

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Posta Attila ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Lascsik és Vass Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Vass Gellért ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. november 10. napján kelt G.20.308/2008/14. számú ítélete ellen a felperes által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2009. április 22. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek 2.473.647 (Kettőmillió-négyszázhetvenháromezer-hatszáznegyvenhét) Ft-ot, ennek 2004. december 2. napjától 2004. december 31-ig évi 11 %-os, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

A felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az alperesnek 600.000 (Hatszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek 1998. szeptember 30-án az alperes tulajdonában álló különféle helyrajzi számú, összesen 119,52 hektár területű termőföldre haszonbérleti szerződést kötöttek. A haszonbért a felperes - az alperes választása szerint - hektáronként az "A" középárfolyama alapján számított 256,43 DEM vagy hektáronként 1.000 kg étkezési búzának az adott hónapra vonatkozó, a Budapesti Árutőzsde elszámoló átlagának figyelembevétel tartozott megfizetni. A felek ugyanezekre a földterületekre 2000. december 20-án újabb, 2010. november 30-ig tartó szerződést kötöttek.

A szerződésben a haszonbért úgy határozták meg, hogy a szerződés 1./ pontjában meghatározott 48,7 hektár területre a díj 188 DEM/hektárra, vagy 733 kg búza/hektárra csökken, míg a fennmaradó 70,82 hektár vonatkozásában a korábbi szerződésben meghatározott mérték volt az irányadó. Az előző szerződéshez képest további eltérést jelentett az, hogy a felek a választás jogának gyakorlására jogosult személyét megváltoztatták, ez a jog a felperesi haszonbérletlőrt illette meg.

A felek a szerződés 7./ pontjában egyebek mellett kimondták, ha a határozott időre kötött szerződést a bérbeadó a lejárat előtt felmondja, úgy lemond a tárgyévi földbérleti díjáról, még a részarányosról is.

A szerződés teljesítése kapcsán 2003. őszén a felek között vita alakult ki. Az alperes a gabonaalapú elszámolás alkalmazásával kiszámított magasabb összegű bérleti díjra tartott igényt, míg a felperes a számára az adott évben kedvezőbb devizalapú elszámolást alkalmazta. A vita tárgyát képezte az is, hogy a felperes az időközben bekövetkezett jogszabályváltozás alapján járó földalapú mezőgazdasági támogatás 30 %-ára is igényt tartott. Az elszámolási vita lezárásaként az alperes a 2004. december 2-án kelt levelében a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, arra hivatkozva, hogy a felperes a hátralékos haszonbérleti díjat felszólítás ellenére nem fizette meg. A felperes a felmondást nem vette tudomásul, ennek ellenére az alperes a felmondás érvényességének bírói megállapítását nem kérte.

Az alperes a Mosonmagyaróvári Városi Bírósághoz 2004. december 9. napján benyújtott fizetési meghagyásában 1.471.439 Ft hátralékos bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni jelen per felperesét. A perré alakult eljárásban a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 1.Gf.21.030/2006/3. számú ítéletében a keresetet elutasította, és megállapította, hogy a bérlő a szerződés szerint járó földbérleti díjat a bérbeadónak megfizette, a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs. A fellebbezés folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.055/2007/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az alperes 2005. januárjában a korábban a felperes által bérelt földterületre az "B" Kft-vel haszonbérleti szerződést kötött, s a területet birtokba vette. Ennek ellenére a felperes birtokvédelmi eljárást nem kezdeményezett, hanem az új bérlőtől 41,4 hektár területet albérletbe vett.

- o - o - o -

A felperes keresetében a 2004. december 2-i alperesi felmondás jogellenességének a megállapítását, továbbá a 2000. december 30-án kötött szerződés 7./ pontja alapján az alperes kötelezését kérte a 2004. évre már kifizetett 2.473.647 Ft haszonbérleti díj és késedelmi kamatai, a Ptk. 318. §-a alapján 14.342.400 Ft kártérítés (elmaradt haszon) megfizetésére. Azzal érvelt, hogy a bérbeadó a határozott időre kötött haszonbérleti szerződést a lejárat előtt felmondta, így a megállapodás 7./ pontja szerint köteles az arra az évre már kifizetett haszonbért visszafizetni. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 1.Gf.21.030/2006/3. számú jogerős ítélete szerint bérleti díj tartozása nem volt, ezért az

alperes a szerződést jogellenesen mondta fel. A jogellenes felmondás következtében pedig a korábban bérelt földterületet hasznosítani nem tudta, ezzel pedig a következő években 14.342.400 Ft haszontól esett el.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy felmondása nem volt jogellenes, mert a bérleti díjjal kapcsolatos jogvitában a jogerős ítélet meghozataláig abban a hiszemben volt, hogy bérbevevőjével a haszonbérleti szerződést módosították, a bérleti díjat megemelték, a megemelt bérleti díj megfizetésével pedig a bérbevevő késedelembe esett.

Az elsőfokú bíróság a 2008. november 10. napján kelt G.20.308/2008/14. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 900.000 Ft perköltséget. Határozata indokolásában kifejtette: a felperes a 2004. december 2-i azonnali hatályú felmondásra nem nyilatkozott, ennek ellenére az alperes a felmondás érvényességének bírói megállapítását nem kérte, csak a hátralékos bérleti díj megfizetése iránt indított pert a Mosonmagyaróvári Városi Bíróságon, ezért a felmondás a Ptk. 457.§. (2) bekezdés c/ pontja és (3) bekezdése alapján hatályát veszítette. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint azonban a felek a szerződést kölcsönös ráutaló magatartással megszüntették. Ezt támasztja alá, hogy a bérlő 2004. őszén a kialakult vitás helyzetre is figyelemmel a földterületről levonult, azt követően pedig, hogy a bérbeadó a korábban általa bérelt földterületet az **"B"** Kft-nek bérbe adta, és ez okból a felperes birtokba védelmet nem kért, eljárást nem kezdeményezett; a bérbeadó pedig a megindított perben csak a hátralékos bérleti díjat akarta érvényesíteni, és a perrel érintett földterületre 2005. januárjában más személlyel haszonbérleti szerződést kötött.

A szerződés tehát nem felmondással, hanem a felek kölcsönös ráutaló magatartásával szűnt meg, ezért a felperesnek a szerződés 7./ pontjára alapított keresete alaptalan. A Ptk. 318. §, illetve 339. § /1/ bekezdésén alapuló kártérítési felelősség körében pedig a felperes az alperes jogellenes magatartását nem bizonyította, mert a bíróság előtt nem érvényesített és ily módon hatálytalanná vált felmondás jogellenesnek nem tekinthető. A felperes bírói felhívás ellenére az elmaradt haszon körében tényelőadását nem pontosította, kárának összegét nem bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság mellőzte - a felperes indítványa ellenére - az elmaradt haszon összegének megállapítására szakértő kirendelését. A felek között a haszonbérleti jogviszony már megszűnt, a felperesnek az alperessel szemben lejárt követelése van, így megállapítás iránti kereset (Pp. 123. §). előterjesztésének a törvényi feltételei nem álltak fenn, ezért az elsőfokú bíróság a felmondás érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet is elutasította.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, és az így megállapított tényállásból téves jogi következtetésre jutott. A keresetlevelében közölte a szakértői vizsgálatához szükséges adatokat, ezért alaptalanul utasította el az elsőfokú bíróság a mezőgazdasági szakértő kirendelése iránti indítványát. Az elmaradt haszon megállapítása pedig szakismeretet feltételez, ezért

fellebbezésében továbbra is kérte szakértő kirendelését. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a bérleti jogviszony ráutaló magatartással történő megszűnését is. Erre abból a tényből alappal következtetni nem lehet, hogy 2005. januárjában birtokvédelmet nem kért, az "B" Kft-től pedig földterületet albérletbe nem vett. Álláspontja szerint a szerződés felmondás következtében szűnt meg, és akár jogszerű, akár jogellenes a bérbeadói felmondás, a haszonbérleti szerződés 7./ pontja szerint a tárgyévre kifizetett haszonbérleti díjat a bérbeadó köteles a bérlőnek visszafizetni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A megállapodás 7./ pontjának tartalmát a felperesi képviselővel egyezően értelmezte, de álláspontja szerint jelen esetben a haszonbérleti díj azért nem jár vissza a felperesnek, mert a szerződés közös megegyezéssel szűnt meg.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése és egybevetése alapján a tényállást részben hiányosan állapította meg, és abból részben téves következtetésre jutott.

A Győri Ítélet tábla az elsőfokú eljárás adatai - így különösen a felek között a bérleti díj megfizetése iránt a Mosonmagyaróvári Városi Bíróság előtt 8.G.20.630/2005. ügyszám alatt folyamatban volt, és jelen perhez csatolt iratai alapján - az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbi szerint módosítja.

A felperes a szerződést 2004. december 2-án azonnali hatállyal felmondta. Az alperes a felmondásra ugyan nem nyilatkozott, de azt tudomásul vette, azzal szemben kifogása nem volt, ezzel a felek között a 2000. december 20-án kelt határozott időre kötött haszonbérleti szerződés megszűnt.

A fellebbezés az így módosított tényállás alapján részben, az alábbiak szerint alapos.

A Győri Ítélet táblának mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a 2000. december 30-án megkötött haszonbérleti szerződés megszűnt-e, ha igen, mikor és milyen módon.

Az elsőfokú bíróság helytelenül, a peradatokkal ellentétesen állapította meg, hogy a haszonbérleti szerződés a felek ráutaló magatartásával közös megegyezéssel szűnt meg. A felperes a termény őszi betakarítása után nem a jogviszony megszüntetésének szándékával, hanem a korábbi évek gyakorlatának megfelelően vonult le a bérelt földterületről, azért mert azon elvégzésre váró munka ebben az időben nem volt. A birtokvédelmi eljárás kezdeményezésének, valamint a felmondás jogszerűségének bírói megállapítása iránti kereset benyújtásának hiánya pedig a szerződés megszüntetésére irányuló egyértelmű ráutaló magatartásnak nem tekinthető. Ezzel szemben tény, hogy a bérbeadó alperes a haszonbérleti szerződést 2004. december 2-án azonnali hatállyal felmondta. A bérleti díj megfizetése iránt a Mosonmagyaróvári Városi Bíróság előtt 8.G.20.630/2005. ügyszám alatt folyamatban volt perben a városi bíróság meghallgatta a felperes ügyvezetőjét "C", és alkalmazottját "D"-t. A felperesi ügyvezető személyes meghallgatása során előadta, hogy az alperes azonnali hatályú felmondásáról 2004. december 3-án értesült, a felmondást tudomásul vette, az ellen

kifogása nem volt (8.G.20.630/2005/9. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv); előadását "D" tanú is megerősítette (8.G.20.630/2005/6. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv). A felmondásra a felperes nyilatkozatot nem tett, de szervezeti képviselőjének előadása szerint is azt tudomásul vette, elfogadta, ezzel pedig a felmondás hatályossá vált attól függetlenül, hogy a bérbeadó a felmondás érvényességének bírói megállapítását nem kérte. A felmondás elfogadása után pedig annak már nincs jelentősége, hogy a felmondásban közölt ok valós volt-e vagy sem. A szerződés tehát az alperesi felmondás folytán szűnt meg (Ptk. 321. § /1/ bekezdése), ezt követően pedig a felperesnek már nem volt joga a korábban bérelt földterület használatára. Így ez okból kiesett árbevételét kártérítés címén alappal az alperestől nem is kérheti.

A felmondásra a szerződésben kikötött határozott idő lejártá előttr került sor, ezért haszonbérleti szerződés 7./ pontja alapján a bérbeadót a haszonbérleti díj nem illeti meg, a megkapott haszonbérleti díjat pedig vissza kell fizetnie. A szerződés 7./ pontjának értelmezésével kapcsolatban a felek között vita nem volt, egyező volt az előadásuk abban, hogy lejárat előtti bérbeadói felmondás esetén a kifizetett bérleti díj a bérlőnek visszajár. Az alperes nem vitatta, hogy adott évre bérlőjétől 2.473.647 Ft haszonbért megkapott, ezért a Győri Ítéltábla ebben a részében az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre is kiterjedően a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alperest 2.473.647 Ft, továbbá ezen összeg után 2004. december 2. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának megfizetésére kötelezte, egyebekben pedig az elsőfokú ítéletet a fenti eltérő jogi indokolással helybenhagyta.

A Győri Ítéltábla az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására figyelemmel a perköltségről a Pp. 80. § /1/ bekezdése szerint a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően rendelkezett. A per tárgyának értéke 16.816.000 Ft volt, ebből a felperes 2.473.647 Ft, míg az alperes 14.342.400 Ft erejéig lett pernyertes. A felperes 900.000 Ft eljárási és 900.000 Ft fellebbezési illetéket előlegezett meg, így részleges pernyertességére figyelemmel 148.400 Ft eljárási, és 148.400 Ft fellebbezési illeték illeti meg, továbbá a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § /2/, /5/ és /6/ bekezdései szerint 185.520 Ft ügyvédi munkadíjra jogosult. Ezzel szemben az alperesnek pernyertességére figyelemmel az első- és másodfokú eljárásra együttesen 1.080.000 Ft perköltség (ügyvédi munkadíj) jár, ezért az ítéltábla a fentieket egybevetve a felperest az alperes javára kerekítve 600.000 Ft első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

Győr, 2009. április 22.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Hammer Sándor sk.**
előadó bíró

Dr. Farkas Attila sk.
bíró

A kiadmány hitelűl
kiadó: