

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nagy Magdolna ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. október 3. napján meghozott, 37.P.27.001/2009/21. számú ítélete ellen, a felperes részéről 24. és 26. 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 felperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

Az alperes a 2001. február 21-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a ..., .... hrsz. alatt nyilvántartott lakást, 6.700.000 forint vételárért. A felperes 2001. február 26-án 7.900.000 forintért adta el a lakást **P.-né B. A.-nak**, aki abban felújítási munkákat végzett, majd 2002. április 2-án továbbértékesítette az ingatlant **K. Á.-nak** és **K. A.-nak** 9.500.000 forint vételár ellenében. **H. F.**, az ingatlan korábban bejegyzett tulajdonosa pert indított annak megállapítása iránt, hogy 2001. január 18-án kelt okirattal közte és a jelen per alperese között az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés nem jött létre, ennek következményeként pedig a később kötött adásvételi szerződések érvénytelenek. Keresetében kérte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, tulajdonjogának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A bíróság a perben hozott jogerős közbenső ítéletével

megállapította, hogy **H. F.** és a jelen per alperese között adásvételi szerződés nem jött létre, továbbá, hogy a később megkötött adásvételi szerződések érvénytelenek. A jogerős ítélet indokolása szerint jelen per alperese nem **H. F.-cel**, az ingatlan tulajdonosával, hanem magát a tulajdonosnak kiadó más személlyel kötött adásvételi szerződést. A jogerős közbenső ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati határozatával a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta. A bíróság a jogerős ítéletével elrendelte a per alpereseinek a tulajdonjogára vonatkozó bejegyzések törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és **H. F.** tulajdonjogának a visszajegyzését. **P.-né B. A.-t** 9.500.000 forintnak és utána 2002. április 6-tól járó késedelmi kamatának a megfizetésére kötelezte **K. A.** és **K. I.** részére, valamint 478.411 forintnak és ennek 2002. július 15-től járó késedelmi kamatainak megfizetésére **H. F.** részére. Jelen per felperesét arra kötelezte, hogy fizessen meg **P.-né B. A.-nak** 7.900.000 forintot és ennek 2001. február 26-tól járó késedelmi kamatát, **H. F.-nek** pedig 8.430 forintot és ennek 2002. február 24-től járó késedelmi kamatát. Jelen per alperesét arra kötelezte, hogy fizessen meg a jelen per felperesének 6.700.000 forintot és ennek 2001. február 21-től járó késedelmi kamatát. A jelen per felperesét és alperesét **P.-né B. A.-val** egyetemlegesen 618.000 forint első- és másodfokú perköltségben, míg a jelen per felperesét további 5.000 forint, **P.-né B. A.-t** további 282.700 forint felülvizsgálati perköltségben marasztalta. A jelen per felperesét és **P.-né B. A.-t** egyetemlegesen kötelezte 1.080.000 forint feljegyzett első- és másodfokú eljárási illeték megtérítésére. Kötelezte továbbá a jelen per felperesét 10.000 forint, **P.-né B. A.-t** pedig 767.400 forint felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. A felperes az alperessel szembeni követelésének a behajtása érdekében végrehajtási eljárást kezdeményezett. A végrehajtási eljárásban a felperes követelése részben sem térült meg. A **P.-né B. A.** jogosult kérelmére kibocsátott, és ellentmondás hiányában jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokkal a bíróság arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a jogosultnak vételár visszafizetése címén 7.900.000 forintot, és utána 2001. február 26-tól esedékes késedelmi kamatát, 22.022.375 forint után 2009. április 1-jétől esedékes késedelmi kamatát, valamint térítsen meg az államnak 612.700 forint illetéket.

A felperes a keresetében 21.662.359 forint tőkének, utána a keresetlevélben megjelölt különböző részösszegek után a keresetlevélben feltüntetett időpontoktól a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatnak, valamint a perrel felmerült költségeinek a megfizetésére kérte kötelezni az alperest. 479.351 forintra **P.-né** által elvégzett felújítás költsége, 201.003 forint rezsiköltség, 566.667 forintra a **P.-né** által megfizetett perköltség, 831.621 forintra a **P.-né** által kifizetett lakáshasználati díj, 100.000 forintra a korábbi per V. és a VI. rendű alpereseinek megítélt perköltség, 200.000 forintra a **P.-né** által viselt ügyvédi munkadíj, 50.000 forintra szakértői díj, 462.000 forintra elsőfokú eljárási illeték, 420.000 forintra fellebbezési eljárási illeték, 764.400 forintra felülvizsgálati eljárási illeték, 1.600.000 forintra elmaradt vagyoni előny, 7.836.469 forintra a **P.-né**val szembeni végrehajtási eljárásban számított járulékok jogcímén tartott igényt. Igényt támasztott továbbá a fizetési meghagyással érvényesített tőkét terhelő 5.929.713 forint késedelmi kamat, 13.260 forint lakáshasználati díj, 200.000 forint ügyvédi munkadíj, 730.000

forint eljárási illeték, 20.000 forint szakértői díj, 5.000 forint felülvizsgálati perköltség, 13.746 forint felújítási költség és 1.200.000 forint elmaradt haszon megtérítésére is. Követelése ténybeli alapjául előadta, hogy az alperes nem a tulajdonostól vásárolta meg az ingatlant. Ennek következményeként nem tudta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, és nem tudta elhárítani annak az akadályát, hogy a felperes az alperessel kötött adásvételi szerződés alapján megszerezze az ingatlan tulajdonjogát. Előadta azt is, hogy az alperes a szerződéskötéstől számított három napon belül bejegyeztette a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kifejtette, hogy az alperes a Ptk. 369. § (3) bekezdése alapján a vétkességére tekintet nélkül felelős az érvénytelen szerződés megkötésével okozott károkért. Álláspontja szerint az alperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ezért a Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján is köteles megtéríteni mindazokat a károkat, amik a felperest az érvénytelen szerződés megkötésére visszavezethető okból érték.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Védekezésében hivatkozott arra, hogy a felperes követelését a bíróság már jogerős határozattal elbírálta, annak a végrehatása folyamatban van. Vitatta a felperes késedelmi kamat iránti igényét, és utalt a bizonyítékok hiányosságára.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000 forint illetéket. Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy az eredeti állapot helyreállítása a szerződés érvénytelenségének vétkességtől független, objektív jogkövetkezménye. Kifejtette, hogy a kártérítésre vonatkozó szabályok alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha az érvénytelenséghez többtényállási elemek kapcsolódnak; az egyik fél jogellenes magatartásával kárt okoz. Ebben a körben utalt a Legfelsőbb bíróság PK 32. számú kollégiumi állásfoglalásában foglaltakra. A perben rendelkezésre álló bizonyítékok és egyéb adatok mérlegelése alapján úgy foglalt állást, hogy az alperes nem rosszhiszeműen járt el az adásvételi szerződés megkötésekor. Ebből azt a jogi következtetést vonta le, hogy az alperes a Ptk. 396. § (4) bekezdése alapján legfeljebb a szerződéskötésből eredő károk megtérítésére köteles. Álláspontja szerint az alperes tulajdonjogának három napon belüli bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem áll okozati összefüggésben a felperes káraival, a használati díj fizetési kötelezettség a felperes és P.-né rosszhiszemű birtoklására vezethető vissza, a különböző illetékek és egyéb eljárási költségek felmerülésének az oka pedig a felperes és a további jogszerzők perben képviselt jogi álláspontja volt. Okfejtése szerint az alperest marasztaló ítélet teljesítésének az elmaradása nem függ össze a felperes és P.-né teljesítőképességének a hiányával.

Az ítélet ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása, és keresetének teljesítése, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelte a felperes nyilatkozatait, a felek írásbeli előadásait és az okirati bizonyítékokat pedig okszerűtlenül értékelte. Hivatkozott arra, hogy megfelelően bizonyította mind a

kárainak a bekövetkezését, mind pedig azt, hogy a károk az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben keletkeztek. Fenntartotta azt az álláspontját, ami szerint az alperes jogellenesen járt el, amikor nem győződött meg arról, hogy az ingatlan tulajdonosával köt-e szerződést, és akkor is, amikor olyan ingatlant adott el a felperesnek, aminek nem ő volt a tulajdonosa. Állította, hogy az alperes jogellenesen, vesztegetéssel érte el a tulajdonjogának három napon belül való bejegyzését is. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság okszerűtlen mérlegelés eredményeként foglalt állást az előzményi per peres feleinek a jó-, illetve rosszhiszeműségével kapcsolatban. Rámutatott, hogy a Pk 32. számú állásfoglalást a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. és 2/2010. számú PK véleményeiben meghaladottá nyilvánította. Hivatkozott arra is, hogy a perben az alperesnek kellett volna bizonyítania a vétlenségét a károkozásban, ennek azonban az alperes nem tudott eleget tenni. Előadta, hogy az alperes nem is hivatkozott a vétlenségére az elsőfokú eljárásban. Okfejtése szerint a felperes alperes által nem vitatott vagy meg nem cáfolt nyilatkozatát az elsőfokú bíróságnak valónak kellett volna elfogadnia. Álláspontja szerint a perben jelentőséget kellett volna tulajdonítani annak is, hogy az alperes másik adásvételi szerződést is kötött hasonló körülmények között. Kifejtette, hogy valamennyi, a perben kárként érvényesített költség, kamat és elmaradt haszon az alperes szerződésszegésével áll okozati összefüggésben.

A Fővárosi Ítéletábra megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A felperes kártérítés megfizetése iránt terjesztett elő keresetet. Követelését elsődlegesen a tulajdonjog átruházásáért fennálló jogsavatosságra, másodlagosan az alperes szerződésszegésére alapította.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése értelmében a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

Kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére csak érvényes szerződésből eredhet, az érvénytelen szerződésből azonban nem. Ebből okszerűen az következik, hogy a szolgáltatás teljesítésének elmaradásához vagy a szolgáltatás fogyatékoságához fűződő jogkövetkezmény is csak a szerződés érvényessége esetén alkalmazható, a jogosult csak érvényes szerződés esetében alapíthat igényt a szolgáltatás teljesítésének az elmaradására vagy a szolgáltatás fogyatékoságára. Mind a jogsavatossági felelősséget, mind a szerződésszegésért fennálló felelősség a szerződésben kikötött szolgáltatás teljesítésének az elmaradása, illetve a szolgáltatás fogyatékosága alapozza meg, ezért a jogsavatossági felelősség és a szerződésszegésért való felelősség szabályai is csak érvényes szerződés esetében alkalmazhatók.

A bíróság jogerős ítéletével megállapította a felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét. A szerződés érvénytelensége pedig kizárja annak a lehetőségét, hogy a felperes eredményesen érvényesítsen a Ptk. 369. §-a alapján jogsavatosságon, vagy a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján szerződésszegésen alapuló igényt. Mindezekre figyelemmel a felperes kizárólag a

kártérítés általános szabályai szerint érvényesíthetett követelést a perben az alperessel szemben.

A kártérítés általános szabályait megállapító Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében, 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.

A Pp. 164. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

Ezeknek a törvényi rendelkezéseknek az alapján a felperest terhelte a kár bekövetkezésének, a kár összegének, valamint az alperes magatartása és a kár bekövetkezése közötti okozati összefüggésnek a bizonyítása, míg - ahogy arra a felperes helyesen hivatkozott - az alperes bizonyíthatta, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A bizonyítási kötelezettség szempontjából azonban a perben jelentősége volt annak, hogy a felperes azt állította, hogy az alperes tudott, vagy a kellő gondosság mellett tudnia kellett az adásvételi szerződés érvénytelenségének az okáról, arról, hogy az ingatlant nem annak tulajdonosától vásárolta meg. A felperes álláspontja szerint a szerződés érvénytelensége az alperes felróható magatartására vezethető vissza, és ilyen módon a szerződés érvénytelenségéből eredő károk az alperes felróható magatartásával okozati összefüggésben állnak. Az alperes tagadta, hogy tudott arról, hogy nem a tulajdonossal köt szerződést, vagy bármilyen körülményből erre kellett volna következtetnie. A peres felek nyilatkozataira figyelemmel a bizonyítási teher megfordult - a felperesre hárult annak a bizonyítása, hogy az alperes tudott, vagy a kellő gondosság mellett tudnia kellett arról, hogy az ingatlant nem annak tulajdonosától vásárolta meg, és így szándékosan vagy gondatlanságból kötött érvénytelen szerződést a felperessel.

Ennek a bizonyítási kötelezettségének a felperes nem tudott eredményesen eleget tenni. Sem az, hogy az alperes tulajdonjogát a földhivatal a szerződéskötést követő három napon belül jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, sem az, hogy a bejegyzést az alperes esetleg illetéktelen előny juttatásával érte el, nem bizonyítja azt, hogy az alperes tudott arról, hogy az ingatlant nem annak a tulajdonosától vásárolta meg.

Az alperes annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés, amellyel a felperesnek továbbértékesített ingatlant megvásárolta mind alaki, mind tartalmi szempontból mindenben megfeleljen a jogszabályok előírásainak, ügyvédet bízott meg a szerződés megszerkesztésével. Az ügyvéd igénybe vételének a célja az volt, hogy jogi szakértelemmel rendelkező személy tárja fel az érvényes szerződéskötést esetleg akadályozó körülményeket, és biztosítsa az ügylet jogszerűségét. Az ügyvéd igénybe vételének egyik célja volt annak az ellenőrzése is, hogy az eladó

azonos az ingatlan tulajdonosával. Az alperes azzal, hogy ügyvéd közreműködését vette igénybe, az adott helyzetben általában elvárható módon járt el az eladó személyazonosságának az ellenőrzése érdekében. Ezért az alperesnek nem róható fel az, hogy nem ismerte fel, hogy nem az ingatlan tulajdonosával köt szerződést.

A Pp. 3. § (3) bekezdése szerint a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának, illetve a bizonyítási indítvány elkésett voltának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége törvény eltérő rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli.

Ennek a törvényi rendelkezésnek az alapján a bizonyítás sikertelenségét a felperes terhére kellett értékelni. Tekintettel arra, hogy a felperes nem bizonyította az alperes magatartásának a felróhatóságát, az alperes kártérítési felelőssége nem volt megállapítható.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megtérítésére az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest.

, 2012. június 22.

. Molnár Ambrus s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.  
István s. k.  
előadó bíró

Dr. Csóka  
bíró