

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Sólymos Ügyvédi Iroda (7633 Pécs, Endresz György u. 2., ügyintéző dr. Sólymos Vilmos ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Witzl Péter ügyvéd (7400 Kaposvár, Fő u. 12.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Jeky Emese ügyvéd (7624 Pécs, Bartók Béla u. 60.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.122/2009/13. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 15. sorszámú fellebbezése, és a felperes Gf.IV.30.209/2010/4. számú csatlakozó fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 37.500,- (harminchétezer-ötszáz) forint fellebbezési perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állami adóhatóság felhívására fizessen meg 56.100,- (ötvenhatezer-egyszáz) forint illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek a F. K. Betéti Társaság tagjai voltak. 1993. május 21-én F. Bt. megvásárolta a k.-i tulajdoni lapon hrsz.-ú, lakóház, udvar megnevezésű R. u. szám alatti ingatlant. 1993. augusztus 16-án a F. Bt. az ingatlant a L. P. és B. Rt.-nek eladta. Ugyanezen a napon a vevővel lízingszerződést kötött, amely szerint a L. P. és B. Rt. lízingbe adja az ingatlant a felperesnek 29 havi futamidőre. A lízingszerződést 1995. április 11-én módosították. A F. Bt. 1995. április 11-én az utolsó lízingdíjat és a maradványértéket kifizette, tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba 1995. április 14-én került sor.

Az alperesek 1997. február 20-án megalapították a felperes részvénytársaságot. 1998. június 12-én az alapító okirat módosításával a társaság részvényese lett F. Bt. is, aki nem pénzbeli hozzájárulásként a K., R. utca szám alatti ingatlant a részvénytársaság tulajdonába adta. A felperes tulajdonjogát 1998. október 26-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

2000. november 6-án a F. K. Betéti Társaság tagjai V. H. és V. H. u.-i lakosok lettek, a cég székhelye Ny., T. u. szám alá került. A Szabolcs-Szatmár-Megyei Bíróság előtt indult felszámolási eljárás befejezését követően a F. Bt.-t a cégjegyzékből 2005. október 21-én törölték.

2002. május 9-én a felperes 45.000.000,- forint vételárért eladta az ingatlant az alpereseknek. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlant a C. Rt. javára bejegyzett 26.100.000,- forint kölcsön és járulécai biztosítására szolgáló keretbiztosítéki jelzálogjog és a M. V. A. javára 6.000.000,- forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog terhelte. A földhivatal a vevők tulajdonjogát 2002. május 23-án jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Somogy Megyei Bíróság 2002 október 18-án kelt 3.Fpk.14-02-000112/16. számú végzésével megállapította a felperes fizetésektelenségét és a felszámolását elrendelte. A Pécsi Ítéltábla 2003. július 21-én kelt Fpkf.IV.30.074/2003/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta. A felszámolás kezdő időpontja 2003. július 21-e volt, a felszámolási eljárás közzétételére 2003. szeptember 25-én került sor.

2003. július 21-én a felperes és az alperesek adásvételi szerződést módosító megállapodást kötöttek, e szerint a vevők a még meg nem fizetett 30.000.000,- forint vételárrészt az Bank Rt.-től felveendő lakáscélú kölcsön igénybevételével biztosítják.

Az alperesek házassági életközössége 2003. december 23-án megszűnt, ezt követően külön éltek. A Szekszárdi Városi Bíróság az alperesek házasságát 2007. október 8-án kelt, és e napon jogerőre emelkedett ítéltével felbontotta. Az I. rendű alperes a K., R. szám alatti ingatlanból 2005. júniusában elköltözött.

A felperes módosított keresetében kérte a 2002. május 9-én megkötött adásvételi szerződés és az ezt módosító 2003. július 21-ei szerződés érvénytelenségének megállapítását. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, a földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket arra, hogy az ingatlant 30 napon belül hagyják el, és az ingatlan kiürítéséig eltelt időre fizessenek meg havi 100.000,- forint használati díjat egyetemlegesen 2002. május 9-étől kezdődően.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.007/2007/19. számú jogerős részítéletével megállapította, hogy a kaposvári 248 hrsz.-ú ingatlan adásvétele tárgyában a felek között 2002. május 9-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, a szerződést módosító 2003. július 24-én kelt szerződés pedig nem jött létre. Megkereste a K.-i Körzeti Földhivatalt az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának törlése, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

A Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.092/2007/76. számú részítéletével az I. rendű alperes tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztet viszontkeresetét elutasította.

A részítelel jogerőre emelkedése után a felperes az ingatlan kiürítése iránti keresetét fenntartotta, és az alpereseket kérte 2002. május 10-étől kezdődően az ingatlan birtokbaadásáig terjedő időre egyetemlegesen használati díj megfizetésére kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy ő 2005. júliusában elköltözött, így használati díj fizetési kötelezettség nem terheli. A II. rendű alperes a használati díj összegét legfeljebb 50.000,- forintban látta megállapíthatónak, és megítélése szerint az I. rendű alperessel fennállt házasságára figyelemmel az alperesek egyetemlegesen felelősek a díj megfizetéséért. A lakás kiürítésére hat hónapi határidő megadását kérte.

Az elsőfokú bíróság kötelezte a II. rendű alperest, hogy 6 hónapon belül ürítse ki és adja a felperes birtokába a K., R. u. szám alatti ingatlant, és fizessen meg a felperesnek 2005. október 21-től 2010. február 23. közötti időtartamra 2.607.200,- forint használati díjat, ezt követően az ingatlan birtokba adásáig havi 50.000,- forint használati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.940.000,- forint perköltséget, továbbá az I. rendű alperest 416.000,- forint, a II. rendű alperest 71.500,- forint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy az alperesek a felperessel kötött megállapodás alapján ingyenesen használták az ingatlant. A felperes a lakás kiürítésére vonatkozó kereseti kérelmében az ingyenes használatot megszüntette, innentől kezdve nincs jogcímük az alpereseknek a lakáshasználatra. A bíróság a bentlakó II. rendű alperest kötelezte az ingatlan kiürítésére, mert az I. rendű alperes az ingatlant már korábban elhagyta. A teljesítési határidőt a II. rendű alperes méltányos érdekeire figyelemmel az elsőfokú bíróság hat hónapban határozta meg a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján arra is tekintettel, hogy a felperes a határidő megadását nem ellenezte. Utalt azonban arra, hogy az ingatlan birtokba adásáig a II. rendű alperesnek használati díjat kell fizetnie.

A használati díjat az elsőfokú bíróság 2005. október 21-étől kezdődő időre állapította meg figyelemmel arra, hogy a felperes e napon terjesztette elő a kereset-kiegészítését. Az alperesek házasságát a Szekszárdi Városi Bíróság 2007. október 8-án felbontotta, és ítéletében megállapította, hogy a felek házassági életközössége 2003. december 23-án megszakadt. Az 1952. évi IV. tv. (Csjt.) 27. § (1) bekezdés, 31. § (2) bekezdése alapján a vagyontársaság a felek között 2003. december 23-

án véget ért, ezt követően a lakás használatból kapcsolatban keletkezett költségek nem minősülnek közös adósságnak. 2005. október 21-étől már csak a II. rendű alperes használta, és használja jelenleg is az ingatlant. Ezért a lakáshasználati díjfizetési kötelezettség az I. rendű alperest nem terheli. A használati díj összegét az elsőfokú bíróság dr. C. I. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján állapította meg, és a Ptk. 99. §, 193. § (1) bekezdése és 201. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II. rendű alperest használati díj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékéhez és a kifejtett ügyvédi munkához túlszámítottan találta a felperes és jogi képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött 6 % + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat (4.652.500,- forint), ezért az ügyvédi díjat a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján mérsékelte, és a díjat a 3. § (2) bekezdés b) pontjában írt mérték figyelembe vételével állapította meg.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes fellebbezést jelentett be. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, úgy, hogy a II. rendű alperes mellett a 2000. október 1-jétől 2007. október 8-ig terjedő időszakban felmerült használati díjat az I. rendű alperes egyetemlegesen legyen köteles megfizetni. Arra hivatkozott, hogy a felek között az életközösség már a házasság felbontása előtt megszakadt, azonban az I. rendű alperes a lakásban hagyta használati tárgyait, álláspontja szerint a házasság fennállásának időpontjáig a feleket a házassággal kapcsolatosan felmerült kiadások együttesen terhelik, amelynek része a szóban forgó lakáshasználati díj is. A házasság felbontásáig a felek egyetemleges kötelezettsége a használati díj megfizetése.

Fellebbezésében a II. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy az alperesek részére a bíróság teljes költségmentességet engedélyezett, ennek ellenére kötelezte a feleket ügyvédi munkadíj megfizetésére. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a II. rendű alperest mentesítse a perköltség megfizetése alól. Másodlagosan az ügyvédi munkadíj összegének mérséklését kérte tekintettel arra, hogy a pertárgy értéket a bíróság 45.000.000,- forintban állapította meg, azonban a rendelkezésre álló szakértői vélemények egyértelműen alátámasztották, hogy az ingatlan nem képviselt ilyen értéket, annak értéke maximum 25.000.000,- forintban vehető figyelembe. A II. rendű alperes azonban még e pertárgy érték esetén is magasnak találta a megállapított ügyvédi díjat.

A felperes csatlakozó fellebbezésében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, és a felperes javára járó perköltséget az ügyvédi díjról szóló megállapodásnak megfelelően állapítsa meg. Az eljárásban a szerződés érvénytelenségének megállapításán túl lényeges értéket képviselő viszontkereset is volt, továbbá a használati díj és kiürítésre vonatkozó kereseti kérelemnek is perértéke volt. Kérte továbbá figyelembe venni, hogy költségeket az ügyvédi munkadíjon felül nem számolt el, annak ellenére, hogy az ügyben a bíróság hat alkalommal tűzött ki tárgyalást, az ügyben jogorvoslati kérelmek voltak, amely során a felülvizsgálati eljárásokban is biztosítani kellett a képviselő ellátását.

A felperes a fellebbezéssel érintett körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés és csatlakozó fellebbezés nem megalapozott.

A Pp. 253. § (3) bekezdése szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (247. §) változtathatja meg. Az elsőfokú bíróság az alperesek egyetemleges marasztalása iránti keresetet elutasította, és a használati díj megfizetésére csak a II. rendű alperest kötelezte. A felperes az ítéletnek a kereset elutasító rendelkezése ellen nem fellebbezett, így az I. rendű alperessel szemben a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés jogerőre emelkedett, a II. rendű alperes fellebbezése folytán az ítélet megváltoztatására az I. rendű alperes marasztalására nincs lehetőség. Ilyen okból azonban a fellebbezést a Pp. szabályai szerint nem lehet elutasítani, a másodfokú bíróságnak a Pp. 253. § (1) bekezdése alapján az ügy érdemében ítélettel kellett döntenie.

A költségmentesség tartalmát a Pp. 84. § (1) bekezdése határozza meg. A 83. § (3) bekezdése külön kimondja, hogy a költségmentesség nem érinti az ellenfél javára megítélt perköltségek, továbbá a végrehajtási eljárás során a felek által lerótt illetékek és előlegezett költségek megtérítésének kötelezettségét. A részben pervesztes II. rendű alperes tehát a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pervesztessége arányának megfelelő mértékben köteles megtéríteni a felperes költségeit.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása körében a pertárgy értékét 45.000.000,- forintban. A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló perben ugyanis a pertárgy értékének a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás értékét kell figyelembe venni. (EBH.2000.335., BH.1997.411., BH.2001.30., BH.2009.332., BDT.1999.79.) A pertárgy értéke tehát nem az ingatlan valós forgalmi értéke, hanem a 2002. május 9-én megkötött adásvételi szerződésben kikötött vételár, 45.000.000,- forint.

Az ügyvédi munkadíj összegét az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 9. § (2) bekezdése szerint az ügyvédi megbízási díj szabad megállapodás tárgya. A megbízási szerződésben kikötött díjat azonban a pernyertes fél nem minden esetben háríthatja át a pervesztes félre. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a fél pernyertessége esetére igényelheti, hogy részére a bíróság az ügyvédi munkadíjának és készkiadásainak címén kötelezze a pervesztes felet a fél és képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díj, valamint a fél által képviselője részére költségtérítésként megfizetett indokolt készkiadások együttes összegének megfizetésére. A (2) bekezdés szerint az (1) bekezdés alapján megállapítható munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az

nem áll arányban a pertárgy értékével vagy a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság döntését indokolni köteles.

Az ügyvédi munkadíjat tehát a perérték és a ténylegesen végzett ügyvédi munka befolyásolja. A magasabb perérték általában az ügy nagyobb jelentőségére utal, amely az igényérvényesítés során rendszerint az ügyvéd nagyobb felelősségével párosul, ez pedig a részére megállapítandó munkadíjban is értékelni kell. Nagy perértékű ügyekben az ügyvédi munkavégzés mértékének figyelembe vétele szükségképpen lefelé korrigálna a perérték alapján megállapítható munkadíjat, mert bizonyos perérték felett, az annak százalékában kifejezett munkadíj olyan nagy összeg is lehet, amely szükségképpen nem állhat arányban a kifejthető munkavégzés mértékével. Az elsőfokú bíróság helyesen ítélte meg, hogy az ügyvédi megbízási szerződésben kikötött 6 % + ÁFA összegű, 4.652.500,- forint ügyvédi munkadíj a perben kifejtett ügyvédi tevékenységhez mérten eltúlzott, helyesen alkalmazta a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdését, és az IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja alapján a munkadíjat helyesen állapította meg. Sem a munkadíj felemelése, sem a leszállítása nem indokolt.

Az elsőfokú bíróság a felperes javára járó ügyvédi munkadíj megállapításánál figyelembe vette, hogy a felperes a perben több kereseti kérelmet érvényesített, a szerződés érvénytelenségének megállapítása, a lakás kiürítése, a használati díj megfizetése, és a tulajdonjog megállapítása iránti viszontkereset után külön-külön határozta meg az ügyvédi munkadíjat. A szerződés érvénytelenségének megállapítása és az I. rendű alperes viszontkeresete esetében a munkadíj megállapítása mellett a tárgyalásokon való megjelenés költségének megtérítésére is kötelezte az elsőfokú bíróság a pereszes feleket. A részítéletek elleni fellebbezési eljárásokban a pernyertes felet megillető perköltség megfizetéséről az elsőfokú bíróságnak nem kellett rendelkeznie, mert a Pécsi Ítéltábla a Gf.IV.30.117/2009/5. számú részítéletében, a Legfelsőbb Bíróság a Gf.IX.30.547/20074. számú végzésében kötelezte a pereszes feleket a jogorvoslati eljárásban felmerült perköltség megfizetésére.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest a csatlakozó fellebbezés illetékének megfizetésére, és a II. rendű alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes jogi képviselőjének munkadíjaként 30.000,- forint + ÁFA összegű perköltség megfizetésére. A fellebbezési illetéket a II. rendű alperes személyes költségmentességére figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. § alapján az állam viseli.

P é c s, 2010. október 22.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró