

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a 393. sz. Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Csontos Éva ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) felperesnek, a Pákay Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pákay Barnabás ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű alperes, a Dr. Édes Balázs Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Édes Balázs (cím) ügyvéd által képviselt név (cím) IV. rendű alperes, a dr. Fórizs Zsolt ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) V. rendű alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. január 29. napján hozott 22.P.632.696/2004/71. számú és 75. sorszám alatt kijavított ítélete ellen a IV. rendű alperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.000 (Tizenegyezer) forint másodfokú perköltséget.

A IV. rendű alperes leletezés terhével 15 napon belül köteles fellebbezésén a hiányzó 22.200 (Huszonkétezer) forint fellebbezési illeték lerovására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes apja a 2003. október 17-én kötött szerződéssel az I. rendű alperesnek ajándékozta a 1.sz. ingatlanát. Az ajándékozó 2003. október 21-én elhunyt, törvényes örököse a felperes és az I. rendű alperes édesanyja. Az I. rendű alperes a 2004. október 12-én kötött adásvételi szerződéssel 16.400.000,-Ft vételárért eladta az ingatlant a IV. rendű alperesnek, aki a megajándékozott által korábban felvett bankkölcsönt a jelzálogjog jogosult V. rendű alperes által nyújtott kölcsönből egyenlítette ki.

A felperes a 2004. november 2-án az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az ajándékozási szerződés érvénytelen, ennek megfelelően, az adó-és értékbizonyítvány szerint 24.000.000,-Ft forgalmi értékű ingatlan $\frac{1}{2}$ része 12.000.000,-Ft értékben törvényes öröklés jogcímén megilleti. Állítása szerint az ajándékozó a szerződés aláírásakor

nem volt cselekvőképes. Másodlagos kereseti kérelmében kötelesrész iránti igényt érvényesített, a kötelesrész ellenértékének megfizetését igényelte, illetőleg az ingatlan $\frac{1}{4}$ hányadára tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelését kérte. Az elsőfokú bíróság felhívására 2004. november 24-én keresetét kiterjesztette, azt a 2005. február 14-én tárgyaláson pontosította, és a IV. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjoga öröklés jogcímén a perbeli ingatlanra $\frac{1}{2}$ részben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. A 2005. március 1-jén érkezett, a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett végleges keresetében azt kérte, hogy a bíróság az I. és a IV. rendű alperes által kötött adásvételi szerződés $\frac{1}{2}$ része tekintetében állapítsa meg a szerződés érvénytelenségét, mert az I. rendű alperes nem volt tulajdonosa az ingatlannak, így azt a IV. rendű alperes nem szerezhette meg.

Az I. rendű alperes az elsődleges kereseti kérelem elutasítását kérte, a kötelesrész jogalapját nem, összecszerűségét vitatta. Csatolta a helyi önkormányzat által készített adó-és értékbizonyítványt, amely a korábbi érték megállapítást módosítva, az ingatlan forgalmi értékét 16.000.000,-Ft-ra véleményezte.

A IV. rendű alperes ellenkérelmében a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Többek között arra hivatkozott, hogy a kereset az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége tekintetében nem teljesíthető. A szerződés részbeni érvénytelensége a teljes szerződés érvénytelenségét eredményezi, ha azt a másik fél az érvénytelen rész nélkül nem kötötte volna meg. A IV. rendű alperes pedig nyilvánvalóan nem kívánt egy közös tulajdonú ingatlant megvásárolni. Kifogásolta a pertárgyérték megjelölését, azt 24.000.000,-Ft-ban kérte megállapítani.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében az I. rendű alperest kötelesrész címén 4.650.000,-Ft és ennek 2003. október 22-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezte, a meghaladó keresetet elutasította. Az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés körében a felperest a IV. rendű alperes javára 400.000,-Ft + áfa, összesen 480.000,-Ft megfizetésére kötelezte.

A döntés indokolása szerint a szerződéskötéskor a néhai ajándékozó cselekvőképesége nem hiányzott, ezért az általa kötött szerződés nem semmis, így a további keresetek tekintetében a bíróságnak nem kellett állást foglalnia. A Ptk. 661. §-a, 665. § (1) bekezdése, 666. § (1) bekezdése és a 672. § (1) bekezdése szerint a felperest megillető kötelesrész pénzbeni értékének meghatározása a beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított 18.600.000,-Ft forgalmi értéken alapul. Az elsőfokú bíróság a perértéket 12.000.000,-Ft-ban állapította meg, mert a felperes az ingatlan fele részére terjesztett elő tulajdoni igényt, amelynek értékét a 24.000.000,-Ft-ban határozta meg. A perköltség viseléséről 12.000.000,-Ft perérték alapulvételével, a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdésének alkalmazásával határozott.

Az ítélet ellen a IV. rendű alperes fellebbezett, annak részbeni megváltoztatását azzal kérte, hogy az ítélőtábla 24.000.000,-Ft pertárgyérték alapulvételével a javára

megítélt elsőfokú perköltség összegét 920.000,-Ft + áfa összegre emelje fel és kötelezze a felperest a másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére.

Érvei szerint a felperes keresetében az ajándékozási szerződés, valamint az I. rendű és a IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, utóbb a szerződések érvénytelenségének megállapítását csak az ingatlan $\frac{1}{2}$ illetősége tekintetében kérte. A felperes a szerződések tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét 24.000.000,-Ft-ban jelölte meg. A megállapított 12.000.000,-Ft pertárgyérték a Pp. 24. §-ába ütközik, az helyesen 24.000.000,-Ft. A felperes által hivatkozott érvénytelenségi okok a teljes ajándékozási, és ezen keresztül a teljes adásvételi szerződésre kihatnak, a Ptk. 237. és 239. §-ai alapján a részleges érvénytelenség a teljes szerződés érvénytelenségét eredményezi. Ebből következően a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetnek helytadás, az eredeti állapot helyreállítását eredményezte volna. Az elsőfokú bíróság a tévesen megállapított pertárgyértékhez képest is jogszabálysértően alacsony mértékben állapította meg a IV. rendű alperest megillető elsőfokú perköltség összegét. Ennek mértéke a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a helyes pertárgyérték alapján 920.000,-Ft, a 12.000.000,-Ft után 600.000,-Ft + áfa. Az elsőfokú bíróság ítéletében nem adta indokát a jogszabályban előírt ügyvédi munkadíjtól való eltérésnek, amelynek csökkentése a több mint három évig tartó elsőfokú eljárásra és a lefolytatott bizonyítási eljárás terjedelmére tekintettel nem indokolt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az I. és az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az alperesek között a Pp. 51. § (1) bekezdésének c) pontja szerint egyszerű pertársaság áll fenn. Az egyszerű pertársaság esetén érvényesülő függetlenség, és a fellebbezési kérelemhez kötöttség elvére figyelemmel az ítélőtábla kizárólag a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset pertárgyértékét vizsgálta.

A Pp. 24. § (1) bekezdése értelmében a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értéke irányadó. A pertárgy értékének megállapításánál a fenti rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a kereset a szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányul. A felperes az ingatlan egy részére, törvényes örökös minőségére hivatkozással kérte az I. és a IV. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását. Ehhez képest a pertárgy értéke a Pp. 24. § (1) bekezdése alapján az szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatásnak (Ptk. 201. § (1) bekezdése), tehát a vételárának a felperes által követelt ingatlanrészre eső hányada, azaz a vételár $\frac{1}{2}$ része. Kétségtelen, hogy a felperes a per tárgyának értékét nem az adásvételi szerződésben kikötött 16.500.000,-Ft vételár fele részében, hanem az adó-és értékbizonyítványban

meghatározott 24.000.000,-Ft forgalmi érték $\frac{1}{2}$ részében, azaz 12.000.000,-Ft-ban jelölte meg. A jogszabálynak megfelelően járt el tehát az elsőfokú bíróság, amikor a pontos kereseti kérelem előterjesztése, a pertárgy értékének a felperes által történt megjelölése és az IV. rendű alperes kifogása után a per tárgyának értékét a Pp. 26. §-a alapján 12.000.000,-Ft-ban határozta meg.

Az ítéltábla alaptalannak találta az elsőfokú perköltség mértékére vonatkozó fellebbezést is.

A IV. rendű alperes a vele szemben előterjesztett kereset elutasítása folytán pernyertes, ezért a felperes - helyesen - a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az elsőfokú eljárásban felmerült költségei - az ügyvédi munkadíj és a képviseleti tevékenység utáni áfa - megfizetésére. A 12.000.000,-Ft pertárgyérték alapulvételével, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja szerint igényelt ügyvédi munkadíj túlzott mértékű, azt az elsőfokú bíróság értelemszerűen a hivatkozott rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazásával megalapozottan mérsékelte. A megítélt elsőfokú ügyvédi munkadíj a jogvita bonyolultságával, a képviseleti munka szakmai nehézségével, a beadványok mennyiségével, terjedelmével, a tárgyalások számával és időigényével, valamint a hasonló ügyekben általában elfogadott ügyvédi munkadíjak mértékével arányban áll.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező IV. rendű alperes 520.000,-Ft fellebbezési érték után köteles kifejtett képviseleti tevékenységnek megfelelően a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján megállapított, az általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére. Az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint a fellebbezési illeték 31.200,-Ft. A IV. rendű alperes fellebbezésén 9.000,-Ft illetéket rótt le, ezért a hiányzó 22.200,-Ft megfizetésére az Itv. 74. § (2) bekezdése alapján leletezés terhével köteles.

Budapest, 2008. június 10.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
előadó bíró

Dr. Mohácsy Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: