



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.062/2023/4/II.

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Nochta Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Nochta Tibor ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

Dr Lisák Beáta ügyvéd (cím4)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes részéről 59. és 64. sorszám alatt

A per tárgya:

kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Pécsi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

50.P.20.063/2022/56. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2.000.000 (kétfmillió) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes a 2010-es évek elején ismerkedtek meg egymással, ekkor az I. rendű alperes borász volt

helységnévban. A cégnév Kft. a helységnév belterület helyrajzi száml helyrajzi szám alatti ingatlanon működött, amely az I. rendű alperes tulajdonában állt.

- [2] 2009-2010. környékén az I. rendű alperes üzleti kapcsolatba került név1sal és név2ral, akikkel együtt az I. rendű alperes a tulajdonában álló borászati területen egy helységnévi borászat felépítését tervezte. A borászat megvalósításához a cégnév Kft. egy nyertes fejlesztési pályázattal rendelkezett 400 millió forint lehívására, utófinanszírozással. A borászat megépítéséhez az I. rendű alperes pénzügyi önerővel nem rendelkezett, ezért a 2010-es évek elején név1 és név2 nyújtott pénzügyi segítséget a beruházáshoz. A cégnév Kft. 2011-2012 tájékán átalakult cégnév1 Kft.-vé, az I. rendű alperes pedig háttérbe szorult a társaságon belül, 2012-ben a tagsági jogviszonya is megszűnt. Ebben az időszakban a felperes az egyszemélyes társaságán, a cégnév2 Kft.-n keresztül szerzett néhány százalékos részesedést a cégnév Kft.-ben.
- [3] Az I. rendű alperes a tagsági jogviszonyának megszűnésétől kezdődően a borászati beruházásban nem vett részt, 2016-ig helységnév1ban élt családjával, 2016-ban tért vissza helységnévba. A borászati beruházás 2016-2017 évben fejeződött be.
- [4] A borászat felépítéséhez a Xbank biztosított finanszírozást, a hitel biztosítéka egyebek mellett az I. rendű alperes tulajdonában álló borászati földterület, továbbá az I. rendű alperes családi házas ingatlana volt. A beruházás befejezésekor a hitel összege 120-140 millió forint körül volt.
- [5] 2019 nyarán a hitel behajtása iránt indult végrehajtási eljárás az I. rendű alperes a családi házas ingatlanát is veszélyeztette, ezért az I. rendű alperes barátja, ügyvéd ügyvéd megkereste az akkor már felszámolás alatt álló cégnév1 Kft. ügyvezetőjét, név3t, hogy a banki kölcsön rendezése esetén az I. rendű alperes megválna a borászati ingatlan területétől.
- [6] A felperes és az I. rendű alperes 2019. szeptember 11. napján „előszerződés” megjelölésű okiratba foglalt megállapodást (a továbbiakban: 2019. évi előszerződés) kötöttek egymással. Az okirat aláírásánál a felperes, az I. rendű alperes, valamint a felperes akkori két alkalmazottja, név4 és név5 voltak jelen. Az okiraton a felperes és az I. rendű alperes aláírása már szerepelt, amikor a tanúk az okiratot aláírták.
- [7] A 2019. évi előszerződés szerint az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezi a helységnév, belterület helyrajzi száml hrsz. alatti, kivett beépített terület megnevezésű, 1,0966 ha alapterületű, természetben irányítószám helységnév, utca. szám alatti ingatlan, amely a tulajdoni lap másolat 3. részében feltüntetett jogokkal terhelt (1.1. pont).
- [8] A felek megállapították, hogy a cégnév Kft. (jelenlegi cégneven cégnév1 Kft. „f. a.”) mint kötelezett, valamint e cég akkori tagjai név6, név7, a cégnév Zrt. (képv.: név6) és alperes1 mint jogosult között 2012. júliusában szindikátusi szerződés jött létre, melynek alapján alperes1 1/2 arányú tulajdoni igénnyel rendelkezik az 1.1. pontban körülírt ingatlanon létrejött borászat épülete és eszközei felett, továbbá, hogy e szindikátusi szerződés közjegyző által 2019. július 25-én hitelesített másolatát alperes1 bemutatta felperes1nak. (1.2. pont).
- [9] Az előszerződés szerint alperes1 – mint eladó – eladja, felperes1 – mint vevő – megveszi az 1.1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított és az ingatlan terheit figyelembe véve megállapított 5.000.000 forint, azaz ötmillió forint vételárért. A vételárat felperes1 az előszerződés megkötésével egyidejűleg készpénzben egyösszegben megfizette alperes1 kezeihez, mely tényről alperes1 az előszerződés aláírásával elismeri és az összeg átvételét nyugtázza. (2.1. pont).
- [10] alperes1 kötelezettséget vállal, hogy felperes1 felhívására a végleges, az ingatlannyilvántartásban felperes1 tulajdonjogának feltüntetésére alkalmas ingatlan adásvételi szerződést felperes1 ezirányú felhívására 8 napon belül megkötí. alperes1 úgy nyilatkozik, hogy e felhívás tekintetében kézbesítési meghatalmazottja ügyvéd ügyvéd. (2.2. pont).

- [11] alperes1 az előszerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az 1.2. pontban említett szindikátusi szerződés 2. pontjában foglalt jogával élve az ott említett harmadik személyként felperes1 ezirányú felhívására felperes1t jelöli meg, mint 1/2 arány tulajdoni igényének jogosultját. alperes1 úgy nyilatkozik, hogy e felhívás tekintetében kézbesítési meghatalmazottja ügyvéd ügyvéd. (2.3. pont).
- [12] Megállapodtak, hogy a felek az előszerződést bizalmasan kezelik. alperes1 kötelezettséget vállal, hogy a szerződés létrejöttéről, illetve annak 2.2. és 2.3. pontjában előírt kötelezettségeiről harmadik személy részére tájékoztatást nem ad, illetve a lépéseket másként, mint felperes1 felhívására nem teszi meg. (3.1. pont).
- [13] Rögzítették, hogy az 1.1. pontban említett ingatlan tehermentesítésére irányuló intézkedések közül felperes1 az Xbank Magyarország Zrt. felé, míg alperes1 valamennyi egyéb jogosult felé irányulókat teszi meg.” (3.1. pont).
- [14] A felperes a 2019. évi előszerződés aláírt változatát név3nak 2019 szeptemberében megmutatta annak kapcsán, hogy ő és név3 tárgyalásokat folytatott a Xbank képviselőjével az ingatlanon fennálló hitel kiváltása érdekében.
- [15] A felperes, mint eladó és név8, mint vevő helységnév2n 2020. február 6. napján ingatlan adásvételi előszerződés megjelölésű okiratba foglalt szerződést (a továbbiakban: 2020. évi előszerződés) kötött a felperes és az I. rendű alperes közötti előszerződés tárgyát képező helységnévi ingatlan, valamint az azon 2012 óta megvalósult beruházások kapcsán az ingatlan tulajdonosát megillető jogosultságok 1/2 tulajdoni várományának vonatkozásában.
- [16] A 2020. évi előszerződés szerint a szerződő felek a szerződéskötés napján lekért tulajdoni lap alapján ismerték az ingatlanon fennálló terheket, amelyeket a megállapodás részletesen felsorolt. A felek rögzítették, hogy egymás között a végleges adásvételi szerződést legkésőbb 2021. november 30. napjáig megkötik. Megállapodtak abban is, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidőben az ingatlan tulajdoni lapján az előszerződéskor fennálló, illetve az előszerződéssel elérni kívánt állapottól eltérő bejegyzések szerepelnek, úgy a vevő jogosult az előszerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. A szerződő felek a 2020. évi előszerződés 1. pontjában körülírt 1/2 tulajdoni váromány és ingatlan vételárát 190.000.000 forintban határozták meg, amennyiben legkésőbb a végleges adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlan tehermentesítésére sor kerül.
- [17] A felperes 2021. szeptember 14. napján kelt levélben felhívta az I. rendű alperest, hogy 2021. szeptember 15. és 25. napja között jelenjen meg a felperes jogi képviselőjének irodájában a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötése céljából. Az I. rendű alperes 2021. szeptember 27. napján kelt válaszelevelében arról tájékoztatta a felperest, hogy nincs a birtokában bármely, az ingatlannal kapcsolatban megkötött előszerződésre vonatkozó irat.
- [18] név8 2021. november 11. napján kelt levelében a felperessel kötött 2020. évi előszerződéstől elállt, amelynek indoka az volt, hogy a 2021. november 9. napján lekért ingatlan tulajdoni lap másolatából kiderült, hogy az I. rendű alperes az ingatlant tehermentesítve a II. rendű alperes részére értékesítette.
- [19] A felperes megváltoztatott keresetében kérte kötelezni az I. rendű alperest szerződésszegéssel okozott kár megtérítése jogcímén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:142. §-a alapján 185.000.000 forint és ennek 2021. április 12. napjától a kifizetésig a Ptk. 6:48. §-a szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére.
- [20] Jogi érvelése szerint az I. rendű alperes a Ptk. 6:137. §-a szerint megszegte a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerinti szerződéses kötelezettségét, amikor felhívására, a 2019. évi előszerződés 2.2. pontjában vállalt kötelezettsége ellenére nem kötötte meg a végleges adásvételi szerződést vele. Az I. rendű alperes e szerződésszegő magatartásával 185.000.000 forint kárt

okozott neki, mert név8 az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása miatt állt el a 2020. évi előszerződéstől.

- [21] A kár mértéke vonatkozásában – a Ptk. 6:522. §-ában foglalt rendelkezések felhívása mellett – kifejtette, hogy a 2020. évi előszerződés tartalma szerint nem csupán az I. rendű alperes tulajdonában állt ingatlan, hanem az azon keletkezett beruházások 1/2 része is a kár alapjába tartozik, hiszen ez képezte a felperes és név8 közötti előszerződés tárgyát. Ezek együttes vételára 190.000.000 forint volt az előszerződésben, amelyből levonta a 2019. évi előszerződés szerinti 5.000.000 forintos vételár összegét, így határozta meg a kár mértékét 185.000.000 forintban.
- [22] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [23] Elismerte, hogy 2019-ben volt tárgyalás arról, hogy a tulajdonában álló helységnévi ingatlantól az azon lévő terhektől való szabadulás fejében megválna. Előadta azonban, hogy a tárgyalások eredménytelenül zárultak és 2019. végén a felperes zárkózott el a szerződéskötéstől. Vitatta, hogy a felperes és közte 2019. szeptember 11. napján előszerződés jött volna létre. Állította, hogy 2019. szeptember 11. napján nem tartózkodott helységnév2n, helységnévban volt, pénzüsszeget sem vett át, a felperes által becsatolt előszerződésről tudomása nincs.
- [24] Hangsúlyozta, hogy a 2019. évi előszerződés 2.1. pontja kizárólag az előszerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlanra terjedt ki, az előszerződés 1.2. pontjában megjelölt tulajdoni igényre nem. A 2019. évi előszerződés 1.2. pontjában hivatkozott borászat és eszközei gyűjtőfogalom, nem kellően meghatározott, így az a felperes és név8 közötti 2020. évi előszerződés tárgyát sem képezhette.
- [25] Megítélése szerint a 2019. évi előszerződés nem minősül a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerinti előszerződésnek, mert abban csak az I. rendű alperes eladó vállalta a szerződéskötést, a vevő erre nem tett vállalást, és nem minősül előszerződésnek az a megállapodás, amely alapján csak az egyik felet terheli szerződéskötési kötelezettség. Ezzel kapcsolatban hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.473/2006. számú és a Kúria Pfv.VI.21.770/2016. számú határozatában foglaltakra.
- [26] Állította, hogy a felperes maga szegte meg a 2019. évi előszerződésben foglaltakat, mert a szerződésben vállalt tehermentesítés érdekében nem járt el. Mivel pedig a felperes és az I. rendű alperes között érvényes előszerződés nem jött létre, szerződéskötési kötelezettsége sem keletkezett, emiatt hiányzik az alperesi károkozó magatartás, amely nélkül kárigényről sem lehet beszélni.
- [27] Álláspontja szerint a felperes a kár összecszerűsége vonatkozásában hiányos nyilatkozatot tett. Sem a keresetből, sem az előszerződésekből nem állapítható meg ugyanis a kár, hiszen nem állapítható meg az ingatlanra eső és az egyéb várományi jogra eső kár mértéke, továbbá az előszerződések alapján a tehermentesítésre levonandó összeg nagysága, amelynek megfizetése a felperest terhelte, hiszen ő vállalta a tehermentesítést név8 irányába.
- [28] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 4.000.000 forint elsőfokú perköltséget.
- [29] A kártérítési igény elbírálásának előfeltételeként azt vizsgálta, hogy a felek között létrejött-e a 2019. évi előszerződés. A rendelkezésre álló bizonyítékokat együttesen értékelve tényként fogadta el, hogy a felperes és az I. rendű alperes a 2019. évi előszerződést megkötötte az okiratban foglalt tartalommal.
- [30] Megállapította, hogy a felek 2019. évi előszerződése magánjogi szempontból nem a Ptk. 6:73. §-a szerinti előszerződés, hanem a Ptk. 6:215. § (1)-(2) bekezdése szerinti ingatlan-adásvételi

szerződés, emiatt közömbösek a feleknek a 2019. évi előszerződéssel kapcsolatosan a Ptk. 6:73. §-ához fűződő jogi érvei.

- [31] Egyetértett azzal a felperesi jogállítással, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 6:137. §-ának megfelelően megszegte a 2019. évi előszerződés 2.2. pontjában foglalt szerződéses kötelezettségét, amikor a felperes felhívása ellenére az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas – ügyvéd által ellenjegyzett – okiratba foglalásban, illetve annak aláírásában nem működött közre. Megállapította, hogy arra tekintettel, hogy az I. rendű alperes időközben harmadik személynek dologi hatállyal értékesítette az ingatlant, a felek közötti adásvételi szerződés teljesítése végérvényesen lehetetlenült.
- [32] Rámutatott, hogy a Ptk. 6:142. §-a nemcsak a szerződésszegés, hanem a kár és e kettő közötti okozati összefüggés bizonyítását is elvárja a felperestől.
- [33] A kár mértéke tekintetében utalt a Ptk. 6:143. § (1) és (2) bekezdéseire. Rögzítette, hogy a felperes a kárát a 2020. évi előszerződésben foglalt szerződéses vételár és a 2019. évi előszerződés szerinti vételár különbözetéből vezette le és a kár jellegét elmaradt haszonban jelölte meg, a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárát, vagyis az ingatlanért ellentételezés nélkül kifizetett vételárat nem igényelte.
- [34] Megállapította, hogy a felperes az elmaradt vagyoni előnyét nem bizonyította, bizonyítást – az I. rendű alperes határozott vitatása ellenére – nem ajánlott fel. Maradéktalanul osztotta az I. rendű alperes védekezését abban, hogy a 2019. évi előszerződés tárgya (szolgáltatása) kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában állt helységnevi ingatlan volt, hiszen a 2019. évi előszerződés 2.1. pontja csak az okirat 1.1. pontjában körülírt ingatlanra utal vissza. A 2020. évi előszerződés ezen túlmenően az ingatlan felépítményének $\frac{1}{2}$ részét is a szerződés tárgyává tette, így a szerződések tárgya között csak részleges az átfedés. Megállapította, hogy a felperes által megfogalmazott kártípus és a 2020. évi előszerződésben körülírt szolgáltatás tárgya között az okozati összefüggés hiányzik, az pedig, hogy a 2020. évi szerződéses vételáron belül a felépítmény nélküli, de betérhelt ingatlan milyen értéket képviselt, vagyis a felperes a tovább értékesítéssel milyen hasznót érhetett volna el, a felperes bizonyítási érdeke volt, aki ezzel kapcsolatban bizonyítást nem indítványozott.
- [35] A kár és annak mértéke, továbbá az okozati összefüggés bizonyíthatatlansága miatt a keresetet elutasította.
- [36] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és kötelezze az alperest 185.000.000 forint kártérítés és annak a kereset szerinti járulékaival, valamint perköltség megfizetésére. Másodlagosan kérte az alperes javára megítélt elsőfokú perköltség felére mérséklését.
- [37] Előadta, hogy az alperessel a Ptk. 6:73.§-a szerint előszerződést kötött, az alperes az előszerződést a Ptk. 6:137.§-ának megfelelően megszegte, ebből eredően 185.000.000 forint elmaradt vagyoni előnyben jelentkező kára keletkezett, amelynek megtérítését a Ptk. 6:142.§ alapján igényelte az alperestől.
- [38] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az előszerződés a peres felek között érvényesen létrejött, illetve, hogy azt az alperes megszegte.
- [39] Előadta, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére azért nem került sor, mert az alperes annak megkötését megtagadta azzal, hogy alapos indok nélkül elállt a szerződéstől. A szerződésszegő magatartás abban is megnyilvánult, hogy felhatalmazás nélkül tájékoztatást adott harmadik félnek.
- [40] Okszerűnek és életszerűnek minősítette, hogy azzal számolt, hogy az előszerződésben meghatározott tulajdoni igényét, a végleges szerződés megkötésekor pedig tulajdonát későbbi időpontban harmadik személynek eladja.

- [41] Kiemelte, hogy a név8val kötött előszerződésben a vételárat 190.000.000 forintban határozták meg, illetve, hogy a közte és az alperes között létrejött előszerződésben a vételár azért volt 5.000.000 forint, mert figyelembe vették az ingatlan terheit.
- [42] Levezetése szerint a kár az $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni váromány és az ingatlan vételárából ered, amelyből levonva a peres felek közötti előszerződésben megjelölt 5.000.000 forintot, összecszerűen 185.000.000 forint kárigénye keletkezett az alperessel szemben. Előadta, hogy ennek az összegnek a bázisa egyrészről a Céglőzöny II. kötetének 2020. július 23. napján kelt pályázati felhívásában szereplő összeg, másrészt a felek megállapodása az ingatlan vételáráról.
- [43] Előadta, hogy a kár összege azért nem igényel külön bizonyítást, mert abban az elmaradt haszonban mutatható ki, amelyet név8 a részére megfizetett volna vételárként. Álláspontja szerint bizonyítási kötelezettségének eleget tett, amikor indítványozta név8 tanúként meghallgatását, aki nyilatkozott arról, hogy a vételár a rendelkezésére állt, megfizetésének nem volt pénzügyi akadálya. Hivatkozott arra, hogy ezt meghaladó bizonyításra az elsőfokú bíróság nem hívta fel a perfelvételi szakban.
- [44] Hangsúlyozta, hogy név8 az előszerződés megkötésével kifejezte a vételi szándékát és a vételár megfizetésére kötelezettséget vállalt, így okszerűen számíthatott annak megfizetésére.
- [45] Mindezekből a tényekből szerinte okszerűen levonható az a következtetés, hogy az alperes szerződésszegő magatartásából eredően érte elmaradt jövedelemben kimutatható kár, amelynek összege 185.000.000 forint. Előadta, hogy a kár összegét az elmaradt haszna, az okozati összefüggést pedig az jelenti, hogy a bekövetkezett kára az alperes szerződésszegő magatartásának a következménye.
- [46] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesnek az elsőfokú perköltség 50%-nak megfelelő összegű másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.
- [47] Az elsődleges fellebbezéssel kapcsolatban rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében kimondta, hogy a felperes nem bizonyította a Ptk. 6:142.§-ra alapított kártérítési igénye körében az okozati összefüggést és a kár összecszerűségét. A felperes a fellebbezésében sem jelölt meg semmilyen bizonyítást sem a kár mértékére, sem az okozati összefüggésre vonatkozóan, csak állításokat tett.
- [48] A fellebbezés figyelmen kívül hagyja azt a tényt, hogy a két előszerződés tárgya, feltételrendszere nem azonos, amint ezt az elsőfokú ítélet (44) bekezdése ki is mondta.
- [49] Az alperes bizonyította, hogy az ingatlan és a felépítmény sorsa szétvált. A felépítmény nem volt az alperes tulajdona, az a cégnév1 Kft. vagyonának része volt, és felszámolás során adták el. A cégnév1 Kft-ben a felperes jelentős résztulajdonnal rendelkezett, e céggel a felperes nem szerződött. Az alperes nem azt adta el harmadik személynek, amire a felperes név8val szerződést kötött, hanem annak sokkal kisebb részét, így az alperes nem okozhatta név8val kötött előszerződés megghiúsulását.
- [50] Nem értett egyet azzal az ítéleti megállapítással, hogy a 2019 évi előszerződés végleges szerződés lett volna, és azzal sem, hogy azt az alperes megkötötte.
- [51] Helyesnek tartotta ugyanakkor azt a megállapítást, hogy a felperes a kár elemeit nem bizonyította a perben. Utalt arra is, hogy azt sem bizonyította a felperes, hogy az alperesnek az előszerződés időpontjában látnia kellett volna szerződésszegése következményeit, ugyanis nem igazolása ennek az, hogy nem zárja ki a jog, hogy a további értékesítésre szerződést kössön a felperes.
- [52] A kár összecszerűsége tekintetében utalt arra, hogy a fellebbezés figyelmen kívül hagyta a felperesnek a 33. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített személyes nyilatkozatát, ami szerint

neki ezen az ügyleten legfeljebb 30.000.000 forint összegű haszna keletkezett volna. Rámutatott, hogy a felperes még ezt a 30 millió forint összegű elmaradt hasznát sem igazolta.

- [53] Kifejtette, hogy a felperes már a kereset benyújtásakor köteles lett volna megjelölni igényét és annak bizonyítékait, ennek azonban nem tett eleget. A 33. sorszámú végzésben az elsőfokú bíróság felhívta a felperest a bizonyítékai előterjesztésére. A felperes maga is kérte a perfelvétel lezárását, további indítványt nem kívánt tenni és a fellebbezés szerint sem látja indokoltnak a további bizonyítást, így a Pp. 265.§ (1) bekezdése alapján a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményeit a felperes viseli.
- [54] Az elsőfokú perköltség mérséklésére irányuló másodlagos fellebbezéssel összefüggésben előadta, hogy a fellebbezés nem tartalmaz levezetést e kérelem alátámasztására, és a hivatkozott bírósági gyakorlat igazolására vonatkozóan precedensértékű bírósági döntést sem jelölt meg, illetve felperes ez irányú fellebbezése nem felel meg az IM rendelet díj mérséklésére vonatkozó rendelkezéseinek sem.
- [55] A fellebbezés nem megalapozott.
- [56] Az elsőfokú bíróság a tényállást annyiban pontosítja, hogy a cégnév Kft. nem átalakult cégnévvé Kft.-vé, csak a cég neve változott meg. Egyebekben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetései és érdemi döntése is helyes volt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése és 386.§ (4) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.
- [57] A felperes fellebbezésére tekintettel a másodfokú bíróság a következőkre utal:
- [58] A Pp. 2.§ (2) bekezdése szerint a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van.
- [59] A Pp. 370.§ (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2)–(4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)–d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak.
- [60] A Pp. 371.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti követelmény az, hogy a fellebbezésben fel kell tüntetni határozott kérelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül.
- [61] A Pp. 370.§ (1) bekezdéséhez fűzött indokolás kiemeli, hogy a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a kérelem korlátai között gyakorolja. Korlátot ebben az értelemben nem csak az képez, hogy a fellebbező milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy azt milyen indokkal teszi (pl. mely anyagi jogszabály megsértésére hivatkozott). A felülbírálati jogkör gyakorlásának korlátját jelenti a fellebbezés indokolásában kötelezően feltüntetendő minden részelem, így a hivatkozott jogszabálysértés, a gyakorolni kért felülbírálati jogkör is, nem csak az, hogy a fellebbező mennyiben és milyen módon kéri az ítélet megváltoztatását vagy hatályon kívül helyezését. Nincs azonban lehetőség arra, hogy olyan, a felek által nem vitatott jogkérdéseket is felülbírálat körébe vonjon a másodfokú bíróság, melyek vonatkozásban nem állapítható meg, hogy az anyagi pervezetés hiányos vagy helytelen volt.
- [62] A másodfokú bíróság eljárását a fentiek értelmében a fellebbezési kérelem indokolása is köti.
- [63] Az elsőfokú bíróság a keresetet a kár, és annak mértéke, továbbá az okozati összefüggés bizonyítatlansága miatt utasította el.
- [64] Az okozati összefüggés körében rámutatott arra, hogy a 2019. évi előszerződés tárgya kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában állt helységnevi ingatlan volt, hiszen a 2019.évi előszerződés 2.1. pontja csak az okirat 1.1. pontjában körülírt ingatlanra utal vissza. A 2020.

évi előszerződés ezen túlmenően az ingatlan felépítményének ½ részét is a szerződés tárgyává tette, tehát a szerződések tárgya között csak részleges volt az átfedés. Ennél fogva a felperes által megfogalmazott kártípus és a 2020. évi előszerződésben körülírt szolgáltatás tárgya között az okozati összefüggés hiányzik.

- [65] Az összecszerűség tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletében arra utalt, hogy az, hogy a 2020. évi szerződéses vételáron belül a felépítmény nélküli, de betérhelt ingatlan milyen értéket képviselt, vagyis a felperes tovább értékesítéssel milyen hasznot érhetett volna el, a felperes bizonyítási érdeke volt, ugyanakkor ezzel kapcsolatban bizonyítást nem indítványozott, és így az bizonyítatlan maradt.
- [66] A fellebbezés indokai alapján az okozati összefüggés bizonyítatlanságát a felperes nem vitatta, kizárólag arra hivatkozott, hogy az ő kára a két szerződésben megjelölt vételár különbözete. A másodfokú tárgyaláson hivatkozásait kiegészítette azzal, hogy az elsőfokú ítélet helybenhagyása esetén az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása szankció nélkül maradna, nem lenne jogkövetkezménye annak, hogy az előszerződésben vállalt kötelezettségét az I. rendű alperes nem teljesítette, ami elfogadhatatlan.
- [67] A másodfokú bíróság egyetért a felperessel abban, hogy a szerződésszegésnek megvannak a Ptk-ban írt jogkövetkezményei, amelyek alkalmazására azonban csak akkor kerülhet sor a perben, ha a felperes az igénye érvényesítéséhez szükséges törvényi feltételeket – adott esetben az okozati összefüggést és a kár összegét – a Pp. előírásainak megfelelően bizonyítja.
- [68] A fentiekre figyelemmel a fellebbezés indokolásának korlátaira tekintettel a másodfokú eljárásban az okozati összefüggés bizonyítatlansága nem volt vizsgálható.
- [69] Az összecszerűség tekintetében pedig a felperes állítása nyilvánvalóan nem lehet igaz, hiszen az irányadó tényállás szerint az 5.000.000 forint az ingatlanok a terhekre figyelemmel együtt megállapított vételára, míg a 190.000.000 forint az ingatlanok és az egyéb tulajdoni várományoknak a tehermentesítés utáni együttes vételára volt. Az elmaradt haszon összege csak a tehermentesítés költségeinek levonása után állapítható meg. Maga a felperes is úgy nyilatkozott, hogy 30.000.000 forint körüli hasznot remélt ettől az ügylettől.
- [70] A másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán arra utal a másodfokú bíróság, hogy a kiemelkedően magas pertárgyértékű ügyekben általában az ügyvédi tevékenység, illetve az ügyvédi felelősség is jóval nagyobb, ennek nagyobb felelősségnek kifejezésre kell jutnia a megállapított munkadíj összegében is. Nem véletlenül tette a jogalkotó a pertárgy értékét az ügyvédi munkadíj alapjává. Ennek szem előtt tartásával a másodfokú bíróság nem talált olyan indokot, ami miatt mérsékelni kellett volna az elsőfokú ítéletben megállapított perköltséget.
- [71] Az eredménytelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet és a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a pernyertes I. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltségét, amelynek mértékét a csatolt ügyvédi megbízási szerződés és az alperes által felszámított költségigény alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltség 50%-ában állapította meg.
- [72] A felperes fellebbezésére lerótt illeték a Pp. 83.§ (5) bekezdése alapján a felperes terhén marad.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Berki Csilla s.k. bíró