

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.760/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Virágh Pál ügyvéd (Debrecen, Tessedik Sámuel u. 10.) által képviselt felperes neve (címe felperesnek, a Dr. Földes Tamás ügyvéd (Debrecen, Piac u. 43. I/1.) által képviselt alperes neve (címe.) alperes ellen haszonbérleti díj megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6. P. 21.716/2008/27. számú ítélete ellen az alperes által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes a tulajdonosa a **h-i ...** helyrajzi számú, 973,13 aranykorona értékű szántó megjelölésű ingatlannak.

1995. január 2-án a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt földbérleti szerződést kötött, mely szerint a bérbeadó 1999. december 31-ig a bérlő részére bérbe adta a perbeli ingatlant. A bérleti díjat úgy állapították meg a felek, hogy annak összege aranykoronánként 30 kg B1-es szabványminőségű étkezési búza árának felel meg évente, s a búzaár tekintetében kikötötték, hogy a szerződés teljes időtartamára elfogadják a Budapesti Árutőzsde minden tárgyév augusztus első hetében kialakult és nyilvánosságra hozott új elszámolási árát. A

bérbevevő vállalta, hogy az ekként számított évi bért a bérbeadó kezeihez minden év október 1. napjáig megfizeti.

1999. november 23-án „Földbérleti szerződés kiegészítése” című okiratban a bérleti szerződést akként módosították, hogy azt határozatlan idejűvé alakították át.

A felperes felmondása eredményeként 2008. december 31-ével a szerződés megszűnt.

A szerződés alapján az alperesnek 2003. évre 1.011.160 Ft, 2004. évre 707.368 Ft, 2005. évre 678.057 Ft, 2006. évre 794.658 Ft, 2007. évre 1.551.364 Ft, míg 2008. évre 1.149.364 Ft bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezett.

Ebből a bérő 2006. évre 573.894 Ft-ot 2007. június 15-én pénzügyi átutalással, 2007. évre 1.010.962 Ft-ot, 2008. évre 1.138.410 Ft-ot a per során a bérbe adóval kötött részegyezség alapján részben beszámítással, részben átutalással teljesített.

Ezt meghaladó kifizetést az alperes nem igazolt, így jelenleg is fennálló bérleti díj fizetési kötelezettsége 3.168.705 Ft.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 3.168.705 Ft tőke, ebből 1.011.160 Ft után 2003. október 2., 707.368 Ft után 2004. október 2., 678.057 Ft után 2005. október 2., 220.754 Ft után 2006. október 2., 540.402 Ft után 2007. október 2. és 10.954 Ft után 2008. október 2. napjától késedelmi kamat, valamint a perköltség megfizetésére.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperessel kötött bérleti szerződést szóban, megkötésének évében módosították és az alapján a bérleti díj kiszámításának alapjául nem az árutőzsde adott év augusztus első heti árait, hanem a piaci felvásárlási árat kellett figyelembe venni. Az ez alapján számított díjfizetési kötelezettségének pedig - figyelemmel a perben kötött részegyezségre is - maradéktalanul eleget tett. Hivatkozott arra, hogy a 2003-ra szóló díjkövetelés elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a módosított keresetnek megfelelően marasztalta az alperest, kötelezte továbbá 299.394 Ft perköltség megfizetésére a felperes részére. A le nem rótt illetékből a felperest 3.230, az alperest 319.770 Ft állam javára történő megtérítésére kötelezte.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a peres felek között a Ptk. 452. § (1) bekezdése szerinti haszonbérleti szerződés jött létre, melynek érvényességéhez ugyanezen § (3) bekezdése értelmében a szerződés írásba foglalása szükséges.

Alapvetően találta az alperes azon állítását, hogy a szerződést a felek szóban módosították volna. E tekintetben nem fogadta el az alperes házastársának ezt igazoló tanúvallomását, tekintettel az ő személyes és anyagi érdekeltségére. Egyéb bizonyíték pedig a bérlet védekezését nem támasztotta alá. Kiemelte, hogy a bírói gyakorlat a szerződés érvényességének írásbeli alakhoz kötése esetén azt a szerződés módosítása tekintetében is megköveteli, márpedig a felek a haszonbérleti szerződésüket írásban nem vitásan nem módosították, az alperes állította feltételekkel.

A szerződésmódosítás hiányára tekintettel nem adott helyt az alperes azon bizonyítási indítványának, hogy a perbeli időszakban érvényes búza felvásárlási árak tisztázása végett szakértői bizonyítást fogantatosítson.

Alapvetően találta az alperes elévülési kifogását is, tekintettel arra, hogy a felperes korabeli jogi képviselője útján 2008. január 25-én írásban felszólította a bérletet, egyebek mellett a 2003. évi bérleti díj megfizetésére is, s e felszólítás az elévülést megszakította.

Nem találta bizonyítottnak azt az alperesi védekezést, hogy a 2003., 2004., 2005. évi bérleti díjakat 2003. őszén, illetve 2006. tavaszán a felperes magyarországi látogatásaikor közvetlenül megfizette volna. Az alperes ezen állítását ugyan tanúvallomásában alátámasztotta közvetett bizonyítékként értékelhető vallomásával házastársa, valamint közvetlen észlelésen alapuló vallomásával szülei, azonban e nyilatkozatokat személyes érdekeltségükre, illetve részben anyagi érdekeltségre tekintettel nem találta olyan független, objektív és érdektelen bizonyítéknak, melyre tényállást alapozhatott volna. Figyelembe vette, hogy e tanúk az alperesi teljesítésösszességét nem igazolták.

A 2004-2005. évekre járó, s az alperes állítása szerint 2006. tavaszán megfizetett bérleti díjjal kapcsolatban kiállított okiratról kifejtette, hogy az azon lévő felperesi aláírás valódisága a perben vitatott volt. Az okirat azonban sem tartalma, sem nyelvtani értelmezése alapján nem alkalmas teljesítés igazolására abban az esetben sem, ha megállapítható lenne, hogy azt a felperes írta alá. Nem tisztázható ugyanis, hogy az okiratot milyen okból és esetleg milyen felhasználás céljából állították ki, továbbá tartalma is valótlan azon részében, hogy noha a földbérleti díj egyik perbeli esztendőben sem esett forrásadó fizetési kötelezettség alá, az okirat azt mégis feltünteti, s elszámolja. Mivel az írás semmilyen, a perben releváns körülmény bizonyítására nem alkalmas, mellőzte az alperes igazságügyi írásszakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát.

Értékelte a felperes korabeli jogi képviselője által az alperes részére 2007. december 6-i keltezéssel írott felszólító levelet, együttesen az ugyanezen ügyvéd által 2008. január 25-én az alpereshez címzett levéllel. Megállapította, hogy e levelekben a felperes képviselője a 2008. januárig terjedő időszakra csak a 2007. évi teljes díj elmaradását kifogásolta, míg az azt megelőző, 2002-2006. évekre nem a teljesítés teljes elmaradását sérelmezte, pusztán az általa kalkulált és az alperes által megfizetett összeg közötti különbséget. A 2002-2007.

évekre a felperes jogi képviselője a bérbeadó díjigényét 5.000.000 Ft-ban jelölte meg, a bíróság megállapítása szerint ez arra utal, hogy az adott időszakra kalkulált, összesen 5.437.646 Ft-ból mindössze a perben sem vitatott 2006. évi 573.894 Ft-os alperesi részteljesítést ismerte el, mert az így fennmaradó 4.863.752 Ft közelíti meg leginkább a valószínűsíthetően kerekített formában megjelölt 5.000.000 Ft összegű díjigényt. A kérdéses időszakra vonatkozóan e felszólító levelek további alperesi teljesítést nem igazolnak, „ez esetben ugyanis az az 5.000.000 Ft-ban megfogalmazott díjigény összegszerűségétől a tőkeösszeget logikailag elszakítaná”. E levelekkel kapcsolatban ugyan indokolt lehetett volna a korabeli jogi képviselő tanúkénti meghallgatása, ezt azonban az alperes nem indítványozta.

A módosított keresetnek megfelelően a késedelembe esés időpontjától kötelezte az alperest minden évben késedelmi kamat fizetésére a Ptk. 301. §-a (1) bekezdése alapján.

Megállapította, hogy a felperes az eredeti kereseti kérelméhez viszonyítottn 99 %-os arányban lett pernyertes, ezért az alperes ennek megfelelő arányban köteles a felperes javára perköltség fizetésére, s a pervesztesség-pernyertesség arányának megfelelően kötelesek a felek a felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megtérítésére az állam javára.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, a rendelkezésére álló bizonyítékokat tévesen értékelte, és tévesek az abból levont következtetései.

Megismételte az elsőfokú eljárás során előadott védekezését, mely szerint a szerződést a felperessel közösen módosították, az erre tekintettel őt terhelő bérleti díjfizetési kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett, így tartozása a bérbeadó felé nincs.

Kifejtette, hogy a szerződés bérleti díj meghatározására vonatkozó részét szóban is módosíthatták, az megtörténhetett akár ráutaló magatartással is, s tekintettel arra, hogy a felperes éveken keresztül elfogadta az általa kifizetett összegeket teljesítésként, a szerződés módosítása a felek egyező akaratából megtörtént.

A módosított szerződésnek megfelelően fizetési kötelezettségének eleget tett, s ezt igazolták az elsőfokú bíróság által érdekeltnek minősített tanúk, a becsatolt okiratok - különös tekintettel a 2004-2005. évi bérleti díjjal kapcsolatos, a felperes által is aláírt elszámolásra -, valamint a felperes korábbi jogi képviselőjének felszólító levelei. E bizonyítékokat összességükben értékelve álláspontja szerint megállapítható a teljesítés megtörténte, s annak összegszerűsége is.

A fellebbezés mellékleteként becsatolta a felperes korabeli jogi képviselője által készített, az ő részteljesítéseit is igazoló elszámolást, mellyel kapcsolatban indítványozta az ügyvéd tanúkénti meghallgatását.

Kifogásolta, hogy a felperes nem ismerte el, hogy a perbeli időszak első három évében teljesített volna, ehhez képest életszerűtlen, hogy pont a 2006. évi átutalás megtörténtét fogadja el, különös tekintettel arra, hogy a korábbi években nem szólította fel őt a teljesítésre.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és az alperes fellebbezési eljárási költségben való marasztalását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást a bizonyítékok okszerű, logikus értékelésével, abból helytálló következtetéseket vont le, megalapozott a döntése, annak jogi indokolása a jogszabályhelyek pontos megjelölésével kimerítő, azt az ítélet tábla sürgősségének tartja megismételni, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira tekintettel a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése és 254. §-ának (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel tartja szükségesnek megjegyezni az alábbiakat:

Egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy az alperes nem bizonyította, hogy a felperessel írásban kötött haszonbérleti szerződést egyező akarattal módosították volna.

E megállapítást alátámasztja a fellebbezés mellékleteként becsatolt elszámolás is. Az abban megjelölt, a felperes által igényelt bérleti díjak szinte pontosan egyeznek a Budapesti Értéktőzsde által a perben közölt adatok alapján kiszámítható bérleti díjjal.

Az elszámolás nem az alperes által levezetett elszámolással harmonizál.

Abból a tényből, hogy a felperes az alperes per előtti, illetve perbeli részteljesítését elfogadta, az alperes elszámolását nem kifogásolta, nem következik, hogy hallgatólagosan, ráutaló magatartással hozzájárult volna a szerződés módosításához a bérleti díj tekintetében, s megelégedett volna a neki járó összegnél lényegesen kisebb összeg teljesítésével, hiszen nem vitásan nem volt tudatában az őt megillető, a tőzsdei árak alapulvételével kiszámítható valós bérleti díjnak.

Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte az alperes teljesítésével kapcsolatos bizonyítékokat is.

A felperes által az alperes házastársa és társa ellen indított perben a felperes elismerte, hogy az e perben is becsatolt, a 2004-2005. évi díjakkal kapcsolatos elszámolást tükröző okiraton lévő aláírás a saját kezű aláírása.

Ahogy azonban a megyei bíróság részletesen kifejtette, ez az okirat nem tanúsítja az abban írt levezetés eredményeként megállapított összeg kifizetését, csak az elszámolást.

Az irat szövege nyelvtanilag, logikailag nem támasztja alá az alperes érvelését, nem igazolja védekezésének valós voltát.

Ez az okirat - ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott, - részben valótlan adatokkal is kalkulál, tekintettel arra, hogy az elszámolást készítő a bérleti díjból levonja a forrásadóként kiszámolt összeget, holott azt a perbeli időszakban a haszonbérbeadónak már nem kellett fizetni.

Az alperes nem adta indokát annak, hogy a felperes részére állítása szerint megfizetett bérleti díjakat miért nem számolta el akár a saját egyéni gazdálkodói kimutatásában, akár a házastársával együttesen alapított cég kimutatásában költségként, holott ez a jogszabály értelmében nemcsak kötelező, hanem a gazdálkodó számára célszerű is lett volna.

Nem adott magyarázatot az alperes arra az ellentmondásra sem, hogy a perindítás előtt a felperes akkori jogi képviselője részére egyezség esetére 3.000.000 Ft megfizetését ajánlotta fel, s ez az összeg lényegesen meghaladja a per során kötött részegyezség szerint kifizetett összeget. A polgári jogi egyezség lényege ugyanis az, hogy az egyezséget kötő felek kölcsönösen engednek egymásnak, az adott esetben azonban - ha az alperes részteljesítései valóban megtörténtek volna - a 3.000.000 Ft felajánlásával a bérlő az általa számítottnál nagyságrenddel magasabb díj kifizetésére vállalkozott.

A felperesi követelés „életszerűtlensége” alátámasztására előadott alperesi érveléssel szemben a felperes személyesen benyújtott előkészítő irata ad magyarázatot arra, hogy a bérbeadó miért nem kérte rokonától az elmaradt bérleti díjak megfizetését, miért nem szólította fel a teljesítésre. Az előkészítő iratban a felperes kifejtette, hogy arra hivatkozott az alperes, hogy építkezik, s annak magas költségei miatt nem tudja a felperes felé fennálló kötelezettségét teljesíteni. A bérbeadó mindaddig elfogadta ezt, míg nem tapasztalta személyesen, hogy milyen luxuskiadásokra fordítja jövedelmét az alperes, ezt követően már ragaszkodott a bérleti díj megfizetéséhez.

Az ítéletábra süükségtelennek tartotta a felperes egykori jogi képviselője tanúkénti meghallgatását. E bizonyítás fogatosításának a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint eljárásjogi akadály is van, azonban az alperes által fellebbezéshez csatolt elszámolás indokolatlaná is teszi az ügyvédnö megidézését, tekintettel arra, hogy az elszámolás tanúsítja az alperes által állított részteljesítések megtörténtét, egyszersmind megállapítható belőle, hogy az alperes részére küldött felszólító levélben írt 5.000.000 Ft-ban meghatározott követelés reális, azaz az okirat a felperes álláspontját támasztja alá, így e körben süincs süükség további bizonyíték beszerzésére.

Nem tévedett a megyei bíróság akkor sem, amikor a szakértő kirendelésére tett bizonyítási indítványokat elutasította, mert a szakvéleményekkel bizonyítandó tények a perben egyéb bizonyítékokkal igazolódtak, másrészt a per eldöntése szempontjából irrelevánsak.

A fellebbezés eredménytelen volt, ezért az alperes köteles a felperes részére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az ítéletábra a

felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

D e b r e c e n, 2010. január hó 21.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő