

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Maklári Iván ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Tamási & Tamási Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pecsuváczy Éva ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. március 25. napján kelt 8.P.22.137/2009/27. számú ítéletével szemben a felperes által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fellebbezési eljárási költség fejében 15 napon belül fizessen az I. és II. r. alpereseknek egymás közt egyenlő arányban 250.000 (azaz kettőszázötvenezer) Ft+ Áfa ügyvédi munkadíjat.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 600.000 (azaz hatszázezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

2003. december 19-én a felperes és az I.r. alperes ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az I.r. alperes 25 millió Ft vételárért megvásárolta a felperes tulajdonában álló ingatlan tulajdoni hányadot. A szerződés aláírásáig a vevő összesen 2.500.000 Ft-ot fizetett a felperesnek, amelyből 1.500.000 Ft foglaló volt. A felek megállapodtak abban, hogy a vevő attól a naptól számított 48 órán belül köteles megfizetni az eladónak 8.070.000 Ft-ot, amikor a szerződésben megjelölt ingatlanra lakópark építésére vonatkozó építési engedélyt jogerősítési záradékkal ellátva kézhez vette az építésügyi hatóságtól. Ennek hiányában a vevő a hátralékos vételárat február utolsó napján lett volna köteles megfizetni, 9.430.000 Ft vételárat pedig a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 2 munkanapon belül, de legkésőbb 2004. március 31-ig volt köteles fizetni az eladó részére.

Az ingatlan több személy tulajdonában állt. A tulajdonosok egy része 2001-től kezdődően telekalakítási eljárás lefolytatása iránti intézkedéseket tett. A

telekalakítás iránt a tulajdonostársak között per is volt folyamatban a Fővárosi Bíróságon 22.P.23.487/2007. szám alatt, amelyben 2009. március 13. napján született érdemi döntés.

2003. december 19-én a felek az adásvételi szerződést két okiratba foglalták, az egyiket ingatlan adásvételi szerződésnek, a másikat megbízási szerződésnek nevesítették. A megbízási szerződésben foglalt 9.430.000 Ft azonban színlelt volt, ténylegesen nem megbízási díj volt, hanem a vételár része.

2004. április 5-én a felperes az I.r. alpereshez intézett nyilatkozatával írásban elállt az adásvételi szerződéstől a Ptk. 301. § (1)-(2) bekezdésére, a vevő késedelmére és az eladó érdekmúlására hivatkozással. A vevő tudomásul vette az alperes szerződéstől való elállását.

2004. március 9-én a felperes, valamint akkori élettársa - későbbi házastársa - ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek a B. ... u. ... szám alatti ingatlanra azzal, hogy az előszerződés aláírását követően 3 millió Ft foglalót fognak átadni, a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontja 2004. március 31., az utolsó vételárhátralék fizetésének időpontja pedig 2004. május 31. volt. 2004. november 22-én a felperes akkori élettársa eladta a tulajdonában álló ingatlant 18 millió Ft-ért. 2004. november 26-án pedig a felperes élettársa és az eladók végleges adásvételi szerződést kötöttek a ... utcai ingatlanra 30 millió Ft-os vételáron. 2006-ban a ... utcai ingatlan vásárlása kapcsán 821.500 Ft visszerhes vagyonátruházási illetéket szabtak ki.

2007. február 1-jén a felperes és élettársa engedményezési szerződést kötöttek egymással arra való hivatkozással, hogy a felperes élettársa forgalmi értéken alul értékesítette a tulajdonában álló ingatlant annak érdekében, hogy a felperessel közösen vásárolt ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeket teljesíthesse.

Az I.r. alperes 2006. április 4-én a felperessel kötött ingatlan adásvételi szerződésből eredő 7.500.000 Ft és járulékai iránti követelését a II.r. alperesre engedményezte.

A Fővárosi Bíróság a 8.P.25.238/2006/26. számú ítéletével arra kötelezte jelen per felperesét, hogy fizessen meg jelen per II.r. alperesének 15 napon belül 7.500.000 Ft-ot és ezen összeg után 2004. április 5-től a kifizetés napjáig terjedő időre járó törvényes mértékű kamatokat, valamint 825.000 Ft perköltséget. A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf. 21.737/2009/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A Fővárosi Ítéltábla a jogerős ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes által 2003. december 19-én kötött két okiratba foglalt adásvételi szerződésnek és megbízási szerződésnek nevezett megállapodások ingatlan adásvételi szerződésnek minősülő egységes szerződés, amely szerint a felperes tulajdoni hányadának vételára 25 millió Ft, a 9.430.000 Ft megbízási díjnak nevezett összeg a felek szándéka alapján vételárrész. A megbízási szerződés pedig

a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében színlelt megállapodás. A másodfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperes és az I.r. alperes érdekkörén kívül álló ok, azaz a tulajdonostársak közötti jogvita okozta azt, hogy az I.r. alperes 2004. február végéig, illetve 2004. március végéig nem tudott jogerős építési engedélyt szerezni a lakópark építésére, így az ingatlan adásvételi szerződés megszűnéséért egyik szerződő felet sem terheli felelősség, emiatt a Ptk. 244. § alapján a foglaló visszajár az eladónak, és a felperes az előleget is köteles megfizetni az engedményes javára.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes 9.350.000 Ft bíztatási kár címén történő megfizetésére irányuló keresetét, továbbá 100.000 Ft telekalakítással kapcsolatos intézkedések költségeinek megfizetésére irányuló keresetét, valamint a vagyonátruházási illetékkülönbözet kártérítésként történő megfizetésére irányuló keresetét is. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek fejenként 250.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy az eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperest a 100.000 Ft-os követelés nem illeti meg, a felperes erre az összegre az I.r. alperes megbízásából végzett tevékenység ellenében díjra nem tarthat igényt, a megbízási szerződés együttesen értékelendő az adásvételi szerződéssel, a felperes 2004. április 5-ei szerződéstől való elállása a felek kifejezett írásbeli kikötése alapján megszűnt. Ha a felperesnek az eljárásával kapcsolatosan költsége merült fel, a pontos követelést és az annak alapjául szolgáló bizonyítékokat előterjesztve az I.r. alperessel szemben a jelen perben érvényesíthetett volna követelést, azonban a felperes munkája ellenében díjazásra akkor tarthatott volna igényt, ha előadta volna és igazolta volna azt, hogy követelése pontosan miben áll.

Az elsőfokú bíróság a felperes és élettársa által kötött engedményezési szerződés vizsgálata alapján azt a következtetést vonta le, hogy az engedményezési szerződést tartalmazó okiratból nem derül ki, hogy az engedményező mikor keletkezett, milyen követelését engedményezte a felperesre és követelését mikor közölte a kötelezettel. A szerződés körvonalaiban sem jelöli, hogy pontosan milyen követelés engedményezéséről van szó, pusztán arra utal, hogy egyenértékű az engedményezési szerződéssel érintett követelés azzal, amit a felperes e per során kártérítésként és egyéb költség címén érvényesít. A bíróság álláspontja szerint az engedményezés a Ptk. 328. §-ban írt rendelkezéseknek nem felel meg. A felperes tehát kétséget kizáróan nem igazolta, hogy ki a követelés jogosultja, a követelés miben áll, amit, mint engedményes ebben a peres eljárásban előterjeszthet.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II.r. alperesnek semmilyen ráhatása nem lehetett a felperes és az I.r. alperes által kötött adásvételi szerződés alapján járó vételárra, illetve arra, hogy az I.r. alperes ügyvezetője vételár kifizetését ígérte a felperesnek. Így a követelés már ez okból nyilvánvalóan alaptalan a II.r. alperessel szemben.

Az I.r. alperessel szemben biztatási kár megtérítése címén előterjesztett keresetet is alaptalannak tartotta a bíróság, arra való hivatkozással, hogy a felperes nem tudta bizonyítani az I.r. alperes ügyvezetőjének tanúvallomásával szemben, hogy a felperes, mint eladó és az I.r. alperes, mint vevő között megkötött adásvételi szerződéstől való 2004. április 5-ei elállást követően milyen I.r. alperesi magatartás vezette arra a felperest és házastársát, hogy a ... utcai ingatlant megvásárolja, akár azon az áron, hogy a házastárs (volt élettárs) ingatlanát jóval értéken alul lehetett eladni. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az illetékkedvezmény igénybe vételétől való elesés is az engedményezési szerződéssel függ össze.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésére hivatkozással határozott.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság újabb tárgyalás tartására, újabb határozat hozatalára való utasítását kérte a Pp. 252. § (1) bekezdésére, (2) bekezdésére hivatkozással, illetve kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a felperes keresetének teljes egészében adjon helyt.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértéseket követett el, elsődlegesen azzal, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet hozatalát megelőzően a tárgyalás berekesztése előtt bejelentett kizárási ok tudomásul vétele ellenére a Pp. 21/A. §-át mellőzve hozott ítéletet. A felperes e hivatkozása nem alapos. A Pp. 19. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy az a bíró, aki a személyre vonatkozó kizárási okot maga jelentette be, bejelentésének elintézéséig a perben nem járhat el. Minden más esetben az érintett bíró továbbra is eljárhat ugyan, de ha a 13. § (1) bekezdésének a-d) pontjai alá tartozó kizárási okról van szó, a bejelentés elintézéséig az érdemi határozat hozatalában nem vehet részt. A felperes a bíróval szembeni kizárási iránti kérelmét a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontjára alapította, mely szerint az ügy elintézéséből ki van zárva és abban, mint bíró nem vehet részt az, akitől az ügynek tárgylagos megítélése egyéb okból nem várható (elfogultság). A Pp. 19. §-ából az következik, hogy a fél által a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontjára alapított kizárási ok esetén nincs annak akadálya, hogy a bíró érdemi határozatot hozzon. A másodfokú bíróság a per irataiból nem észlelt olyan körülményt, amiből alappal lehetne következtetni arra, hogy a bírótól az ügy tárgylagos megítélése ne lett volna elvárható. Következtes a bírói gyakorlat abban, hogy a bíróságnak az eljárási, vagy anyagi jogi kérdésekben való esetleges tévedése önmagában nem ad alapot az elfogultság megállapítására, és a bíró kizárására.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte arra való hivatkozással is, hogy a ténymegállapításai iratellenesek, a felperes igényét

megalapozó bizonyítás foganatosságát mellőzte, és indokolási kötelezettségét is elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szükséges körben a bizonyítást lefolytatta, szükségtelen volt a felperes által felajánlott tanúk kihallgatása és szakértői vélemény beszerzése is a biztatási kárral kapcsolatos kereseti kérelemre vonatkozóan.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban a felperes biztatási kár címén előterjesztett keresetével kapcsolatban elévülési kifogást terjesztettek elő, az elsőfokú bíróság azonban az elévülési kifogást nem vizsgálta. E körben a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy amennyiben a felperesnek a Ptk. 6. §-ra alapított követelése fennállna, úgy ez a követelés elévült. Amennyiben az engedményezőnek, azaz a felperes korábbi élettársának - jelenlegi házastársának - a ... úti ingatlanának áron alul történő értékesítésével kapcsolatos kára bekövetkezett volna, és a Ptk. 6. §-ában foglalt valamennyi feltétel együttesen fenn is állna, úgy e kártérítési követelést 2004. november 22-től számított 5 éven belül érvényesíthette volna a Ptk. 324. § (1) bekezdése és 360. § (1) bekezdése alapján. A kár bekövetkeztének ideje ugyanis a ... úti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének az időpontja. A felperes és házastársa 2007. február 1-jén kötöttek engedményezési szerződést, azonban a felperes azt nem bizonyította a perben, hogy akár az engedményező, akár az engedményes értesítették volna az engedményezésről az I.r. alperest, s így a követelés elévülése megszakadt volna akár a Ptk. 327. § (1) bekezdése, akár a Ptk. 329. § (2) bekezdése értelmében. A felperes 2010. április 22-én terjesztette elő kártérítés érvényesítésére vonatkozó keresetét, ami elkészt, mert a követelés 2009. november 22-én elévült.

A felperesnek a biztatási kárra alapított követelése érdemben sem helytálló. Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság a 2007. február 1-jei engedményezési szerződés ellentmondásos voltára is, az engedményezési szerződésből valóban nem tűnik ki, hogy a felperes élettársa konkrétan milyen összegű, kivel szemben fennálló követelését engedményezi a felperesre. E körülménynek azonban nincs ügydöntő jelentősége figyelemmel arra, hogy az engedményezési szerződés akár szóban, akár ráutaló magatartással is létrejöhet a Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján. A peradatok alapján pedig egyértelmű, hogy a felperes élettársa az ingatlanának áron alul történő értékesítésével kapcsolatos kártérítési követelését engedményezte a felperesre.

Ugyanakkor a felperes nem bizonyította, hogy a Ptk. 6. §-ában foglalt, a biztatási kárnak valamennyi feltétele együttesen fennállna. Nem bizonyította tehát, hogy az I. vagy a II.r. alperes szándékos magatartása a felperest, illetve házastársát alapos okkal olyan magatartásra indította, amelyből a felperest, vagy házastársát önhibáján kívül károsodás érte.

A peradatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az I.r. alperes lakópark építés céljára kívánta megvásárolni a felperes tulajdoni hányadát, illetve további

tulajdoni hányadokat is vásárolt volna, a lakópark építésnek azonban az lett volna a feltétele, hogy a telekalakítás megtörténjen, és lakópark építésére építési engedélyt adjon az építésügyi hatóság. Miután azonban a tulajdonostársak között a telekalakítást illetően jogvita volt, közöttük peres eljárás is folyt, amely évek múlva zárult jogerős ítélettel, így a felperesnek nem volt felróható a vételárhátralék fizetéssel kapcsolatos késedelme (Ptk. 300. § (1) bekezdés). Miután az adásvételi szerződéstől a felperes állt el, s azt az I.r. alperes tudomásul vette, így lényegében a felek közös megállapodása alapján a szerződés felbontásával (Ptk. 319. § (1) bekezdése) szűnt meg a felperes és az I.r. alperes közötti ingatlan adásvételi szerződés. A felperes és házastársa 2004. március 9-én úgy kötöttek ingatlan adásvételi előszerződést 2004. március 31-ei, illetve május 31-ei határidővel, hogy a 2004. február végi teljesítési határidő a vételárrészletre vonatkozóan eltelt anélkül, hogy az I.r. alperes teljesített volna. Másrészt a felperes által kötött előszerződés tartalmából aggályos, hogy a szerződéskötés után átadandó összeg egyáltalán foglalónak minősült volna, hiszen a Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni. A szerződéskötést követően átadott összeget azonban nem lehet foglalónak minősíteni, így tehát nem fogadható el a felperes azon érvelése sem, miszerint a foglalót elvesztették volna, ha a ... utcai ingatlanra vonatkozóan nem kötötték volna meg a végleges adásvételi szerződést.

Ugyancsak nem találta megalapozottnak a másodfokú bíróság a felperes arra történő hivatkozását sem, hogy az I.r. alperes ügyvezetője hosszabb időn keresztül hitegette azzal, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni, s emiatt kötötték meg az előszerződést, majd a végleges adásvételi szerződést, illetőleg emiatt adta el áron alul házastársa az ingatlant. Miután a telekalakítási eljárás a végleges adásvételi szerződés megkötéséig, illetőleg a felperes házastársa által eladott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséig nem fejeződött be, ennek hiányában pedig nem volt valós esély a felperes tulajdoni hányadára vonatkozó újabb ingatlan adásvételi szerződés megkötésére. A felperes tehát ennek megkötésében reálisan nem bízhatott.

Miután az I.r. alperes vételárhátralék fizetési késedelme nem volt felróható, így az illetékkülönbözettel kapcsolatos kártérítési igény sem érvényesíthető a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján.

A telekalakítással kapcsolatos peres eljárásban valamennyi tulajdonostárs perben állt, abban a perben az elsőfokú bíróság a felperes által előterjesztett költségigény tárgyában határozatot hozott. A felperes a jelen perben érvényesített 100.000 Ft-os követelését is abban a perben érvényesíthette volna. Az I.r. alperes - a felperes előadásával szemben - a 100.000 Ft megbízással kapcsolatos költség megfizetésére vonatkozó kötelezettségét vitatta, ezzel kapcsolatos elismerő nyilatkozatot nem tett.

A kifejtett indokbéli kiegészítésekkel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és 14. §-án alapszik.

Budapest, 2011. december 9.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő