

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Knipl Zoltán ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Berecz Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Berecz Zsolt ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. március 28-án kelt 4.P.20.382/2007/19. számú ítéletével szemben az alperes által 20. és a felperes által 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja. A perköltségre vonatkozó rendelkezést részben és akként változtatja meg, hogy a felperes által az alperesnek megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 450.000,- (Négyszázötvenezer) Ft-ra, az államnak megfizetendő feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket 660.000,- (Hatszázhatvenezer) Ft-ra emeli fel.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperesnek 60.000,- (Hatvenezer) Ft másodfokú perköltséget, míg az államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya felhívására 145.200,- (Egyszáznegyvenötezer-kettőszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a 4.P.21.542/2005/17. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 millió Ft-ot, továbbá ennek 2006. március 24-étől a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát és az államnak 120.000,- Ft feljegyzett eljárási

illetéket. A felperest pedig kötelezte az állam javára 540.000,- Ft feljegyzett eljárási illeték, míg az alperes javára 200.000,- Ft perköltség megfizetésére, ezt meghaladón elutasította a keresetet.

A megállapított tényállás szerint a peres felek, mint volt házastársak házassági vagyonközösséget megszüntető szerződést kötöttek a közös tulajdonukat képező ajkai 3134/8. hrsz-ú ingatlanra. A 2003. december 11-én kelt megállapodás szerint az alperes 11 millió Ft-ért megvásárolta a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét azzal, hogy a vételárat kedvezményes kamatozású lakásvásárlási kölcsönből egyenlíti ki. A felek a szerződést 2004. január 22-én módosították, a vételárát 8.700.000,- Ft-ban határozták meg. 2004. január 23-án újabb megállapodást kötöttek, mely szerint a vételár módosítására azért került sor, mert az alperesnek a pénzügyintézet csak 8.700.000,- Ft összegű kölcsönt folyósít. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 3 hónapon belül a felperesnek további 300.000,- Ft-ot megfizet, továbbá értékesíti az ingatlan és a befolyó vételár felét - beszámítva a már kifizetett 9 millió Ft-ot - a felperesnek megfizeti. A bíróság megállapította, hogy az alperes a felperesnek összesen 9 millió Ft megváltási árat fizetett meg és a tulajdonjoga bejegyzésre került. Az ingatlan a szerződésben foglaltak ellenére nem értékesítette.

A felperes a megállapodások érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte. Megtévésztsre, illetve tévedésre hivatkozott annak előadása mellett, hogy az alperesnek már a szerződés megkötésekor sem állt szándékában az ingatlan értékesítése, tévedését a szerződés megkötésekor az okozta, hogy bízott az ingatlan ésszerű határidőn belüli értékesítésében. Majd keresetét módosította és a 2003. december 11-i szerződés semmisségének a megállapítását arra figyelemmel kérte, hogy e megállapodást nem ő írta alá. Végül előadta, hogy a 2004. január 22-ei szerződésmódosítás a vételár tekintetében színlelt volt, az ingatlan vételára valóságosan 11 millió Ft volt, erre figyelemmel további 2 millió Ft-ra tarthat igényt.

A Győri Ítéltábla a felülbírált elsőfokú ítéletet a Pf.II.20.349/2006/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felek másodfokú perköltségét személyenként 50.000-50.000,- Ft-ban állapította meg.

A másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság nem tárta fel teljes körűen a tényállást, nem vonta mérlegelési körbe a 2004. január 23-i megállapodás tartalmát, nem tett maradéktalanul eleget indokolási kötelezettségének, és a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségét sem teljesítette.

Kiemelte, hogy a Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság a fél által előadott kérelmeket, jognyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe, nincs kötve a felek által megjelölt jogcímhez. A 2004. január 23-ai okiratból megállapítható, hogy a felek a vételár körében a 2003. december 11-i szerződésben foglaltaktól eltértek, ugyanakkor a bíróság nem indokolta megfelelően azt a megállapítását, hogy a felek valóságos szerződéses akarata továbbra is a 11 millió Ft-os vételár kifizetésére irányult.

A tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt hiányos bizonyítás anyagából nem lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felperesnek milyen jogcímen (vételár-követelés, kártérítés) állhat fenn követelése az alperessel szemben.

Attól függően, hogy a felperes milyen tények alapján, milyen jogcímen támaszt követelést az alperessel szemben, mások a perben bizonyítandó tények, ezekről pedig a bíróságnak a feleket előzetesen tájékoztatnia kell.

A végzés indokolása rámutatott, hogy a szerződésszegéssel okozott kár vizsgálata körében ingatlanforgalmi szakértő kirendelése is indokolt lehet arra nézve, hogy mennyi volt a perbeli ingatlan forgalmi értéke abban az időben, amikor az alperesnek a szerződés szerint az ingatlant értékesítenie kellett volna.

A felperes a megismételt eljárásban elsődlegesen vételár-követelés, másodlagosan kártérítés címén tartotta fenn a 2.000.000,- Ft megfizetése iránti keresetét.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000,- Ft perköltséget, az államnak pedig 120.000,- Ft feljegyzett eljárási illetéket. Határozatának indokolása tartalmazza a már korábbiakban ismertetett tényállást, a jogi indokolásban pedig kifejtette, hogy a 2003. december 11-i, a 2004. január 22-i, valamint január 23-i megállapodások egybevetéséből az állapítható meg, hogy a módosított szerződés a vételárat nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. E tekintetben a szerződéses vételár a Ptk. 207. § (5) bekezdésére figyelemmel színeelt volt. A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének V. pontja szerint a szerződést nem teszi érvénytelenné önmagában az, hogy a szerződésről készült okirat az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel, de ebben az esetben a szerződés valóságos tartalmát, a felek tényleges szerződéses akaratát vizsgálni kell. A felperes ennek keretében úgy nyilatkozott, hogy a 2004. január 23-i megállapodást akként értelmezte, hogy az alperes a már kifizetett és a 11 millió Ft-ban megállapított vételár közötti különbözetet köteles az ingatlan értékesítésekor megfizetni. A bíróság álláspontja szerint a felperes előadását sem a megállapodás nyelvtani értelmezése, sem pedig a szerződést készítő ügyvéd tanúvallomása nem támasztja alá. Nem alkalmas ennek bizonyítására a felperes édesapjának, valamint élettársának a tanúvallomása sem, hiszen nem nyilatkoztak egyértelműen arról, hogy a felek módosított szerződése 11 millió Ft-os leplezett vételár megfizetésére irányult.

A felperes nem bizonyította állítását, így a vételár különbözet címén előterjesztett követelését a bíróság alaptalannak ítélte.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperesnek nem volt olyan jogos indoka, amelynek alapján a megállapodás teljesítését, az ingatlan értékesítését megtagadhatta volna, ezzel tehát szerződést szegett. A Ptk. 313-a § értelmében a jogosult ez esetben a lehetetlenülés következményeinek alkalmazását is választhatja, így a Ptk. 312. § (2) bekezdése értelmében a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett volna bizonyítania a kártérítés Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti feltételeit: az alperes jogellenes magatartása következtében őt milyen összegű kár érte. E tekintetben azonban a bíróság felhívása ellenére sem terjesztett elő bizonyítási indítványt. A felperes álláspontja szerint az ingatlan értékét a felek 22 millió Ft-ban határozták meg, tehát ennyiért lehetett volna az ingatlant értékesíteni. Az alperes vitatta ezt a forgalmi értéket, hirdetések csatolt, amelyben maguk is alacsonyabb összegben jelölték meg az ingatlan iránypárát. "A" tanú maga is úgy nyilatkozott, hogy 2003. őszén az ingatlant 16.500.000,- Ft-

ért hirdették. Az ... Rt. által 2003. december 28-án készített értébecslés az ingatlan forgalmi értékét 18.400.000,- Ft-ban állapította meg.

A bíróság megítélése szerint a felperes nem bizonyította, hogy az alperes szerződésszegő magatartása folytán 2 millió Ft összegű kár érte, emiatt kártérítésre alapított keresete is alaptalan.

A bíróság a perköltségviseléssel kapcsolatos rendelkezések körében utalt arra, hogy az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint az alperes által csatolt megbízási szerződésben kikötött díj alapján állapította meg.

Az ítélettel szemben mindkét fél fellebbezést nyújtott be.

A felperes az ítélet megváltoztatását, az alperes kereset szerinti marasztalását kérte.

Az elmaradt vételár címén támasztott követelése körében előadta, hogy a 2003. december 11-i szerződés 11 millió Ft-ban határozta meg a vételárat, ezt kizárólag a bank felé módosították, egymás közti viszonyukban az eredeti szerződést tekintették továbbra is irányadónak. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben tehát ezzel a tartalommal állt fenn a felek szerződési akarata.

A fellebbezés szerint a bíróság a másodlagosan kártérítésre alapított kereset elbírálása során helytállóan állapította meg az alperesi szerződésszegés tényét, tévedett azonban, mikor a kár összegét nem látta bizonyítottnak. A piaci ár egy részétől a felperes elesett. A piaci ár az az összeg, amennyit a vevő megad az ingatlanért. Jelen esetben maga az alperes, mint piaci szereplő vállalta a 11 millió Ft vételár megfizetését, ezzel a piaci ár adottá vált, nem volt szükség szakértő kirendelésére. Utalt még az átruházással kapcsolatos illetékfizetési kötelezettséget meghatározó közigazgatási határozatra, mely szintén 11 millió Ft-ban állapította meg a szerződés tárgyát képező illetőség értékét.

Az alperes fellebbezésében a perköltség összegére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint a támadott rendelkezés méltánytalanul alacsony összegben határozza meg az alperes javára az ügyvédi munkadíjból álló perköltséget, nincs összhangban a Pp. perköltségviselésére vonatkozó rendelkezésével, illetve a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakkal. A felperes a pert eredetileg 11 millió Ft-os pertárgyérték mellett, szerződés érvénytelensége iránt indította. Az alapeljárásban a megyei bíróság részben adott helyt a felperes módosított keresetének és ehhez viszonyítottan a felperest 200.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperes javára. A Győri Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében a másodfokú perköltséget személyenként 50.000,- Ft-ban állapította meg. A megismételt eljárásban az alperes 100 %-os mértékben lett pernyertes, így teljes mértékben a felperest terheli a perköltség részét képező ügyvédi munkadíj viselése. Az elsőfokú eljárás során becsatolt megállapodás tárgyalásonként 25.000,- Ft + ÁFÁ-ban határozza meg az ügyvédi munkadíjat. Hozzávetőlegesen 15 tárgyalásra került sor, ennek értelmében legalább 375.000,- Ft-ot tesz ki a munkadíj, szemben a bíróság által 30.000,- Ft-ban meghatározott perköltséggel. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglalt díjszabás alkalmazásával, a 11 millió Ft-os pertárgyérték figyelembevételével 530.000,- Ft az alperesnek járó perköltség.

A fellebbezési eljárásban az alperes előadta, hogy az irányadó IM rendeletben foglaltak szerint az elsőfokú perköltséget 375.000,- Ft + ÁFA összegben kéri megállapítani.

A felperes fellebbezése alaptalan, míg az alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

A megyei bíróság a megismételt eljárás során eleget tett a Győri Ítéltábla Pf.II.20.349/2006/4. számú hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatásainak, a bizonyítási eljárást megfelelő körben kiegészítette, az így beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. A per főtárgya tekintetében döntését és annak indokolását az ítéltábla osztotta, a fellebbezésre figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság a felek között kötött három megállapodás együttes értékelésével és a meghallgatott tanúk vallomásának megfelelő mérlegelésével vizsgálta a felek tényleges szerződéskötési akaratát. A felperes álláspontja szerint a felek egymás közti viszonyukban a vételár összege tekintetében továbbra is az eredeti, a 2003. december 11-én kötött szerződésben foglalt 11.000.000,- Ft-ot tekintették irányadónak. A 2004. január 23-án kötött megállapodás 2. pontjának a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltaknak mindenben megfelelő, az egyéb peradatokkal is összhangban lévő értelmezése útján helyesen vonta le az elsőfokú bíróság azt a következtetést, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a harmadik szerződés megkötésekor, illetőleg azt követően is 11.000.000,- Ft-os vételár kikötésére irányult a felek egyező akarat. 11.000.000,- Ft erejéig tehát - a szerződés-módosítások eredményeképpen - nincs az alperes részéről szerződésben vállalt vételárfizetési kötelezettség. A vételárhátralék megfizetése címén támasztott felperesi követelés tehát nem alapos.

Ahogy a felperesi fellebbezés helyesen rámutatott, a kártérítési követelés összszerszerűségének igazolása körében a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy mekkora a perbeli ingatlan piaci árának az a része, melytől az alperes szerződésszegése folytán elesett. Az elsőfokú eljárás során a bíróság kérdésére a felperes - a hatályon kívül helyező végzés iránymutatásának ismeretében is - kifejtette, hogy indokolatlannak tartja szakértő kirendelését, hiszen a felek, mint piaci szereplők által kötött szerződés megfelelően alátámasztja a felperes tulajdoni illetőségének 11.000.000,- Ft-os piaci értékét. A felperes ezirányú érvelését a fellebbezési eljárás során is fenntartotta, jogi álláspontja azonban az alábbiakra figyelemmel téves.

A felek közt létrejött, de éppen a vételár tekintetében módosított megállapodás nem alkalmas a felperesi tulajdoni illetőség 11.000.000,- Ft-os piaci értékének igazolására. A már kifejtettek szerint a felek a szerződés módosításait követően maguk sem tartották egymás közti viszonyukban irányadónak ezt az összeget, így a korábbi - e tekintetben „félretett” - szerződéses rendelkezés a felperes által kívánt bizonyítási erővel nem bír. Helyesen foglalt állást tehát az elsőfokú bíróság, mikor a kárösszeg bizonyítatlanságára figyelemmel a felperes másodlagos jogcímen támasztott követelését is elutasította.

A fentiekre figyelemmel az ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján a per főtárgya tekintetében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az alperes perköltséggel kapcsolatos

rendelkezéseket támadó fellebbezését az alábbiak szerint alaposnak ítélte, így ebben a részében megváltoztatta.

Az elsőfokú ítéletnek a felperest 30.000,- Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezése jogszabálysértő. Az ítéletábra a hatályon kívül helyező végzésében a másodfokú eljárásra az alperes perköltségét 50.000,- Ft-ban állapította meg, ennek viseléséről azonban az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni. Megsértette ezáltal a Pp. 252. § (4) bekezdés második mondatában írtakat.

Az alperes fellebbezésében nem határozta meg, hogy a perköltséggel kapcsolatos rendelkezés megváltoztatását pontosan mennyiben kéri, a hiány pótlására az elsőfokú bíróság nem hívta fel, így a fellebbezés pontosítására a másodfokú eljárás keretében került sor. Ennek során az alperes az irányadó IM rendelet alapján kérte az elsőfokú perköltség megállapítását. Az ítéletábra a fentiekre figyelemmel a felperes által az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét ÁFÁ-val együtt 450.000,- Ft-ra emelte fel, mely a korábbi másodfokú eljárásra megállapított 50.000,- Ft-ból, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjában, valamint (6) bekezdésében foglaltak szerint a teljes elsőfokú eljárásra - a ténylegesen elvégzett ügyvédi munkára is figyelemmel - 400.000,- Ft-ban megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

Az ítéletábra észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét helytelenül állapította meg 2.000.000,- Ft-ban, a felperes ugyanis eredeti kereseti kérelmében a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, így a pertárgy értéke 11.000.000,- Ft. Erre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (3) bekezdés utolsó fordulata alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül eljárva a pervesztes felperes illetékfizetési kötelezettségét 660.000,- Ft-ra emelte fel.

A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak a felperesi fellebbezéssel kapcsolatosan feljegyzett 120.000,- Ft, továbbá az alperesi fellebbezés tekintetében feljegyzett 25.200,- Ft fellebbezési eljárási illetéket, továbbá az alperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján ÁFÁ-val együtt 60.000,- Ft-ban megállapított ügyvédi munkadíjat.

Győr, 2008. november 3. napján

Dr. Világi Erzsébet sk. Dr. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: