

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Parragi és Társai Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Tüköry utca 3., ügyintéző: dr. Endl Mátyás Gergely ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Tóth Ügyvédi Iroda (2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31., ügyintéző: dr. Tóth Károly ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2007. december 17. napján kelt 5.P.23.298/2006/26. számú ítélete ellen a felperes által 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya vonatkozásában helybenhagyja.

A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 240.000 (kétszáznegyvenezer) forintra leszállítja.

A le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 120.000 (százhúszezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az édesapja és az alperes által 2005. november 17. napján kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítsa meg a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése alapján, és a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésének alkalmazásával az érvénytelenségi okot küszöbölje ki, a szerződést nyilvánítsa

érvényessé úgy, hogy az alperest kötelezze további 6.000.000 forint vételár és ezen összeg után 2005. november 17. napjától járó törvényes mértékű kamat és perköltség megfizetésére.

Előadta, hogy édesapja 2006. szeptember 6-án elhunyt, akinek a 4217/Kjő. 49/2007/1. számú öröklési bizonyítvánnyal igazolt egyetlen törvényes örököse. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a perbeli ingatlan forgalmi értéke 12.000.000 forint volt, ezért 2006. november 15-én a Ptk. 235. §-a alapján a szerződést megtámadta. A szerződéskötés napján az édesapja és az alperes kötött ugyan egy megállapodást, amely lényege, hogy a házat terhelő különböző közműtartozások és közműfejlesztési hozzájárulások miatt a vételárat 1.000.000 forinttal kiegészítik. Ezen összegből a tartozások rendezése után fennmaradó összeg az eladót illeti meg. A megállapodáson azonban nincs ügyvédi ellenjegyzés, és azt tanúk sem írták alá, így azt nem lehet az adásvételi szerződés módosításának tekinteni.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperesnek a megtámadáshoz hiányzik a perlési jogosultsága. A felperes ugyanis arra alapítja a keresetét, hogy amennyiben a jogelődje magasabb vételárat kapott volna, akkor mint törvényes örökös többet örökölhett volna. A felperes megtámadási joga csak a Ptk. 235. §-ának (2) bekezdésén alapulhat, amelyhez a törvényes érdek fennállását igazolnia kellene, amely nem vezetett eredményre. Az örökhagyó ugyanis a rokonai előtt az ingatlan értékesítéséből származó vételárat eltitkolta, amelyet saját élete megkönnyítésére használt fel. Ilyen körülmények között viszont csak lehetséges, hogy a felperes többet örökölt volna, ez azonban a törvényes érdek fennállásának igazolásához nem elegendő.

Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződéskötés körülményeire figyelemmel a vételár a forgalmi értékhez képest nem feltűnően aránytalan. Az épület nagyon leromlott állapotban volt, a villany ki volt kapcsolva és szóbeli megállapodás alapján az örökhagyó élete végéig az ingatlanban maradhatott, ezért csak a lakott érték vehető figyelembe. A vételár nem 6.000.000 forint volt, hanem 7.000.000 forint a megállapodásra és arra figyelemmel, hogy az örökhagyó halálakor ebből még meglévő 130.000 forintot az alperes átadta a felperesnek. A szakértő által megállapított forgalmi értéket elfogadta, és úgy nyilatkozott, hogy a megállapított beköltözhető forgalmi érték és a vételár sem aránytalan, figyelemmel arra, hogy a különbözet a 40 %-ot sem éri el.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 360.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a felperes perbeli legitimációjával kapcsolatban úgy foglalt állást, hogy a felperes törvényes érdekét vélelmezni kell a szerződés megtámadásával kapcsolatban. Ezt abból vezette le, hogy a Ptk. 673. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján a hagyatékot a felperes az örökhagyó halálával szerezte meg, ezért törvényes érdeke fűződik ahhoz, hogy az örökhagyó értékarányos szerződést kössön, így legalább az elvi lehetősége meglegyen annak, hogy a

vagyontárgy tényleges értéke megmaradjon. Ehhez nem kell vizsgálni, hogy az örökható a vételárat elköltötte-e vagy sem és a Ptk. 235. §-ának (2) bekezdése alapján a perindításhoz sem kell igazolni a tényleges sérelem bekövetkezését. Erre figyelemmel úgy ítélete meg, hogy a felperes aktív perbeli legitimációja fennáll.

Érdemben vizsgálva viszont a felperes keresetét alaptalannak találta. Kifejtette, hogy az ítélezési gyakorlat 40-50 %-os értékkülönbség esetén állapítja meg a feltűnő értékaránytalanyságot, 30 % alatt értékkülönbség esetén az érvénytelenség megállapítására nem kerülhet sor. A feltűnő értékkülönbség megállapításakor vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi értékviszonyokat és az ügylet jellegéből adódó sajátosságokat.

Álláspontja az volt, hogy a felek egyező előadása szerint az alperes lakottan vásárolta meg az ingatlant, amelynek a forgalmi értékét a szakértő 5.225.000 forintban, villanyközmű nélkül 5.125.000 forintban határozott meg, amelyet a pince és melléképület forgalmi értékével növelve a forgalmi érték 5.775.000 illetve 5.675.000 forint. A megállapított 5.500.000 - 5.775.000 forinthez képest az adásvételi szerződésben megjelölt vételár, amelyet további 1.000.000 forinttal emelni kellett, nem feltűnően aránytalan.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte, másodlagosan a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereseti kérelem szerinti marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság olyan lényeges eljárási szabálysértést követett el, amely a másodfokú eljárásban nem orvosolható. Az elsőfokú eljárásban az alperest dr. Tóth Károly ügyvéd képviselte és a megtámadott adásvételi szerződést is ő készítette és ellenjegyezte. Bár az ügyvédi törvény 25. §-ának (2) bekezdése alapján a képviseleti korlát a szerződéskötő fél vonatkozásában áll fenn, de e korlát a felperessel szemben is érvényesül, mint a fél törvényes örökösével szemben. A Pp. 68. §-ához fűzött miniszteri indoklás szerint a szerződés érvényessége, teljesítése körében keletkezett jogvitában az okiratot szerkesztő ügyvéd nem járhat el az egyik fél képviseletében sem, hiszen korábbi közreműködése mindkét érintett javára szólt. Erre figyelemmel az alperes képviseletében eljáró dr. Tóth Károly jogi képviselőként az ügyben nem járhatott volna el. Az alperesi képviselő összes nyilatkozata, előadása és kérelme érvénytelennek minősül, amely olyan eljárási szabálysértés, amely másodfokú eljárásban nem orvosolható.

Érdemben is vitatta az elsőfokú bíróság ítéletének helyességét. Kifejtette, hogy a szerződés szerint az alperes a szerződés aláírásának napján lépett az ingatlan birtokába, a vételárat is a birtokba adásra figyelemmel határozták meg. A felperes nem vitatja, hogy édesapja a szerződés aláírása után is az ingatlanban lakott, de ez nem jelenti azt, hogy az alperes lakott értéken vásárolta meg az ingatlant. Az a körülmény ugyanis, hogy az alperes eltúrta a felperes édesapjának az ingatlan használatát, ennek megállapítására nem alkalmas. A felperes édesapja lehetett szívésségi lakáshasználó is, aki egyébként több hónapot töltött az adásvételi

szerződés megkötése után különböző egészségügyi intézményekben. A felperes jogi álláspontja az volt, hogy lakott értéken történő vételről csak akkor lehet szó, ha az eladó az adásvételi szerződés megkötése után valamilyen jogcímen lakott az ingatlanban, jelen ügyben viszont ez nem állapítható meg. A szakértő által megállapított értékek közül álláspontja szerint a vételárát a 11.000.000 forint forgalmi értékhez kell viszonyítani, mert a megemelt vételárból a tehermentesítés megtörtént. Így pedig a vételár csupán 63 %-a forgalmi értéknek, amely 37 %-os értékkülönbség a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése szerinti érvénytelenség megállapítását indokolta teszi.

Arra az esetre, ha a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyná az alperes javára megállapított perköltség összegének a mérséklését kérte 180.000 forintra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján, mert álláspontja szerint ez az összeg áll arányban a végzett munka mennyiségével is.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a jogszabály szerinti ügyvédi munkadíj megállapítását kérte.

Álláspontja szerint nem valós az a felperesi hivatkozás, hogy az alperes képviseletét nem láthatta volna el, mert a korábbi közreműködésből származó, mindkét érintett javára szóló összeférhetetlenség fennállása személyhez kötött és nem vonatkozik a jogutódra.

A felperes fellebbezésében az ingatlan lakottságára vonatkozó előadást olyan új tényállításnak minősítette, amely a másodfokú eljárásban nem terjeszthető elő, mert az nem az elsőfokú ítélet meghozatala után jutott a felperes tudomására. A felperes ugyanis az elsőfokú eljárásban egyszer sem tette vitássá, hogy az ingatlan lakottan került értékesítésre. A beköltözhető értékesítésre vonatkozó felperesi előadás ténybelileg sem megalapozott, mert a felperes sem tette vitássá, hogy édesapja a haláláig az ingatlanban lakott. A felperes által kiszámolt 37 %-os értékkülönbség sem tenné a felperes keresetét megalapozottá, mert ez sem éri el a bírói gyakorlat szerint megkívánt 40-50 %-os különbséget. Amennyiben ezen érvelést a Fővárosi Ítéltábla nem fogadná el, arra az esetre kérte K. F. és H. P. tanúk meghallgatását a szóbeli megállapodásra vonatkozóan. Ellenezte az ügyvédi munkadíj mérséklését is, mert a per előtti tevékenységét és a szakértői vizsgálattal kapcsolatosan kifejtett tevékenységét is értékelni kell. Megjegyezte, hogy álláspontja szerint a felperes az elsőfokú ítélet megállapítása ellenére perbeli legitimációval nem rendelkezik.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában elő fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

A felperesi fellebbezés folytán elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján, vagyis eljárási szabálysértés valósult-e meg azáltal, hogy az alperest a perben dr. Tóth Károly ügyvéd képviselte.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 25. §-ának (2) bekezdés szerint az ügyvéd korábbi megbízójával szemben a megbízást csak akkor vállalhatja el, ha a korábbi és az új ügy között nincs összefüggés. A (3) bekezdés szerint a megbízó e korlátozás alól írásban felmentést adhat. Az adásvételi szerződés szerkesztésénél és ellenjegyzésénél a felperes édesapja minősülhet csak korábbi megbízónak, a pert viszont nem ő, hanem már a felperes indította. A megbízási szerződés személyhez kötött, az a felperes édesapjának halálával megszűnt, abban a felperes nem jogutód, ezért a kizárási ok az általa indított perben nem érvényesül. E mellett a bíróság nem a megbízási szerződést vizsgálja, hanem a meghatalmazást, amely meghatalmazás szabályszerű volt. Megjegyzi a Fővárosi Ítélőtábla, ha a felperes édesapja indította volna a pert, akkor sem biztos, hogy a kizárási ok fennállt volna, mert nem abszolút kizárási okról van szó, a felperes édesapja ugyanis írásban felmentést adhatott volna.

A felperestől egyébként elvárható lett volna, hogy amennyiben az alperesi képviselő képviseleti jogát kifogásolja, úgy azt haladéktalanul az elsőfokú eljárás során bejelentse. Az elsőfokú bíróságnak bejelentése esetén a kizárási ok fennállásáról, vagy annak hiányáról azonnal döntenie kellett volna, és a döntésének megfelelő tájékoztatással láthatta volna el az alperest, amely esetben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése - ezen okból - fel sem merülhetett volna. A bíróság a Pp. 8. §-a alapján köteles megakadályozni minden olyan magatartást, amely az eljárás elhúzására irányul vagy az eljárás elhúzódásához vezethet, ezért a felperesi kifogások az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezéséhez ezért sem nem vezethettek.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak releváns jogi indokaival a Fővárosi Ítélőtábla is egyetértett. A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben felvetettek miatt az indokolást a következőkkel egészíti ki.

Az elsőfokú bíróság a felperes aktív perbeli legitimációjának kérdésében helyesen foglalt állást, amelyet azonban az alperes továbbra is kifogásolt. Ezért a Fővárosi Ítélőtábla ennek indokát módosítja, a perlési jogosultságot ugyanis nem a megszerzendő hagyaték nagysága alapozza meg, hanem az a körülmény, hogy a felperes jogelődjét megillette a szerződés megtámadásának joga és az ebből eredő követelés érvényesítésének joga. A felperes mint egyetemes jogutód, a felperesi jogelőd hagyatékát ipso iure, a maga egészében szerezte meg, amelybe beletartozik a jogelődjét megillető megtámadási jog és a követelés érvényesítésének joga is.

A per érdemével kapcsolatban a Fővárosi Ítélőtábla nem osztotta a felperes azon álláspontját, hogy az adásvételi szerződés tartalmát a megállapodás ne módosíthatta volna. A XXV. PED szerint ugyanis csak a szerződés lényeges tartalmát kell írásba foglalni, a nem lényeges tartalomban akár szóban is meg lehet állapodni. Az írásba foglalt szerződés módosítása akár szóban is megtörténhetett. Ennek folytán az adásvételi szerződés tartalmát az írásba foglalt megállapodás és a lakhatás biztosítására vonatkozó szóbeli megállapodás alapján kell meghatározni. A megállapodás része volt tehát a felperes édesapja részére élete végéig biztosított

lakhatási jog, a közműtartozások alperes által történő rendezése, valamint a 7.000.000 forintos vételár.

A feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadás körében nem csak a forgalmi értéket kell a vételárhoz viszonyítani, hanem a PK. 267. számú állásfoglalás szerint vizsgálni kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát az ügylet jellegéből adódó sajátosságokat. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a felperes édesapjának nyomós oka fűződött az adásvételi szerződés megkötéséhez, mert súlyos anyagi gondjai voltak, jelentős tartozásokat halmozott fel, nem tudta fizetni a közüzemi díjakat és a gyógykezelésével kapcsolatban felmerült kiadásokat (gyógyszerek, utazási költség stb.). Az alperes viszont az adásvételi szerződés megkötése után is biztosította a lakhatását a perbeli ingatlanban és fedezte annak közüzemi költségeit is. Mindezek olyan körülmények, amelyek jelentősen behatárolják a potenciális vevők körét, amely a vételárra is befolyással van. Mindez azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a lakott értékhez viszonyítottan vizsgálta a feltűnő értékkülönbség fennállását, de a felperes keresete akkor sem lenne megalapozott, ha a beköltözhető forgalmi értékhez kellene viszonyítani a kifizetett vételárat.

Részben megalapozottnak találta viszont a Fővárosi Ítéltábla az első fokú perköltség mérséklésére vonatkozó felperesi fellebbezést. Az ügy nehézségi foka, az alperesi ellenkérelemben megjelölt további tevékenység (a pert megelőző tevékenység, szakértői szemlén való részvétel) ellenére lehetőséget látott a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított perköltség mérséklésére, mert a végzett munka mennyisége ezt lehetővé tette. A perköltség összegét ezért a 3. § (6) bekezdése alapján 200.000 forint + áfa összegre leszállította, további mérséklésre azonban alapot nem látott.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a perköltség összegének leszállítása, és a kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezés pótlása mellett.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség összegének felében határozott meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a 14. § alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. június 12.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: