

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Posta Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Vass Gellért ügyvéd - (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságon G.20.308/2008. számon megindított, és a Győri Ítéltőta bla Gf.II.20.005/2009/4. sorszámú ítéletével befejezett perében a felperes 8. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget. A felperes a saját felülvizsgálati eljárási költségeit maga viseli.

I n d o k o l á s :

A peres felek 2000. december 20-án 2010. november 30-ig tartó haszonbérleti szerződést kötöttek az alperes tulajdonában álló termőföld felperesi használatára. A szerződés 7. pontjában kimondták, hogy ha a bérbeadó a szerződést a lejárát előtt felmondja, lemond a tárgyévi földbérleti díjról. 2004. december 2-án kelt levelében az alperes a haszonbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, a felmondás érvényességének bírói megállapítása iránt nem fordult bírósághoz.

Az alperes bérbeadónak a felperesi haszonbérllő ellen hátralékos haszonbérleti díj megfizetése iránt előterjesztett keresetét a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság jogerős ítéletével elutasította. Ezt követően előterjesztett keresetében a felperes a felmondás jogellenességének megállapítását kérte, továbbá az alperest 2004. évre 2.473.647 forint haszonbérleti díj és késedelmi kamatai, valamint 14.342.400 forint kártérítés megfizetésére kötelezését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Határozatának indokolása szerint a felperes az azonnali hatályú felmondásra nem nyilatkozott, ennek ellenére az alperes nem kezdeményezett peres eljárást a felmondás érvényességének megállapítása iránt. 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 ráutaló magatartással megszüntették, a bérlő a kialakult vitás helyzetre is figyelemmel 2004. őszén a földterületről levonult, azt követően pedig, hogy a bérbeadó harmadik személynek a területet bérbeadta, a felperes nem kért birtokvédelmet, eljárást nem kezdeményezett. A bérbeadó a perben csak a hátralékos bérleti díjat követelte, és a perbeli területre harmadik személlyel 2005. januárjában már haszonbérleti szerződést kötött. A fentiek folytán a szerződés a felek ráutaló magatartása folytán megszűnt, ezért a felperesnek a szerződés 7. pontjára alapított keresete megalapozatlan. A felperes az elmaradt haszon körében bírói felhívás ellenére nem tett nyilatkozatot, kárának összegét nem bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság az elmaradt haszon összegének megállapítása érdekében szakértő kirendelése iránt előterjesztett indítványt mellőzte. Rámutatott arra is, hogy megállapítás iránti kereset előterjesztésének eljárási feltételei is hiányoznak. Az elsőfokú bíróság mindezekkel az indokokkal utasította el a felperes keresetét.

A felperes fellebbezése folytán eljárva a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperest 2.473.647 forint bérleti díj, ennek 2004. december 2-tól járó törvényes mértékű késedelmi kamatai 15 napon belül történő megfizetésére kötelezte. A tényállást kiegészítve megállapította, hogy az alperes a felmondással szemben nem támasztott kifogást, ezért a felek közti szerződés az alperes felmondása folytán a Ptk. 321.§ (1) bekezdése alapján szűnt meg, melyet a felperes ügyvezetőjének és alkalmazottjának vallomása támaszt alá. A szerződés megszűnése folytán a felperes a kiesett árbevételét az alperestől alappal nem kérheti. A szerződés 7. pontjában írt tényállás azonban megvalósult ezért a haszonbérleti díjat vissza kell fizetnie.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a keresetet elutasító részében az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását, ennek keretében az alperes 14.342.400 forint kártérítésben való marasztalását kérte. Állította, hogy a felmondást nem vette tudomásul, e kérdésben az ítéeltábla ténymegállapítása és jogi következtetése egyaránt téves. A felmondás hatálytalansága következtében kártérítési igényét jogszerűen érvényesítheti,

szakértői bizonyításra tett indítványának elutasítása alaptalan volt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a felperes kárigényének érvényesítésével összefüggésben akként foglalt állást, hogy a felek a szerződést alakítás nélkül, kölcsönös ráutaló magatartással, a Ptk. 218.§ (3) bekezdésének megfelelően szüntették meg. A másodfokú bíróság álláspontja ettől eltérően az, hogy a szerződés az alperes felmondása folytán szűnt meg, melyet a felperes elfogadott, ezért a felmondás hatályossá válásához a haszonbérbeadónak nem kellett bírósághoz fordulnia [Ptk. 457.§ (3) bekezdés]. A másodfokú bíróságnak a szerződés megszűnésének minősítése kérdésében elfoglalt álláspontja a bizonyítékok Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésén alapult. A haszonbérelő hallgatása önmagában nem eredményezi az azonnali hatályú felmondás tudomásulvételét. Az adott esetben azonban a hallgatáshoz olyan további körülmények fűződtek, amelyek alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a felperes a felmondást tudomásul vette, azt nem kifogásolja. A bíróság által jogszerűen értékelt körülmények, így a felperesi ügyvezető személyes előadása, az alkalmazott tanúvallomása, annak számbavétele, hogy a felperes az őszi betakarítás után már nem végzett talaj-előkészítő munkálatokat, az újabb haszonbérletet tudomásul vette, a Pp. 206.§ (1) bekezdésében írt jogsértés nélkül eredményezte jogi álláspontjának megalapozottságát azt, hogy a felperes tudomásul vette a szerződés alperesi felmondásra való megszüntetését.

A felmondás hatálytalanságának hiányában az erre alapított felperesi kártérítési igényt is jogsértés nélkül utasította el a bíróság. A kártérítési követelés jogalapjának hiányában annak szakértői bizonyítás útján való meghatározásának sem volt helye.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a fenti indokokkal hatályában fenntartotta. Ennek következményeként a felperes a felülvizsgálati eljárási illetékből és jogi képviselője munkadíjából álló felülvizsgálati eljárási költségét maga viseli, köteles továbbá az alperes jogi képviselőjének ügyvédi munkadíjából álló, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-a alapján megállapított alperesi felülvizsgálati eljárási költség megtérítésére.

Budapest, 2010. január 28.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky  
Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

tisztviselő