

A Pécsi Ítéltábla a 198. számú Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Pap Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, a dr. Éva Orsolya Ügyvédi Iroda által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű, a dr. Balla-Faredin Márk ügyvéd által képviselt **IV.rendű alperes neve** (címe) IV. rendű alperesek ellen - adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében aTörvényszék 2014. július 11. napján keltszámú ítélete ellen a felperes részéről 72.,73. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja, mellőzi a felperes és I. rendű alperes között 2010. július 12-én kötött adásvételi szerződés hatályossá nyilvánítását

- abelterületi helyrajzi szám alatti 61 m² térmértékűszám alatti,
- abelterületihelyrajzi szám alatti 60 m² térmértékűszám alatti,
- abelterületi helyrajzi szám alatti 56 m² térmértékűalatti,
- akerületi belterületihelyrajzi szám alatti 60 m² térmértékű szám alatti és
- a helyrajzi szám alatti 60 m² térmértékűszám alatti lakásingatlan tekintetében, és elrendeli ezen ingatlanokat érintően az I. rendű alperes tulajdonjoga törlését az ingatlannyilvántartásból.

A II.-III.-IV.rendű alpereseket az ingatlannyilvántartási bejegyzés törésére kötelezi.

Az I. rendű alperest terhelő tőkemarasztalás összegét 21.900.000.- Ft-ra leszállítja, kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizesse meg a tőkeösszeg után 2011. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegű kamatát. Az I. rendű alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét pedig 1.472.000.-Ft-ra felemlé.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 798.475 (hétszázkilencvennyolcezer-négyszázhetvenöt) forint másodfokú perköltséget, valamint az állami adóhatóság külön felhívására 1.560.000 (egymillió-ötszázhatvanezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Megkeresi aKormányhivatalHivatal Járási Földhivatalát, hogy a, belterületi helyrajzi szám alatti 61 m² térmértékűszám alatti, abelterületihelyrajzi szám alatti 60 m² térmértékűszám alatti a, belterületi helyrajzi szám alatti

56 m² térmértékű, a, belterületi helyrajzi szám alatti 60 m² térmértékű....szám alatti és a ...belterületihelyrajzi szám alatti 60 m² térmértékűszámú ingatlanokról az I. rendű alperes (**I.rendű alperes nevecíme., cégjegyzékszám:....tulajdonjogát törölje, egyidejűleg a felperes (**felperes neve címe., cégjegyzékszám:**) tulajdonjogát jegyezze vissza, az egyéb bejegyzett jogok érintetlenül hagyásával.**

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2010. július 12-én 11 lakásingatlanra és 6 garázsingatlanra 41.400.000.- forint csomagáron kötött adásvételi szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján érvénytelen. A szerződést az ítélethozatal időpontjáig hatályossá nyilvánította, és I. rendű alperest 41.400.000 forint vételár megfizetésére kötelezte, mert álláspontja szerint az érvénytelenségből eredő jogkövetkezmény csak a Ptk. 237. § (2) bekezdése szerint vonható le, az eredeti állapot a jelenleg is az I. rendű alperes tulajdonában álló 5 ingatlannál sem állítható helyre, mert a felperes az ingatlanokat egy ügyletben, csomagáron értékesítette, így a szerződő felek az egyébként osztható szolgáltatást jogilag oszthatatlanná tették.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként változatlanul az eredeti állapot helyreállítását az I. rendű alperes tulajdonában álló 5 ingatlanra azzal, hogy az I. rendű alperest terhelő marasztalás összege ezen ingatlanok vételárával csökkenjen. Ez utóbbi összeg után 2011. január 1. napjától a gazdálkodó szervezetek egymás közti jogviszonyában alkalmazandó mértékű kamat megfizetésére is kérte az I. rendű alperest kötelezni, kérte továbbá az elsőfokú ügyvédi munkadíj összegének a pertárgyérték alapján megállapított mértékre történő emelését. A fellebbezését azzal indokolta, hogy a szerződésben a szolgáltatást a szerződő felek nem tették oszthatatlanná, külön-külön megjelölték az ingatlanok adatait, a vételárat, így nincs akadálya az eredeti állapot helyreállításának. Utalt arra is, hogy számára rendkívül sérelmes a döntés, mert így a vagyonába még részben sem kerül vissza ingatlanvagyon, a megítélt összeg végrehajtása pedig az I. rendű alperes vagyoni helyzete miatt reménytelen.

Alperesek fellebbezést, ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján csak a fellebbezési kérelem, illetve ellenkérelem korlátai között (5 ingatlan tekintetében érvénytelenség jogkövetkezménye, tőkeösszeg után járó kamatfizetés, és elsőfokú ügyvédi munkadíj mértéke) bírálhatta felül, és e körben a fellebbezést

alaposnak találta.

A szerződés megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 237. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A (2) bekezdése értelmében, ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az eredeti állapot helyreállítása a felek részéről már teljesített szolgáltatások visszajuttatását jelenti. Nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a fellebbezéssel érintett 5 ingatlan esetében az eredeti állapot helyreállításának, azaz a nyújtott szolgáltatás visszajuttatásának bármi akadálya volna. A felek szerződésének Ptk.207.§ (1) bekezdése szerinti értelmezése útján sem lehetett a perben arra következtetni, hogy a szerződésben oszthatatlan szolgáltatást kötöttek ki. A Ptk. 285. §-a szerint, ha a szolgáltatás osztható, a jogosult részteljesítést is köteles elfogadni, kivéve, ha a részteljesítést a szerződésben kizárta, vagy az lényeges érdekét sérti. A törvény valóban lehetővé teszi, hogy a szerződésben a felek osztható szolgáltatások esetében is kizárják a részteljesítést, azaz a szolgáltatás oszthatatlanná minősítsék, a felek szerződésében azonban erre utaló kikötés nem volt, és az elsőfokú eljárás során sem merült fel olyan tény vagy körülmény, amelyből erre lehetne következtetni.

A perbeli esetben a felek több ingatlanról rendelkeztek, de ingatlanonként határozták meg a vételárat, a fizetendő „össz-vételár” feltüntetése - csomagárként - a felek ilyen irányú nyilatkozata hiányában - nem értelmezhető jogi oszthatatlanságként. Jogi oszthatatlanság kikötésének hiányát erősíti a vevői oldalon a vételár- kifizetés módjának meghatározása is, hisz a vevőnek lehetősége volt több részletben teljesíteni a vételárat. Az ingatlanok közül öt ingatlan jelenleg is az I. rendű alperes tulajdonában áll, - a vételárat nem fizette meg -, így semmi akadálya az elsőfokú bíróság által megállapított érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításának. A másodfokú bíróság ezért - fellebbezett részében - az I. rendű alperesi tulajdonban álló 5 ingatlan tekintetében mellőzte a szerződés ítélethozatalig történő hatályossá nyilvánítását, és eredeti állapot helyreállításaként elrendelte az I. rendű alperes tulajdonjoga törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Erre tekintettel - a szerződés többi ingatlant érintő hatályossá nyilvánítása folytán elvégzett elszámolás eredményeként az I. rendű alperes által fizetendő ellenérték (marasztalás) összegét ezen ingatlanok vételárával - összesen 19.500.000 forinttal - csökkenteni kellett.

Alapos a felperes tőkeösszeg utáni kamat igénye is. A felperest az elsőfokú bíróság által alkalmazott jogkövetkezmény - hatályossá nyilvánítás - folytán az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010.(VI.28.) PK Vélemény 10. pontja értelmében - a Ptk.195.§ (3) bekezdésére tekintettel - megilleti kamat, mely az adott esetben a jogalap nélkül birtokolt szolgáltatás (pénz) használati díja, amelyet a másodfokú bíróság - a peres felek személyére tekintettel - a gazdálkodó szervezetek egymás közti jogviszonyában alkalmazandó mértékű kamattal (Ptk.301/A.§ (2) bekezdése) tekintett egyenértékűnek.

Egyetért a másodfokú bíróság a felperes perköltség körében kifejtett álláspontjával is, az elsőfokú bíróság a kereset egészére pernyertes felperes javára eltúlzottan alacsony ügyvédi munkadíjat állapított meg. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege az a) pont szerint a 10.000.000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10.000 forint, a b) pont szerint a 10.000.000 forint feletti, de 100.000.000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a) pontban meghatározott és a 10.000.000 forint feletti összeg 3 %-a, de legalább 100.000 forint. A (6) bekezdés szerint a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, a bíróság azonban a munkadíj eltérő összegben történő megállapítását indokolni köteles. A jelen eljárásban a pertárgy értéke 41.400.000 forint, ennek alapulvételével a pernyertes fél ügyvédi munkadíja 1.442.000 forint, ehhez képest az elsőfokú bíróság csupán 300.000 forintot állapított meg, melyhez hozzáadta az előlegezett 30.000 forint ügygondnoki díjat. A nagy volumenű mérséklés indokát az elsőfokú bíróság egyáltalán nem részletezte, csupán a jogi képviselő által ténylegesen kifejtett tevékenységre hivatkozott, de ennek mibenlétét nem határozta meg. Az IM rendelet az ügyvédi díj megállapítása alapjául a pertárgyértéket tette, a magasabb pertárgyérték általában az ügy nagyobb jelentőségét eredményezi, és együtt jár az ügyvéd fokozottabb felelősségével is. A pertárgyérték mellett természetesen értékelni kell az ügyvéd által kifejtett tevékenységet is. A felperes jogi képviselője több beadványt szerkesztett, csatolta a bíróság felhívására a szükséges iratokat, a sok elhalasztott tárgyalás mellett megtartott egyetlen érdemi tárgyaláson ugyan nem jelent meg, de e „mulasztás” az elsőfokú bíróság által rendkívül alacsony összegben megállapított munkadíjat ilyen magas pertárgyérték mellett nem indokolhatja. A másodfokú bíróság a pertárgyérték alapulvételével megállapított munkadíj mérséklését nem találta indokoltnak, ezért a pervesztes I. rendű alperest terhelő ügyvédi munkadíj összegét 1.442.000.-forintra felemelte, a fizetendő előlegezett ügygondnoki díj érintetlenül hagyása mellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján fellebbezett részében megváltoztatta, és a fellebbezési kérelemben írtak szerint határozott a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeiről, a kamatfizetésről valamint az elsőfokú perköltségről.

A felperesi fellebbezés teljes mértékben eredményes volt, ezért az I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére, mely áll a felperest képviselő ügyvéd munkadíjából, ennek összegét a másodfokú bíróság a vitatott pertárgyérték alapulvételével állapította meg az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a és b) pontja, valamint az (5) bekezdés alapján. A felperes helyett a per tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán az állam előlegezte a fellebbezési illetéket, melynek megfizetésére a pervesztes I. rendű

alperes az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet
13. § (2) bekezdése alapján köteles.

Pécs, 2015. január 14.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr.
Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró