

A Fővárosi Ítéltábla a Heinek Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Heinek Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Garadnai Tibor ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. április 12. napján meghozott, 23.P.20.286/2016/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 29. és 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 730.000 (hétszázharmincezer) forintra leszállítja, és abból a felperest az I. rendű alperes javára 700.000 (hétszázezer) forint, a II. rendű alperes javára pedig 30.000 (harmincezer) forint megfizetésére kötelezi. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 350.000 (háromszázötvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 15.000 (tizenötezer) forint másodfokú perköltséget. Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresete szerint annak megállapítását kérte, hogy az általa mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2011. január 24-én a ..., '1', '2', '3' helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte az I. rendű alperes kötelezését elsődlegesen az értékaránytalanság kiküszöbölésével 50.500.000 forintnak és 2011. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának megfizetésére, másodlagosan a szerződéskötés előtti állapot helyreállítása keretében a felperes kötelezését 19.500.000 forint vételár I. rendű alperes részére történő visszafizetésére, amely mellett kérte a földhivatal megkeresését az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése és tulajdonjogának visszajegyzése érdekében. A II. rendű alperest ennek tűrésére, és a tulajdonosváltozáshoz szükséges minden nyilatkozat kiadására kérte kötelezni.

Keresetének ténybeli alapjaként előadta, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanok valós forgalmi értéke 70.000.000 forint volt. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ... Bank Zrt. javára 60.000.000 forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre, az ezzel biztosított követelés engedményezése folytán azonban a szerződéskötést követően a jelzálogjog jogosultja a II. rendű alperes lett.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy a felperes a megtámadási határidőt elmulasztotta. Vitatták továbbá a felperesnek a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos tényelőadását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest az alpereseknek egyetemlegesen 1.016.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperesnek a szerződés létrejöttékor tudomása volt a perbeli ingatlanok forgalmi értékéről. Amennyiben ezzel nem volt tisztában, elvárható lett volna tőle, hogy azt a szerződéskötést megelőzően legalább hozzávetőleges pontossággal kiderítse. Keresetét pedig a törvényes határidőt túllépve nyújtotta be 2016. január 21-én.

Kifejtette, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdése, illetve (2) bekezdés c) pontja szerinti egy éves megtámadási határidő az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésekor, 2011. január 26-án kezdődött és a keresetlevél benyújtásáig eltelt. A keresetlevél mellékleteként csatolt 2009. szeptember 7-én tett vételi ajánlat tartalma alapján a felperes a szerződést megelőzően nyilvánvalóan tudott a perbeli ingatlanok forgalmi értékéről. A tudomásszerzés hiánya egyébként sem minősült volna a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint olyan menthető oknak, amely akadályát jelentette volna a szerződés megtámadásának. A felperestől ugyanis elvárható volt, hogy a szerződéskötést megelőzően tájékozódjon az ingatlanok forgalmi értéke felől. Álláspontja szerint az értékaránytalanság vizsgálata során a PK 267. állásfoglalásban kifejtettek értelmében figyelembe kellett volna venni a bejegyzett terheket is, melyek az ingatlanok forgalmi értékét befolyásolták. Ugyanakkor mivel a megtámadási határidő túllépése miatt a kereset egyébként is megalapozatlan volt, a forgalmi érték megállapítása céljából szakértő kirendelését mellőzte.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a keresete szerinti megváltoztatását, harmadlagosan a megállapított perköltség jelentős leszállítását kérte.

Fellebbezése szerint az elsőfokú bíróság hiányosan és tévesen állapította meg a tényállást, és abból téves jogi következtetéseket vont le. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elektronikusan nem kézbesítette számára a 2017. március 30-i tárgyalás jegyzőkönyvét, emiatt nem kérhette annak kijavítását, ugyanakkor ítéletét részben a tárgyaláson elhangzottakra alapította. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárási hibát vétett azzal is, hogy nem határozott a szakértő kirendelésére vonatkozó előzetes bizonyítási indítványáról. Továbbá, hogy édesapját nem hallgatta ki tanúként, és nem vett fel bizonyítást arra nézve, hogy volt-e tudomása szerződéskötéskor az ingatlanok forgalmi értékéről. Hangsúlyozta, hogy a 2009. évi vételi ajánlat címzettje az édesapja volt, azt maga csak a per előkészítése során ismerte meg. A rokoni kapcsolatból pedig okszerűen nem következik, hogy a releváns kérdésekben egyeztek. Hivatkozott arra, hogy a bíróságnak az elsődleges, pénzfizetésre kötelezésre irányuló kérelmét kellett volna elbírálnia, amely az oldalán fizetési kötelezettséget nem keletkeztet. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény értelmében a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása során vállalnia kell a vételár visszafizetését, amit meg is tett. A vételár bírói letétbe való helyezésére nem volt szükség, és az egyébként is súlyosan méltánytalan lett volna számára, különös figyelemmel arra, hogy kedvezőtlen anyagi helyzete folytán személyes költségkedvezményben részesült. Kifejtette: a Ptk. 326. § (2) bekezdése csak akkor alkalmazható, ha az elévülési idő már eltelt. Jelen esetben azonban az elévülés még el sem indult, hiszen a megtámadási határidő csupán 2015. szeptember 11-én kezdődött el.

Rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság csupán három tárgyalást tartott, melyek együttes időtartama alig haladta meg az egy órát. Az alperesek három beadványt készítettek és okirati bizonyításon kívül a perben más bizonyítás felvételére nem került sor. Az alperesek képviselőjét mindvégig azonos ügyvéd látta el, külön védekezést nem terjesztettek elő, képviselőjük tevékenysége ezért nem értékelhető kétszeresen. A bírói gyakorlat szerint hasonló esetekben 100.000 forint körüli perköltség megállapítása indokolt, annak tízszerese aránytalan és eltúlzott.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint a megtámadási határidő elmulasztása miatt az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a felperes bizonyítási indítványait. A felperesi képviselő nyilatkozatát a tárgyalási jegyzőkönyv pontosan tartalmazza. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján pedig az elsőfokú bíróság megalapozottan vont le arra nézve következtetést, hogy a felperes a szerződéskötéskor tudott az ingatlanok valós forgalmi értékéről. Állították, hogy a vételár bírói letétbe helyezésével kapcsolatos kifogás irreleváns, mert erre az elsőfokú bíróság ítéletében nem utalt. A felperes perköltség leszállítása körében tett állításai valótlanok. A perben tartott három tárgyalás időtartama jócskán meghaladta az egy órát, a felperesi igényérvényesítés komolyságához és a pertárgy értékéhez képest pedig a 100.000 forint perköltség irreálisan alacsony.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben vizsgálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem megalapozott.

A felperes azt alappal sérelmezte, hogy kérelme ellenére az elsőfokú bíróság nem küldte meg részére elektronikus úton a 2017. március 30-i tárgyalás jegyzőkönyvét. A tárgyaláson azonban a felperesi képviselő jelen volt, és a törvény kötelezően nem írta elő a bíróság számára a jegyzőkönyv megküldését. Ebben az esetben a Pp. 118. § (3) bekezdése szerint a hangfelvétel alapján készült tárgyalási jegyzőkönyv kijavítását a felperes az eljárási cselekménytől számított 15 napon belül kérhette volna. Megjegyzi ugyanakkor az Ítéltábla, hogy a felperesi képviselő jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata a per eldöntése során semmilyen jelentőséggel nem bírt.

A felperes az elsőfokú eljárás során előzetes bizonyítás keretében ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérte. Az előzetes bizonyítás elrendelése iránti kérelmet elutasító végzés ellen a Pp. 209. § (2) bekezdése szerint fellebbezésnek lett volna helye, és az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás lefolytatását úgy mellőzte, hogy a felperes kérelméről nem hozott külön határozatot. Ennek oka azonban az lehetett, hogy a per folyamán – a 2017. január 26-i tárgyaláson, illetve a 2017. március 13-i keltű előkészítő iratában – tett későbbi nyilatkozatainak tartalma alapján a felperes indítványát már nem előzetes bizonyítás, hanem csupán szakértő kirendelése iránti indítványként értékelte. Szakértői bizonyítás lefolytatására pedig a jogvita elbírálásához nem volt szükség.

A felperes feltűnő aránytalanság kiküszöbölésére irányuló elsődleges kereseti kérelmére, valamint a megtámadási határidő elmulasztására tekintettel az elsőfokú bíróság valóban feleslegesen hívta fel teljesítőképességének igazolására a felperest. Annak azonban ítélete szerint egyáltalán nem tulajdonított jelentőséget, hogy a felhívásának a felperes nem tett eleget, ezért azt alaptalanul kifogásolta fellebbezésében. Mindezekre figyelemmel nem volt olyan lényeges eljárási szabálysértés, ami a tárgyalás megismétlését indokolta volna, és az Ítéltábla további bizonyítás lefolytatását sem tartotta szükségesnek. A Pp. 252. § (2)-(3) bekezdése alapján nem volt ok az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ezért azt a rendelkezésre álló adatok alapján az Ítéltábla érdemben bírálta felül.

Az Ítéltábla mindenekelőtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás pontosítását tartotta szükségesnek. Egyrészt mellőzte a tényállásból annak megállapítását, hogy a felperesnek a szerződés megkötésekor tudomása volt az ingatlanok forgalmi értékéről, illetve hogy elvárható lett volna tőle, hogy arról tudjon. Az érdemi döntés ugyanis nem ezen alapult. Ezzel szemben az

Ítélet tábla szükségesnek tartotta annak tényállásban való rögzítését, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 2011. január 26-i keltű határozatával bejegyezte, az ingatlanok birtokba adása pedig a határozatot megelőzően megtörtént.

Ezzel a kiegészítéssel az Ítélet tábla a per fő tárgya tekintetében az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett. A fellebbezésre tekintettel a következőket emeli ki:

A Ptk. 236. § (1) bekezdése és (2) bekezdés c) pontja alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg ítéletében, hogy az egy éves megtámadási határidő a felperes teljesítésekor megkezdődött. Az adásvételi szerződés alapján a felperest az ingatlan birtokba adásának és a tulajdonjog átruházásának a kötelezettsége terhelte. Ezek közül a tulajdonjog átruházása történt később, ezért az elsőfokú bíróság helyesen számította a megtámadási határidőt a tulajdonjog bejegyzésének időpontjától, és megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a keresetlevél benyújtásáig az már eltelt.

Az adásvételi szerződést a felperes nevében meghatalmazottként az édesapja írta alá, ezért a Ptk. 219. § (2) bekezdésére figyelemmel nem volt elfogadható a felperesnek az az érvelése, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanok valós forgalmi értékéről nem tudott. Igényérvényesítésével azonban abban az esetben is elkészt, ha a megtámadási okról csak a Duna House 2015. szeptember 10-én kelt értesítése alapján szerzett tudomást. A Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján ugyanis alkalmazandó volt a Ptk. 326. § (2) bekezdésének szabálya, és a felperes az állítólagos tudomásszerzésétől számított három hónapon belül nem indított pert az alperessel szemben.

Az Ítélet tábla az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit azonban szükségesnek tartotta módosítani, arra figyelemmel, hogy a II. rendű alperes nem szerződő fél, hanem jelzálog jogosult volt, és a felperes kereseti kérelme vele szemben csupán tűrésre irányult. Az alperesekkel szemben érvényesített követelések alapján számított eltérő pertárgyérték pedig a közös jogi képviselő ellenére indokolta részükre eltérő mértékű ügyvédi munkadíj megállapítását. Az Ítélet tábla az elsőfokú bíróság által az alperesek részére megállapított ügyvédi munkadíj leszállítását is indokoltnak tartotta, egyfelől a jogi képviselő perben kifejtett tevékenységének értékelése alapján, másfelől arra figyelemmel, hogy az elsőfokú bíróság annak ellenére áfát tartalmazó ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte a felperest, hogy a jogi képviselőt ellátó ügyvéd áfa fizetésére nem köteles.

A kifejtettek alapján az Ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta.

A fellebbezés csak olyan részben vezetett eredményre, amelynek a perköltség viselésére kihatása nem volt, ezért az Ítélet tábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperesek ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségének megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési illeték viselése felől pedig a felperes személyes költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2017. december 5.

Világhy né dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Lente Sándor
bíró

