



...

Fővárosi Ítéltábla

12.Gf.40.133/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla a jogi képviselő1 (jogi képviselő cím ügyintéző: jogi képviselő4 ügyvéd) által képviselt felperes2 (felperes címe) felperesnek, a alperes3 (Cím1.) I. rendű, a alperes4 (alperes címe.) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében – melybe az alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében a jogi képviselő2 (jogi képviselő cím1 ügyintéző: jogi képviselő3 ügyvéd) által képviselt Alperesi beavatkozó1 (alperesi beavatkozó címe) beavatkozó – a Fővárosi Törvényszék 2021. február 17. napján meghozott 36.G.41.811/2020/7/I. számú ítélete ellen az alperesi beavatkozó 8. sorszámu fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét, annak perköltség viselése vonatkozó rendelkezését, részben és akként változtatja meg, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt ellentmondás 750.000 (hétszázötvenezer) forint eljárási illetékének – külön felhívásra, állam javára történő – megfizetésére a felperest kötelezi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét – melyben egyebek mellett azt kérte, hogy a bíróság a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között a Budapest II. kerület, belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 1018 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 2018. március 22. napján (ingatlan I.), valamint az ugyanezen felek között a Budapest II. kerület, belterület helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 1003 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 2018. március 22. napján (ingatlan II.) létrejött ingatlanok adásvételi szerződéseinek az érvénytelenségét állapítsa meg –, elutasította. Kötelezte felperest az alperesi beavatkozó javára 3.641.090 forint perköltség, valamint az állam javára 1.500.000 forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Megállapította, hogy alperesi beavatkozó külön felhívásra 750.000 forint illeték megfizetésére köteles az állam javára.

[2] A felperes a fenti szerződések érvénytelenségére alapított keresetében kérte továbbá az I. rendű alperest az ingatlanok birtokba adására, az ingatlanra bejegyzett végrehajtási joggal rendelkező II. rendű alperest pedig mindezek tűrésére kötelezni.

[3] I.rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A perbe az I. rendű alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozó Alperesi beavatkozóI ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Védekezése szerint felperes a perbeli szerződések érvénytelenségét nem bizonyította.

[4] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasító ítéletében idézte a csodeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. XLIX. törvény 40. § (1) bekezdés b) és 1a) pontjában, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:108. § (1); 6:112. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 263. § (1) és 265. § (1), valamint 279. § (1) bekezdésében írtakat, majd rögzítette, hogy a felperes bizonyítási érdekkörébe tartozott az ingatlanok szerződésben kikötött ára feltűnő értékaránytalanságának a bizonyítása. Leszögezte, hogy az ingatlanok piaci értékének megállapítása olyan szakértelmet igényel, amellyel a bíróság nem rendelkezik, ezért felperesnek ingatlanszakértői véleménnyel kellett volna alátámasztania az ingatlanok forgalmi értékét, azt, hogy annak összege az adásvételi szerződésekben meghatározott árak feltűnő aránytalanságát igazolják. Felperes nem indítványozta magánszakértő, de kirendelt szakértő alkalmazását sem. egyéb érdekelt1 2020. november 30. napján készített magánszakértői véleménye a perbeli ingatlanokkal szomszédos (1029 Budapest II. kerület, helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatt található 1018 m² alapterületű) telek 2018. évi forgalmi értékét állapította meg 39.350.000 forint + áfa értékben. A felek a szakértői véleményt nem találták aggályosnak, a felperes és alperesi beavatkozó egyetértett abban, hogy a véleményben a szakértő egy olyan ingatlannak a forgalmi értékét állapította meg, melynek tulajdonságai megegyeznek a perbeli ingatlanok jellemzőivel. Ezért az elsőfokú bíróság az ingatlanok forgalmi értékének bizonyítására alkalmasnak találta a egyéb érdekelt1 által elkészített magánszakértői véleményt. A fenti módszerrel számolva az ingatlanok négyzetméter ára 38.654 forint + áfa, melyből következően az ingatlan I. forgalmi értéke 39.350.000 forint + áfa, az ingatlan II. forgalmi értéke pedig 38.770.187 forint + áfa. A támadott adásvételi szerződésekben foglalt vételárhoz képest az ingatlan I. 12,4%-os, az ingatlan II. 10,8%-os eltérést mutat. Az elsőfokú bíróság meggyőződése szerint ilyen eltérés nem minősül feltűnően értékaránytalannak, ez a különbség a piaci áralku következtében olyan eltérésnek tekinthető, amely nem alapozza meg a hitelezői igények védelmében a szerződések érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felek nem tettek olyan további állításokat a szerződéskötés körülményei, a szerződés tartalma körében, melyek az 1/2014. PJE határozat értelmében egyébként megalapoznák az ügylet feltűnő értékaránytalanságának a megállapítását.

[5] Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét 88.900.000 forint összegben határozta meg, a perköltség viselés körében utalt a Pp. 83. § (1) bekezdésében foglaltakra, valamint arra, hogy I. és II. rendű alperesek perköltségigényt nem terjesztettek elő. Az alperesi beavatkozó ügyvédi munkadíját az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg a 2.867.000 forint + áfa, azaz 3.641.090 forint összegben. Annak viselésére felperes pervesztességéből adódóan felperest kötelezte. Megállapította, hogy alperesi beavatkozó az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 750.000 forint illetéket külön felhívásra köteles az államnak megfizetni, figyelemmel a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az ellentmondás illetékét az ellentmondással élő fél nem számíthatja fel.

[6] Az ítélet perköltség viselésére vonatkozó, az ellentmondás illetékét érintő rendelkezése ellen az alperesi beavatkozó terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság perköltség viselésére vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását kérte oly módon, hogy a bírósági meghagyás ellen előterjesztett ellentmondással felmerült 750.000 forint feljegyzett eljárási illeték az állam terhére marad.

[7] A fellebbezésében azzal érvelt, hogy a 2020. április 9. napján írt beadványában már bejelentette az elsőfokú bíróságnak, hogy a per tárgyát képező ingatlanok jogi helyzetét illetően személyesen érdekelt, mivel az alperessel 2018. október 26. napján megkötött adásvételi szerződés alapján az ingatlanok tulajdonjogát időközben megszerezte. Utalt rá, hogy a perbe történő beavatkozási szándékát már a 2020. május 18. napján írt beadványában jelezte, azonban az elsőfokú bíróság csupán a bírósági meghagyás kibocsátásával azonos napon, 2020. szeptember 25-én engedélyezte részére a perbe történő beavatkozást. Amennyiben az elsőfokú bíróság a bírósági meghagyás kibocsátását megelőzően dönt a perbe történő beavatkozás megengedhetőségéről, úgy módjában állt volna az alperes helyett írásbeli ellenkérelmet előterjeszteni, amely szándékát egyébként korábban már jelezte a bíróság felé. Ebben az esetben nem kellett volna bírósági meghagyást kibocsátani, és fel sem merült volna az eljárási illetékfizetési kötelezettség. Utalt rá, hogy a bíróság ugyan személyes költségfeljegyzési jogot engedélyezett számára, azonban az elsőfokú ítéletben teljes pernyertessége ellenére kötelezte a feljegyzett eljárási illeték megfizetésére. Az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabályi hivatkozással egyetértve leszögezte, határozott jogi álláspontja az, hogy mivel a perben nem mulasztott, a nyilatkozatait határidőben előterjesztette és a bíróság késedelmes beavatkozást engedélyező aktusa miatt került abba a helyzetbe, hogy írásbeli ellenkérelmet nem tudott előterjeszteni, így eljárási illetékfizetési kötelezettség nem terhelheti.

[8] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó az elsőfokú bírósághoz 2020. április 16. napján intézett bejelentésében arról tájékoztatta az elsőfokú bíróságot, hogy a perbeli ingatlanokra érvényes adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel, és az ingatlanok vételárát a szerződésben foglalt feltételek szerint teljes mértékben kiegyenlítette. Tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére még nem került sor, ennek akadályát képezi a Alperes2a javára bejegyzett végrehajtási jog, valamint a széljegyen szereplő perindítás ténye feljegyzés iránti kérelem. Indítványozta az elsőfokú bíróságtól felperes felhívását a perbe vonása érdekében. Ezzel egyidejűleg kérte a keresetlevél és mellékleteinek megküldését, a perben eddig

keletkezett iratokba történő betekintést. Kérelmének alátámasztásául csatolta az ingatlanra az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, valamint az állítását igazoló nem hiteles tulajdoni lap másolatát. Ezt követően az elsőfokú bíróság 5-I. sorszámú végzésében a kérelmezőt arról tájékoztatta, hogy mivel a perfeljegyzési jogot követően lett benyújtva a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme a perbeli ingatlanok tekintetében, így vonatkozásában nem állnak fenn a Pp. 36. §-ában foglalt kényszerű pertársaság feltételei. Ezzel egyidejűleg nyilatkoztattételre hívta fel arról, hogy perbe kíván-e avatkozni, ha igen, melyik fél oldalán. A 2020. május 4-én kelt 5-I. sorszámú végzésben foglaltakra a kérelmező az elsőfokú bírósághoz 2020. május 19. napján érkezett beadványában válaszolt. Ebben jelezte a Pp. 42. §-a alapján az I. alperes pernyertessége érdekében történő beavatkozás iránti kérelmét, melyről az elsőfokú bíróság a 14- I. sorszámú végzésével 2020. szeptember 25. napján határozott, az ugyanezen a napon meghozott 14. sorszámú bírósági meghagyással egyidejűleg. A bírósági meghagyás indokolásából kitűnően I. rendű alperes az írásbeli ellenkérelem előterjesztését elmulasztotta, II. rendű alperes pedig a 2020. július 22. napján előterjesztett nyilatkozatában előadta, hogy kényszerűen vesz részt a perben, melyre okot nem adott, és melyben érdemi nyilatkozatot nem kíván tenni.

[9] Az ítéltábla az alperesi beavatkozó fellebbezését a Pp. 376. § (3) bekezdés b) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[10] Az I. rendű alperesi beavatkozó fellebbezése – az így kiegészített tényállásban is foglaltakra figyelemmel – megalapozott.

[11] A Pp. 182. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az ellentmondás illetékét az ellentmondással élő fél nem számíthatja fel. A Pp.-hez fűzött Kommentár szerint a mulasztó alperes az ellentmondás illetékét nem érvényesítheti későbbi esetleges pernyertessége esetén sem. A törvény indokolásából kitűnően e rendelkezés alkalmazásának nyilvánvaló indoka, hogy a mulasztó alperest az ellentmondás illetékének viselésével szankcionálja. A perbeli esetben azonban az ingatlanok tulajdonjogát adásvétel útján megszerző alperesi beavatkozó még a bírósági meghagyás kibocsátása előtt jelezte perbeavatkozási szándékát – miután az elsőfokú bíróság tájékoztatta az alperesként történő perbe vonásának akadályáról –, melyhez képest az elsőfokú bíróság csupán a bírósági meghagyás kibocsátásával egyidejűleg határozott a perbe avatkozása megengedhetőségéről. Így nem volt abban a helyzetben, hogy a felperesi keresetre érdemi ellenkérelmét előterjessze, megakadályozva ezzel a bírósági meghagyás kibocsátását.

[12] A Pp. 90. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a beavatkozó által támogatott fél pernyertessége esetén a beavatkozó perköltségét a pereszes fél téríti meg. A beavatkozóra a perköltség fogalmára és felszámítására vonatkozó szabályokat alkalmazni kell.

[13] A Pp. 101. § (1) bekezdése szerint a bíróság a felet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az eljárást befejező határozatában hivatalból kötelezi a meg nem fizetett illeték, valamint az állam által előlegezett költség államnak történő megfizetésére.

[14] A Pp. 102. § (1) bekezdése kimondja, hogy a megfizetés alól mentességet biztosító költségkedvezmény hiányában a meg nem fizetett illetéket és az állam által előlegezett költséget – a (2)-(5) bekezdésekben foglalt kivételekkel – a fél abban az arányban, illetve részben fizeti meg, amelyben e törvény szerint a perköltség vagy perköltségrész megtérítésére is köteles.

[15] Az I. rendű alperesi beavatkozó a Pp. 95. § (2) bekezdése szerinti költségfeljegyzési jogban részesült, az ellentmondás illetékét nem róta le, annak viselésére azonban a fent kifejtettek értelmében nem kötelezhető. Az általa támogatott fél I. rendű alperes pernyertessége folytán azonban a költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték állam javára történő megfizetésére – a fenti jogszabályi rendelkezésekben foglaltakra figyelemmel – a pervesztes felperes kötelezhető.

[16] A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – figyelemmel a Pp. 383. § (6) bekezdésében írtakra – részben és akként változtatta meg, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó által a költségfeljegyzési joga folytán leróni elmulasztott ellentmondás illetékének az állam javára történő megfizetésére a felperest kötelezte.

[17] I. rendű alperesi beavatkozó másodfokú perköltséget nem számított fel, ezért arról az ítéltáblának rendelkezni nem kellett [Pp. 82. § (3) bekezdés].

Budapest, 2021. szeptember 16.

Dr. Hunyady Mariann s.k.

Dr. Czifra Veronika s.k.

Dr. Molnár József s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró