

A ... Törvényszék ... (...) által képviselt ... (...) felperesnek - Dr. ... Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. ... (...) által képviselt ... (...) alperes ellen - vételár megfizetése iránt indult perében a ...i Járásbíróság 2019. július 11. napján meghozott ... számú ítéletével szemben az alperes részéről 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000.- (kettőszázötvenezer) forint + ÁFA fellebbezési perköltséget.

Kötelezi továbbá az alperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 870.160.- (nyolcszázhetvenezer-egyszázhatvan) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A járásbíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperes részére 10.877.000.- Ft-ot vételár címén és ezen összeg után 2013. július hó 1. napjától kezdődően a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 500.000.- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat, mint perköltséget.

Az alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra az állam javára fizessen meg 652.620.- Ft feljegyzett eljárási illetéket. Megállapította, hogy a viszontkereset illetékmentessé vált.

Az általa megállapított tényállás szerint a ... Bíróság a ... számú 2015. november 24. napján jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy ... (jelen per felperese), mint eladó és ... (jelen per alperese), mint vevő között a ... külterület, 0189/1. és a 0192/8. hrsz.-ú ingatlanokra 2013. június 7. napi hatállyal 10.877.000.- Ft együttes vételár kikötése mellett adásvételi szerződés jött létre.

Az ítélet rendelkező része tartalmazza, hogy a bíróság azt követően, hogy ... az ingatlanok együttes vételáraként kikötött 10.877.000.- Ft-ot ... részére hiánytalanul megfizette, megkeresi a ...i Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy a perbeli ingatlanok tekintetében ... 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be.

A bíróság ítéletével ...t nem kötelezte a 10.877.000.- Ft együttes vételár megfizetésére ... részére. ... ezen vételárat nem fizette meg.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 10.877.000.- Ft vételár és ennek 2013. július hó 1. napjától kezdődően járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Az alperes módosított ellenkérelmében a felperes tokekövetelését nem ellenezte, mivel elismerte, hogy a vételár a felperes részére a keresetben megjelölt összegben jár, ugyanakkor viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő. A viszontkereset utolsó módosítására a 2019. június 18. napján tartott tárgyaláson került sor. Ebben egyrészt a keresettel érintett ... külterület 0189/1. és 0192/8. hrsz.-ú, valamint a perben nem szereplő további kettő, a ... 0226/1. és a 0228. hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a 2013-as mezőgazdasági évre járó 2.087.464.- Ft területalapú támogatás és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

Másrészt a 0189/1. hrsz.-ú szántó, illetve a 0226/1. és 0228. hrsz. alatti legelőterületek művelési

ágának megfelelő állapotba való visszaállítása címén 1.787.920.- Ft megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Harmadrészt ezen ingatlanok tekintetében a 2014. és 2015. évre vonatkozóan elmaradt területalapú támogatás miatt kárigényként 1.115.150.- Ft, míg negyedrészt ugyancsak ezen ingatlanok tekintetében a 2014. és 2015. évekre vonatkozóan a takarmánycélú hasznosításból adódóan elmaradt haszonként kétszer 201.675.- Ft és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

Ötödrészt kötbér címén 30.000.000.- Ft megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Hatodrészt pedig azt kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a ... Bíróság előtt ... szám alatt folyamatban volt perben keletkezett tényleges ügyvédi költségéből fennmaradó 265.900.- Ft és késedelmi kamata megfizetésére.

Az így mindösszesen 35.659.784.- Ft követeléséből az alperes levonta a 2014. és 2015. évekre az alperes érdekeltségébe tartozó ... Kft. részére kifizetett területalapú támogatások 1.943.295.- Ft összegét, így összességében viszontkeresete és beszámítási kifogása 33.716.489.- Ft-ra irányult.

A fentiekben túl az alperes kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest - a jogszavatossági kötelezettsége körében - arra, hogy vásárolja meg azon ...i 0192/8. hrsz. alatti ingatlanon található, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező felépítményeket, melyeket az azokat korábban használó ... Bt. felszámolása során a felszámoló eladott, azaz a hígtrágyatárolót, a szerves - trágya tárolót, a kerítést és a telepi utakat. Alperes ezen kereseti kérelme pertárgyértékét 30.000.000.- Ft-ban jelölte meg.

Az alperes másodlagosan azt kérte, hogy amennyiben a bíróság a felek közötti elszámolást nem találja megoldhatónak, a felperes keresetét utasítsa el és a vételárat 1.- Ft-ra szállítsa le. E körben arra hivatkozott, hogy a területeken eredetileg rajta levő 128.000.000.- Ft jelzálogjog és keretbiztosítéki jelzálogjog 10.877.000.- Ft-ra történő mérséklése az alperes meghatalmazott képviselőjének közbenjárására vezethető vissza, mely különbözettel a felperes jogalap nélkül gazdagodott.

A felperes az alperes viszontkeresetének és beszámítási kifogásának az elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes maga is elismerte azt, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt 10.877.000.- Ft vételárat a felperes részére nem fizette meg, módosított ellenkérelmében nem vitatta, hogy ez az összeg a felperes részére jár. Mindezek alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban régi Ptk.) 365. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelezte az alperest a felperes javára a ... Bíróság által megállapítottan a felek között létrejött adásvételi szerződésben kikötött 10.877.000.- Ft-os vételárnak a megfizetésére. Az alperes késedelmi kamat fizetési kötelezettségét a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésére alapította, melynek kezdő időpontját a felperes keresetének megfelelően 2013. július 1. napjától kezdődően állapította meg a kereseti kérelemhez való kötöttségre tekintettel.

Az alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság érdemi vizsgálat nélkül utasította el. E körben döntését a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban rPp.) 23. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint 147. § (2) bekezdésére utalással azzal indokolta, hogy az alperes módosított viszontkeresete abban a részében, melyben 33.716.489.- Ft megfizetésére kérte a felperes kötelezését, beszámításra alkalmas, azonban a viszontkereset további része, amelyben az alperes a felperes kötelezését kérte arra, hogy a felperes vásárolja meg az általa megjelölt felépítményeket 30.000.000.- Ft értékben, beszámításra nem alkalmas, továbbá ezzel együtt a viszontkereset teljes összegének pertárgyértéke 63.716.489.- Ft-ot tesz ki. A járásbíróságnak pedig az alperes viszontkeresetének a felperes 10.877.000.- Ft kereseti követelését meghaladó részére hatáskörrel kell rendelkeznie. A maradványérték azonban 52.839.489.- Ft, így az alperes módosított viszontkeresete lényegesen meghaladja azt az értéket, amelyre a járásbíróságnak hatásköre van.

Ezért a bíróság az alperes módosított viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Kitért arra is, hogy a per korábbi szakaszában az alperes viszontkeresetének módosítását megelőzően még rendelkezett hatáskörrel a viszontkereset tekintetében, így bizonyítást is folytatott e körben. A viszontkereset módosítását követően azonban további bizonyítást már nem fogantatosított.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben annak a hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérte az rPp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése alapján. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság az rPp. 147. § (2) bekezdésére tekintettel úgy utasította el érdemi vizsgálat nélkül a viszontkeresetét, hogy két kötelezettségének sem tett eleget. Hivatkozott arra, hogy az alperes képviselőjében a per során dr. ... hozzátartozói meghatalmazott járt el, akinek az ügyletkötésről teljeskörű tudomása volt, ugyanis azt ő bonyolította az alperes nevében. Dr. ... jogi végzettséggel nem rendelkezik, ennél fogva rá a jogi képviselőkre vonatkozó szabályok és követelmények nem alkalmazhatóak. Az elsőfokú bíróság az rPp. 7. § (1) és (2) bekezdése értelmében és a ... Bíróság 1/2009. (VI. 24.) polgári kollégiumi véleménye 1-3. pontjában írtakra figyelemmel, mind a viszontkereset benyújtása, mind annak módosítása során köteles lett volna tájékoztatni a jogi képviselő nélkül eljáró alperest arról, hogy a pertárgy értéke, illetve annak módosítása következtében az eljárás már nem tartozik az elsőfokú bíróság hatáskörébe és ennek jogkövetkezménye álláspontja szerint a viszontkereset érdemi vizsgálat nélküli elutasítása. Az elsőfokú bíróság azonban nem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének, így súlyos eljárási szabálysértést követett el, amely az ítélet mérlegelés nélküli hatályon kívül helyezésére ad alapot. Kifejtette továbbá, hogy amennyiben az alperes az elsőfokú bíróság tájékoztatását követően is változatlan összegben tartotta volna fenn a viszontkereseti kérelmét, úgy az eljáró bíróságnak hatáskör hiányában az rPp. 129. § (1) bekezdésének megfelelően a pert át kellett volna tennie a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz, amely a perbeli esetben nem történt meg. Az alperes a viszontkeresetének elutasításán túl sérelmezte a felperes keresetének helyt adó rendelkezést is. Kifejtette, hogy miután az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a viszontkeresettel érvényesített követelés beszámításra alkalmas, viszontkeresetének érdemi elbírálása is a felperes keresetének az elutasításához vezetett volna. Mindemellett előadta, hogy az eljárásban csupán a vételár összegét és azt nem vitatta, hogy a vételárat nem fizette meg, azonban azt nem ismerte el, hogy a vételár a felperesnek jár. Utalt arra, hogy már a 2018. október 12-én kelt előkészítő iratában a régi Ptk. 370. §-ának megjelölésével hivatkozott a tehermentes tulajdonszerzését akadályozó és korlátozó körülményekre, melyre tekintettel kérte a vételár 1 Ft-ra való leszállítását és így a kereset elutasítását. Érdemi ellenkérelmének ezt a részét az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában ismertette, azonban az ellenkérelmében foglaltakról nem döntött. Amennyiben pedig e tekintetben további bizonyítást tartott volna szükségesnek, úgy az rPp. 3. § (3) bekezdésének megfelelően őt tájékoztatnia kellett volna erről. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azonban nem derül ki, hogy a vételár csökkentésére vonatkozó igényét miért nem tartotta megalapozottnak, így az rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének sem tett eleget. Az rPp. 213. § (1) bekezdése értelmében a vételár csökkentésére vonatkozó igényének elmaradása szintén az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolja. További eljárási szabálysértésként jelölte meg, hogy nem kapott meg minden, az elsőfokú eljárásban keletkezett végzést és iratot, valamint az elsőfokú bíróság nem tartotta meg a tárgyalási időközt sem. Az első tárgyalást 2017. november 8. napjára tűzte ki, de a második tárgyalásra csupán 2019. január 17. napján került sor, míg a harmadikra 2019. június 18. napján. Mindezek következtében sérült az alperesnek a per tisztességes lefolytatásához és ésszerű időn belül történő befejezéséhez való, az rPp. 2. § (1) bekezdésében biztosított jog.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint

az alperes a viszontkeresete tekintetében alaptalanul kifogásolta a bíróság tájékoztatási kötelezettségének az elmulasztását. A tájékoztatási kötelezettség ugyanis nem terjedhet addig, hogy a bíróságnak fel kellene hívnia a peres felet a keresetétől vagy viszontkeresetétől való elállásra. A viszontkereseti kérelem az ellenérdekű féllel történő közléssel rögzül, a bíróság nem teheti meg, hogy azt ne vegye figyelembe. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége a kereset és a viszontkereset keretein belül értelmezhető. Előadta azt is, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes a vételár összegét nem vitatta, ehhez képest a vételár 1.- Ft-ra történő leszállítása nem volt értelmezhető arra is tekintettel, hogy a előtt korábban folyamatban volt perben meghozott jogerős ítélet rendelkezik a szerződés létrehozásáról és a vételár mértékének a meghatározásáról. A jogerős ítélet szerint az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének a feltétele a vételár megfizetése, ehhez képest az alperes egy másik perben a jogerős ítélettel szemben nem követelheti, hogy ne kelljen a vételárat megfizetnie a tulajdonjog megszerzése mellett. Végül utalt arra, hogy az alperes nincs elzárva attól, hogy a viszontkereset útján előterjesztett igényeit a felperessel szemben külön perben érvényesítse.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

A törvényszék álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül. Az általa helyesen idézett eljárásjogi szabályok egyértelműen kimondják, hogy azt kell vizsgálnia a járásbíróságnak, hogy a viszontkereset egészével kapcsolatban van-e hatásköre. Ezt az összecszerűséget úgy kell megállapítania, hogy a viszontkeresetben megjelölt pertárgyértékből le kell vonnia a keresetben megjelölt pertárgyértéket és az így megmaradt maradvány érték vonatkozásában kell hatáskörrel rendelkeznie. Amennyiben pedig ezen maradvány érték vonatkozásában hatásköre nincs, akkor az elsőfokú bíróság által is alkalmazott módon érdemi vizsgálat nélkül kell a viszontkeresetet elutasítania, ugyanis az rPp. 28. és 147. §-a szerint ebben az esetben áttételnek nincs helye. E körben nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor a Pp. 7. §-ban foglalt tájékoztatási kötelezettségének körében az alperes által hivatkozott tartalmú részletes tájékoztatást nem adott a jogi képviselő nélkül eljáró félnek, ugyanis ez a tájékoztatási kötelezettség nem terjed ki az eljárásjog szabályainak ilyen mértékű ismertetésére. Tehát az elsőfokú bíróságnak a viszontkeresettel kapcsolatos döntésével a törvényszék teljes mértékben egyetértett.

Az elsőfokú bíróság felperes keresetének helyt adó döntése ellen benyújtott fellebbezésében az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy az rPp. 213. § (1) bekezdése értelmében az ítéleti döntésnek ki kell terjednie az ellenkérelemre is. Az ellenkérelem elutasítását az ítélet rendelkező részének nem kell tartalmaznia, azonban az indokolási részből ki kell tűnnie annak, hogy az ellenkérelmet miért tartotta alaptalannak a bíróság. Ezzel kapcsolatban a törvényszék azt állapította meg, hogy miután az elsőfokú ítélet indokolása tartalmazza az alperes érdemi ellenkérelmének ismertetése körében a vételár csökkentésére irányuló kérelmet és annak indokait is, az elsőfokú bíróság döntése erre is kiterjedt, hiszen a keresetnek helyt adó rendelkezésből nyilvánvalóan következik, hogy az magában foglalja az ellenkérelem elutasítását is. Ennek indokait az ítélet valóban nem tartalmazza. Ez azonban nem olyan lényeges eljárásjogi szabályszegés, mely az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. Ezen hiányosságot a törvényszék a következők szerint pótolja. A rendelkezésre álló peradatok alapján megállapítható, hogy az alperes a 128.000.000.- Ft-os teher átvállalására nem vállalt kötelezettséget, a felperes viszont tehermentesítette az ingatlant. Az alperes ezzel kapcsolatban jogszavatossági igényt és ezzel összefüggően vételár csökkentése iránti igényt abban az esetben terjeszthetett volna elő, hogyha a vételárat megfizette volna, vagy átvállalta volna ezt a terhet az ingatlanról. Az általa hivatkozott közrehatás, közbenjárás jogilag nem értékelhető magatartás.

Azon eljárásjogi szabálysértéssel kapcsolatban, ami arra vonatkozott, hogy nem kapott meg minden

végzést, minden iratot az alperes, a törvényszék kiemeli, hogy nincs olyan kötelezettsége a bíróságnak, hogy minden perbeli végzést vagy minden perbeli iratot kézbesítsen a felek részére. Olyan konkrét iratot pedig a fellebbezésben nem jelölt meg az alperes, amivel kapcsolatban ilyen kötelezettség terhelte volna a bíróságot és annak ne tett volna eleget.

Megjegyzi azonban a törvényszék, hogy nincs elzárva egyik fél sem attól, hogy bármilyen irat kézbesítését kérje a bíróságtól, illetve iratbetekintési jogával éljen és bármilyen iratról másolatot kérjen.

Az rPp. 2. § (1) bekezdésével kapcsolatos hivatkozás pedig jelen fellebbezési eljárásban nem képezheti felülbírálat tárgyát, erre külön eljárást lehet alapítani, amennyiben az alperes ezt indokoltnak tartja.

Mindezekre tekintettel a törvényszék azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság úgy a felperes keresete, mint az alperes viszontkeresete tárgyában a jogszabályi előírásoknak és a rendelkezésre álló bizonyítékoknak megfelelő érdemi döntést hozott, melyet a törvényszék a fenti indokolásbeli kiegészítéssel az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyott.

Miután az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a törvényszék a pervesztességére figyelemmel az rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. §-a alapján kötelezte a felperes fellebbezési perköltségének (jogi képviselője munkadíjának) és a fellebbezési eljárásban felmerült illetéknek a megfizetésére, figyelemmel arra, hogy az alperes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült.

..., 2019. november 12. napján

Dr. ... sk. a tanács elnöke

Dr. ... sk. előadó bíró

Dr. ... sk. bíró