

A ... Ítéltábla a Dr. Boros Antal Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - Dr. Keller Ágnes Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, valamint Tatár László ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2014. május hó 20. napján kelt ... számú ítélete ellen a felperes részéről 34., az I. rendű alperes részéről 35. sorszámon alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes perköltség fizetésre kötelezését mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 608.300,- (hatszáznyolcezer-háromszáz) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 900.600,- (kilencszázezer-hatszáz) forint elsőfokú, feljegyzett illetéket.

Az I. rendű alperest terhelő illetékfizetési kötelezettséget 239.400 (kettőszázharminckilencezer-négyszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 381.381,- (háromszáznyolcvanegyezer-háromszáznyolcvanegy) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 320.000,- (háromszázhuszezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 78.000,- (hetvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Felperes módosított keresetében az I. rendű alperessel 2011. május hó 20. napján kötött bérleti szerződéssel vegyes ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással az eredeti állapot helyreállítását, ekként a szerződéssel átruházott ingatlan visszaadását, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján. Harmadlagosan az I.-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 4.000.000,-forint megfizetésére kérte kötelezni hivatkozással arra, hogy az I. rendű alperes 4.000.000,-forint vételárrész megfizetését elmulasztotta, illetve a II. rendű alperes a felek között létrejött ügyvédi letéti szerződés megsértésével nem utalta ki a vételárrészt részére.

Az I. rendű alperes a Vbt. 8. § (1) bekezdése, Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja, Pp. 130. § (1) bekezdés h) pontja, Pp. 157. § a) pontja alapján a per megszüntetését kérte. Hivatkozott arra, hogy felek jogvitájukat a 2011. augusztus hó 22. napján kelt megállapodással rendezték, a megállapodásban - az adásvételi szerződésből eredő jogvitákra - a Magyar Kereskedelmi és Ipari Kamara Állandó Választott Bírósága kizárólagos hatáskörét kötötték ki. Utalt arra, hogy a felperessel szemben a szerződésen alapuló, 29.750.000,-forint összegű bérleti díjtartozásra kibocsátott számú jogerős fizetési meghagyás a felperes perbeli igényérvényesítését kizárja. Kiemelte, hogy felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti 90 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta. Érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult hivatkozással arra, hogy a szerződés szerint csökkentett vételárat megfizette.

Az elsőfokú bíróság számú végzésével az I. rendű alperes permegszüntetése iránti kérelmét elutasította. Kifejtette, hogy a Cstv. 40. §, 6. § (1) bekezdésében megállapított kizárólagos hatáskör és illetékesség a választott bírósági eljárást kizárja. Utalt arra, hogy a bérleti díj tárgyában kibocsátott fizetési meghagyás a jelen perbeli igényérvényesítést nem zárja ki. Kifejtette, hogy a keresetindítási határidő tekintetében előterjesztett elévülési kifogásról az ítéletben kell döntenie.

Az elsőfokú bíróság ... számú végzésével az alperesek permegszüntetés iránti kérelmét elutasította. Ismételten utalt arra, hogy a választott bírósági eljárást a Cstv. 40. §-a kizárja, kiemelte azonban, hogy a vételár-követelés iránt előterjesztett kereset tekintetében a választott bírósági kikötés betarthatatlan, a felszámolás alatt álló felperes igényérvényesítését jelentősen gátolná.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - a felek között 2011. május hó 20. napján létrejött bérleti szerződéssel vegyes ingatlan adásvételi szerződés alapján - 4.000.000 forint hátralékos vételárat és járulékait, valamint 100.000,- forint perköltséget. Ezt meghaladóan - a felperes Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja és Ptk. 207. § (6) bekezdésére alapított elsődleges és másodlagos keresetét, valamint a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az illetékes adóhatóság felhívására 240.000,-forint le nem rótt eljárási illetéket. Megállapította,

hogy a felperes a keresetet a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti határidőben terjesztette elő, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára és a Ptk. 207. § (6) bekezdésére alapított kereset tekintetében azonban bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Megállapította, hogy felperes a 2011. május hó 20. napján megkötött szerződésben a K... hrsz.-ú ingatlan tehermentesítését 2011. június hó 15-i határidővel vállalta, az I. rendű alperes pedig a tehermentesítés elmaradása esetére a szerződés 6. pontjában a Ptk. 370. § (1) bekezdése szerinti jogszavatossági igényként a vételár csökkentését választotta, azzal, hogy a vételár az 1/e. pont szerinti teher fennmaradása esetén 4.000.000,-forinttal, az 1/f. pont szerinti teher esetén 5.000.000,-forinttal csökken. Kiemelte, hogy a felperes az 1/e. pont szerinti teher (jelzálogjog) tekintetében kötelezettségével késedelembe esett, de a késedelmet a szerződés teljesítése - az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - előtt megszüntette, az I. rendű alperes a teher alól mentes tulajdonjogot szerzett, ezért az I. rendű alperes jogszavatosság jogcímén 4.000.000,- forint vételárcsökkentésre nem tarthat igényt, a hátralékos vételárat köteles megfizetni a felperesnek.

Az I. rendű alperest a Pp. 77., Pp. 81. § (2) bekezdése, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 4/A. §-a alapján, 4.000.000,-forint pertárgyértékre és a jogi képviselők által kifejtett tevékenységre figyelemmel kötelezte a felperes javára 100.000,-forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, az I. rendű alperes által fizetendő perköltség 200.000,-forint felemelését kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 32/2003.(VII.22.) IM rendelet szerint megállapított ügyvédi munkadíjat mérsékelte, és a mérséklést nem indokolta. Utalt arra, hogy nyolc tárgyaláson részt vett, nyolc előkészítő iratot szerkesztett, így a mérséklés nem indokolt.

Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, a per megszüntetését, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Vbt. 8. § (1) bekezdése megsértésével állapította meg a választott bírósági kikötés betarthatatlanságát, fenntartotta azt az álláspontját, hogy a bérleti díj tárgyában jogerőre emelkedett fizetési meghagyás a Pp. 130. § (1) bekezdése d) pontja szerint kizárja a felperesi igényérvényesítést. Kifejtette, hogy a felperes határidőben a tehermentesítést igazoló törlési engedélyt nem adta át, ezért a szerződés 6. pontja alapján a vételár csökkent, és a csökkentett vételárat megfizette. Hivatkozott arra, hogy a bíróság a felek szerződését nem módosíthatja. Kiemelte, hogy a jogerős fizetési meghagyáson alapuló követelése beszámításával a Ptk. 296. §-a alapján nem áll fenn tartozása a felperessel szemben. Sérelmezte a fizetendő illeték mértékét hivatkozással arra, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az elsődleges és másodlagos kereset elutasítása szerinti felperesi pervesztességet. Kiemelte, hogy a perköltség viseléséről sem a pernyertesség,

pervesztesség figyelembevételével határozott az elsőfokú bíróság, mivel a felperes 28,5 %-ban lett pernyertes, ezért a felperest kellett volna az I. rendű alperes javára arányos összegű perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezése alaptalan, az I. rendű alperes fellebbezése részben - a perköltség tekintetében - alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között - I. rendű alperes pergátló kifogásai (ítélt dolog, választott bírósági kikötés), a harmadlagos kereset, a beszámítás és a perköltség - körében vizsgálta felül.

Az elsőfokú bíróság a felülbírálat terjedelme szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg, és a megállapított tényállásra figyelemmel érdemben helyesen döntött a felperes harmadlagos kereseti kérelme tárgyában.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja, Pp. 157. § (1) bekezdés a) pont alkalmazásának nincs helye. Az „ítélt dolog” alapján a keresetlevél akkor utasítható el idézés kibocsátása nélkül, illetve szüntethető meg a per, ha ugyanazon felek között, ugyanazon ténybeli alapból származó, ugyanazon jog iránt volt per folyamatban, illetőleg hoztak e tárgyban jogerős ítéletet. A Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja három együttes feltételt kíván meg, a „félazonosságot”, a „tényazonosságot”, valamint „jogazonosságot”. Az I. rendű alperes által hivatkozott fizetési meghagyás és a perbeli követelés alapjául szolgáló tényállítás - bérleti jogviszony megszűnése, illetve az adásvételi szerződés érvénytelensége - és a jogállás - bérleti díjtartozás, illetve eredeti állapot helyreállítása, vételár visszakövetelés - eltér, a perbeli esetben ezért a fenti feltételek közül csak egy feltétel áll fenn, kizárólag a „félazonosság”, amely önmagában permegszüntetésre nem vezethet.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával is, hogy a választottbírósági kikötés a perbeli esetben betarthatatlan. Az EBD2014.G.4. számú döntésben foglaltak szerint a felszámolás alá került, fizetéseképtelen adós választottbíróság előtti, felperesként történő igényérvényesítése a felszámolási eljárás céljával, a hitelezők érdekeivel ellentétes, ezért a választottbírósági kikötés annak betarthatatlansága miatt nem alkalmazható. A felperes felszámolás alatt áll, a szám alatt csatolt közbenső mérleg szerint vagyona nincs, a felszámolás során bevétel nem realizálódott. A választottbírósági kikötés az adott tényállás mellett a felperes részére súlyos érdeksérelmet jelent, igényérvényesítését gátolja. A választottbírósági eljárás költsége meghaladja a rendes bírósági eljárását, és a felperest az ott folyó perben az őt egyébként - az Itv. 62. § i) pontja alapján - megillető illetékfeljegyzési jog kedvezményében sem részesülhet.

Helyesen döntött az elsőfokú bíróság a harmadlagos kereset érdemében, a másodfokú bíróság azonban az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását e tekintetben az alábbiak szerint módosítja:

Peres felek a 2011. május hó 20. napján kelt szerződés 6. pontjában rögzítették, hogy amennyiben a felperes a törlési engedélyt legkésőbb 2011. június hó 15. napjáig nem szerzi be, és adja át az eljáró ügyvédnek, akkor az ingatlan vételára a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja szerinti árleszállítás jogcímén a szerződés 1/e. pontjában megjelölt jelzálogjogra vonatkozó törlési engedély átadásának elmaradása esetén 4.000.000,-forinttal csökken, azzal, hogy ebben az esetben az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjoggal terheltten kerül bejegyzésre, és a szerződés 3/b. pontjában megjelölt pénzüsszeget az ügyvédi letétből letéteményes ügyvéd vevő részére köteles kifizetni. A 6. pont tartalmazta továbbá, hogy amennyiben az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeg meghaladja az árleszállítás összegét, úgy a különbözetet az eladó felperes köteles a vevő részére kártérítés címén megtéríteni.

Az idézett rendelkezések Ptk. 207. § (1) bekezdés szerinti értelmezése alapján az állapítható meg, hogy a felek a szerződés módosítását, a vételár csökkentését a Ptk. 228. § szerinti feltételtől tették függővé. A feltétel a teherrel történt tulajdonszerzés volt, amennyiben az I. rendű alperes a tulajdonjogot a jelzálogjoggal terheltten szerzi meg, a szerződésben kikötött vételár 4.000.000,-forinttal csökken. A felek tehát nem a törlési engedély határidőben történő igazolásától, hanem a teherrel történő tulajdonszerzéstől tették függővé a szerződés módosítását. A perbeli esetben azonban az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát tehermentesen szerezte meg, a szerződésmódosítás feltétele nem következett be, így az I. rendű alperes köteles a hátralékos vételár megfizetésére.

A Pp. 247. § (3) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban beszámítási kifogást csak akkor lehet előterjeszteni, ha azt az ellenfél elismeri, vagy ha a beszámítani kért követelés az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően járt le. E törvényi feltételek hiányában nem bírálható el az I. rendű alperes által a másodfokú eljárásban a jogerős fizetési meghagyásban foglaltakra hivatkozással előterjesztett beszámítási kifogása, a beszámítani kívánt követelést az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően már lejárt, és a felperes részéről elismerés nem történt.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét tévesen állapította meg. A Pp. 24. § (1) bekezdése szerint a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés, vagy más jog értéke irányadó. A felperes elsődleges és másodlagos keresetében érvénytelenségre hivatkozással az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlan tulajdonjogának visszaállítását kérte, ezért a pertárgy értéke a visszakövetelt szolgáltatás értéke, azaz az ingatlan vételára. Ennek alapján az Itv. 42.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték 1.140.000,-forint, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint megállapított ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adó nélkül 770.000,-forint, általános forgalmi adóval 977.900,-forint (az I. rendű alperes jogi képviselője ÁFA mentes). A felperes a pertárgyértékhez képest 21 % mértékben lett pernyertes, ezért a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § és a Pp. 81. §-a alapján a feljegyzett illeték 21 %-át, 906.000,-forintot,

az I. rendű alperes pedig 239.400,- forintot köteles megfizetni. A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperes pervesztessége arányában köteles az I. rendű alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére, az I. rendű alperes perköltség megfizetésére kötelezését pedig mellőzni kellett.

Minderre figyelemmel a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a feljegyzett illeték és perköltség tekintetében megváltoztatta.

A felperes fellebbezése folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték 15.000,- forint, az I. rendű alperes feljegyzése folytán feljegyzett illeték a fellebbezésben vitássá tett követelés értékére figyelemmel (4.000.000,- forint és 287.400,-forint) 383.000,- forint. A felperes fellebbezés alaptalan volt, az I. rendű alperes fellebbezése pedig kizárólag a perköltség tekintetében volt alapos, ezért az I. rendű alperes 320.000,- forint (4.000.000,- forint fellebbezési érték után), míg a felperes 78.000,- forint (15.000,- forint és 63.000,-forint) feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére köteles. A másodfokú eljárásban a felperes túlnyomórészt pernyertes lett, ezért a Pp. 81. §-a alapján az I. rendű alperes köteles a felperes javára perköltség megfizetésére.

P é c s, 2015. február 25.

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