

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a korábban dr. Oszter Mária jogtanácsos, majd a Dr. Fodor Zita Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Fodor Zita ügyvéd által képviselt - az felperes jogutódjaként - felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Bihary Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bihary Ákos ügyvéd) által képviselt - az alperes jogutódjaként - alperes neve (alperes címe) alperes ellen haszonbérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. október 6. napján kelt 18.G.41.571/2008/13. számú ítélete ellen az alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett és 17. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget, míg az államnak - felhívásra - 582.400 (Ötszáznyolcvankettőezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárás illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes jogelődje, az ... és az alperes jogelődje, a ... 1998. november 11-én 10 évre, 2008. október 31-ig szólóan mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötöttek, melynek alapján a felperesi jogelőd haszonbérbe adta az alperesi jogelőd részére az állami tulajdonú, ám a felperesi jogelőd kezelésében álló, a szerződés 1. számú mellékletében részletezett 7153 m² nagyságú szántó és 1304 m² nagyságú gyepterületet. A felek úgy állapodtak meg, hogy a haszonbérleti díj szerződésben meghatározott összegéhez képest az alperesi jogelőd mindaddig 1.000 forint/ha összegű csökkentett haszonbérleti díjat fizethet, amíg az általa folytatott biogazdálkodást az azt támogató külföldi szervezetek tényleges anyagi hozzájárulással olyan mértékben segítik, hogy támogatásuk elérje a csökkentett díj és a szerződésben egyébként meghatározott haszonbérleti díj teljes területre számított összegének a különbözetét. Az alperesi jogelőd által folytatott biogazdálkodás támogatása érdekében a felperesi jogelőd a szerződéskötési díj

megfizetésétől is eltekintett. A haszonbérleti díj a szerződés értelmében a tárgyév szeptember 30. és december 20. napján két egyenlő részletben volt esedékes; késedelmes fizetés esetére a felek a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat fizetésében állapodtak meg. Megállapodásuk szerint a haszonbérleti díjról a felperesi jogelőd számlát állít ki, melyet a fizetési határidőt megelőzően legalább 15 nappal megküld az alperesi jogelődnek. A szerződés 5. pontja értelmében a szerződés rendkívüli felmondásának van helye, ha az alperesi jogelőd a haszonbért a lejárat után közölt felszólítás ellenére a felszólításban kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg, míg a 7. pont szerint a szerződés a felperesi jogelőd egyoldalú nyilatkozatával megszüntethető, amennyiben az alperes biogazdálkodását támogató külföldi szervezetek tényleges anyagi hozzájárulása nem éri el a szerződésben meghatározott mértéket. Az alperesi jogelőd a szerződés 8. pontja szerint kötelezettséget vállalt arra, hogy minden év augusztus 30-áig hitelt érdemlően igazolja az általa megszerzett külföldi támogatások összegét. Amennyiben az igazolás nem történik meg, az alperesi jogelőd a haszonbérfizetési díjkezdvezményt elveszíti, és a felperesi jogelőd standard feltételei szerint meghatározott haszonbérleti díjat köteles fizetni, továbbá pótlólag meg kell fizetnie a szerződéskötési díjat is.

Az alperesi jogelőd 1999. december 1-jén kelt levelében a felperesi jogelődnél a szerződés külföldi támogatásokra vonatkozó részének felülvizsgálatát és módosítását kezdeményezte azzal, hogy ezek a részek előzetes egyeztetés nélkül kerültek a szerződésbe. Az alperesi jogelőd további megkereséseit követően a felperesi jogelőd a 2000. augusztus 30-án kelt levelében közölte, hogy a szerződés kért módosításával csak abban az esetben tud egyetérteni, ha a szerződésbe a felek belefoglalják a szerződés érvényességének évenkénti felülvizsgálatát. Alternatív lehetőségként felajánlotta, hogy a szerződést az eredeti időtartamra a felperesi jogelőd standard feltételei szerint kössék meg. Az alperesi jogelőd 2000. szeptember 25-ei válaszlevelében a felperesi jogelőd által „felkínált lehetőséggel” oly módon kívánt élni, hogy a külföldi támogatással való elszámolási kötelezettség törlésével párhuzamosan vállalta a szerződés érvényességének az évenkénti felülvizsgálatát, amennyiben az csak a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésére, illetve a kedvezményes bérleti díjra való jogosultságra terjed ki. Ezt követően a felperesi jogelőd a 2000. második félévi földhaszonbérleti díjról - az eredeti szerződésnek megfelelően - 222.923 forint összegű számlát bocsátott ki.

A felperesi jogelőd 2001. május 24-ei levelében felszólította az alperesi jogelődöt, hogy tegyen eleget a szerződés 8. pontjában foglalt kötelezettségének, ellenkező esetben a felperesi jogelőd a szerződést annak 7. pontja szerint egyoldalú nyilatkozatával megszünteti, egyúttal közölte, hogy mivel az alperesi jogelőd a szerződés szerinti határidőig elmulasztotta igazolni a biogazdálkodás folytatása érdekében megszerzett külföldi támogatások összegét, elveszítette a részére biztosított haszonbér fizetési kedvezményt, és a szerződéskötés díját is köteles megfizetni.

Az alperesi jogelőd a május 30-án kelt válaszlevelében arra hivatkozott, hogy az eredeti szerződést módosították, és ezért nem küldte el az igazolásokat. A felperesi jogelőd újabb három napos határidő tűzésével hívta fel az alperesi jogelődöt az igazolások benyújtására, majd a részére 2001. július 2-án - 445.846 forint teljesítés jóváírásával - 3.119.924 forintról mint a 2000. évi földhaszonbérleti díj különbözetről bocsátott ki számlát. Ugyanezen a napon, és ugyanezen esedékességgel további 6.483.218 forint összegről bocsátott ki számlát szerződéskötési díj címén, majd 2001. július 23-ai levelében - perindítást és felmondást kilátásba helyezve - felszólította az alperesi jogelődöt, hogy a mindösszesen 9.603.142 forint összegű számlakövetelését 15 napon belül egyenlítse ki. Fizetési felszólítását 2001. augusztus 9-ei levelében megismételte, rögzítve, hogy az alperesi jogelőd által hivatkozott szerződésmódosítás közöttük nem jött létre. Végül a 2001. augusztus 29-én kelt levelében - az alperesi jogelődnek a szerződés 8. pontjában foglalt kötelezettsége elmulasztására hivatkozással - a szerződést azonnali hatállyal felmondta. A levél szerint a felmondást megalapozza, hogy az alperesi jogelőd a 2000. évi haszonbérleti díj különbözetről kiállított 3.119.924 forint összegű, valamint a szerződéskötési díjról kiállított 6.483.218 forint összegű számlákat a fizetési felszólításban kitűzött határidőben sem fizette meg.

Az alperes jogelődje a 2001. szeptember 16-án kelt levelében a szerződés felbontását, szerződésmódosításra hivatkozással, nem fogadta el.

Ezt követően 2001. augusztus 30-án a felperesi jogelőd a 2001. első félévi földhaszonbérleti díjról 1.530.760 forint összegű, míg november 20-án ugyanekkora összegű, a 2001. második félévi földhaszonbérleti díjról szóló számlát bocsátott ki.

A felperesi jogelőd ... a szerződés azonnali hatályú felmondása érvényességének megállapítása, továbbá a lejárt és meg nem fizetett haszonbérleti díjak megfizetése iránt terjesztett elő keresetet Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt. A peres eljárásba jogutódként belépő ... a felmondás érvényességének megállapítása tárgyában az alperesi jogelőddel megállapodott, ennek megfelelően módosított keresetével az alperest a szerződésből fakadóan 12.099.651 forint megfizetésére kérte kötelezni. Keresetét - a keresetösszege hiánya miatt a Pesti Központi Kerületi Bíróság G.300.579/2004/24. számú, a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 3.Gf.76.209/2005/5. számú határozata folytán jogerőre emelkedett ítéletével jogerősen elutasította. A jogerős ítéletet a felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.715/2006/4. számú ítéletével hatályában fenntartotta. Az ítéletek indokolása szerint a ... az ... különös jogutóda, a szerződésben az alanyváltozás jogszabály alapján történt, ám a törvény nem rendelkezett a 2001. december 31-éig a jogelőd ...-t megillető követelések jogutód általi érvényesítéséről, és ezen követelés engedményezésére sem került sor.

A felperesi jogelőd ... a 2007. június 4-ei levelében 12.099.651 forint megfizetésére szólította fel az alperesi jogelődöt, aki 2008. január 17-ei átutalásával 1.427.798 forint és 965.749 forint összegű haszonbérleti díjat megfizetett.

Mindezek után a felperesi jogelőd végleges keresetében az alperest 9.706.104 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni, utalva arra, hogy az előzményi perben született jogerős ítélet megállapította, miszerint a 2001. december 31-éig terjedő időszakra vonatkozó haszonbérleti díj követelést személyesen kell érvényesítenie.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, a követelést jogalapjában és összegszerűségében is vitatta. Arra hivatkozott, hogy a felperesi jogelőd 2000. augusztus 30-ai levelére adott 2000. szeptember 25-ei válaszlevelében a felperesi feltételeket elfogadta, így az ajánlattal és az arra adott elfogadó válasszal együtt a haszonbérleti szerződés módosítását lezártak tekintette. A módosítás létrejöttét támasztja alá az is, hogy a felperesi jogelőd a 2000. II. félévi haszonbérleti díjról változatlanul a csökkentett összegű számlát állította ki, jöllehet az alperesi jogelőd a külföldi támogatások meglétét nem igazolta. Ily módon álláspontja szerint a haszonbérleti szerződés módosítása írásban létrejött, annak tartalmában a felek megegyeztek, ezért a módosítással a szerződésből törölt rendelkezés alapján kiszámlázott és a perben érvényesített haszonbérleti díj jogalapja hiányzik.

A felperes a 9.706.104 forint összegű tőkekövetelése utáni késedelmi kamatigényét a tőke kifizetése időpontjáig tartotta fenn, annak összegét 2009. július 13-áig 17.503.082 forintban jelölte meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 27.209.186 forintot, valamint 9.706.104 forint után 2009. július 14-étől a kifizetésig terjedő időre a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, 421.710 forint perköltséget és az államnak felhívásra 582.400 forint kereseti illetéket. Úgy rendelkezett, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett további 177.500 forint kereseti illetéket az állam viseli. Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az alperesi jogelőd a felperesi jogelőd 2000. augusztus 30-án kelt levelében foglaltakra az ott írt szerződésmódosítási ajánlattól eltérő tartalmú, új ajánlatot tett a 2000. szeptember 25-ei válaszlevelében, ezért nem állapítható meg, hogy a felek között egybehangzó akaratnyilatkozatok jöttek volna létre, ennek hiányában viszont a szerződésmódosítás létrejövetelét nem lehet megállapítani. A 2000. november 21-én kedvezményes haszonbérleti díjról kibocsátott számla egyező akaratnyilvánítás hiányában, ráutaló magatartással szerződésmódosítást nem hozhat létre. Tekintve, hogy a szerződés szerinti határidőig az alperesi jogelőd nem igazolta a felperesi jogelőd felé a külföldi támogatás összegét, az alperesi jogelőd a szerződés 8. pontja szerint köteles a kedvezményes díj és a standard díj közötti haszonbér-különbözet, továbbá az egyösszegű szerződéskötési díj megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ezért az alperest a módosított keresetnek megfelelően marasztalta. A késedelmi kamatról a Ptk. rendelkezései alapján határozott, annak mértékét a szerződés szerint állapította meg, míg a perköltség viselésére a túlnyomórészt pervesztes alperest kötelezte azzal, hogy a kereset leszállítása szerinti illetéket a felperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérve. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróságnak nem volt hatásköre az ügy elbírálására, tekintve, hogy a pertárgy értékeként a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az egy évi haszonbér összegét kell figyelembe venni, ez az összeg a haszonbérleti szerződés alapján 445.846 forint volt, amely az elsőfokú bíróság hatáskörét nem alapozta meg. Utalt arra, hogy a peres felek között korábban folyamatban volt perben a felperes maga is az egyévi haszonbér összegében jelölte meg a pertárgy értékét, így a pert a Pesti Központi Kerületi Bíróság folytatta le, mert a Fővárosi Bíróság abban az eljárásban hatáskörének hiányát állapította meg.

Érdemben arra hivatkozott, hogy a felek a köztük létrejött földhaszonbérleti szerződést írásban érvényesen módosították, a szerződésmódosítás a felperes 2000. augusztus 30-ai levelében foglalt ajánlatnak az alperes által 2000. szeptember 25-ei levelében tett elfogadásával létrejött. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel szemben az alperesi válaszlevél nem tartalmazott új ajánlatot, mindössze értelmezését adta a felperesi ajánlatnak. A módosítás létrejövetelére utal az a körülmény is, hogy a felperes illetékesei - a külföldi támogatások igazolásának elmulasztása miatt - a szerződésben foglalt határidő lejárta után nem érvényesítették a szerződésben foglalt szankciókat, hanem a módosított szerződés alapján számlázták ki a haszonbérleti díjat, azaz a 2000. második félévi haszonbérleti díjról kiállított számla a csökkentett haszonbérleti díjat tartalmazta. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Gazdasági Kollégiuma 5. számú állásfoglalására, amely szerint gazdálkodó szervezetek közötti szerződések bármely feltételére vonatkozóan helye van a felek eltérő véleményét kifejező nyilatkozatnak, ám ez a nyilatkozat az általa érintett feltételt csak akkor teszi lényegessé, ha azt valamelyik fél határozottan annak minősíti. Adott esetben az alperes a felperesi jogelőd ajánlatára adott válaszában csak pontosította az ajánlatban szereplő évenkénti felülvizsgálat mibenlétét. A felperes eltérő értelmezést sem írásban, sem szóban nem jelzett, így a módosítás létrejött. Az alperesi jogelőd nem jelezte, hogy ezt lényegesnek minősítené, így a Ptk. 205. § (2) bekezdése is maradéktalanul megvalósult. A hivatkozott kollégiumi állásfoglalás szerint az eltérő nyilatkozat önmagában nem jelenti, hogy a fél a vitás kérdést olyan lényegesnek tekinti, hogy annak hiányában a szerződést nem is akarja megkötni. Mindezek alapján a szerződésmódosítás abban a körben létrejött, hogy a felek törölték a szerződésből a külföldi támogatások meglétének igazolására vonatkozó kötelezettséget a kedvezményes haszonbérleti díj megtartása mellett. Hangsúlyozta, hogy az alperesi társaság ökológiai mintagazdaságot működtet a bérelt területeken oktatás, bemutatás céljára, elismert közhasznú tevékenységet folytat, a kedvezményes bérleti díj eredeti célja ennek a tevékenységnek a támogatása volt. A projekt kizárólag nemzeti érdekeket szolgál, így a külföldi támogatások kötelezővé tétele ésszerűtlen és védhetetlen volt, ezért is kezdeményezte az alperesi jogelőd annak törlését a szerződésből. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a nemzetközi hírvű alperesi központ felszámolásával egyenértékű.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Az alperes hatásköri kifogásával kapcsolatban utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság végzésében a hatáskörét megállapította, az alperes pergátló hatásköri kifogását végzésben elutasította azzal az indokolással, hogy a jogvita tárgya pénzkövetelés, melyre tekintettel a per a megyei bíróság hatáskörébe tartozik a Pp. rendelkezései alapján. Álláspontja szerint az alperes által hivatkozott Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja magára a haszonbérleti jogviszonyra vonatkozik.

Azzal érvelt: a szerződésmódosítással kapcsolatos alperesi álláspont nem felel meg a tényeknek, ugyanis a jogszabályi rendelkezések értelmében a haszonbérleti szerződés módosítása is csak írásban történhet, a rendelkezésre álló adatokból, a felek közötti egyeztetésből nem lehet egyező akaratnyilvánítást megállapítani, így írásbeli szerződésmódosítás nem jött létre és azt a kedvezményes összegű 2000. november 21-ei számla sem hozhatta létre. Az alperes a szerződés szerint az esedékessé vált külföldi támogatásokról való jelentéstételi kötelezettségének nem tett eleget, a mulasztás jogkövetkezményét, miszerint a haszonbérleti díj kedvezményt az alperes ez esetben elveszíti, maga a szerződés határozta meg.

Az alperes fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla arra alapított a helyesen felhívott jogszabályoknak minden tekintetben helytálló alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével egyetértett. Kifejezetten a fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Pp. 24. § (2) bekezdés b) pontja értelmében - a haszonbérleti díj egy évi összegének figyelembevételével - a per a helyi bíróság hatáskörébe tartozna, azonban az adott esetben az alperes által követelt összeg szerint a pertárgy értéket figyelembe véve a Fővárosi Bíróság hatásköre megállapításának nem volt jogszabályi akadálya. Egyebekben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a Pp. 28. §-a értelmében az alperesi ellenkérelem előterjesztését követően a pertárgy értékétől függő hatáskör figyelembevételére már nincs is mód.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

A Ptk. 213. § (1) bekezdése szerint a szerződés jelenlevők között abban az időpontban jön létre, amikor az ajánlatot elfogadják, távollevők között pedig akkor, amikor az elfogadó nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik. A (2) bekezdés értelmében az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni.

Az alperesi fellebbezés érdemét illetően fejti ki a Fővárosi Ítéltábla, hogy a Ptk. rendelkezései értelmében kétségtelenül létrejöhet szerződés és annak módosítása is

az alperes által hivatkozott módon, azaz az egyik fél által tett ajánlatnak a másik fél általi elfogadásával. A szerződés, illetve a szerződésmódosítás létrejövetelének megállapításához azonban minimális kritérium, hogy a módosítás tartalma - az ajánlatból és az elfogadó nyilatkozatból - megállapítható legyen, azaz az akaratnyilatkozatok a Ptk. értelmében egybehangzóak legyenek. A jelen esetben megállapítható, hogy a felperes levelében foglalt, az alperes által ajánlatnak tekintett nyilatkozat sem kellően konkrét, még az alperes által választott évenkénti felülvizsgálat lehetőségét illetően sem, vagyis az alperes okkal kívánta azt pontosítani és a maga részéről válaszlevelében le is írta az általa elfogadható módosítási javaslatot. Nem lehet azonban eltekinteni attól a tényről, hogy az alperes ezáltal nem a felperes ajánlatát fogadta el, hanem a saját értelmezését közölte, így nem lehet megállapítani, hogy a felek ténylegesen milyen tartalommal kívánták a szerződést módosítani. Ahhoz, hogy az alperes válaszlevelében foglalt tartalommal a szerződés módosítása létrejöjjön arra lett volna szükség, hogy a felperes az alperesi levélben foglaltakat egyértelműen megerősítve tegye meg elfogadó nyilatkozatát. Ilyen elfogadó nyilatkozat azonban a felperes részéről nem áll rendelkezésre, ezért a szerződésmódosítás - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította - nem jött létre. A felperes által a korábbi gyakorlat szerint kiállított számlának szerződésmódosítást keletkeztető hatása nincs, ugyanis a Ptk. 452. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés módosítása érvényesen csak írásbeli formában jöhet létre.

Az előzőekben kifejtettek értelmében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes eredménytelenül fellebbezett, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesi jogi képviselő javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott munkadíjból álló perköltséget, míg az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdésének rendelkezései alapján felhívásra az állam javára.

Budapest, 2010. június 23.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró