

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bába István ügyvéd által képviselt I - II. rendű felpereseknek, a dr. Varga Balázs ügyvéd által képviselt I. rendű, a ... hozzátartozó által képviselt II. rendű, és a III. rendű alperes pernyertessége érdekében fellépő beavatkozó közreműködése mellett, a dr. Unger Zsolt ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen, kártérítés megfizetése ránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2011. március 21. napján meghozott, 3.P.22.305/2009/27. számú ítélete ellen, az I-II. rendű felperesek részéről 28. és 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek 30.000-30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett 260.600 (kettőszázhatvanezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... Bt. előbb önállóan, majd az I. rendű alperessel közösen 'A' néven ingatlanközvetítő és hitelügyintéző irodát működtetett. A felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezte a ... belterület, '1' helyrajzi számú, ... szám alatti ingatlan.

A II. rendű felperes 2007. május 26-án megbízta a ... Bt-t ingatlanuk értékesítésével. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan 18.000.000 Ft jelzáloggal terhelt. Az ingatlan ekkor valójában már végrehajtás alatt állt, árverés volt kitűzve.

A II. rendű alperes 2007. nyarán bejelentette az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándékát. A II. rendű alperes az I. rendű alperest bízta meg a vételár kifizetéséhez szükséges banki hitel ügyintézésével. A bank a II. rendű alperes hitelképességét előzetesen megállapította. A felperesek 2007. október 3. és november 28. között

beszerezték egyes, de nem valamennyi hitelező részéről a végrehajtás 60 napos szüneteltetésére vonatkozó hozzájárulást.

A II. rendű alperes az ingatlanra terhelt 23.000.000 Ft összegű tartozás ismeretében 2007. november 17-én írásban 26.500.000 Ft vételár megfizetésére tett ajánlatot. Kötelezte magát 2.000.000 Ft foglaló fizetésére, és vállalta, hogy 2007. november 30-ig a szerződést megkötí. Az ajánlaton az I. rendű felperes aláírásával tudomásul vette az adásvételi előszerződés létrejöttét, és ugyancsak vállalta a szerződés megjelölt határidőn belüli megkötését.

A felek 2007. december 28-án kötöttek adásvételi szerződést. A szerződésben a vételárat 38.000.000 Ft-ban határozták meg, és rögzítették az ingatlan terheit. Megállapodtak, hogy 2.000.000 Ft vételár-részletet a II. rendű alperes a szerződés napján a III. rendű alperes ügyvédi letéti számlájára fizet, míg a fennmaradó 36.000.000 Ft-ot ugyancsak a letéti számlára banki hitelből teljesíti 2008. február 29-ig. Az eladók felhatalmazták a III. rendű alperest, hogy a vételárból az ingatlant tehermentesítse. Kötelezettséget vállaltak arra, hogy a II. rendű alperes banki hitelígérvényének átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 2008. január 15-ig beszerzik az ingatlant terhelő jogok jogosultjai által ismételt kiállított, a fennálló teljes tartozás összegét tartalmazó igazolásokat. A szerződő felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás intézésével a III. rendű alperes részéről dr. M. Z. ügyvédet bízták meg.

A hitel folyósításához a bank az ingatlan jogi helyzetét nem találta megfelelőnek. Ezért az I. rendű alperes a II. rendű alperes hitelkérelmét be sem nyújtotta. A szerződésben a vételár megfizetésére megállapított határidő eredménytelenül telt el. A felek, a felperesek eladás elhúzódasából eredő kárigényének a fenntartása mellett 2008. március 7-én az adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották. Az ingatlant később elárverezték.

Az ingatlant terhelő adósság állománya az adásvételi szerződés megkötésének napján 33.512.817 Ft, a szerződés felbontásának napján pedig 35.855.438 Ft volt. A felperesek végleges keresetük szerint elsődlegesen e kettő, 2.342.621 Ft-os különbözetének, másodlagosan a vételár megfizetése esetén a terhek levonása után fennmaradó 2.144.562 Ft-nak és 2008. április 1. napjától késedelmi kamatnak egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az I-II. rendű alpereseket. Állították, hogy amennyiben alperesek tájékoztatják őket a hitel folyósításának akadályáról, úgy még a moratórium ideje alatt lehetőségük lett volna a szerződésüket felbontani és az ingatlant más vevőnek értékesíteni, ezzel az árverést elkerülni. Állították azt is, hogy a szerződés az I-II. rendű alperesek magatartására visszavezethető okból lehetetlenült. A III. rendű alperes terhére azt rótták, hogy az adásvételi szerződésben már nem foglalóként, hanem előlegként határozta meg a vevő által megfizetett 2.000.000 Ft rendeltetését, ezzel megfosztotta őket egy szerződési biztosítéktól. Ezért az ügyvédi felelősség szabályai alapján tőle ilyen összegű kártérítésre és 2008. április 1. napjától késedelmi kamatra tartottak igényt.

Valamennyi alperes a kereset elutasítására tett indítványt. Az I-II. rendű alperesek azzal védekeztek, hogy a felperesek az ingatlant terhelő valós terheket letagadták. A vevő a vételár megfizetéséhez szükséges kölcsöntől emiatt esett el. Maguk a teljesítés során az elvárható magatartást tanúsították. Állították, hogy a szerződés a felperesek érdekkörében hiúsult meg. Kétségbe vonták, hogy a szerződés korábbi időpontban történő felbontása esetén a felperesek fizetőképese vevőt találtak volna az ingatlanra. A III. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felek közös akarattal döntöttek arról, hogy a 2.000.000 Ft-ot nem foglalónak, hanem előlegnek tekintik. Ennek oka az volt, hogy a kölcsönigénylés sikerét a nagy mértékű adósság miatt bizonyítatlannak látták, és egyikük sem akarta viselni a foglaló törvényi következményeit. Az átminősítés tehát nem figyelmetlenség, vagy ügyvédi mulasztás eredménye.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor már egy éve végrehajtás alatt állt és árveréssel fenyegetett volt. A ráterhelt adósság nagyságrenddel nagyobb volt, mint amelyről a felperesek az alpereseket tájékoztatták. A II. rendű alperes a szükséges kölcsönt azért nem tudta az I. rendű alperes által megigényeltetni, mert a felpereseknek a fedezeti ingatlant a terhektől nem sikerült elégséges módon megszabadítaniuk. Valamennyi hitelezőtől teljes körűen a végrehajtás szüneteltetésére vonatkozó szándéknyilatkozatot sem sikerült beszerezniük. A felperesek tehát nem tudták bizonyítani, hogy a szerződés teljesítése az I-II. rendű alperesek felróható magatartásával okozati összefüggésben lehetetlenült. Továbbá azt sem bizonyították, hogy a szerződés aláírása és felbontása közötti három hónap alatt más, komoly vevő jelentkezett. Az árverés csak másfél évvel később történt, mégsem tudták azt elhárítani. Ellenkező bizonyítékok hiányában úgy ítélte meg, hogy a felek közös akarattal, kölcsönös érdeküknek megfelelően, tudatosan döntöttek a foglaló előleggé való átminősítéséről. Ezért a III. rendű alperes kárfelelőssége megállapítására sem látott alapot.

Az ítélet megváltoztatása és az alperesek keresetük szerinti marasztalása iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Jogorvoslati kérelmükben fenntartották azt az álláspontjukat, hogy az I. rendű alperes gazdasági-szakmai tevékenységi köréből és megbízásából, a II. rendű alperes pedig szerződéses kötelezettségéből adódóan felel azért, hogy kellő időben nem tájékoztatták őket arról, hogy a vételár kiegyenlítéséhez szükséges hitelt II. rendű alperes nem fogja megkapni. Álláspontjuk szerint a terhek végrehajtói igazolása révén a kár összegében is bizonyítást nyert. A III. rendű alperes kárfelelősségét illetően utaltak arra, hogy a szerződéskori akaratukat a II. rendű alperes vételi ajánlata rögzíti hitelesen. Az adásvétel megkötésekor a III. rendű alperes tényvázlatot nem vett fel, és ezt a hiányosságot a szerződésbe foglalt, ezzel kapcsolatos rendelkezés nem pótolja. Az írásba foglalás elmulasztása miatt a megbízás tartalmának bizonyítása az alperest terhelte. Önmagában az írásba foglalás hiányából következik, hogy a III. rendű alperes az ügyvédi szakma szabályait megszegve, az ügyfelek kellő tájékoztatása nélkül járt el.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az ítéltábla nagyrészt a jogi indokaival is egyetértett.

A jogvita ténybeli alaphelyzete szerint a felperesek értékesíteni kívánták a már végrehajtás alatt álló ingatlanukat. Az ügylet során a II. rendű alperessel vevőként, a III. rendű alperessel pedig ügyvédként kerültek jogviszonyba. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes megbízott hitelügyintézőjeként lépett fel velük szemben, közöttük szerződés nem jött létre. A felperesek a három alperessel szemben eltérő jogi indokok alapján érvényesítettek kárigényt. Az I-II. rendű alperesektől felmerült kárként tartozásuk szerződés megkötése és felbontása között megnövekedett összegének a megtérítését kérték. A III. rendű alperessel szemben azt a vagyoni előnyt érvényesítették, amelytől foglalt kikötésének hiányában elestek. Kártérítési igényük közös jellemzője az volt, hogy keresetük eredményességéhez bizonyítaniuk kellett a kárak mellett - a jogviszony függvényében - alperesek jogellenes vagy szerződésszegő magatartását, továbbá kárak és az alperesi magatartások közötti ok-okozati összefüggést.

A felperesek által marasztalni kért I. rendű alperest az ingatlan vevőjeként jelentkező II. rendű alperes bízta meg az adásvétel teljesítéséhez szükséges hitel felvételével összefüggő banki ügyintézéssel. Az I-II. rendű alperesek a közöttük fennállt jogviszony tartalmára, az abból fakadó jogokra és kötelezettségekre nézve szerződést nem csatoltak. Egyező előadásuk szerint megállapodásuk a hitelfelvétel előfeltételeinek megteremtésére és a hitelkérelem benyújtására irányult. Az I. rendű alperes megbízottként a Ptk. 474. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperessel szemben a rábízott ügy ellátására volt köteles. Ebből okszerűen az következett, hogy az I. rendű alperes esetleges kártérítési felelőssége nem terjedhetett ki a II. rendű alperesi vevőnek a felperesi eladókkal szemben fennálló valamennyi kötelezettségére, hanem csupán azokra, amelyek a most vizsgált megbízási jogviszonnyal kifejezetten összefüggésben álltak. E megbízási jogviszony azonban az I. és II. rendű alperesek között jött létre, tehát annak a felperesek nem voltak alanyai. Emiatt az I. rendű alperessel szemben kárigényt kizárólag a szerződésen kívüli károkozás szabályai szerint érvényesíthettek. Erről a Ptk. 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az I. rendű alperes részéről a II. rendű alperes ügyében eljáró ügyintéző, **Sz. A.** a bíróság előtt tanúként azt vallotta, hogy a bank a II. rendű alperes külföldi munkabérét megfelelőnek találta, ez alapján a vételár kiegyenlítésére alkalmas összegű hitel folyósítását ígérte. A hitelkérelem benyújtásának akadálya az volt, hogy a bank előzetes tájékoztatása szerint az ingatlan jogi helyzete a rá terhelt

követelések miatt nem volt megfelelő. A tanú azt is vallotta, hogy mind a felpereseket, mind pedig a II. rendű alperest folyamatosan tájékoztatta a hitelkérelem hiányosságairól, az ügy állásáról. A megbízás nem eredménykötelem: megbízottként az I. rendű alperes a törvény értelmében nem eredmény létrehozására, hanem tevékenység ellátására volt köteles. Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróságnak azon álláspontját, hogy nem támasztotta alá bizonyíték, hogy a hitelfelvétel az I. rendű alperes eljárásával összefüggő ok miatt húzódott el, illetve hiúsult meg.

Az adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes szerződésben és jogszabályban előírt kötelezettségét képezte a vételár megfizetése. Az alperes ennek a kötelezettségének majdnem teljes egészében a szerződésben megnevezett banktól hitel igénybevételeivel kívánt eleget tenni.

A szerződés a Ptk. 312. §-a szerint abban az esetben lehetetlenül, ha a szolgáltatás valamely, a szerződés megkötése után bekövetkezett - jogi, fizikai vagy egyéb - ok (akadály) folytán nem teljesíthető. Adásvétel esetén a vevő főkötelezettségét a vételár megfizetése képezte. Ennek a kötelezettségének abban az esetben is eleget tesz, amennyiben a vételárat nem a szerződésben megjelölt, hanem más forrásból teljesíti. Egyetlen banki hitelfelvétel sikertelensége miatt tehát a teljesítés még nem vált lehetetlenné. Ezért az ítéletábra nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy a teljesítés ezáltal meghiúsult.

A felek a szerződésben egyértelműen meghatározták a II. rendű alperes teljesítésének határidejét. Az alperes fizetési kötelezettsége a szerződés szerint a felperesek tartozás-igazolások átadására vonatkozó kötelezettségétől függetlenül fennállt. Nem vitásan a II. rendű alperes lejáratkor nem teljesített. A Ptk. 298. § a./ pontja szerint a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt.

A kötelezetti késedelem jogkövetkezményeit a Ptk. 299-301. §-ai szabályozzák. A késedelem objektív szankciójaként a Ptk. 300. § (1) bekezdése lehetővé teszi a jogosult számára, hogy a teljesítést követelje, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elálljon a szerződéstől.

A felperesek nem kérték a II. rendű alperestől a szerződés teljesítését, hanem a szerződést a Ptk. 319. § (1) bekezdése szerint közös megegyezéssel felbontották. A Ptk. 319. § (2) bekezdése kimondja, hogy a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A szerződés felbontásakor a felperesek kifejezetten fenntartották a kötelezetti késedelemből eredő kárigényüket. A Ptk. 299. § (1) bekezdése ezzel kapcsolatban úgy rendelkezik, hogy a kötelezett köteles megtéríteni a jogosultnak a késedelemből

eredő kárát, kivéve ha bizonyítja, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felek teljesítés során tanúsított magatartásának megítélése során figyelembe kell venni a teljesítés Ptk-ban szabályozott általános elveit. A Ptk. 277. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. Az (5) bekezdés szerint a felek a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.

A felperesek, a bírósági végrehajtó által kiállított igazolással azt bizonyították, hogy tartozásuk összege a szerződés megkötése és felbontása között eltelt időben növekedett. Ez az okirati bizonyíték azonban önmagában nem volt alkalmas annak alátámasztására, hogy a tartozás összegének emelkedése a II. rendű alperes magatartása hiányában nem következett volna be, tehát, hogy a kettő között ok-okozati összefüggés áll fenn.

A felperesek annak ismeretében kötöttek a II. rendű alperessel adásvételi szerződést, hogy utóbbi a vételárat hitel igénybevételével kívánja megfizetni. Tisztában voltak azzal is, hogy a hitelkérelem sikerének előfeltétele a hitelt nyújtó bank által megkívánt, ingatlannal kapcsolatos jogi helyzet megteremtése. Ebben a helyzetben a II. rendű alperes a felelősség alól mentesülhetett annak bizonyításával, hogy a hitelügyintézés érdekében eljár, előzetesen hitelképesnek bizonyult, és a hitel folyósításának nem az ő személyében rejlő akadálya volt. Mindezen körülményeket az ügyintéző előbbiekben már hivatkozott tanúvallomása alátámasztotta. Ugyanezen tanú vallomása alapján volt bizonyítottnak tekinthető az is, hogy a megbízottja révén az alperes a teljesítéssel összefüggő lényeges körülményekre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének is eleget tett. A kárfelelőssége elemei abban az esetben sem álltak volna fenn, ha a felperesek igazolják, hogy az adásvételt megelőzően más, hitelképes vevők jelentkeztek. Ezért a jogvita elbírálásához a másodfokú eljárásban ismertté vált tanúk erre vonatkozó kihallgatására nem volt szükség.

A III. rendű alperes az ügyvédi hivatásának gyakorlása során került kapcsolatba a többi peres féllel. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 23. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ügyvéd és a megbízó között a megbízás akkor jön létre, ha a felek megállapodtak a megbízás tartalmában, a megbízási díjban és az előrelátható költségekben. A (2) bekezdés előírja, hogy a megbízást - a tanácsadás esetét kivéve - írásba kell foglalni. Az írásba foglalás elmaradása a megbízás érvényességét nem érinti, de ilyen esetben a megbízás tartalmának bizonyítása a megbízottat terheli.

A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás intézésével bízták meg a III. rendű alperest. Az ügyvéd nem vitásan külön megbízási szerződést nem készített, azonban az adásvételi

szerződésben rögzítette, hogy azt a felek egyidejűleg tényvázlatnak is tekintik. A felperesek és a III. rendű alperes egyező előadása szerint a díj tekintetében konszenzus alakult ki. A törvény által az adott jogviszonyra előírt lényeges tartalmi elemek teljes körére vonatkozó megállapodásuk folytán így a megbízás közöttük létrejött.

Az adásvételi szerződés tartalmazta a szerződő felek mindazon nyilatkozatait, melyeket az adásvétel szempontjából lényegesnek tartottak. A külön megbízási szerződés írásba foglalásának hiánya nem általában véve, hanem kizárólag azon rendelkezések tekintetében hárította a bizonyítás terhét az alperesre, melyeket az adásvételi szerződés nem tartalmazott. A szerződésben a felek a 2.000.000 Ft, rendeltetését egyértelműen vételárrészletként határozták meg. A szerződés, mint a Pp. 196. § (1) bekezdés e./ pontjának megfelelő magánokirat, az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgált arra, hogy a felperesek az abban foglalt nyilatkozatot megtették. Az okirattal szemben a felperesek nem tudtak olyan bizonyítékot szolgáltatni, amely alátámasztotta volna azt az előadásukat, hogy akaratuk valójában foglaló kikötésére irányult. Jogi akadálya nem volt annak, hogy a vételi ajánlatban foglalóként nevesített, át nem adott pénzüsszeget a felek a szerződésükben eltérően minősítsenek. Az ezzel kapcsolatos szerződéses nyilatkozatukkal szemben ezért a II. rendű alperesnek a vételi ajánlatba foglalt nyilatkozata kétséget kizáró bizonyítékként nem volt elfogadható.

Az ügyvédi törvény 1. §-a szerint az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. A törvény 3. § (2) bekezdése az ügyvédi tevékenység folytatójával szemben lényegében a fokozott gondosság követelményét támasztja, amikor kimondja, hogy hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia. A Ptk. 474. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az ügyvédi törvény 10. § (1) bekezdése értelmében az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szerint felel.

A foglaló nem általánosságban az eladó érdekeit védi, hanem a szerződésszerű teljesítést biztosítja a teljesítés megghiúsulásért felelős féllel szemben. Attól függően előnyös vagy hátrányos valamelyik félre nézve, hogy a teljesítés elmaradása melyiküknek felróható. A 2.000.000 Ft vételárként való meghatározását nem lehetett tehát az adott körülmények között a felperesek érdekeivel eredendően ellentétes kikötésként értékelni. Az ítéletábra ezért egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint a III. rendű alperes szerződésszegése sem volt bizonyított.

Az előzőekben kifejtettek szerint a felperesekkel szemben egyik alperes kárfelelőssége sem állt fenn. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a szerint a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdése alapján, az I-II. rendű alperesek ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségét is kötelesek megfizetni. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselése felől az ítélet tábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

, 2012. január 20.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Csóka István s. k. előadó bíró, Dr. Lente Sándor s. k. bíró