

A Pécsi Ítéltábla a dr. S. V. jogtanácsos képviselte **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Bakó Csaba Ügyvédi Iroda képviselte **I. rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és **II. rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 3.G.30.064/2011/23. számú ítélete ellen a felperes 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 1.270.000,- (egymillió-kettőszázhetvenezer) forintra, a II. rendű alperesnek fizetendő perköltséget 635.000,- (hatszázharmincötezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 635.000,- (hatszázharmincötezer) forint, a II. rendű alperesnek 317.500,- (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint fellebbezési perköltséget.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, mert álláspontja szerint a felperes és az I. rendű alperes között létrejött csereszerződés nem ütközik a felperes által megjelölt jogszabályokba, nevezetes 40/2008.(XI.26.) önkormányzati rendeletének (vagyonrendelet) 9.§ (2) bekezdésébe, 19.§-ába, és a 14/2006.(04.29.) rendelet (lakásrendelet) 60.§ (2) bekezdésébe, nem ütközik a jó erkölcsbe sem, és alaptalan a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára, tévedésre, közös téves feltevésre alapított megtámadási kereset is. Kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperesnek fizessen meg 2.000.000,-, a II. rendű alperesnek 1.000.000,- forint perköltséget. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontjára és 3. § (6) bekezdésére figyelemmel állapította meg, az alperesek és jogi képviselőjük között

létrejött megállapodásban kikötött munkadíjat mérsékelte arra figyelemmel, hogy a perben kizárólag tanú és okirati bizonyításra került sor, és az alperesek jogi képviselőjének öt tárgyaláson kellett megjelenennie. Az elsőfokú bíróság tényként az alábbiakat állapította meg:

A felperes és az I. rendű alperes ingatlan csereszerződést kívánt kötni. A felperes megbízásából K.N. ingatlanforgalmi szakértő készített értébecslést az I. rendű alperes tulajdonában álló ...hsz.-ú ingatlanról és a felperes tulajdonában álló ...hsz. alatti,számú lakásról. Az értébecslések alapján az út forgalmi értéke 7.500.000,- forint, útként történő használat esetén 1.500.000,- forint, a lakóingatlan értéke 13.800.000,- forint. 2009. június 19-én az ingatlanforgalmi szakértő, az I. rendű alperes és a felperes képviselői között tárgyalás zajlott, melynek tárgya a közút céljára jelölt ingatlan önkormányzati tulajdonba vétele volt. A tárgyalásról felvett jegyzőkönyv szerint az I. rendű alperes a szakértő által megállapított árat eltúlzottnak találta, az ingatlanforgalmi szakértő pedig úgy nyilatkozott, hogy a 13.800.000,- forint összeget javasolja bruttó összegnek, azaz a magánforgalomban történő ingatlan értékesítésekkel azonosan, az ingatlan vételárának tekinteni. A jegyzőkönyv szerint a felek között megegyezés született abban, hogy az út 7.500.000,- forint +ÁFA értéken kerül az önkormányzat tulajdonába, a lakásingatlan 11.500.000,- forint +ÁFA értéken az I. rendű alperes tulajdonába. Ezt követően 2010. február 2-án a felperes, az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között ingatlancsere szerződés jött létre. A szerződést kötő felek rögzítették, hogy a lakás és az út vételárát a független ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték alapján a lakás tekintetében a 2007. évi CXXVII. tv. 142. § (1) bekezdése e) pontjára és 88. §-ára figyelemmel nettó 11.040.000,- forint összegben állapítják meg az ÁFA fizetési kötelezettséget az I. rendű alperes teljesíti 2.760.000,- forint összegben. Az út vételára bruttó 9.375.000,- forint (7.500.000,- forint +ÁFA). Rögzítették a szerződésben azt is, hogy a vételár különbözeteként az I. rendű alperes 1.665.000,- forintot fizet meg a felperesnek. A II. rendű alperes a szerződést azért írta alá, mert őt a szerződő felek engedményesként jelölték meg. Szándékuk arra irányult, hogy ahsz. alatti ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződő felek a szerződést 2010. április 9-én módosították. E módosítás annyiban tér el a február 2-i szerződéstől, hogy az I. rendű alperes ÁFA fizetési kötelezettségét nem tartalmazza.

A földhivatal az ingatlanok tulajdonjogát a felperes és a II. rendű alperes javára nem jegyezte be. Ezt követően került sor a 2010. szeptember 15-ei szerződésmódosításra, amely csak a felperes és az I. rendű alperes szerződését tartalmazza. A szerződés az út és a lakás értékét ugyanolyan összegben határozza meg, mint a 2010. februári és áprilisi szerződések, és a különbözeti összeget is 1.665.000,- forintban állapítja meg, azonban rögzíti, hogy ezt az összeget az I. rendű alperes már megfizette (ugyanazt már a 2010. április 9-ei szerződésmódosítás is tartalmazza).

A megállapított tényállás és a keresetben megjelölt önkormányzati rendeletek tartalma alapján az elsőfokú bíróság arra a jogi következtetésre jutott, hogy a jogszabályba ütköző szerződés akkor érvénytelen, ha a semmisséget jogkövetkezményként maga a jogszabály kimondja. A keresetben megjelölt önkormányzati rendeletek felperes által felhívott rendelkezései azonban az ott írt követelmények, eljárási rend megsértéséhez nem fűzik a megkötött szerződés semmisségének jogkövetkezményét. Ami pedig az önkormányzati rendeletben is előírás, nevezetesen, hogy az ingatlanokat a forgalmi értéken kell értékesíteni, a perbeli esetben megvalósult.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetnek adjon helyt. Kérte továbbá, hogy a pertárgy értéknek megfelelően a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos összegre mérsékelje az elsőfokú perköltséget, illetve a fellebbezés eredményessége esetén az alpereseket kötelezze a perköltség megfizetésére. Az elsőfokú eljárásban előterjesztett indokait fenntartotta, vitatta az elsőfokú bíróság Ptk.200.§ (2) bekezdése értelmezése körében kialakított jogi álláspontjának helyességét. Álláspontja szerint önkormányzati rendelet alkotmányjogi okok miatt nem állapíthatja meg valamely szerződés semmisségét, a per tárgyát képező szerződések a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján minősülnek semmisnek, generális szabályként a jogszabályba ütköző szerződés a jogszabálysértés ténye miatt a Ptk. alapján érvénytelen. A hivatkozott önkormányzati rendeletek valóban nem tartalmazzák azt a rendelkezést, hogy a piaci fogalmi értéktől eltérő vételáron történő ingatlan átruházás semmis, de ilyen jogkövetkezményt törvényi szabályozás megléte miatt, valamint törvényi felhatalmazás hiányában a helyi önkormányzat rendelete nem is tartalmazhat. A támadott szerződések - az Ltv. 3.§ (1) bekezdése folytán, mely szerint önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra csak az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet szerződést kötni - a keresetben megjelölt önkormányzati rendeletekbe ütköznek, mert azok rendelkezésével szemben nem az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 13.800.000 forint forgalmi értéknek megfelelő vételárat tartalmazzák. A semmisséget, mint jogkövetkezményt pedig - az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 3.§ (3) bekezdésére tekintettel, mely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni - a Ptk. 200. § (2) bekezdése tartalmazza.

Hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy a szakértői véleményben megállapított 13.800.000,- forint forgalmi értéket a szerződő felek valamennyi szerződésben rögzítetten elfogadták, a felperes azonban a lakásingatlan forgalmi értéke helyett 11.040.000,- forint vételárhoz jutott. A 13.800.000,- forintot forgalmi értékből az I. rendű alperes még nem fizetett meg 2.760.000,- forintot, mely vételár az eladónak jár a Ptk. 365.§ (1) bekezdése szerint.

A perköltség leszállítását a felperes arra hivatkozva kérte, hogy másodlagos kereseti kérelme a ...hrsz.-ú ingatlan 13.800.000,- forintos vételárából még nem teljesített, 2.760.000,- forint megfizetésére irányult. A 2011. április 21-i keresetben a Pp. 24. § (1) bekezdése alapján meghatározott 23.175.000,- forint pertárgy értéknek módosulnia kellett volna a megváltozott pertárgy érték miatt. Amennyiben a másodfokú bíróság ezt az álláspontot nem fogadja el, a perköltség további mérséklését a pertárgy értékével és az elvégzett munkával való aránytalanságra hivatkozással kérte. Véleménye szerint a keresetváltoztatás miatt nem irányadó 23.175.000,- forintos pertárgyérték alapulvételével is majdnem 3,5-szerese az elsőfokú ítéletben meghatározott munkadíj a jogszabály szerint megállapítható díjnak.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés a perköltségre vonatkozó rész kivételével nem megalapozott.

A másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezéssel érintett körben bírálta felül, a felperes és az I. rendű alperes között létrejött csereszerződés jogszabályba ütközését, és az alperesek javára megállapított ügyvédi munkadíj összegét vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes jogi következtetést vont le, amikor arra a megállapításra jutott, hogy a szerződés nem ütközik jogszabályba. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indoklását a másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Helyesen hivatkozott a fellebbezésében a felperes arra, hogy a külön jogszabályba - jelen esetben önkormányzati rendeletbe - ütköző szerződés a Ptk. idézett rendelkezése alapján érvénytelen, az érvénytelenség csak abban az esetben nem állapítható meg, ha a jogszabályba ütköző szerződés esetében a jogszabály más következményt állapít meg. A külön jogszabálynak a szerződés semmisségét nem kell kimondania, mert ezt a generális szabályt, a Ptk. idézett rendelkezése tartalmazza. Mellőzi ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletéből azt a jogi érvelést, hogy egy szerződés csak akkor minősül jogszabályba ütközőként semmisnek, ha ahhoz maga a jogszabály fűzi a semmisség jogkövetkezményét.

A Ptk. 200.§-a (2) bekezdés első fordulata értelmében jogszabályba ütköző szerződések azok, amelyek tartalma kifejezetten sérti valamely jogszabály rendelkezését, azaz az ilyen tartalmú szerződés megkötését a jogszabály tiltja, illetve jogszabály azt tartalmazza, hogy bizonyos szerződés csak meghatározott módon, meghatározott személyek között, meghatározott tartalommal, vagy meghatározott eljárás során jöhet létre, és a szerződést e szabályok mellőzésével

kötötték meg. A külön jogszabálynak tehát nem semmisséget, hanem az adott jogszabályi rendelkezéstől való eltérés tilalmát kell megfogalmaznia, illetve kifejezésre kell juttatnia, hogy az adott szerződést csak az érintett jogszabályi rendelkezéseknek, az ott meghatározott tartalomnak, kritériumoknak megfelelően köthető meg.

.....14/2006.(04.29.) rendelet (lakásrendelet) 60.§ (1) bekezdésébe úgy rendelkezik, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő - vételi és elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló - lakás értékesítéséről a bizottság javaslata alapján a közgyűlés dönt, a (2) bekezdés értelmében pedig az (1) bekezdés szerinti lakásokat árverés útján, lakásvisszapótlással, vagy ingatlanforgalmi értéken adásvételi szerződéssel lehet értékesíteni. A 40/2008.(XI.26.) önkormányzati rendeletének (vagyonrendelet) a szerződéskötés időpontjában hatályos 9.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést (lakásrendelet 60 § (1) bekezdése szerinti döntés) megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi - erre jogosult szakértő által készített - forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni.

A felperes önkormányzat vagyonrendelete tehát azt írja elő, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az erre jogosult szakértő által készített forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni. Azt azonban a rendelet nem írja elő, hogy a szakértői véleményben megjelölt értéktől eltérő vételáron a szerződés nem köthető meg. A szakvélemény a forgalmi érték, és ekként a vételár meghatározásának alapja, de a vételár meghatározásáról a döntést a szerződést megkötő tulajdonosnak kellett meghoznia. Ha e döntése hibás volt - akár a szolgáltatás ÁFA tartalmának téves megítélése miatt -, e tény a szerződést nem teszi jogszabályba ütközővé. A felperes, mint eladó, az alperessel, mint vevővel, egyenrangú jogalannyal megkötött szerződése - saját hibás döntése folytán - bekövetkező esetleges fogyatékoságát csak a Ptk minden jogalanyra irányadó, általános érvénytelenségi klauzulái alapján kérheti orvosolni, azaz élhet a forgalmi értéktől eltérő vételár miatt a feltűnő értékaránytalanságra, vagy tévedés esetén a tévedésre alapított megtámadási jogával, mellyel élt is, de eredménytelenül. Nem eredményez tehát semmisséget az, hogy a szerződésben meghatározott vételár nem felel meg az ingatlan forgalmi értékének, mert a forgalmi érték (és a vételár) meghatározása során a felperes hibázott.

A perbeli esetben a szakértői forgalmi értébecslés megtörtént, ennek alapulvételével határozta meg a felperes azt a forgalmi értéket, melyet a megkötött csereszerződésben vételárként, illetve csereértékként kikötött. Az önkormányzati vagyon értékesítésére tehát - az Ltv.3.§ (3) bekezdése által szabott keretek közt megalkotott - önkormányzati rendeletben „meghatározott feltételek” közt került sor, így e szerződés sem megkötésének módját, sem tárgyát, sem tartalmát tekintve nem ütközik a felperes által megjelölt jogszabályhelyek egyikébe sem, a felperes keresete ezért alaptalan volt.

A vagyonrendelet 19. §-ával összefüggésben megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az még elviekben sem eredményezhetné a felperesi kereset teljesítését, mert a felperes az I. rendű alperes részére nem támogatást nyújtott.

A felperes a fellebbezésben alaptalanul hivatkozott arra, hogy neki a Ptk. 365.§ (1) bekezdése alapján további vételár jár. A Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A 277. § (1) bekezdése szerint a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A Ptk. idézett rendelkezései alapján a szerződésből a kikötött szolgáltatás követelésére keletkezik jogosultság. Az I. rendű alperes a kikötött szolgáltatást teljesítette.

A perköltség összegére vonatkozó fellebbezés megalapozott.

A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a fél pernyertessége esetére igényelheti, hogy részére a bíróság az ügyvéd munkadíjának és készkiadásának címén kötelezze a pervesztes felet a fél és a képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díj megfizetésére. A (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés alapján megállapított munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a pertárgy értékével, vagy a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság döntését indokolni köteles.

Az elsőfokú bíróság az alperesek és jogi képviselőjük között létrejött megállapodásban meghatározott munkadíj összegét csökkentette, az így megállapított munkadíj sem áll azonban arányban a pertárgy értékével és a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel. A felperes a pertárgy értékét a Pp. 24. § (1) bekezdése alapján 23.175.000,- forintban jelölte meg összeadva a felek szolgáltatásainak értékét. A pertárgy értékének ez a megjelölése azonban téves, a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perekben a pertárgy értékeként a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értékét kell figyelembe venni (EBH.2000.335.). A per jelentős jogi képviselői munkát nem igényelt, a II. rendű alperessel szemben a felperes csak tűrésre irányuló keresetet terjesztett elő. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az I. rendű felperesnek járó elsőfokú perköltség összegét 1.000.000,- forint + ÁFA, a II. rendű alperesnek járó ügyvédi munkadíj összegét 500.000,- forint + ÁFA összegben határozta meg.

A fenti indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, és a per főtárgya tekintetében eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte az alperesek és jogi képviselőjük között létrejött megbízási szerződésben kikötött megbízási díj megfizetésére a 32/2003.(VIII.22. IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján. A felperes személyes illetékmentességére tekintettel a fellebbezési eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. § alapján az állam viseli.

P é c s, 2012. december 12.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr.
Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró