

## **A Magyar Köztársaság nevében!**

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Boros István ügyvéd (.....) által képviselt ..... (.....) felperesnek a dr. Hargitai Emil ügyvéd (.....) által képviselt ..... (.....) alperes elleni felmondás érvényességének megállapítása iránti perében a Fejér Megyei Bíróság 2010. április 7-én kelt 14.G.40.158/2009/7. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

### **ítéletet:**

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 68.900 (hatvannyolcezer-kilencszáz) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### **Indokolás**

Felperesi jogelőd ..... számon pályázati felhívást tett közzé a pályázat mellékletében felsorolt földterületek (ingatlanok) 20 évre történő haszonbérbeadására. A felhívás tartalmazta, a haszonbérleti egység haszonbérleti jogának megszerzéséért fizetendő, minimális, egyösszegű, egyszeri díj, amelynél kisebb összegű ajánlat nem tehető 11.110.962 forint + áfa, továbbá azt is, érvénytelen a pályázat, amely nem tartalmazza az ajánlattevő írásos elfogadó nyilatkozatát a haszonbérlet gyakorlásának a kiíró által meghirdetett díjára és a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő egyösszegű, egyszeri díjra.

A felhívásra alperes is pályázott, a pályázatot megnyerte.

Felperesi jogelőd, mint haszonbérbeadó és alperes, mint haszonbérelő a pályázat tárgyát képező ingatlanokra nézve, a 2009. július 8-tól 2029. július 7-ig terjedő időtartamra a földhaszonbérleti szerződést 2009. július 7-én kötötte meg. A szerződés 2.2. pontjában alperes tudomásul vette, amennyiben a terület használatára korábban jogcímmel rendelkező személy a haszonbérleti pályázati eljárás befejezéséig a szerződés tárgyát képező ingatlanon a művelési kötelezettségének megfelelő mezőgazdasági munkálatokat végzett, úgy a birtokba lépés feltétele a területek korábbi használójával történő elszámolás, illetve az elszámolás megtörténtek igazolása felperes felé. A 3.1. pont szerint alperesnek a haszonbérleti jog megszerzéséért felajánlott egyösszegű egyszeri díj pályázati biztosítékkal csökkentett 19.506.952 forint összegét a szerződéskötést követő 15 napon belül kellett átutalnia a felperesi jogelőd ..... vezetett ..... számú számlaszámára a szerződés 3.9. pontjában foglaltak szerint. (A 3.9. pontban úgy rendelkeztek, a számlázás elmaradása az alperes haszonbérleti díj fizetési kötelezettségének esedékességét nem érinti.) A 3.1. pont továbbá azt is kimondta, az egyösszegű díj késedelmes megfizetése a szerződés 5.2. pontja szerint a felperesi jogelőd részéről rendkívüli felmondási oknak minősül. Ezzel összhangban az 5.2.b) pont szerint a szerződés felperesi jogelőd általi azonnali hatályú felmondásnak van helye, ha az alperes a haszonbérleti jog megszerzéséért a felperesi jogelődöt megillető egyösszegű, egyszeri díjat a szerződés 3.1. pontjában meghatározott határidőre nem fizeti meg. A szerződés értelmében alperes évi 2.756.682 forint haszonbérleti díj megfizetésére is kötelessé vált.

Alperes az egyösszegű díjat határidőre nem fizette meg, a teljesítésre további határidőt kért.

Felperesi jogelőd 2009. augusztus 12-én kelt levelével, az azonnali hatályú felmondás terhével, a díj 2009. augusztus 31-ig történő megfizetésére hívta fel alperest, utalva arra, alperes előtt már a pályázat beadása előtt ismert volt, milyen fizetési kötelezettséggel jár a szerződéskötés, a szerződésben pedig vállalta az egyösszegű díj megfizetését.

Alperes a póthatáridőben sem teljesített.

Felperesi jogelőd 2009. október 15-én kelt, az alperesnek október 20-án kézbesített levelével a földhaszonbérleti szerződést a szerződés 5.2. b) pontja alapján azonnali hatállyal felmondta, utalva arra, alperes az egyösszegű, egyszeri díjat a póthatáridőben sem fizette meg. Kérte a felmondás tudomásul vételét.

Alperes 2009. október 27-én kelt és felperesi jogelődnek ezen a napon postára adott levelében közölte, hogy az azonnali hatályú felmondást nem fogadja el. Hivatkozott arra, a földterületek szerződésszerű hasznosítását nem tudta elkezdni, a területek művelés alatt állnak, de felperesi jogelőd még számlát sem állított ki.

Felperesi jogelőd 2009. november 2-án előterjesztett keresetében a földhaszonbérleti szerződés 5.2. b) pontja, valamint a Ptk.457.§ (3) bekezdése és 321.§ (1) bekezdése alapján az alperes által 2009. október 20-án kézhez vett, a földhaszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondása érvényességének megállapítását, alperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, alperes a pályázati nyomtatvány II/2. lapjának aláírásával nyilatkozatot tett, a ..... vagyoni körébe tartozó földterületek haszonbérbe adására irányuló pályázati szabályzatot, a pályázati felhívást és kiírást, valamint a szerződéskötési feltételeket ismeri, azokat magára nézve kötelezően elfogadja. Alperes a földhaszonbérleti szerződés 3.1. pontjában pedig kötelezettséget vállalt 19.506.952 forint egyösszegű, egyszeri díj pályázati biztosítékkal csökkentett összegének megfizetésére, azonban a fizetési felszólításban tűzött póthatáridő is eredménytelenül telt el. A szerződést azonnali hatállyal felmondta, alperes a 2009. október 20-án átvett felmondást nem vette tudomásul.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, a felmondás 2009. október 20-i időpontjához képest a 2009. november 2-án előterjesztett kereset elkésztett. Másodsorban azt állította, a pályázati kiírásban foglalt, egyszeri díj megfizetésére vonatkozó felhívás a Ptk. 452.§ (1) és 455.§ (1) bekezdésébe ütköző, ezért a pályázati kiírásnak és a szerződésnek is az egyszeri díj megfizetését előíró rendelkezése semmis. Az egyszeri díjhoz szolgáltatás nem kapcsolódik, amennyiben azt nem fogadta volna el, a pályázaton nem vehetett volna részt. Utalt arra, a haszonbérletért egyébiránt is mindig utólag kell fizetni. Hivatkozott arra is, felperesi jogelőd az ingatlanokat nem adta birtokába. A pályázat megnyerését követően derült csak ki számára, vannak olyan földterületek, melyekre nézve december 31-ig használati jog van bejegyezve, ezen okból sem került sor az egyszeri díj megfizetésére. Felperesi jogelőd továbbá számlát sem bocsátott ki, számla hiányában késedelembe nem eshetett. Mindebből következően az azonnali hatályú felmondás megalapozatlan.

Felperesi jogelőd az alperesi védekezéssel szemben vitatta a kereset elkésztettségét. Előadta, az egyösszegű díj a vagyoni értékű jognak minősülő haszonbérleti jog megszerzésének az ellenértéke, amelynek végleges összege az alperesi licitálás eredményeként alakult ki, a díj kikötése nem jogsértő, s a szerződés 20 éves időtartamát figyelembe véve eltúlzottnak sem tekinthető. A díj megfizetésének kötelezettségét alperes is elfogadta, korábban a semmisségére nem hivatkozott. Amennyiben pedig alperes az egyösszegű díjat befizette volna, a végleges birtokbaadás és a számla kiállítása is megtörtént volna.

Az elsőfokú bíróság 2010. április 7-én kelt és 2010. június 30-án 12. sorszámú kiegészítő ítéletével kiegészített 14.G.40.158/2009/7. számú ítéletével megállapította a 2009. július 7-i haszonbérleti szerződés 2009. október 15-én kelt, felperesi jogelőd által közölt felmondásának érvényességét. Kötelezte alperest 500.000 forint perköltség felperesi jogelődnek, 165.400 forint eljárási illeték államnak megfizetésére. Az ítélet indokolásában rögzítette, figyelemmel az azonnali hatályú felmondás közlésének időpontjára, a kereset Ptk. 457.§ (3) bekezdésében megadott határidőn belül érkezett. Kifejtette, alperes a pályázati kiírásban foglaltakat tudomásul vette, elfogadta, a földhaszonbérleti szerződés 3.1. pontjában kifejezetten kötelezettséget vállalt 19.506.952 forint szerződés megkötésétől számított 15 napon belüli megfizetésére. Az egyszeri egyösszegű díj kikötése nem ütközött jogszabályba, arról a felek szerződéses szabadságuk körében szabadon rendelkezhettek. A szerződés 5.2.b) pontja szerint az egyösszegű egyszeri díj határidőben történő megfizetésének elmulasztása esetén azonnali hatályú felmondásnak van helye, alperes sem vitatta, fizetési kötelezettségét elmulasztotta. A földterületek végleges birtokba adásának elmaradása sem alapozta meg az alperes védekezését, mivel a szerződésben a díj megfizetését a szerződéskötés időpontjához, nem pedig a birtokbaadáshoz kötötték. A számla kiállításának hiánya sem befolyásolja a felmondás érvényességét, tekintve, alperesnek a szerződés megkötésekor tisztában kellett lennie azzal, milyen fizetési határidővel kell az összeget megfizetnie, és azzal is tisztában volt, ennek elmulasztása milyen jogkövetkezésménnyel jár.

Az ítélettel szemben az alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A Ptk. 457.§ (3) bekezdése alapján változatlanul állította a kereset elkésettségét. Fenntartotta és megismételte a pályázati kiírásban és a haszonbérleti szerződésben foglalt egyösszegű egyszeri díj megfizetésére irányuló kötelezettség előírásának Ptk. 452.§ (1) és 455.§ (1) bekezdésébe ütköző voltára tett előadását. Hangsúlyozta, a Ptk. haszonbér fizetésére vonatkozó előírásai elválaszthatatlanok a haszonbérlet földterületek bérlet általi tényleges hasznosításától, birtoklásától, ezért birtokba adás és használat hiányában felperes jogszerűen nem követelheti a díj megfizetését. Felperesi jogelőd sem vitatta a földterületek birtokbaadásának hiányát. Továbbra is állította, pénzügyi teljesítésre csak számviteli bizonylat alapján kerülhet sor, felperesi jogelőd azt sem tette vitássá, a felmondás alapjául szolgáló egyösszegű díj tárgyában számlát nem állított ki. Számla hiányában nem eshetett késedelembe. Felperesi jogelőd jogsértő magatartásával maga idézte elő azt a helyzetet, hogy részére nem tudott teljesítést nyújtani. Felperesi jogelőd a Ptk. 4.§(4) bekezdése értelmében saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

Felperesi jogelőd fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Kiemelte, alperes fellebbezéséhez sem csatolt bizonyítékot a kereset elkészttségére vonatkozó álláspontja alátámasztására. Ismételten utalt arra, alperes a pályázat feltételeit nyilatkozatával elfogadta, a haszonbérleti szerződés 3.1. pontjában kötelezettséget vállalt a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő összegű, egyszeri díj pályázati biztosítékkal csökkentett összegének, 19.506.952 forintnak a szerződéskötéstől számított 15 napon beüli átutalására. A szerződést ténylegesen alperes szegte meg fizetési kötelezettsége elmulasztásával. Alperes az egyszeri díj részét képező pályázati biztosíték befizetéséről előlegszámlát kapott, a végszámla kibocsátása csak a teljes összeg befizetése és a birtokba adás után lehetséges. Nem sértett tehát jogszabályt, alperesnek a Ptk. 4.§ (4) bekezdésére való hivatkozása alaptalan.

A másodfokú eljárásban a Fővárosi Ítéltábla a .....ról szóló 2010. LXXXVII. törvény 3. §-ára tekintettel megállapította, a perben felperesként a ..... jár el.

A .....kezelő Szervezet felperes a felperesi jogelőd fellebbezési ellenkérelmében írtakat saját előadásaként fenntartotta, az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan tárta fel, és abból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg.

A Ptk. 205.§ (1) bekezdése és 198.§ (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, s a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Ptk. 452.§ (1) bekezdése szerint haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

A Ptk. 455.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, a haszonbért utólag kell megfizetni.

A Ptk. 457. § (3) bekezdése értelmében, ha a haszonbérelő a haszonbérbeadó azonnali hatályú felmondását három napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbeadó további nyolc napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti.

Az adott ügyben felperesi jogelőd az alperessel létrejött haszonbérleti szerződést a haszonbérleti jog megszerzéséért kikötött egyösszegű, egyszeri díj alperes általi megfizetésének elmulasztása miatt azonnali hatállyal felmondta.

Alperes sem vitatta, hogy a felmondást 2009. október 20-án vette kézhez. Alperesnek tehát ettől számított három nap állt rendelkezésére a felmondás tudomásulvételére, míg annak hiányában felperesi jogelődnek további nyolc nap a felmondás érvényességének megállapítása iránti kereset előterjesztésére.

Tekintve, a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. tvr. (Ptké.) 3.§ (1) bekezdése szerint a napokban megállapított határidőbe a kezdő napot nem kell beleszámítani, a három napos határidő utolsó napja 2009. október 23-ára, péntekre esett. 2009. október 23-a azonban munkaszüneti nap volt, miként az azt követő, október 24-i szombat és október 25-i vasárnap is, így a határidő a Ptké. 3.§ (3) bekezdése alapján csak a következő munkanapon, 2009. október 26-án (hétfőn) járt le.

Alperes a felmondást a megjelölt határidőben nem vette tudomásul. Ezt követően a felperesi jogelőd a keresetét a határidő 2009. október 26-i lejártától számított nyolc napon belül, 2009. november 2-án előterjesztette, így az nem késett el, helytállóan vizsgálta a keresetet érdemben az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, az alperest szerződésben vállalt kötelezettség terhelte az egyösszegű, egyszeri díj szerződés megkötésétől számított 15 napon belüli megfizetésére, s azt is helyesen ítélte meg, a felek szerződéses szabadságukból eredően nem voltak elzárva ezen díj kikötésétől, a megállapodás ezért nem érvénytelen.

Nem ütközött a kikötés a Ptk. 452.§ (1) bekezdésébe és 455.§ (1) bekezdésébe sem, mivel ezen jogszabályhelyek a haszonbér megfizetésének kötelezettségére és a haszonbér fizetési határidőre vonatkozóan tartalmazzak rendelkezést, nem pedig a Ptk-ban nem szabályozott, de a felek által a szerződés részévé tett, felmondás alapjául szolgáló egyösszegű, egyszeri díjra.

Ugyancsak helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, alperest a szerződés megkötésétől számított 15 napos határidőn belül terhelte a díjfizetési kötelezettség, s ezen kötelezettsége alól a földterületek birtokbaadásának elmaradása, a számla kiállításának hiánya sem mentesítette. A szerződés 3.1. pontja szerint ugyanis a felek a haszonbérleti jog megszerzéséért járó egyösszegű, egyszeri díj

megfizetésének mikéntjére nézve a 3.9. pontban foglaltakat rendelték alkalmazni, a 3.9. pontban pedig egyértelműen úgy rendelkeztek, a számlázás elmaradása az alperes fizetési kötelezettségének esedékességét nem érinti.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, az alperes egyösszegű, egyszeri díj fizetési kötelezettségét elmulasztotta, s helyesen vonta le ennek jogkövetkezményét a felperesi jogelőd által közölt felmondás érvényességének megállapításával.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az abban foglalt helyes indokok alapján a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2011. január 21.

. Rózsa Éva s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.  
előadó bíró

. Felker László s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika  
bírószági ügyintéző