

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Stenglé dr. Horváth Ágnes ügyvéd (7621 Pécs, Munkácsy M. u. 9.) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. r., **III.rendű felperes neve** II. r., **IV.rendű felperes neve** III. r., **V.rendű felperes neve** IV. r., **VI.rendű felperes neve** V. r. és **VI.rendű felperes neve** VI. r. (felperesek címe) felpereseknek,- a dr. Horváth Balázs ügyvéd (7621 Pécs, Rákóczi út 39/D.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen haszonbérleti szerződés felmondása érvényességének megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2008. február 22. napján kelt 8.P.21.574/2007/4. számú részítélete ellen az alperes által 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 400.000 (négy százezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 900.000 (kilenc százezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által - a részítélettel elbírált körben - megállapított tényállás szerint a felperesek, valamint jogelődjük, P. Gy. Gy., mint haszonbérbeadók és az alperes, mint haszonbérlet között 2000. június 9. napján haszonbérleti szerződés jött létre a felperesek tulajdonában álló T., E., K. és B. községek közigazgatási területén található, összesen 868,4562 ha nagyságú, mezőgazdasági ingatlanok tárgyában. A haszonbérleti díj mértékét a szerződő felek 540,- Ft/AK összegben határozták meg, megfizetésére a haszonbérlet minden év december 31. napjáig volt köteles. A haszonbérleti szerződés 5 + 5 éves időtartamra jött létre, melyet a felek 2004. július

31. napján módosítottak, és a haszonbérlet határozott idejét 2010. december 31. napjáig meghosszabbították, és a haszonbér évi összegét 27.000,- Ft/ha-ra felemelték.

A 2006. évre járó haszonbér teljes összege 23.448.317,- Ft lett volna, amelyből az alperes 2007. október 10. napjáig összesen 6.000.000,- Ft-ot fizetett meg. 2007. évre haszonbért nem fizetett.

A felperesek a perbeli jogi képviselőjük útján 2007. október 3. napján felszólították az alperest hogy az elmaradt 2006. évi haszonbért 8 napon belül fizesse meg. Az alperes a 2007. október 17. napján kelt levelében arra hivatkozott, hogy korábban a haszonbérleti díjakat teljesítette és a kötelezettségének a későbbiekben is eleget fog tenni „a viszonyoknak megfelelően”. A továbbiakban azt írta, hogy „az ön által hivatkozott haszonbérleti szerződéssel kapcsolatban ezúton kérem a szerződésben foglaltak szerint és a Ptk. szerinti haszonbérleti díj mérséklését, illetve a fizetési halasztás tudomásulvételét az évszázados aszályra való tekintettel is”. A felperesek az alperes díjmérséklés iránti kérelmét nem fogadták el, figyelemmel arra, hogy a 2006. év nem volt aszályos. Újabb felszólításukban 2007. november 10. napjáig biztosítottak határidőt az alperes számára a haszonbér megfizetésére, és egyben tájékoztatták arról, hogy annak elmaradása esetén a haszonbérleti szerződést fel fogják mondani. Az alperes a felszólításra nem válaszolt, a felperesek jogi képviselőjük útján a 2007. december 12-én kelt levelükben a haszonbérleti szerződést felmondták. A felmondást az alperes 2007. december 18. napján vette át, de azt nem vette tudomásul.

A felperesek 2007. december 21. napján terjesztettek elő keresetet a Baranya Megyei Bíróságon, amelyben az alperessel kötött haszonbérleti szerződés felmondása érvényességének a megállapítását és - kiegészített keresetükben - az alperesnek 40.896.634,- Ft és járulékai haszonbér megfizetésére való kötelezését kérték.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen azzal védekezett, hogy a Pp. 157.§-ának a) pontja alapján a per megszüntetésének lenne helye, mert a keresetet nem a jogszabályban erre feljogosított személy indította. Érdemi ellenkérelmében a 2006. évre járó haszonbér elengedését, másodlagosan annak 50%-os mérséklését kérte a 2006. évi belvízkárra való hivatkozással. Bejelentette, hogy a felperesek 2008-tól a haszonbérrelt földek művelését akadályozzák, ezért a haszonbérleti szerződés módosításában biztosított jogával élve 14.000.000,- Ft ellenkövetelést beszámítási kifogás útján kíván érvényesíteni.

Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította, hogy a peres felek között 2000. június 9. napján létrejött haszonbérleti szerződésnek a bérbeadók által 2007. december 12. napján történt felmondása érvényes. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felmondás időpontjában az alperes a 2006. évre járó haszonbér közel 75%-ával tartozott, és a felperesek felszólítására az alperes csupán a haszonbér mérséklését, illetőleg további fizetési halasztást kért. A felperesek által

biztosított további határidő ellenére a fizetési kötelezettségének az alperes nem tett eleget, ezért a felperesek a Ptk. 457.§-ának (3) bekezdése szerinti megfelelő határidőben előterjesztették a felmondás érvényességének megállapítása iránti keresetüket, amely alapos.

Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperes jogosult - akár a jelen perben is - a haszonbér mérséklése iránt igényt előterjeszteni, azonban a felperesek fizetési felszólításának közlésekor sem a haszonbérleti díj elengedése, sem mérséklése iránt kérelmet nem terjesztett elő, és a válaszában sem állította, hogy nincs haszonbér tartozása, ezért a felperesek jogszerűen gyakorolhatták a felmondási jogukat.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása érdekében, az alperes fellebbezett. Fellebbezésében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperesek nevében közölt felmondás nem jogosulttól származott, illetőleg F. Gy. jogosultsága nem állapítható meg a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos képviselet és perindítás vonatkozásában sem, így az sem állapítható meg, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő meghatalmazással rendelkezett-e. Hivatkozott arra is, hogy a kereset előterjesztésekor a Ptk.-ban számára biztosított három napos nyilatkozattételi határidő még nem telt el, ezért a felperesek keresete időelőtti. Hivatkozott arra is, hogy a felperesek által követelt összegű haszonbérrel nem tartozik, ezen túlmenően pedig a felperesek akadályozták őt a perbeli ingatlanok birtoklásában, továbbá a szerződésmódosításban számára biztosított 14.000.000,- Ft beszámításával a tartozása lényegesen alacsonyabb a felperesek által követelt összegnél, ezért a felperesek olyan követelésre alapítottnan éltek az azonnali hatályú felmondás jogával, amely nem a felek között létrejött megállapodás rendelkezésein alapul.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - a részítélettel elbírált keresetre vonatkozóan - helyesen állapította meg, és abból helyes következtetést levonva, az irányadó anyagi jogszabályoknak megfelelő, helyes érdemi döntést hozott.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárásban csatolt ügyvédi meghatalmazások alapján kiegészíti a tényállást azzal, hogy valamennyi felperes sajátkezű aláírásával ellátott ügyvédi meghatalmazást adott a felperesek nevében eddig is eljáró jogi képviselő részére, amelyben a jogi képviselő eddigi eljárását jóváhagyták, s a meghatalmazás kiterjed a haszonbérleti szerződés felmondása érvényességének megállapításával, illetve a haszonbér megfizetésével kapcsolatos követelés érvényesítésére is.

A kiegészített tényállásra tekintettel az alperes fellebbezésének első pontja lényegében tárgyat vesztette, azonban F. Gy. képviseleti jogának kifogásolására irányuló fellebbezési érvelés ettől függetlenül is alaptalan volt.

A keresetlevélhez csatolt, 2003. december 25-én kelt „megbízási, meghatalmazási szerződés” címmel ellátott, a felperesek által is aláírt okirat szerint azzal „bízták meg” a felperesek F. Gy., hogy a magyarországi ingatlanai (köztük 2200 ha termőföld) „ügyvivői, gondnoki teendőit teljhatalmúlag ... ellássa”. Ez a „teljhatalmú megbízás” kiterjed ezen ingatlanok tulajdonjogának ellenérték fejében történő átruházására is, az ingatlanokkal kapcsolatos „jogi” intézkedésre, és a hatóságok előtti képviseletre is.

Ez az okirat megfelel a Ptk. 222-223.§-ai szerinti meghatalmazásnak, amellyel a felperesek a magyarországi termőföld ingatlanaikkal kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére kiterjedő képviseleti jogot létesítettek F. Gy. javára. E meghatalmazásnál fogva F. Gy. gyakorolta a felperesek nevében, az ő javukra az ingatlanok feletti rendelkezési jogot, amely a haszonbérbeadásra és az ilyen szerződés felmondására, sőt ezen túl az ingatlanok tulajdonjogának ellenérték fejében történő átruházására is kiterjed. A Ptk. 219.§-ának (1) bekezdése alapján ezért F. Gy. jogosult volt a haszonbér megfizetésére felhívó, a fizetésre halasztást adó és a haszonbérletet azonnali hatállyal felmondó jognyilatkozatok megtételére. Ezt a jogát ügyvéd útján is gyakorolhatta, mert képviseleti joga kiterjedt arra is, hogy a jogi ügyek intézésére ügyvédnek adjon meghatalmazást, így kiterjedt arra is, hogy a felperesek perbeli képviseletére ügyvédnek adjon meghatalmazást. Téves ezért az alperesnek a képviseleti jog hiányára való hivatkozása.

Alaptalanul állította a fellebbezésében az alperes azt is, hogy a felperesek követelése időelőtti.

A Ptk. 457.§-ának (3) bekezdése értelmében, ha az azonnali hatályú felmondást a haszonbérlelő három napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbe adó további nyolc napon belül bírósághoz fordulhat. Az alperes szerint időelőtti a perindítás, mert a felperesek a háromnapos határidő lejárta előtt, annak utolsó napján nyújtották be a keresetlevelüket. Ez a körülmény azonban nem eredményezheti a per megszüntetését a Pp. 157.§-ának a) pontja és a 130.§-a (1) bekezdésének f) pontja alapján. Nem kétséges ugyanis, hogy az alperes a háromnapos határidőn belül, sőt azóta sem vette tudomásul a felmondást, ezért a Pp. 158.§-ának (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel az idő előtt indított pert megszüntetni nem lehet.

A felperesek a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását a Ptk. 457.§-a (2) bekezdésének c) pontjára alapították, mert az alperes a haszonbért a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizette meg.

Az azonnali hatályú felmondás jogszabályi feltételeinek a felmondás közlésekor kell fennállniuk. Ebből következően a felmondás érvényességének vizsgálatakor annak

van jelentősége, hogy a felmondásban közölt ok ebben az időben fennállt-e, azaz az alperesnek volt-e haszonbér tartozása. Az alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a beszámítási kifogására tekintettel a felperesek által követeltnél lényegesen alacsonyabb összegű haszonbértartozása áll fenn. Az alperes azonban a beszámítási kifogását csak a perben érvényesítette, márpedig a Ptk. 296.§-a szerinti beszámítás a jogosulttal való közléskor szünteti meg a beszámítás erejéig a kötelezettséget. Ebből következően a rendkívüli felmondás közlésekor - a fellebbezésben már az alperes által sem vitatottan - állt fenn lejárt haszonbértartozása az alperesnek.

A fent kifejtettekre tekintettel nincs jelentősége a felmondás érvényessége tekintetében annak sem, hogy a közlést (és a perindítást) követően a felperesek jogosultak voltak-e a földeket másnak haszonbérbe adni, és ezzel akadályozták-e az alperest a haszonbérelt földek használatában és, hogy ez az akadályozás keletkeztetett-e olyan követelést az alperes javára, amely alkalmas a haszonbértartozásba való beszámításra.

Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a jogszabályi feltételek megvalósulása miatt a felperesek által közölt azonnali hatályú felmondás érvényes. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság részítéletét - a Pp. 213.§-ának (2) bekezdése szerint részítélettel - a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperesek másodfokú perköltségét megfizetni.

A felpereseket képviselő ügyvéd munkadíjának összegét az ítélőtábla a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A Pp. 78.§-ának (1) bekezdése, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles az alperes megfizetni az államnak a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket is.

Pécs, 2008. július 1.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró