

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Dékány Erzsébet Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a Tordainé dr. Juhász Ildikó ügyvéd (.....) által képviselt - a képviseletében eljáró - Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (.....) alperes ellen földhaszonbérleti díj iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 9-én kelt 17.G.41.068/2007/44. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 350.000 (háromszázötvenezer) forint + Áfa összegű másodfokú perköltséget.

A 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. cégjegyzékszámán tartja nyilván a felperest.

A felperes, mint haszonbérelő és a nevében eljáró alperesi jogelőd mint haszonbérbeadó között 1998. június 11. napján földhaszonbérleti szerződés jött létre 2007. október 15-ig tartó időtartamra, a szerződés mellékletében részletesen felsorolt és térségében található 928 ha 1441 m² nagyságú szántó művelési

ágú 3 ha 2228 m² nagyságú gyepterület és 34 ha 8332 m² művelésből kivett területre. A haszonbérleti díjat a felperesnek két egyenlő részletben a tárgyév szeptember 30-ig, illetve december 20-ig kellett megfizetnie. Késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kellett fizetnie. Utóbb a szerződés lejáratát 2009. december 31-ére módosították. A felek az esetleges jogvitájukra a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötötték ki.

A felperes 2005. május 31-én az általa haszonbérletre vett földterületekre a 2005. évi bérleti díj elengedését, illetve mérséklését kérte arra hivatkozással, hogy a terület nagy részét belvíz sújtotta, emiatt jelentős termésvesztés volt, és a tavaszi munkákat késéssel tudták elvégezni a belvíz miatt. A kérelem az 2005. június 3-án érkezett. A terület bejárása illetve a helyszíni szemle megtartása az iroda részéről megtörtént. 2005. augusztus 22-én az iroda felhívta a felperest, hogy az e célra rendszeresített nyomtatványt a betakarítást követően töltsse ki és az igazolásával ellátva küldje vissza az iroda címére.

A felperes 2005. november 21-én - mellékelve a kitöltött adatlapot - a 2005. évi haszonbérleti díj teljes elengedését kérte, hivatkozva az augusztus végén lehullott újabb nagyobb mennyiségű csapadéokra, a gyenge terméseredményekre és arra, hogy az utóbbi öt évből háromszor elemi kár sújtotta a kft. területét. Az átlagos hozamkiesést 59,67 %-ban jelölte meg.

Az 2005. december 30-án kelt levelében a felperes kérelmét elutasította, és a 2005. évi földhaszonbérleti díjról 10.511.720 forint bruttó összegű számlát állított ki 2006. január 25-i esedékességgel.

A felperes a számlát nem egyenlítette ki, azt visszaküldte 2006. februárjában az alperesnek. Az alperes a 2006. március 20-án kelt levelében arra hivatkozott, hogy a felperes által benyújtott kérelem és kimutatás elkésett, a 2/2003. számú utasításban megjelölt november 15-i határidőn túl került benyújtásra, november 24-én.

A 2006. évi az előzőhöz hasonlóan csapadékos, belvizes volt. térségében őszi árpa és őszi búza, területén őszi búza károsodott. Felperes 2006. július 3-án ismételtén a belvíz miatti termésvesztésre hivatkozva kárbejelentéssel élt az Irodájához. Az iroda vezetője felperesi képviselő kíséretében 2006. július 12-én helyszíni szemlét, bejárást tartott, és jegyzőkönyvben rögzítette a felperesi bejelentés megalapozottságát, azt, hogy a belvíz nemcsak a felperesi, hanem a környező mezőgazdasági vállalkozói területeket is sújtotta.

Az alperes ennek ellenére kiállította a 2006. évi első félévre esedékes 6.307.032 forint bruttó összegű számláját 2006. október 25-i fizetési határidővel, de azt felperes visszaküldte, nem fizette meg. Hivatkozott a belvíz miatti terméskiesésre, földhaszonbérleti díj mérséklésével kapcsolatos kérelmére. A felperes 2006. november 14-én a nyomtatványokat is benyújtotta az elemi kár bejelentéséhez.

Az a kérelem elutasítása mellett a 2005. és 2006. év első félévre kiszámlázott 16.816.752 forint megfizetésére szólította fel felperest.

A felperes az alperes által kiszámlázott összegeket nem fizette meg.

A felperes az alperessel szemben az eredetileg 2006. szeptember 6-án a Ptk. 455. § (2) bekezdésére hivatkozással előterjesztett, utóbb módosított keresetében annak megállapítását kérte, jogosult a 2005. évre felszámított 10.511.720 forint és a 2006. első félévi 6.307.032 forint földhaszonbérleti díj elengedésére. Utalt arra, a perbeli haszonbérleti szerződésekkel érintett területeken 2005. évben és 2006. első félévben a belvíz miatt a termés 2/3-a sem termett meg, ezért jogosult lett volna a haszonbér teljes összegének elengedésére, de az erre irányuló kérelmeit az alperes elutasította, noha az alperes képviselője által végzett helyszíni szemle a kérelmét alátámasztotta. A megállapításra irányuló kereset előterjesztésével kapcsolatban utalt arra, alperes a haszonbérleti díjat kiszámlázta, s mivel azt nem kapta meg, felmondással élt, s inkasszót is benyújtott vele szemben.

Alperes a kereset elutasítását kérte, érdemben vitatva a felperesi belvízkárookra vonatkozó megállapításokat. Vitatta, hogy a belvíz elemi csapásnak minősülne, arra hivatkozva, azt a felperesnek a kárenyhítési kötelezettsége körében kellett volna megfelelően kezelni. Ugyancsak vitatta a 2006. évi terméskiesést, illetve a károsodott terület mértékét. Állította, csupán 293 ha volt belvízzel érintve, a teljes bérelt területre nézve felperes állításai nem valósak. A 2005. évre és 2006. év első félévére kiállított összesen 16.816.752 forint összegű haszonbérleti díj megfizetése iránt, valamint 10.511.720 forint után 2006. május 18-tól, a fennmaradó összeg után 2007. június 29-től számított késedelmi kamatai megfizetése iránt viszontkeresetet is előterjesztett.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte a keresetében előadottakra tekintettel, a mindkét évre előterjesztett elengedés iránti kérelmére hivatkozva. Hangsúlyozta, a 2005. évi mellett a 2006. első félévi földhaszonbérleti díj tekintetében is annak elengedése indokolt.

Az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítást folytatott le. Tanúként meghallgatta, aki az érintett időszakban az irodájának vezetője volt megyében, s felperes törvényes képviselőjét. előadása szerint a felperes 2005., 2006-ban bejelentette a belvízkárt és az ezzel okozati összefüggésben várható termés kiesést is a betakarítás előtt, s a bejelentése mindkét évben megalapozott volt. A tényleges adatokat a betakarítást követően lehetett megállapítani. előadta, a terméseredményt a falugazdással igazoltatták, akinek a káreseményt is bejelentették. A csatornahálózattal kapcsolatosan úgy nyilatkozott, azok a káresemény időpontjában megfelelő állapotban voltak, amíg a csatornák meg nem teltek, csak addig lehetett kármentesítést végezni, de a 2005., 2006-os időszakban leesett nagy mennyiségű csapadék miatt az elvezető csatornák megteltek.

Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértői bizonyítást is lefolytatott. igazságügyi szakértő véleményét, illetve a Kft. (.....) szakértői véleményét szerezte be.

Az elsőfokú bíróság a 2010. november 9-én kelt 17.G.41.068/2007/44. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes jogosult a 2005. évi 10.511.720 forint és a 2006. első félévi 6.307.032 forint összegű földhaszonbérleti díj elengedésére, s egyidejűleg az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.005.200 forint perköltséget. Akként rendelkezett, hogy az eljárás során felmerült, le nem rótt 900.000 forint viszontkereseti illetéket az állam viseli. Az ítéletét az elsőfokú bíróság a perbeli szakvéleményekre alapította. Rámutatott, módosított szakvéleménye alapján megállapítható volt, hogy a perbeli időszakban a belvíz miatt az átlagos termés 2/3-a sem termett meg. A Kft. szakvéleménye szerint 2005. évben az átlagos hozam a felperes által bérelt területen a megelőző három év megyei átlagának 43,21 %-a, 2006-ban pedig 37,28 %-a volt, 2005. évben és 2006. évben az átlagos termés 2/3-a sem termett meg, 2005-ben a számított átlagnak 43 5-át, 2006-ban 37 %-át takarították be.

Mindezekre figyelemmel a felperes a Ptk. 455. § (2) bekezdésére és az 1994. évi LV. törvény 17. §-a alapján jogosult a haszonbér elengedését igényelni. A Kft. által kimunkált 56,79, illetve 62,72 % hozamkiesés - mely az 1/3-adot jóval meghaladja - az adott időszakban megalapozza a haszonbér teljes elengedését, amit alátámasztott az2/2003. Elnöki Utasítása is, mely szerint 50 % feletti termés kiesés esetén 2003. januárjától az év első földhaszonbérleti díj 100 §-a adható kedvezményként, azaz a földhaszonbérleti díj ez esetben elengedésre kerül. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy ez az utasítás nem vált a felek szerződésének részévé, a felek a szerződésben nem rögzítették, hogy alperes belső utasításai is részét képeznék a szerződésnek, így alperes a november 15-i saját utasításával meghatározott határidő elmulasztására sem hivatkozhat,

kizárólag a Ptk. és a termőföldről szóló törvény rendelkezése alapján kellett a felperes igényét elbírálni, amely megalapozott volt, a Pp. 123. §-a szerinti megállapítás feltételei is fennálltak, az alperes viszontkeresete ebből következően ugyanakkor megalapozatlan volt. A viszontkereset és a kereseti kérelem tekintetében pervesztes alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte 630.700 forint felperes által lerótt illeték, 499.500 forint szakértői díj és 700.000 forint + áfa bruttó 875.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére. Akként rendelkezett, hogy az alperesi viszontkereset folytán le nem rótt 900.000 forint illetéket az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, felperes kereseti kérelmének elutasítását, s a viszontkeresetének való helyt adást, s a felperes perköltségben marasztalását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság a Ptk. 455. § (2) bekezdésére alapított felperesi igényt a szakértő vélemények tükrében tévesen értelmezte, megalapozatlanul adott helyt a felperesi keresetnek. A felperesnek az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény bekövetkeztét is bizonyítania kellett volna, valamint azt, hogy ezen okból az átlagos termés 2/3-a sem termett meg. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta Sághy Zoltán igazságügyi szakértő megállapításait, arra nézve, hogy a területek egy része korábban rizstelep volt, a felperesnek ezzel is számolnia kellett volna, illetve a terület eltérő jellemzőivel. Hangsúlyozta azt is, a belvízzel érintett terület mindössze mintegy 60 ha volt, önmagában a belvíz még nem elegendő a perbeli igény érvényesítéséhez, ok-okozati összefüggés is kell a termés kieséssel. A perbeli terület jellemzői azonban nem kerültek megfelelően értékelésre, a féle szakvélemény első megállapítása szerint nem volt megállapítható, hogy az átlagos termés 2/3-a sem termett meg. A Kft. szakvéleményében utalás található statisztikai adatokra, illetve arra is, miszerint a növénykultúránkénti betakarított terület a termés mennyiség és a termésátlagok értékelésénél nem szabad megfeledezni a vetett és betakarított területek közötti igen nagy eltérésekről, a különféle növényi kultúrák eltérő mértékben részesednek évről-évre a betakarított területből és a költségekből is, a hozamkiesés így más megvilágításba kerülhet. A 2005. és 2006. évet megelőző három-három év mindegyike elemi kárral sújtott év volt, ezért alkalmatlan arra, hogy az összehasonlítás alapjául szolgáljon. Így a megyei összehasonlító adatok spekulatív megállapításokat eredményezhettek, a rizsföldek tulajdonságaiból eredő speciális gazdálkodás és annak eltérő hatékonysága nem került értékelésre. Ezen szakvélemény ismeretében módosította a szakvéleményét, aki szintén utalt arra, a korábbi terméseredményre vonatkozó adatok alkalmatlanok voltak az összehasonlításra. A megelőző években is valószínűleg előfordult több kevesebb természeti kár, ez a perbeli területre jellemző is. A felperes ugyanakkor a haszonbérleti szerződés megkötésekor a földterület jellemzőinek ismeretében volt, a szerződés melléklete részletezte a területek művelési ágát, aranykorona értékét, de helyismerettel is rendelkezett.

Összességében a törvényi feltételek nem kerültek megnyugtatóan bizonyításra, a megyei átlag, mint összehasonlítás nem fogadható el. Utalt az 1994. évi LV. törvény 17. §-ára, törvényi indoklására, illetve a földadóról szóló 1991. évi LXXIX. törvény szerinti megállapításokra, ténylegesen betakarított átlagterméshez viszonyítottan kell eljárni a termés veszteség megállapításakor. A földhaszonbérleti díj elengedés megalapozatlan és törvénytörő.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Hivatkozott alperes megalapozatlan tényállításaira, többek között a 60 ha belvízzel érintett területet illetően. Utalt arra is, alperesi álláspontot cáfolta tanúvallomása is, aki a perbeli időszakban közel 1000 hektáros belvízzel sújtott bérleményről számolt be. Tisztában volt a terület tulajdonságaival, viselte is annak következményeit, a területen különböző, egyik évben több, másik évben kevesebb termést tud betakarítani, éveken keresztül nem érte el az átlagtermést sem, de ennek ellenére mérséklést korábban nem igényelt. Alaptalan volt a belvíz és a termés kiesés közötti ok-okozati összefüggésre vonatkozó alperesi álláspont is, ennek kapcsán tanúvallomására és a Kft. szakértő véleményére hivatkozott. A szakértők megindokolták, hogy miért ezt az összehasonlító módszert használták. Alaptalan az alperesnek a földadóról szóló törvény szabályaira való hivatkozása is, mivel az kifejezetten a földadó mérséklésére, elengedésére vonatkozó hatásköri szabályokat és eljárási rendet szabályozza a területi agrárkamara, adóhatóság, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szervre vonatkozóan. A hozamkiesés meghatározása ezen szervezetek hatáskörébe nem tartozik, így a perbeli esetben nem lehet ezeket a szabályokat alkalmazni. Bizonyítást nyert, hogy 2005. és 2006. évben elemi csapás, belvíz érte az általa művelt területeket, a belvízzel oksági összefüggésben az átlagos termés 2/3-a sem termett meg, ezért jogosult a haszonbér elengedésére, s a betakarítás előtti igénybejelentés folytán erre igényt tarthat. Kérte az ítélet helybenhagyása mellett alperes perköltségben való marasztalását.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bizonyítékok okszerű értékelésével helytállóan állapította meg a tényállást és jogi következtetései is helyesek voltak, azokkal a Fővárosi Ítélet tábla is egyetért.

A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla kiemeli, a Ptk. 455. § (2) bekezdése szerint a haszonbérletre arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbér mérséklést illetőleg haszonbér elengedést igényelhet.

Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbeadóval közölni.

Az idézett jogszabályi rendelkezés az átlagos termés vonatkozásában további előírást, útmutatást, értelmező rendelkezést nem tartalmaz.

Az a körülmény azonban hogy - amint az a perbeli adatokból megállapítható volt - éveken keresztül elemi csapással sújtott területről van szó nyilvánvalóan nem eredményezheti, hogy az igénylő haszonbérelő által művelt föld előző évi (éveki) reális összehasonlító adatai hiányában (alapján) elessen a jogszabályban biztosított méltányossági lehetőségtől.

A perben eljáró igazságügyi szakértő illetve a Kft. (.....) szakvéleménye egyértelmű indokolást tartalmazott arra nézve, hogy miért a megyei átlaghoz való hasonlítást vette alapul az átlagtermés számításánál. Az elsőfokú bíróság pedig a fenti sajátos tényállás mellett a kifejtettek szerint a kellően indokolt, véglegesített szakvéleményeket alappal fogadta el az ítélet meghozatalakor, s ítéletét megfelelően indokolta.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése és a 239. §-a alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2011. június 10.

Dr. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

Dr. Rutkai Éva s. k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő