

A Győri Ítéltábla a dr. Szikinger István ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. felpereseknek I.r. és a II.r. alperesek** ellen kártérítés iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2010. december 13. napján kelt 18.P.20.379/2010/14. számú ítélete ellen I-II.r. felperesek által 15.sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I.r. felperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 318.000,- (Háromszáztizennyolcezer) forint, a II.r. felperes pedig 678.000,- (Hatszázhetvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A Vas Megyei Bíróság ítéletében a felperes kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte I.r. felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 318.000,- forint illetéket. Kötelezte a II.r.felperest, hogy felhívásra fizessen meg az államnak 678.000,- forint illetéket.

Ítéletének tényállásában megállapította, hogy az I.r. felperes mint eladó, valamint II.r. felperes és házastársa mint eladó 2003.évben két adásvételi szerződést kötöttek az "A" Kft. vevővel, aki az így megvásárolt ingatlanok összevonásával társasházát kívánt építeni.

Az "A" Kft. mint vevő a szerződés aláírásakor 1.000.000,- forint foglalót fizetett, és vállalta, hogy I.r. felperes tulajdonába ad egy 58 m²-es lakásingatlant 8.700.000,- forint értékben, valamint egy 18 m²-es zárható garázst 1.000.000,- forint értékben. A fennmaradó 4.300.000,- forint vételár-különbözet megfizetésére 2004. június 30. napjáig vállalt kötelezettséget.

2003. december 4-én az I.r. felperesi eladó hozzájárult ahhoz, hogy a vételár teljes kifizetését megelőzően a **"Helység"1** ...hrs. alatti ingatlan tulajdonjoga a vevő **"A"** Kft. nevére az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre kerüljön. Az adásvételi szerződés módosítására azért került sor, hogy az **"A"** Kft. hitelfelvételéhez tehermentes ingatlan szolgáljon fedezetül.

Az **"A"** Kft. vevő, valamint II.r. felperes és **"B"** eladók 2004. december 4-én kötöttek adásvételi szerződést a tulajdonukban álló **"Helység"1** ...hrs. alatti ingatlanra. Az **"A"** Kft. 1.910.000,- forintot fizetett meg foglalóként, és két lakás, valamint egy garázs eladók tulajdonába adására és a fennmaradó 4.130.000,- forint vételár 2004. július 30. napjáig történő megfizetésére vállalt kötelezettséget.

Mind I.r., mind II.r. felperes tudomással bírt a tulajdonjog átruházásának a vételár kifizetését megelőző kockázatáról.

Az adásvételi szerződések elkészítésével ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás során képviselőjük ellátásával a szerződő felek a II.r. alperest bízták meg. Ügyintézőként az I.r. alperes járt el.

Az **"A"** Kft. vevőtől az I.r. felperes 1.000.000,- , a II.r. felperes 2.000.000,- forintot kapott kézhez. Az **"A"** Kft. I.r. felperesnek, valamint II.r. felperesnek és annak házasársának is együttesen egy-egy lakást adott át. Az adásvételi szerződésekben vállalt kötelezettségeinek a továbbiakban sem tett eleget.

A beruházó **"A"** Kft. 2005. évben egy osztrák pénzintézettől kívánt projekt-hitelt felvenni, amelyből a felperesek felé fennálló fizetési kötelezettségének teljesítésére is sor kerülhetett volna.

Az I.r. felperes 2006. január 10-én kelt levelével, II.r. felperes 2006. február 10-én kelt levelével I.r. alperesen keresztül hívta fel írásban az **"A"** Kft-t az adásvételi szerződésekből eredő tartozás teljesítésére.

2006. évben a Zala Megyei Bíróság az **"A"** Kft. felszámolását elrendelte és a céget megszüntette.

2009. december 18-án előterjesztett, majd később módosított kereseti kérelmükben az I.r. felperes 5.300.000,- forint, II.r. felperes 11.300.000,- forint és ezen összegek után 2006. március 1-től járó törvényes késedelmi kamat, valamint perköltség

megfizetésére kérték kötelezni a II.r. alperest azzal, hogy amennyiben a követelés vele szemben behajthatatlan, úgy mögöttesen azt az I.r. alperes tartozik megfizetni.

Hivatkoztak arra, hogy az alperesek a felperesek érdekeivel ellentétesen jártak el
- megsértve ezzel az 1998. évi XI. törvény 1.§-át, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 8/1999.(VIII.22.) MÜK Szabályzatának több rendelkezését is - azzal, hogy nem megfelelően

tájékoztatták a felpereseket a vételár kifizetése előtt történő tulajdonjogról lemondás kockázatáról.

Hangsúlyozták, hogy a teljesítési határidőt az adásvételi szerződéseket aláíró felek meghosszabbították, így felperesek kártérítési igénye 2006. év elejénél korábban nem vált esedékessé, ezért követelésük nem évült el.

Alperesek a kereset elutasítását kérték, perköltségigényt nem terjesztettek elő. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek követelése elévült, mivel a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor, azaz az "A" Kft-t az adásvételi szerződésekből eredően terhelő fizetési kötelezettség teljesítési határidejének lejártakor - 2004. június 30. napjával - esedékessé vált.

A felperesek részére a tulajdonjogról történő lemondás kockázatáról adott tájékoztatás kiterjedt azokra a releváns körülményekre, amelyek alapján a felperesek döntésüket a kellő ismeretek birtokában mérlegelhették.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy felperesek követelése elévült, ezért a kereseti kérelmet elutasította. Álláspontja szerint felperesek kára azzal következett be, hogy az "A" Kft. szerződésbeli kötelezettségét csak részben teljesítette. Mivel a teljesítési határidő 2004. június 30. napja volt, annak eredménytelen elteltével a követelés esedékessé vált, ezért az 5 éves elévülési időt ezen időponttól kell számítani.

A fentiekből következően felpereseknek az alperesek elleni kereseti kérelmüket a követelésük esedékessé válásától számított 5 éven belül kellett volna benyújtaniuk, vagy ezen időtartamon belül az elévülést a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítással megszakítaniuk. Az "A" Kft. részére címzett felszólítás azonban akkor sem szakítja meg az elévülési időt alperesekkel szemben, ha azt felperesek az I.r. alperes útján közölték a kötelezettel.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy felperesek nem tudták bizonyítani a teljesítési határidő általuk állított meghosszabbítását. Maga a kötelezett, az "A" Kft. ügyvezetője is akként nyilatkozott, hogy ilyen tartalmú megállapodás a felek között sem szóban, sem írásban nem született.

Az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.20.638/2010/8. számú ítéletére utalással kifejtette, hogy nem tekinthető a követelés érvényesítése menthető akadályának az a körülmény, hogy felperesek bíztak abban, hogy az "A" Kft. hitelfelvétel útján olyan pénzeszközökhöz jut, amelyből a felperesek követelése kiegyenlíthető.

Ezért felperesek követelése a Ptk.324.§.(1), 326.§.(1), (2), 327.§.(1), (2) bekezdései figyelembevételével elévült.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy felperesek keresete az ügy érdemi elbírálása esetén sem lenne megalapozottnak tekinthető, mivel a 2003. december 4-én aláírt tényvázlat kétséget kizáróan igazolja, hogy felperesek tudomással bírtak a tulajdonjogról lemondás kockázatáról.

Felperesek fellebbezésükben az ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek helyt adást, alperesek perköltségben marasztalását kérték. Hangsúlyozták, hogy I.r. alperes folyamatos hitegetése miatt egyeztek bele a teljesítési határidő meghosszabbításába. Bízta abban, hogy az "A" Kft. a szerződésből eredő kötelezettségeit teljesíti.

2006.év elején a vevőt felszólították a teljesítésre, ezt a felszólítást azonban az I.r. alperes is átvette. Az elévülés tehát alperesekkel szemben is megszakadt. Sételmezték, hogy I.r.alperes a 2006.évi felszólítások átvételekor sem tájékoztatta felpereseket a vevő anyagi helyzetéről, valamint a bírósági jogérvényesítés lehetőségéről.

Hangsúlyozták, hogy az ügyvédi tényvázlat szerint az eladó azért vállalta a tulajdonjogról való lemondás kockázatát, mert „az építkezés megfelelő ütemben halad és a vevő képviselőivel az ügyvéd napi kapcsolatban van”.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az elévülést érintően a bizonyítási eljárást lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen, a Pp.206.§-ban írtaknak megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel és azok indokaival is az ítéletábla egyetért.

Osztotta az ítéletábla az elsőfokú bíróság által elfoglalt azon álláspontot, miszerint az elévülés kezdő időpontjaként a 2004. június 30. napja, azaz az "A" Kft-t terhelő teljesítési kötelezettség eredménytelen lejártnak a napja határozható meg, mivel felperesek károsodása akkor következett be.

A teljesítési határidő felek általi meghosszabbítása ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható. Az a körülmény, hogy felperesek nem tettek jogi lépéseket követelésük behajtására, nem értékelhető akként, hogy az "A" Kft. részére a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítésére megállapított határidőt meghosszabbították.

Az elévülési időt az "A" Kft. részére küldött felszólítás még abban az esetben sem szakítja meg, ha azt I.r. alperes útján juttatták el. Az alperesekkel szemben az elévülés csak a részükre címzett nyilatkozattal lett volna megszakítható.

A kár bekövetkezte nem függhet a károsult (felperesek) azon szubjektív felismerésétől, hogy a szerződésből eredően részére járó szolgáltatások teljesítéséhez fűzött várakozás mikor hiúsul meg.

Az a körülmény, hogy a gyámhivatali záradékolás hiányában is az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban a II.r. felperes gondnoksága alatt álló házastársa, "B" tulajdonjoga átjegyzésre került, a jelen kártérítési igény elbírálása szempontjából relevanciával nem bír.

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.254.§.(3) bekezdése alapján hagyta helyben.

Alperesek perköltségigényt nem terjesztettek elő.

Az ítélőtábla a pervesztes felpereseket a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett eljárási illeték állam javára való megfizetésére.

Győr, 2012. évi március hó 20. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr.Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó