetének előre ismert változására” történő utalást.

Kifejtette, hogy az alperesi tanúk vonatkozásában a fellebbezésben állított elfogultság ugyanúgy megállapítható a felperesi tanúk esetében is, akik közül egy sem volt elfogulatlanak tekinthető.

Osztotta az elsőfokú bíróságnak a felperes által hivatkozott, 2013. szeptember 4-ei e-mailből levont következtetését, miszerint az csupán arra utal, hogy a szerződéskötést követően lehetett a felek között szerződésmódosításra irányuló tárgyalás, azt azonban nem bizonyítja, hogy már a haszonbérleti szerződés megkötésekor is lett volna megállapodás a felek között a szerződés későbbi módosítására. Ezt több felperesi tanú vallomása is cáfolja.

Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben is, hogy ha lett volna megállapodás a felek között a haszonbérleti díj későbbi csökkentésére nézve, akkor életszerűtlen, hogy a felperes hozzájárult a haszonbérleti díj bármilyen összegben történő visszafizetését kizáró szerződéses rendelkezés szerepeltetéséhez.

Vitatta azt a felperesi hivatkozást is, miszerint J.G. tanúkenti meghallgatásakor azért adott a felperesnek nem kedvező választ, mert nem értette a magyarul feltett kérdést.

A Pp. 235. § (1) bekezdésére hivatkozva kérte a fellebbezéshez mellékelt magánszakértői vélemény mellőzését, valamint a felperes által előterjesztett, informatikai szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány elutasítását, mivel a felperes nem volt megakadályozva abban, hogy ezt a bizonyítékot az elsőfokú eljárásban is előterjessze, illetve a felperes egyik kereseti kérelmében sem hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés a Ptk. 213. § (1) bekezdésének rendelkezéseibe is ütközik.

Előadta, hogy a felperes informatikai szakértői bizonyítással sem tudná kétséget kizáróan igazolni azt, hogy a felek által aláírt szerződés került feltöltésre 2013. június 18. napján a felperesi rendszerbe. A szakértő csupán annyit tudna bizonyítani, hogy egy adott napon PDF fájlok kerültek feltöltésre. A Pp. 196. § (2) bekezdése rendelkezéseire figyelemmel a szkennelt PDF fájlok sem minősített elektronikus aláírással, sem pedig minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással nem lettek ellátva, ezért a felperesnek azt is bizonyítania kellene, hogy az állítólagos PDF fájl 2013. június 18-án valóban az eredeti, aláírt szerződésről készült. Megjegyezte, hogy még az esetlegesen eredményes bizonyítás sem igazolná azonban azt a felperesi állítást, miszerint a felek színlelt szerződést kötöttek.

A felperesnek az elállásra alapított kereseti kérelmével összefüggésben arra hivatkozott, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban sem az elállási jog jogalapját, indokát, sem annak megalapozottságát nem bizonyította, mintahogyan azt sem, hogy a felek komplexen kezelték volna a haszonbérleti szerződést és az egyéb szerződéseket.

A felperes nem támadta az elsőfokú bíróságnak a másodlagos kereseti kérelme elutasítása körében hozott döntését, annak indokait, az elállás jogcímére alapított kereseti kérelmét

pedig a fellebbezésében kifejezetten ahhoz kötötte, ha az ítéletábra a színlelésre alapított keresetét megalapozottnak találja.

Az ítéletábrának ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján csupán a fellebbezéssel támadott, az elsődleges kereseti kérelem tárgyában hozott döntés körében kellett felülvizsgálnia.

A fellebbezés nem megalapozott.

A felperes a fellebbezésében megalapozatlanul támadta az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárást, és az annak eredményeként az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást.

Az elsőfokú bíróság a felek által a per anyagává tett valamennyi okirat (szerződések, szerződéstervezetek, az egymással folytatott elektronikus levelezés dokumentumai, a képviselő-testületi határozatok) tartalmát mérlegelési körébe vonta, a felek valódi szerződéses akaratának tisztázása érdekében kiterjedt tanúbizonyítást folytatott le, az így rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében rögzítetteknek megfelelően, a maguk összességében értékelte, az értékelés mikéntjéről és eredményéről ítélete indokolásában részletes ismertetést adott.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. Az elsőfokú bíróság a 7. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített módon, a Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt kötelezettségét teljesítette, a feleket tájékoztatta az általuk bizonyítandó tényekről, a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről is.

A felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tett maradéktalanul eleget: a perbeli szerződés részben, vagy egészben színlelt voltát nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani.

A feleknek a földhaszonbérleti szerződés megkötését megelőző levelezése (a felperes 2012. szeptember 11-én írt, az alpereshez címzett nyilatkozata, a felperes 2013. április 19. napján kelt levele és a hirdetményre 2013. június 12. napján tett ajánlata) a felperesnek az aláírt haszonbérleti előszerződésben, illetve a végleges haszonbérleti szerződésben rögzített szerződéses akarata meglétét igazolják, azt támasztják alá, hogy a felperes szerződéses akarata is a szerződés tárgyát képező, az eredetileg egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan megosztásával létrejött három ingatlan 97 000 000 Ft megfizetése mellett, 20 évre szóló haszonbérbe vételére irányult.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy a felperesi tanúk vallomásai önmaguknak, illetve részben egymásnak is ellentmondóak voltak: vagy nem volt tudomásuk arról, hogy a kifizetett összeg egy része kölcsön lett volna, hiszen szerintük az útként szolgáló ingatlanra eső bérleti díjat a felperes az üzemeltetési szerződés keretében kapta volna vissza (B.Z. tanúvallomása a 4. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3-7. oldalán), vagy a kölcsön összegére nézve eltérőek voltak. J.G. a 4. számú tárgyalási jegyzőkönyv 9-11. oldalán rögzített tanúvallomásában előbb kb. 20 000 000 Ft-ban, utóbb a teljes 97 000 000 Ft összegre nézve állította, hogy kölcsönként került kifizetésre.

G.Gy. tanú is előbb azt nyilatkozta, hogy 19 000 000 Ft visszafizetéséről szólt a szóbeli megegyezésük, utóbb viszont a teljes szerződést színleltnek tekintette (5. számú tárgyalási jegyzőkönyv 2-5. oldalán rögzített tanúvallomása).

A szerződés színleltségét a felperes nem tudta kétséget kizáró módon bizonyítani. Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, amikor, mint sürgősségi mellőzte a felperesnek a végleges, aláírt szerződésszövegek számítógépre történt feltöltése időpontjának meghatározása érdekében előterjesztett tanúbizonyítási indítványát. Önmagában ugyanis az a tény, hogy a földhaszonbérleti szerződés végleges szövege nem az okirat kelteként megjelölt időpontban lett aláírva, még esetleges bizonyítottsága esetén sem vezethet az alperes szavahihetőségét tágabb körben megkérdőjelező további következtetések levonására, hiszen az alperes szerződéses akarata az írásba foglalt szerződésen túl a képviselő-testületi döntésekben, illetve a kifüggesztett nyilvános ajánlattételi felhívásban is kifejeződött.

Az ítélet tábla ezzel az indokkal mellőzi a másodfokú eljárásban is a felperes által kért bizonyítás lefolytatását, és igazságügyi informatikai szakértő kirendelésére tett indítványát elutasítja.

Az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróságnak az alperes polgármestere által a felperesnek 2013. szeptember 4. napján megküldött e-mail üzenettel kapcsolatos álláspontját is. A polgármester - a levél 2. mondatát nyelvtanilag, a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve - nem tett ígéretet a kb. 19 000 000 Ft visszafizetésére, csupán annyit közölt a felperessel, hogy ha és amikor a terület módosítása megtörténik, és ez alapján a szerződés is módosításra kerül, az alperes akkor vállalja a szerződéses összeg korrigálását az előzetes becslés szerinti kb. 19 000 000 Ft összeggel. A terület, illetve a szerződés módosítására viszont nem került sor, a képviselő-testület azt megtagadta, ezért a szerződéses összeg korrigálásának a feltétele nem következett be.

Ugyancsak az alperesi álláspontot erősíti az a tény, hogy a felperes, aki több éves gazdasági, üzleti tapasztalattal rendelkező cég, aláírta a szerződés 7. pontjában rögzített feltétel ismeretében is a haszonbérleti szerződést.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan tekintette életszerűtlennek azt a felperesi hivatkozást, miszerint az aláírt szerződéses feltétel ellenére a felek szóban eltérően állapodtak meg e körben.

Mindezen indokok alapján az ítélet tábla a felperes fellebbezési hivatkozásait nem tartotta alkalmasnak az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítélete megváltoztatására, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával helyben hagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárással felmerült költségeit maga viseli, és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a másodfokú eljárással felmerült, a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából álló perköltsége összegét, amelyet az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) - b) pontja, (5)-(6) bekezdései alapján, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló, a pertárgyérték 1 %-át kitevő nettó 970 000 Ft összegben határozott meg.

Debrecen, 2015. november hó 24. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Dr. Görög Attila sk bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó