



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.890/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (I-III. rendű felperesi jogi képviselő címe, ügyintéző: I-III. felperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt I.r. felperes neve (I.r. felperes címe) I. rendű, II.r. felperes neve (II.r. felperes címe) II. rendű és III.r. felperes neve (III.r. felperes címe) III. rendű felpereseknek – I-II. rendű alperesi jogi képviselő neve ügyvéd (I-II. rendű alperesi jogi képviselő címe) által képviselt I.r. alperes (alperes címe.) I. rendű és II.r. alperes (alperes címe.) II. rendű alperesek ellen elállás érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2020. június 23. napján kelt 8.P.24.596/2017/90. számú ítélete ellen, az alperesek által 98. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, a felperesek által fizetendő perköltség mértékét fejenként 900.000 (kilencszázezer) forint + áfa, mértékre felemeli, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy személyenként fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 59.120 (ötvenkilencezer-százhusz) forint másodfokú részperköltséget. Ezt meghaladóan a felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] 2017. február 16-án az I. és II. rendű felperesek, az I. rendű felperes néhai házastársa, valamint a III. rendű felperes mint vevő adásvételi szerződést kötöttek az alperesekkel mint eladókkal a ingatlan címe. szám alatti ingatlan 1938/10000, illetve 2180/10000 része vonatkozásában. A szerződő felek rögzítették, hogy a felperesek a vételárat mikor, milyen összegű részletekben fizetik meg az alperesek részére, és megjelölték az lakások átadásának időpontját is. A vevők az első és második részletet megfizették, a harmadik vételárrészletből a felperesek - a III. rendű felperes útján - összesen 10.000.000 forintot törlesztettek. A harmadik részletből fennmaradó összeget, továbbá a negyedik

részletet nem teljesítették annak ellenére, hogy az ingatlanokat még 2017-ben birtokba vették és 2019-ben Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Építésügyi Hatósága a lakóépületre és az azokhoz tartozó gépjárműtárolókra a használatbavételi engedélyt kikötés nélkül megadta.

Az alperesek eredménytelenül hívták fel a felpereseket a vételárhátralék megfizetésére, ezért 2017. november 27. napján kelt nyilatkozatukkal elálltak mindkét adásvételi szerződéstől. Kérték a felpereseket, hogy az ingatlanokat bocsássák birtokukba és vonják vissza az időközben a tulajdonjoguk bejegyzése iránt a földhivatalhoz benyújtott kérelmeiket.

[2] A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy mindkét adásvételi szerződés vonatkozásában az alperesek elállása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:9. §-a szerint irányadó Ptk. 6:95. §-a alapján jogszabályba ütközés okán érvénytelen. Kiemelték, hogy jogaikat a peres eljárásen kívül más módon megóvni nem tudják. Állították, hogy fizetési késedelembe nem estek, ugyanis az alperesek teljesítettek hibásan és késedelmesen. Megjelölték az ingatlanok hibáit is. Hivatkoztak arra, hogy a Ptk. 6:156. § (2) bekezdése alapján a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

[3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Hangsúlyozták, hogy a felperesek a második vételárrészlet megfizetésével is késedelembe estek és miután 2017. nyarán-őszén birtokba vették az ingatlanokat, nem jeleztek azok kapcsán műszaki hiányosságokat. Fizetési kötelezettségüknek felszólítás ellenére nem tettek eleget, így a szerződéstől késedelemre, illetve érdekmúlásra hivatkozással jogszerűen álltak el.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fejenként fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 300.000 forint perköltséget.

Döntését azzal indokolta, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 123. §-a szerinti megállapítási kereset feltételei fennállnak. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a 2017. szeptemberi birtokbaadáskor nem merült fel a lakások használhatóságával kapcsolatos olyan kifogás, amely az átadás/átvételnél rögzítésre érdemesnek mutatkozott volna. A felperesek úgy jutottak a perrel érintett ingatlanok birtokába, hogy a vételárrészleteket nem teljesítették maradéktalanul. A harmadik részlet teljesítési feltétele a rendeltetésszerű kulcsrakész állapot volt, mely nem feltétlenül zárta ki, hogy bizonyos hibák az átadás/átvétel időszakában ne jelentkezzenek. Az elsőfokú bíróság a 2019-ben folytatott helyszíni szemle alapján meggyőződött arról, hogy a perbeli lakások alkalmasak a rendeltetésszerű használatra, mindkét lakás megfelelő műszaki állapotban van. A kirendelt igazságügyi szakértő a helyszínen látottakat alátámasztotta: a lakások rendeltetésszerű használhatóságát érdemben semmi sem csorbítja. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek a Ptk. 6:213. § (1) és Ptk. 6:154. § (2) bekezdés b) pontja alapján jogszerűen és joghatályosan gyakorolták elállási jogukat póthatáridő tűzését követően.

A pervesztes felperesek terhére esett az általuk megfizetett eljárási illeték, továbbá kötelesek megfizetni az alpereseknek járó perköltség összegét is, melynek mértékét az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a per tárgyának értékére, az eljárás időtartamára, a beadványok számára és a jogi probléma összetettségére figyelemmel határozott meg.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, melyben a javukra fizetendő perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását kérték oly módon, hogy azt a bíróság az IM rendelet 3. §-a alapján 4.200.000 forint + áfa, összesen 5.334.000 forint összegben állapítsa meg. A másodfokú perköltségükben is kérték marasztalni a felpereseket, melyet az IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján kérték megállapítani a csatolt megbízási szerződés alapján. Fellebbezésük indokául előadták, hogy a pertárgy értéke 120.000.000 forint, így ezen perérték alapján az IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint az őket megillető ügyvédi munkadíj összege 4.200.000 forint + áfa, összesen 5.334.000 forint. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a felpereseket az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegű, fejenként 300.000 forint, mindösszesen 900.000 forint összegű perköltség megfizetésére kötelezte, jelentősen mérsékelve az őket megillető ügyvédi munkadíj összegét. Az elsőfokú bíróság az áfa fizetési kötelezettségről sem rendelkezett. Hangsúlyozták, hogy a megítélt perköltség összege nincs összhangban az e körben kialakított bírói gyakorlattal, valamint ellentétes a peradatokkal. A perérték a jogi képviselő számára a peres eljárás során nagyobb felelősséget jelent, ezt a részére megállapítandó munkadíjban kell értékelni, emellett figyelembe kell venni a per bonyolultságát, a jogi képviselő perben kifejtett tevékenységét. Hivatkoztak arra, hogy a pertárgy értékén kívül a munkadíjnak az elvégzett munkához is igazodnia kell, tekintettel az ügy jellegére, jelentőségére. A jogi képviselőjük az elsőfokú eljárás során 15 tárgyaláson megjelent, azokon érdemben nyilatkozott, számos írásbeli beadványt készített. A per nem egyszerű megítélésű, kifejezetten bonyolult, mely a bíróság részéről nem került értékelésre. A perben igazságügyi szakértő is bevonásra került és helyszíni tárgyalás is volt. Az elsőfokú eljárás több, mint két évig tartott, melyet a felpereseknek a rosszhiszemű pervitele eredményezett. Kiemelték, hogy a perre okot nem adtak, a felperesek megalapozatlanul indították meg velük szemben az eljárást.

[6] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben a perköltséget megállapító rendelkezés helybenhagyását kérték. Előadták, hogy az alperesek rosszhiszeműen hivatkoznak fellebbezésükben arra, hogy a pert alaptalanul és rosszhiszeműen indították meg, ugyanis rendelkezésükre állt egy olyan szakértői vélemény, amely igazolta, hogy az ingatlanok nem alkalmasak a rendeltetésszerű használatra. A továbbiakban az ügy érdemére tettek nyilatkozatot.

[7] Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[8] A fellebbezés részben alapos.

[9] A felperesek keresete teljes mértékben alaptalan volt, így perveszteségükre figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek perrel kapcsolatos költségeinek viselésére, mely a jogi képviseletüket ellátó ügyvédi munka díjával azonos. Az alperesek jogi képviselőjük munkadíját az IM rendelet 3. §-a alapján kérték megállapítani, azonban azt tévesen jelölték meg 4.200.000 forint + áfa összegben. Az IM rendelet 3. § (2)

bekezdés a)-c) pontja alapján megállapítható munkadíj 3.400.000 forint + áfa, összesen 4.318.000 forint. A c) pont helyes értelmezése szerint a 100.000.000 forintot meghaladó pertárgy érték esetén a jogi képviselő munkadíja összesen legalább 1.000.000 forint. A bíróság az így megállapítható 3.400.000 forint + áfa összeget a (6) bekezdés alkalmazásával mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, azonban a mérsékelt munkadíj összege a 3. § (2) bekezdés c) pontja szerint 1.000.000 forintnál kevesebb nem lehet. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság személyenként 300.000 forintban, összesen 900.000 forintban, jogszabálysértő módon állapította meg a perköltség mértékét.

[10] A perbeli esetben az alperesek alappal hivatkoztak arra - számos bírósági határozatra utalva -, hogy a magasabb perérték az ügyvéd számára nagyobb felelősséget jelent, melyet a részére megállapítandó ügyvédi munkadíjban is értékelni kell, továbbá a bíróságnak figyelemmel kell lennie a per bonyolultságára, a jogi képviselőnek a perben kifejtett tevékenységére.

[11] Az alperesek jogi képviselője valamennyi, összesen 15 tárgyaláson megjelent, 12 írásbeli beadványt terjesztett elő, részt vett a helyszíni tárgyaláson, valamint tanulmányozta az igazságügyi szakértői véleményt is. Ezért az ítéltábla az IM rendelet szerint megállapítható munkadíjból személyenként 900.000 forint + áfa, összesen 2.700.000 forint + áfa összegű munkadíjat talált arányban állónak az alperesi jogi képviselő által elvégzett tevékenységgel.

[12] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a perköltség tekintetében megváltoztatta, azt személyenként 900.000 forint + áfa összegre felemelte.

[13] Az alperesek fellebbezése 1.800.000 forint + áfa, összesen 2.286.000 forint vonatkozásában vezetett eredményre, mely a fellebbezési perértékhez (4.434.000 forint) viszonyítva 51,5%-os mértékű pernyertességet jelent. A felperesek és az alperesek pernyertességének-pervesztességének aránya közel azonos, így a peres felek a jogi képviselőjük másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján maguk viselik. Az alperesek fellebbezésükön leróttak 354.720 forint fellebbezési eljárási illetéket, a felperesek ennek felét, összesen 177.360 forintot, személyenként 59.120 forintot kötelesek megfizetni az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére.

Budapest, 2022. január 27.

Dr. Németh László s.k.
tanácselnök

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró