

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Udvaros Judit Zsuzsanna (címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a Dr. Kovács Siller Judit Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertessége érdekében a Alperesi beavatkozó (címe) beavatkozott, a Fővárosi Bíróság 2011. október 10. napján kelt 26.P.20.935/2010/15. számú ítélete ellen a felperes által 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 8.000 (nyolcezer) forint le nem rótt csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 11.625.000 forint és ezen összeg után 2009. február 7. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére szerződésszegésből eredő kártérítés címén.

Előadta, hogy az alperesnek megbízást adott adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatali, illetékhivatali eljárásban történő képviseletre. Ennek alapján az alperes elkészítette a **G. Kft**-vel 2008. július 2-án megkötött adásvételi szerződést. A felek szerződéskötési akarata a helységnév, ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon épülő két társasházi lakásból az egyik eladására, illetőleg megvételére irányult azzal, hogy ha a társasház nem kerül bejegyzésre, vevőként az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát szerezzék meg. Az alperes az adásvételi szerződést a földhivatalnak benyújtotta kérve a társasház

bejegyzéséig a beadvány elintézésének függőben tartását. Az okirat alkalmatlansága miatt a tulajdonjog bejegyzését a földhivatal elutasította. A 11.625.000 forint vételárat teljesítette, azonban azt nem kapta vissza, az eladó **G. Kft.** pedig időközben felszámolás alá került.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy nem tanúsított jogellenes magatartást. Lehetőség lett volna a földhivatali határozat ellen jogorvoslással élni, a megjelölt hiányosságot pótolni. A felperes azonban a jogorvoslati eljárásra nem adott megbízást és ezzel önmagát zárta el a jogsérelem kiküszöbölésének lehetőségétől. Az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította, amikor a földhivatal határozatát követően megpróbálta felvenni a kapcsolatot az eladóval és annak korábbi képviselőjével, valamint megkereste a felperes újabb jogi képviselőjét is. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a per időelőtti, az eladó ellen folyó felszámolási eljárásban kellett volna ugyanis az igényt érvényesítenie a felperesnek. Harmadlagosan előadta, hogy a kár bekövetkezése, illetőleg az okozati összefüggés sem bizonyított, mert a felperes nem igazolta, hogy a letétbe helyezett vételár felhasználása miként történt. A tulajdonszerzés feltétele volt továbbá a társasház bejegyzése, amelynek elintézését az eladó mulasztotta el, ez pedig nem eshet a terhére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 580.000 forint perköltséget, az alperesi beavatkozónak pedig 29.000 forint perköltséget.

Tényként állapította meg, hogy a felperes és a **G. Kft.** 2008. április 10-én adásvételi előszerződést kötött, amely alapján a felperes vételárelőlegként 12.500.000 forintot ügyvédi letétbe helyezett. 2008. július 2-án kötötték meg a végleges adásvételi szerződést. A felek akarata arra irányult, hogy az ingatlanon a társasház bejegyzését követően a felperes szerezzék meg a társasházban kialakítandó lakásingatlan, a társasház bejegyzésének elmaradása esetén pedig legalább az egész ingatlan 1/2 részének a tulajdonjogát. A szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével az alperest bízták meg. A megállapodás olyan helyrajzi szám vonatkozásában tartalmazott a tulajdonjog átruházására és a bejegyzési engedélyre vonatkozó jognyilatkozatot, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem létezett, így a szerződő felek akaratának megfelelő joghatás kiváltására alkalmatlan volt. Nem volt jogszabályi lehetőség a kérelem függőben tartására sem, ezért azt a földhivatal elutasította megállapítva, hogy az okirat hiánypótlásra sem alkalmas. A határozat ellen a felek fellebbezést nem terjesztettek elő.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság elsődlegesen kifejtette, hogy a felperes az alperessel létrejött megbízási jogviszonyból eredő kártérítés iránt érvényesített igényt, ez független az eladóval létrejött jogviszonytól, így a követelés nem tekinthető időelőttinek. A felek között a Ptk. 474. §-ának (1) bekezdése szerint megbízási szerződés jött létre és mindenekelőtt ennek tartalmát kellett tisztázni. Ebben a körben egyértelműen megállapítható volt, hogy az adásvételi szerződést kötő felek szándéka a lakóépületben létrejövő „A” jelű lakás tulajdonjogának a

megszerzésére irányult. Abban az esetben, ha a társasház bejegyzése elmarad, a felperes az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát kívánta megszerezni. A megbízási szerződés célja tehát az volt, hogy az alperes olyan tartalmú okiratot szerkesszen, amely alapján a felperes legalább az ingatlan 1/2 arányú tulajdonjogát megszerzi. Az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése szerint kellett vizsgálni, ennek értelmében a felperesnek kellett bizonyítania az alperes jogellenes magatartását és az azzal okozati összefüggésben bekövetkezett kárát. Az alperes a szerződésben az adásvétel tárgyaként az .../A/1 helyrajzi számot rögzítette, a bejegyzési engedélyt erre adta meg az eladó. Ez az ingatlan azonban ténylegesen nem létezett, így a felperes javára bejegyzés nem történhetett, széljegy nem kerülhetett feltüntetésre, és az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének a)-d) pontja alapján függőben tartani sem lehetett az eljárást. Azáltal, hogy az adásvételi szerződés nem volt alkalmas a megbízásnak megfelelő joghatás kiváltására, az alperes jogellenesen járt el. A földhivatali határozat elleni fellebbezés elmaradása nem értékelhető a felperes terhére, hiszen ahhoz, hogy 1/2 arányú tulajdonjogot szerezzen, az adásvételi szerződés nem felelt meg. Emellett az alperes maga adta elő, hogy az eladóval a kapcsolatot nem tudta felvenni, így kizárt, hogy a szerződés szükséges tartalmi módosítására sor kerülhetett volna.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanakkor a kár bekövetkezését a felperes nem tudta bizonyítani. A csatolt iratok nem tartalmazzak egyetlen adatot sem a letét tényleges sorsára vonatkozóan. Nem állapítható meg, hogy annak kifizetése megtörtént-e a megállapodásban foglalt személy javára, erre nézve a felperes bizonyítást nem ajánlott fel. A letétből történt visszafizetés kapcsán nem fogadható el önmagában bizonyítékként a csatolt átvételi elismervény, mert az nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, az abban szereplő tényeket az alperes vitatása folytán a felperesnek kellett volna alátámasztania. Mivel kioktatás ellenére nem bizonyította a vagyonában bekövetkezett értékcsökkenést, nem volt szükség az okozati összefüggés, továbbá annak vizsgálatára, hogy az alperes az adott helyzetben általában elvárható módon járt-e el.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és az alperes kereset szerint történő marasztalását.

Kifejtette, hogy a kár tényét és összegszerűségét megfelelően bizonyította. A kárát nem a letétből vissza nem térített összegben határozta meg, hanem a bejegyzésre nem került tulajdonjog értékeként. Az adásvételi szerződés egyértelműen rögzíti, hogy a vételárat maradéktalanul megfizette, az pedig, hogy a letéti szerződésben meghatározott személy ténylegesen megkapta-e a letétbe helyezett összeget, nem az ő érdekkörébe eső körülmény. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a vételárat visszakapta, illetőleg ebben a körben érdemben kellett volna vitatnia a vételár megfizetésének a tényét, szemben a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződéssel. Megjegyezte továbbá a felperes, hogy iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felszámolási eljárásban a regisztrációs díjat nem fizette meg, ezzel szemben igazolta, hogy a hitelezői igénye a felszámoló által nyilvántartásba vételre került.

Az alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő. Az elsőfokú ítélet rendelkező részét maradéktalanul elfogadta annak helyes indokai, továbbá az elsőfokú eljárásban előadott érvelése alapján, de kérte az indokolásának megváltoztatását akként, hogy a magatartása nem volt jogellenes.

Előadta, hogy az általa szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződés érvényes, a célzott joghatás kiváltására alkalmas volt a társasház bejegyzését követően. A felperes szándéka az ezzel kapcsolatos tájékoztatás után is elsődlegesen a társasházi ingatlan megszerzésére irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem jogban járatlan laikus, hanem jogvégzett személy, aki tisztában volt a jogkövetkezményekkel és vállalta a kockázatot. Az adásvételi szerződés 2.2 pontja rögzítette, hogy a társasház bejegyzésének elmaradása esetén a vevő az 1/2 eszmei hányadrésznek megfelelő tulajdonjogot szerzi meg, a kérelmet pedig a földhivatal széljegyezte. A szerződés megfelelt az akkori gyakorlatnak figyelembe véve az Inyvtv. és a Társasházi törvény rendelkezéseit. A társasház-alapítás ténye a későbbi jogszerzőkre csak abban az esetben tud kihatni, ha az eljárást függőben tartják, így a földhivatal elutasító határozata nem volt helyes. A felperes fellebbezés hiányában elzárta annak a lehetőségét, hogy a kérelem eredeti rangsorában, az APEH végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmét megelőzően kerülhessen sor a hiányok pótlására. Azért sem tett eleget kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségének, mert nem indított megfelelő időben igénypert, illetőleg nem érvényesítette jogszavatosság alapján a követelését az eladóval szemben. Kötelmi jogosultsága ugyanis lehetőséget biztosított a jogai érvényesítésére, ehelyett azonban más, alkalmatlan eszközöket választott, amelyek nem voltak megfelelőek a kár megelőzéséhez. A tulajdonjog bejegyzésének elmaradása miatt kár csak akkor keletkezhetett, ha a letétbe fizetett vételárrészt a felperes nem kapja vissza. Ezt viszont kétséget kizáróan nem bizonyította és bizonyítási indítványt sem terjesztett elő az ezzel kapcsolatos tájékoztatás ellenére. Nem vitás, hogy a vételárat ügyvédi letétbe átadta, de az adásvételi előszerződés és a letéti szerződés ellentmondásban van egymással. Az előszerződés ugyanis azt tartalmazza, hogy **H. L. B.** vevővel az eladó elszámolt, így kétséges, hogy a letétből a felperes mekkora összeget kapott vissza.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítélőtábla a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés alaptalan.

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a csatolt okiratok alapján kiegészíti az alábbiakkal.

A letéti szerződés I.1. és II. pontja értelmében a letevő felperes felhatalmazta a letéteményest, hogy a **H. L. B-val** kötött adásvételi előszerződés felbontását követően a megjelölt összeget **H. L. B-nak** fizesse ki. Az eladó a vételár ilyen módon való teljesítését elfogadta, a feltételeket a letéti szerződés aláírásával nyugtázta.

Az adásvételi szerződés 3.2. pontjában a felek rögzítették, hogy a vevő a teljes vételárat megfizette az eladó részére.

Az adásvételi előszerződés 4.1.3. pontja szerint az eladó kötelezettsége volt a társasház megalapítása, a jogerős használatbavételi engedély beszerzése. Ennek elmulasztása esetére határozták meg a felek a vételárat 11.625.000 forintban. Az adásvételi szerződés 6.1. pontja alapján a felperes elállhatott a szerződéstől a műszaki átadás 60 napot meghaladó késedelme esetén.

A felperes a **G. Kft.** felszámolási eljárása alatt a 2009. június 15-én kelt levelével az adásvételi szerződés 6.1. pontjában biztosított elállási jogával élt. Egyidejűleg bejelentette a hitelezői igényét egyebek mellett a 11.625.000 forintos vételárra.

Az ítéltábla módosítja az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban, hogy a hitelezői igényt - amely tartalmazta a megfizetett regisztrációs díjat is - 2010. június 14-én a felszámoló nyilvántartásba vette.

Az így kiegészített, illetve pontosított tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetért, azonban nagyobb részben eltérő indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a peres felek között a Ptk. 474. §-ának (1) bekezdése alapján megbízási szerződés jött létre, és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével határozta meg annak tartalmát. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 10. §-ának (1) bekezdése értelmében az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv szerint felel. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra is, hogy a Ptk. 318. §-ának (1) és 339. §-ának (1) bekezdése szerint a perben a felperesnek kellett bizonyítania az alperes jogellenes magatartását (szerződésszegését), illetőleg az azzal okozati összefüggésben őt ért kárt. Megalapozottan állapította meg továbbá, hogy az alperes szerződésszegést követett el, mert a létrejött gondossági kötelemben nem a Ptk. 474. §-ának (2) bekezdésében foglaltak szerint, vagyis nem a megbízó utasításainak és érdekének megfelelően járt el. Eljárása sértette továbbá az Ütv. 1. §-ának (1) bekezdését, amely alapján az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését.

Nem osztja ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az adásvétel tárgya nem a megbízási szerződésben foglaltak szerint került meghatározásra és a szerződés alapján széljegy sem kerülhetett feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez az szükséges, hogy az okiratból megállapítható legyen a felek személye, az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás, továbbá maga az ingatlan és az ellenszolgáltatás. Az ingatlan megjelölése megfelelő akkor is, ha az adásvétel tárgya magából az okiratból nem állapítható meg minden kétséget kizáró

bizonyossággal, de nyilvánvaló, hogy a felek előtt a szerződés tárgya nem volt kétséges.

Adott esetben már magából az okiratból egyértelműen meghatározható volt a vétel tárgya. A felek a szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírták a tervdokumentációra utalással az érintett társasházi lakást. Ezt meghaladóan ugyanezen pontban rögzítették, hogy a szerződés szóhasználatában „Ingatlan” alatt a helyiségnév ... helyrajzi számú telekingatlant értik. Ebből következően, amikor a 2.2. pontban az „Ingatlan” 1/2 eszmei hányadrészének tulajdonjogáról rendelkeztek, kétséget kizáróan meghatározták a vétel tárgyaként a társasház bejegyzésének elmaradása esetére a telekre vonatkozó 1/2 tulajdoni hányadot.

Az adásvételi szerződés mindezek alapján érvényes volt, és nem vitás, hogy annak alapján a bejegyzési kérelmet a földhivatal ténylegesen széljegyezte. Kétségtelen tény ugyanakkor, hogy a megállapodás a bejegyzésre már nem volt alkalmas. Ehhez az Inytv. 32. § (1) bekezdésének c) és f) pontja alapján szükséges, hogy az okirat tartalmazzon az érintett ingatlan pontos megjelölését, a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, valamint a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. Adott esetben a bejegyzési engedély olyan ingatlanra vonatkozott, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan pedig hiányzott. Az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontja értelmében az okirat hiánypótlásra sem volt alkalmas, mert a feleknek a bejegyzési engedélyt kellett volna pótolniuk, ilyen esetben a bejegyzési kérelmet az Inytv. 39. § (4) bekezdése értelmében hiánypótlási felhívás és érdemi vizsgálat nélkül kell elutasítani.

Az alperes megalapozatlanul hivatkozott az akkori ingatlan-nyilvántartási gyakorlatra, illetőleg a függőben tartás lehetőségére. Az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének a) pontja alapján ugyanis a beadvány elintézését akkor kell függőben tartani, ha a rangsorban előbb álló beadványt kell elintézni. Jelen esetben a társasház-alapítás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.) 7. §-ának (1) bekezdése alapján tényként került feljegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára. Függőben tartásra csak akkor kerülhetett volna sor, ha a Ttv. 3. §-ának megfelelően a feljegyzett előzetes alapítást követően a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján előterjesztették volna a kérelmet a társasház bejegyzése érdekében, ez azonban az adásvételi szerződés földhivatalhoz való benyújtásáig nem történt meg. Az alperes tehát akkor járt volna el helyesen, ha a telekingatlan 1/2 részére vonatkozó bejegyzési engedélyt foglalja az okiratba az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 6. §-ának (1)-(2) bekezdése szerint. Azáltal, hogy ezt elmulasztotta, a megbízási szerződést nem a felek érdekének megfelelően teljesítette, ezért a szerződésszegés, a jogellenes magatartás megállapítható volt a részéről. Ebben a körben tehát az elsőfokú bíróság érdemi állásfoglalása helyes, a csatlakozó fellebbezés pedig megalapozatlan.

Nem osztja ugyanakkor az ítéletábla az elsőfokú bíróság által a kár bekövetkezésével kapcsolatosan kifejtetteket.

A felperes valóban tett olyan nyilatkozatot, hogy kára a letét vissza nem térített összege, ezzel azonban nincs ellentétben az a keresetlevélben tett előadása, miszerint kára abból származik, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem tudta megszerezni. Ezen tulajdonjog ellenértéke ugyanis a letétbe helyezett vételár. A továbbiakban tehát azt kellett vizsgálni, hogy a felperes a vételárat kifizette-e, mert csak ennek megtörténte esetén merülhet fel kárként az ellentételezés hiánya.

A felek már az előszerződés 4.1. pontjában rendelkeztek arról, hogy a vételárat a vevő letétbe helyezi. Ezzel összhangban a letéti szerződésben a felperes rendelkezett a kifizetés feltételeiről és megnevezte azt a személyt, akinek a letéteményes az összeget átadni köteles. Mindezt az eladó a letéti szerződés aláírásával tudomásul vette. Ilyen módon lehetővé vált, hogy a vételárat a letéti szerződés útján a felperes **H. L. B.** részére fizesse meg, a teljesítés e módját a **G. Kft.** elfogadta. Később az adásvételi szerződésben a teljesítés tényét a felek egyértelműen rögzítették. A teljes bizonyító erejű magánokirat az eladó erre vonatkozó elismerő nyilatkozatát tartalmazza. Helyesen hivatkozott a felperes ebből következően arra, hogy az okirat esetleges tartalmi valótlanságát az alperesnek kellett volna bizonyítania, ezt azonban meg sem kísérelte. Az a tény ugyanakkor, hogy a felszámoló - aki a felszámolási eljárásban az eladó törvényes képviselője - elismerte a felperes hitelezői igényét, szintén azt támasztja alá, hogy a vételár teljesítését nem vitatja. A letétbe helyezett összeg sorsának a bizonyítatlansága miatt ezért a keresetet elutasítani nem lehetett, a letett vételár további sorsának a jelen per szempontjából nincs jelentősége, a felperest ért kár - a vételár megfizetésére és az ellentételezés (tulajdonszerzés) elmaradására figyelemmel - bizonyított.

Az ítéltábla a fentiekre tekintettel azt vizsgálta, hogy a felperes által megjelölt kár - a tulajdonjoga bejegyzésének elmaradása - és az alperes jogellenes magatartása között fennáll-e az okozati összefüggés. Ebben a körben annak volt jelentősége, hogy az - előzőekben kifejtettek szerint - érvényes adásvételi szerződés a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint célzott joghatás kiváltására alkalmas volt: az eladó ennek alapján köteles volt a dolog tulajdonát a vevőre átruházni, a vevő pedig a dolgot átvenni. Az adásvételi szerződés tehát csupán azt a joghatást nem váltotta ki, amelyet az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése szerint maga a konstitutív hatályú bejegyzés idézhet elő: azaz önmagában tulajdonjogot nem keletkeztethetett. Mivel azonban a szerződés jogcím a tulajdonszerzésre, a felperesnek kötelmi igénye keletkezett, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez a Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében szükséges nyilatkozat kiadását kérje. Amennyiben ezt a jognyilatkozatot az eladó nem adja meg, a Ptk. 295. §-a alapján az igény peres úton érvényesíthető, a szerződéses kötelezettség teljesítését ilyenkor a bíróság ítélete pótolja. A földhivatal elutasító határozata ellenére tehát a felperes a szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezhetette volna, ha megfelelő eszközt választ a célzott joghatás elérésére: fel kellett volna hívnia az eladót a nyilatkozat kiadására, ennek megtagadása esetén pedig a Ptk. 295. §-a alapján bírósághoz fordulhatott volna.

Ennek nem képezte akadályát önmagában az sem, hogy időközben az adóhatóság végrehajtási jog bejegyzését kezdeményezte az ingatlanra. A Ptk. 370. § (1) bekezdése szabályozza ugyanis azt az esetet, amikor harmadik személynek a dolgon olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza. Ekkor a vevő megfelelő határidő kitűzésével tehermentesítést követelhet, a (2) bekezdés alapján pedig a határidő eredménytelen eltelte után az eladó költségére a dolgot tehermentesítheti. Az adásvételi szerződés 5. pontjában az eladó per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzést szavatolt, így amennyiben a felperes a fentieknek megfelelően jár el, a korábbi földhivatali eljárás sikertelensége miatt a kára legfeljebb csak a tehermentesítésre fordított összeg lett volna. Ezzel szemben a szerződéstől való elállással olyan eszközt választott, amellyel saját maga zárta ki a tulajdonszerzés lehetőségét. Az elállási jogát a szerződés 6.1. pontja alapján gyakorolta, ilyen módon a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint a szerződést felbontotta, az a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, így annak teljesítése már nem kérhető. A felperes ezáltal esett el végső sorban attól a lehetőségtől, hogy az ingatlanon tulajdonjogot szerezzen.

A tulajdonjog bejegyzése, vagyis a felperesi tulajdonszerzés tehát nem az alperes jogellenes magatartása miatt maradt el, az okozati összefüggés hiánya pedig az alperes kártérítési felelősségét kizárja.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban az alperes tekinthető túlnyomó részben pernyertesnek figyelemmel arra, hogy a csatlakozó fellebbezése csak az ítélet indokolása ellen irányult. Erre tekintettel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéletábra a felperest az alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. Az alperes az Itv. 48. §-a szerint meghatározott csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére köteles figyelemmel arra, hogy azt előzetesen nem róta le.

Budapest, 2012. április 25.

. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: