

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Bólyai János és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Kocsis Tamás ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve II. rendű alperes ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. január 7. napján meghozott 20.P.21.093/2009/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a per főtárgyára, és a le nem rótt kereseti illetekre vonatkozó rendelkezését helybenhagyja. A felperes által fizetendő perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatja, és az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 290.000 (kettőszázkilencvenezer) forintra, a II. rendű alperes részére fizetendő perköltség összegét 180.000 (egyszáznyolcvanezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 47.000 (negyvenhétezer) forint, a II. rendű alperesnek pedig 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 137.600 (egyszázharminchétezer-hatszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a végleges keresetében elsődlegesen a Ptk. 211. §-ának (1) bekezdése, a 213. §-ának (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes ajánlatának elfogadásával 1998. szeptember 30-án érvényes adásvételi

szerződés jött létre a II. rendű alperes tulajdonában és az I. rendű alperes kezelésében lévő b-i, ... helyrajzi számú szolgálati lakás tulajdonjogának átruházására. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I., II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a szerződésben meghatározott 2.294.000 forint vételár megfizetése ellenében bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba. Indítványozta, hogy a bíróság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében keresse meg a földhivatalt. A másodlagos keresete 3.512.038 forint és ezen összeg után 2005. december 29-től a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamat megfizetésére irányult.

A felperes előadta, hogy az 1997 áprilisában kötött csereszerződés alapján bérelőjévé vált az I. rendű alperes vagyonkezelésében álló perrel érintett szolgálati lakásnak. A csereszerződésben megállapodtak, hogy a cserepartner által megkezdett tetőtér-beépítéssel kapcsolatban elszámolnak, a jogelőd kezdeményezi az építési engedély meghosszabbítását és a részére történő „engedményezését”, az I. rendű alperes pedig kikötötte, hogy erre vonatkozóan nyújtsanak be hozzá igazolást. A későbbiekben 1998. szeptember 18-i keltezéssel levelet kapott a ... Intézményétől, melyben a vételár és a fizetési feltételek megjelölésével - kizárólag a PM engedélyétől függővé téve - felajánlották az általa bérelt lakás megvásárlását 2.294.000 forint vételárért. Az ajánlattevőnek 1998. szeptember 30-án írásbeli választ küldött, melyben közölte: a fizetési feltételek és lehetőségek ismeretében meg kívánja vásárolni a bérleményt részletfizetéssel. Ezt követően az I. rendű alperes különböző kifogásokkal halasztotta, majd meg is hiúsította az elidegenítésről szóló részletesebb megállapodás megkötését. Az 1999. április 1-jén kelt levélben arról tájékoztatták, hogy az ellene megindított fegyelmi eljárás miatt az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötését felfüggesztette. A maga részéről ezt sérelmezte, mert jogsértőnek tartotta egy polgári jogi ügylet fegyelmi eljárással való összekötését, az I. rendű alperes vezetője azonban megerősítette, hogy a lakásértékesítési eljárás folytatására a fegyelmi ügyben hozandó miniszteri döntést követően kerülhet sor. Később az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a szolgálati lakások elidegenítésének egységes gyakorlatát biztosító koncepció kidolgozása folyamatban van, az egyes kérelmek tárgyában annak elkészülte után döntenek. A 2000. december 7-én kelt levelében bejelentette az I. rendű alperes vezetőjének, hogy jogerősen befejeződött az ellene indított eljárás, így a lakás megvételének akadálya is elhárult. Az I. rendű alperes a 2001. február 20-án kelt levelében arról tájékoztatta, hogy az ellene kiszabott fenyítés lejártát követően, 2001. november 24-e után folytatódhat a lakás értékesítése. A büntetés-végrehajtás országos parancsnoka 2001. július 1-jén úgy nyilatkozott, hogy e határidő lejártát követően a szerződéskötés megtörténhet. A 2000. november 28-án tartott személyügyi meghallgatás során elhangzott, hogy a büntetés-végrehajtás vezetése kialakította elképzelését a szolgálati lakások jövőbeni sorsát illetően. Az I. rendű alperes által hivatkozott valamennyi akadály ezzel elhárult, az értékesítésre azonban mégsem került sor. 2002. szeptember 9-én kérelemmel fordult az igazságügy miniszterhez, melyben a 22/1995. (XII. 29.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. §-ának (2) bekezdésére hivatkozott és kérte a jogsértő helyzet megszüntetését. A beadványára az a választ kapta, hogy az eladás feltétele

az ingatlan-nyilvántartás rendezettség. Ennek érdekében az I. rendű alperes vezetője az illetékes számára utasítást adott ki. A későbbiekben az I. rendű alperes újra felajánlotta a lakás megvételének lehetőségét, azonban a feltételek irreálisak voltak. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az 1998. évi ajánlathoz azért nem lehet visszatérni, mert az ellentétben állt az akkori jogi szabályozással, a szerződés már a jelenlegi értékek, illetőleg árak alapján köthető meg. Az érvelése nem fogadható el, mert saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat (Ptk. 4. § (4) bekezdés).

A felperes jogi álláspontja szerint az ajánlat megtételével és elfogadásával létrejött az adásvételi szerződés. A fegyelmi eljárás csak az ajánlat megtétele után, 1999. február 9-én indult, és a szolgálati érdeket nem is sérthette. A szolgálati érdek az volt, hogy a lakások elidegenítésre kerüljenek, mivel a bérleti díj kevesebb volt, mint maga a közös költség. Az elfogadott ajánlat szerint elkészített adásvételi szerződést 1999. február 10-én aláírta. A tetőtér-beépítés ekkor még folyamatban volt, használatbavételi engedélyt csak később kért és kapott. Az elfogadott ajánlatra tekintettel a Rendelet 14. §-ának (2) bekezdése alapján meg kellett volna kötni az adásvételi szerződést.

A másodlagos keresetében a felperes az értéknövelő beruházásai (az építkezés során felhasznált anyag és ráfordított munka) ellenértékét kérte megtéríteni.

Az I. rendű alperes jogalap hiányában a kereset elutasítását kérte és a felperes kötelezését a perköltség megfizetésére. Előadta, hogy a korábbi bérlő - a ... parancsnokával 1991. május 17-én kötött megállapodás alapján - a szolgálati lakás feletti tetőtér saját költségén történő beépítéséhez és ezzel a szolgálati lakás alapterületének a növeléséhez kapott hozzájárulást. A megállapodás többek között tartalmazta: a szolgálati lakás felett lévő padlástér beépítése esetén a bérlő tudomásul veszi, hogy beépített padlástér a szolgálati lakás része és a büntetés-végrehajtási testület tulajdona, valamint a szolgálati lakás esetleges későbbi megvásárlása esetén a beépített padlástér reálértékét a bérbeadó a lakás értékesítésénél nem veszi figyelembe. A lakóépület szolgálati lakásainak elidegenítéséről 1997-ben született döntés. A társasházi alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően megkezdődött az értékesítés, melynek során a felperes is kapott ajánlatot, az adásvételi szerződés aláírása azonban nem történt meg, mert a felperes ellen indult fegyelmi eljárás miatt a szolgálati lakás elidegenítését a büntetés-végrehajtás országos parancsnoka a Rendelet 1. §-ának (1) bekezdés a) pontjára tekintettel 1999. február 19-én felfüggesztette a kiszabott fenyítés hatályának fennálltaig, 2001. november 24-ig. A Rendelet a szolgálati lakást megvásárló bérlők számára a vételár nagysága és megfizetése tekintetében kivételes kedvezményt biztosít. Az országos parancsnok döntése azzal, hogy a fegyelmi eljárás, illetve fegyelmi büntetés hatálya alatt álló személy kedvezményekből való részesedését nem tette lehetővé, a szolgálati érdek védelmét célozta. A fenyítés hatályának lejártát követően a felperes által benyújtott kérelem alapján a szerződéskötés lehetőségét az országos parancsnok ismételt megvizsgáltatta. A szerződés előkészítése során kiderült, hogy a lakás az ingatlan-

nyilvántartási állapotának rendezetlensége miatt - a Rendelet 1. §-ának (1) bekezdés e) pontjában előírt feltétel hiányában - nem kerülhet értékesítésre, ugyanis a felperes által engedéllyel megvalósított tetőtér-beépítést az ingatlan-nyilvántartásban nem vezették át, a ténylegesen 135 m² nagyságú, 3,5 szobás lakás a tulajdoni lapon 70 m²-rel és eleve tévesen, egy szobásként szerepelt. A rendezés érdekében intézkedés történt az I. rendű alperes részéről a tetőtér-beépítés használatbavételi engedélye kiadásának kezdeményezésére, a társasházi alapító okirat módosítására, és az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére. Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt 2003. április 15. napján adta meg. Az előírt jogszabályi feltételek megvalósulását követően a lakás ingatlan-nyilvántartási állapota rendezetté vált, így az I. rendű alperesnek módjában állt 2006. február 28-án az adásvételre jogszerű ajánlatot tenni. A felperes kérésére megrendelte az ingatlanforgalmi értébecslést tartalmazó szakértői véleményt, mely a lakás becsült forgalmi értékét 32.900.000 forintban állapította meg, melyből a tetőtér-beépítési munkák értéke 5.900.000 forint. A Rendelet 5. §-a alapján tett - a 18.900.000 forintos kedvezményes, illetve egyösszegű fizetés esetén 13.230.000 forintos vételárat tartalmazó - ajánlatot azonban a felperes nem fogadta el.

Az I. rendű alperes jogi álláspontja szerint PM engedélyre nem volt szükség, mert a Lakástörvény 87. §-ának (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott Rendelet az országos parancsnok jogkörébe utalta az elidegenítésről való döntést. A Rendelet 1. §-ának (1) bekezdés e) pontja értelmében az elidegenítésre kerülő lakás ingatlan-nyilvántartási rendezettsége az értékesítés kötelező feltétele. Az I. rendű alperes 1998. szeptember 30-án az ingatlan-nyilvántartási rendezettség hiányában a jogszabállyal ellentétesen tett adásvételi ajánlatot, ezért az ajánlat érvénytelennek minősül és az elfogadásával érvényes szerződés nem jöhetett létre. A rendeletben foglaltakkal ellentétes tartalmú szerződéses kikötések a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmisnek minősülnek. Az 1998. évi vételi ajánlat megtételekor az építkezés folyamatban volt, ezért nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartás a tényleges állapotnak. Az adásvételi ajánlat cím szerint megjelölt lakásra vonatkozott, és bár a vételár a teljes padlás területét is figyelembevevő ingatlanforgalmi szakvélemény alapján került meghatározásra, a beépített tetőtér a használatbavételi engedély hiányában nem volt a lakás részének tekinthető, sem a társasházi alapító okiratban, sem az ingatlan-nyilvántartásban nem adódott a lakáshoz. A Rendelet 14. §-ának (2) bekezdése alapján a szerződéskötési kötelezettség a kizáró feltételek hiánya esetén áll fenn. Az I. rendű alperes 2006. augusztus 15-én kelt szerződéses ajánlata már megfelelt az irányadó rendelkezéseknek, reálisan becsült ingatlanforgalmi értéken alapult, a tetőtér-beépítés értéke a vételárból leszállításra került, az adásvételi szerződés megkötése a felperes elutasító nyilatkozata miatt maradt el.

A másodlagos keresettel szemben az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes igénye idő előtti. Az 1993. évi LXXVIII. törvény 15. §-ának (1) bekezdése szerint őt terheli a beruházás költsége. A tetőtér-beépítés előnyeit élvezzi, a lakást birtokolja. A bérleti díj megállapításánál a beruházás figyelmen kívül maradt. Az I. rendű alperes jogalap nélküli gazdagodása csak akkor lenne megállapítható, ha a

felperes az ingatlant a lakásbérleti jogviszony megszűnése folytán a tulajdonos birtokába adná. Ekkor lehetne ugyanis a forgalmi értéknövekedést a javára elszámolni.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és a felperes kötelezését a perköltség megfizetésére. Az I. rendű alperessel egyezően az volt a jogi álláspontja, hogy az 1998. évben megtett ajánlatot érvénytelennek kell tekinteni. Szerinte e tekintetben jelentősége lehet még a Rendelet 2. §-ának a) pontja utolsó fordulatának is. Vizsgálandó továbbá, hogy az ajánlatban hivatkozott PM engedély rendelkezésre állt-e.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 700.000 forint, a II. rendű alperesnek 700.000 forint + áfa perköltséget, valamint az államnak - a Nemzeti Adó és Vámhivatal felhívására - 900.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság indokolásban kifejtett jogi álláspontja szerint az adásvételi szerződés létrejöttét a Ptk. 211. §-ának (1)-(2) bekezdése, valamint a 213. §-ának (1) bekezdése és a Rendelet 1. §-ának (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján kellett megítélni. Az I. rendű alperes 1998. szeptember 28-i vételi ajánlata nem volt érvényes, erre figyelemmel annak elfogadásával érvényesen adásvételi szerződés sem jöhetett létre. Az I. rendű alperes arra alaptalanul hivatkozott, hogy az elidegenítés ellentétben állt a szolgálati érdekekkel, mivel az ajánlat megtételekor a fegyelmi eljárás a felperes ellen még nem volt folyamatban. Az 1990-ben kelt építési engedély alapján folyamatban lévő építkezés miatt ugyanakkor a lakás az ingatlan-nyilvántartásban nem volt rendezett. A jogerős használatbavételi engedélyt az építési hatóság csak 2003-ban adta ki, így ezt követően volt mód a társasházi alapító okirat módosítására és csak ezután került összhangba az építkezés folytán kialakult állapot az ingatlan-nyilvántartási állapottal. Az elsőfokú bíróság szerint az I. rendű alperes azért nem tehetett jogszerű eladási ajánlatot a felperesnek, mert az a Rendelet 1. §-ának (1) bekezdés e) pontjába ütközött. A jogszabályba ütköző ajánlat elfogadásával nem jöhetett létre érvényes adásvételi szerződés, a Rendelet 14. §-ának (2) bekezdése egyébként is külön adásvételi szerződés aláírását írja elő. Az 1998. évi eladási ajánlat a korábbi ingatlan-nyilvántartási adatoknak felelt meg, időközben azonban a felperesi építkezés hatására változtak az ingatlan-nyilvántartás adatai. Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos keresetét az 1993. évi LXXVIII. törvény 15. §-ának (1) bekezdésében és a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel ugyancsak alaptalannak találta. A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett. Az alperesi képviselők munkadíjáról a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes azt kérte, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az ítélőtábla adjon helyt az elsődleges keresetnek, amennyiben erre nem lát lehetőséget, akkor a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezést akként változtassa meg, hogy mindegyik fél viselje a saját költségét. A fellebbezés

indokolásában kifejtettek szerint az adott esetben megvalósultak a XXV. számú PED-ben meghatározott feltételek, ezért a szerződés létrejött. A felperes álláspontja szerint a szerződési ajánlat nem volt jogellenes, a megvételre felajánlott ingatlan be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Kétségtelen tény, hogy folyt egy tetőtér-beépítés, az I. rendű alperes azonban erre a vételi ajánlat megtételekor nem volt tekintettel. A tetőtér-beépítés a felperes saját beruházása volt, melyre vonatkozóan az alperesek vagyoni igényt nem jelentettek be, amit alátámaszt a 2006. április 4-én kötött újabb lakásbérleti szerződés is, melyben változatlanul 72 m²-ben rögzítették a bérbe adott ingatlan területét, holott akkor már az ingatlan-nyilvántartás szerint is a lakás területe 135 m² volt. Az I. rendű alperes egyébként számos ingatlant idegenített el a jelen perben jogellenesnek tekintett ajánlattal egyező ajánlatok alapján, és a saját maga által elkövetett jogsértésre előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. A perköltségre vonatkozó fellebbezési kérelmet a felperes azzal indokolta, hogy az I. rendű alperest jogtanácsos képviselte, ezért a per vitelével kapcsolatosan külön költsége nem merült fel. A jogvita elhúzódása nem róható fel a felperesnek. A perérték nem az egyedüli irányadó tényező az ügyvédi munkadíj számításánál, értékelni kell a ténylegesen végzett ügyvédi munkát is. A II. rendű alperest képviselő ügyvéd által kifejtett tevékenység nem indokolja az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség mértékét.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Fenntartotta azt az álláspontját, miszerint a vételi ajánlat nem volt érvényes, mert a Rendelet 1. §-ának (1) bekezdés e) pontjába ütközött. Álláspontja szerint az adott esetben nincs szó előnyök szerzéséről. Az elidegenítés felfüggesztésére okot adó körülmény megszűntével az I. rendű alperes a jogszerűtlenül megkezdett adásvételi eljárás befejezése helyett megteremtette az elidegenítés jogszabályi előfeltételét képező ingatlan-nyilvántartási rendezettséget, és új érvényes ajánlatot tett. A perköltség vonatkozásában az elsőfokú bíróság jogszerűen döntött a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján. Az eljárás során felmerült költségeket a pertárgyérték alapján kellett meghatározni. A pertárgy értéket a felperes 23.000.000 forintban jelölte meg. A Pp. 67. §-ának (2) bekezdése szerint a perben a gazdálkodó szervezet jogtanácsosát (jogi előadóját) az ügyvéd jogállása illeti meg, melyből következően a jogtanácsos és az ügyvéd részére azonos összegű munkadíj állapítható meg. Az elsőfokú bíróság által megállapított munkadíj a pertárgyértékre tekintettel nem eltúlzott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak - tekintettel arra, hogy az eshetőleges kereseti kérelmek csupán látszólag alkotnak keresethalmazatot - fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt. A felperes a fellebbezésében a másodlagos kereset elutasítását nem sérelmezte, ezért azt az ítéltábla a kérelemhez kötöttség elvére figyelemmel a felülbírálat során nem érintette.

A felperes fellebbezése a per érdemét illetően alaptalan, a perköltség vonatkozásában részben alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet tényállásából mellőzi 4. oldal 5. bekezdésben rögzített jogi állásfoglalást, mert az az ítélet tartalmi felépítését illetően a jogi indokolás körébe tartozik. Az elsőfokú bíróság egyebekben a döntéshez szükséges releváns tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla - a felperes által fizetendő perköltségre vonatkozó rendelkezés kivételével - a döntésével is egyetért, a jogi indokait a következők szerint módosítja és egészíti ki.

A per tárgyát képező jogvita eldöntése során abból kellett kiindulni, hogy az állami lakások elidegenítésére - ilyen a perrel érintett lakás is - elsődlegesen az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályai alkalmazandók, a Ptk. rendelkezései csak az itt nem szabályozott kérdésekben irányadóak (Ltv. 1. § (3) bekezdés). Az állam tulajdonában és a büntetés-végrehajtási szervek kezelésében lévő lakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályait az Ltv. keretei között - a 87. § (1) bekezdés k) és l) pontjában kapott felhatalmazás alapján - az igazságügyi miniszter a 22/1995. (XII. 29.) IM rendeletben szabályozta.

Az elidegenítés általános feltételei körében tartalmazza a Rendelet azt az előírást, mely szerint, ha az országos parancsnok a lakás elidegenítéséhez való hozzájárulását megadta, a lakásgazdálkodási szerv írásban felhívja az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdésében megjelölt személyeket, nyilatkozzanak arról, hogy az általuk bérelt lakást meg kívánják-e venni (4. § (1) bekezdés). A lakások értékesítésének előkészítése során követendő eljárást a Rendelet 12-14. §-ai szabályozzák. A 14. § (1) és (2) bekezdése szerint a jogosult az adásvételi ajánlat kézhezvételét követő három hónapon belül írásban nyilatkozik arról, hogy az ajánlatot elfogadja-e. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti. Ha a jogosult az ajánlatot elfogadja, akkor vele az adásvételi szerződést meg kell kötni. A Rendelet 5-11. §-ai szólnak arról, hogy miként kell a vételárat megállapítani és megfizetni.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján eladási ajánlat alatt a Rendelet 4. §-ának (1) bekezdésében foglalt felhívást kell érteni, és az ajánlat elfogadásához fűződő joghatás az, hogy az adásvételi szerződést meg kell kötni. Mivel az elidegenítés kérdésében elsődlegesen ezek a szabályok és nem a Ptk. rendelkezései az irányadóak, a felperes a Ptk. 211. §-ának (1) bekezdésére és a 213. §-ának (1) bekezdésére nem alapíthat igényt. Az Ltv. és a Rendelet a szerződéskötés elmulasztásához nem fűz jogkövetkezményt, így a Ptk. rendelkezései e kérdésben irányadóak lehetnének, a felperesnek azonban nem volt ilyen jogkövetkezmény levonására irányuló keresete.

Az I. rendű alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy csak a Rendelet 1. §-ának (1) bekezdésében meghatározott feltételek együttes fennállása esetén lehetséges a lakás elidegenítése. Téves azonban az ajánlat érvénytelenségére vonatkozó jogi álláspontja. Azt az elsőfokú bíróság ugyanis helyesen állapította meg, hogy az eladási ajánlat közlésekor a felperes még nem állt fegyelmi eljárás hatálya alatt, ez okból az ajánlat nem volt érvénytelen. Az adásvételi szerződés megkötésének

azonban a fegyelmi eljárás megindulása már akadálya volt, amely csak a fegyelmi eljárásban kiszabott büntetés hatályának megszűnésével hárult el.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul fogadta el az I. rendű alperes azon jogi álláspontját, hogy az eladási ajánlat az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezetlensége miatt lett volna érvénytelen. A tetőtér beépítése a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésekor vált befejezetté, így csak ezen időponttól kezdve merülhet fel, hogy a lakás és a hozzá tartozó földterület ingatlan-nyilvántartási állapota rendezetlen. A tetőtér-beépítés utáni állapot ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után pedig az adásvételi szerződés tárgya csak a tetőtér beépítésével kialakított lakás lehet, olyan lakás ugyanis már nem létezik, amely 1998-ban az ajánlat tárgya volt. Ez a körülmény pedig önmagában kizárja a felperes kereseti kérelmének teljesíthetőségét.

A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság a felperes pervesztessége folytán helytállóan döntött a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján. Arra a döntésre, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét, részleges pernyertesség esetén lett volna lehetőség, ha a pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincsen számottevő különbség (81. § (1) bekezdés). Téves a felperes azon jogi álláspontja, miszerint az I. rendű alperesnek a per során külön költsége nem merült fel a jogtanácsosi képviselettel kapcsolatban. Az 1997. évi LXXII. törvény a Pp. 75. §-ának (2) bekezdése módosításával egységesítette, hogy a hivatásszerűen jogi képviseletet ellátó személyek munkadíját és készkiadását a perköltséghez hozzá kell számítani. Az I-II. rendű alperesek a pernyertességük esetére kifejezetten igényt tartottak a költségeik megfizetésére, e költségeket azonban tételesen nem számították fel, összecsúszva sem adták elő, ezért a per adataiból kellett az elsőfokú bíróságnak meghatároznia a perköltséget. A per adataiból helyes következtetést vont le az elsőfokú bíróság a perköltség mibenlétére, és helytállóan alkalmazta a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletet (továbbiakban IM rendelet) is, minthogy nincs olyan eljárásjogi rendelkezés, amely a díjazás terén a felet képviselő ügyvéd és jogtanácsos hozott különbséget tenne.

Az alperesek javára megítélt perköltség összegét viszont a felperes a következők miatt alappal sérelmezte. Az IM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése szerint, ha a fél és az ügyvédje között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselet ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével állapítja meg. A 4/A. § (1) bekezdése szerint az ügyvédi díj 3. §-ban meghatározott összeg a tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét nem tartalmazza; azt a díj összegén, mint adóalapon felül kell - külön jogszabály rendelkezései szerint - felszámítani. A jogtanácsosi és ügyvédi munkadíjat - miként arra az I. rendű alperes is hivatkozott - a pertárgyérték alapján kell meghatározni, de emellett jelentősége van a jogi képviselő által kifejtett tevékenységnek is. A 23.000.000 forint összegű pertárgyérték a felperes ráépítés jogcímén előterjesztett másodlagos keresete alapján került megállapításra, azonban e keresetét a felperes nem tartotta fenn, érdemi tárgyalására nem került sor, ezért a felperes elsődleges keresete és a

későbbiekben előterjesztett másodlagos kereset alapján megállapítható pertárgyérték az, amit mérlegelni kellett, hiszen a jogi képviselők e keresetekkel szembeni védekezés során fejtettek ki érdemi tevékenységet. Az ítéltábla ezért - figyelemmel a ténylegesen kifejtett szükséges tevékenység mennyiségére is - indokoltnak látta a munkadíj összegének mérséklését az IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése szerint, és az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegét az I. rendű alperes esetében 290.000 forintra, a II. rendű alperes esetében 180.000 forintra leszállította.

Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezést pedig részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, ezért az ítéltábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a pernyertesség és pervesztesség arányának megfelelően határozott a másodfokú perköltségről. A felperest és a II. rendű alperest képviselő ügyvédek, valamint az I. rendű alperest képviselő jogtanácsos munkadíját az IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg. Az I. rendű alperest képviselő jogtanácsos 57.200 forint valamint a II. rendű alperest képviselő ügyvéd 71.700 forint munkadíját és a felperest képviselő ügyvéd 10.200 forint, valamint 21.700 forint munkadíját elszámolva, a felperest az I. rendű alperes javára 47.000 forint, a II. rendű alperes javára pedig 50.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 137.600 forint fellebbezési eljárási illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. szeptember 20.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: