

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Simon és Petz Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve I.r., II.rendű felperes neve II.r. (mindketten I-II.r. felperes címe), III.rendű felperes neve III.r. és IV.rendű felperes neve IV.r. (III., és IV.r. felperes címe), V.rendű felperes neve (V.rendű felperes címe) V.r., VI.rendű felperes neve (VI.r. felperes címe) VI.r., VII.rendű felperes neve VII.r. és VIII.rendű felperes neve VIII.r. (VII-VIII.r. felperes címe), IX.rendű felperes neve IX.r. és X.rendű felperes neve X.r. (IX., X.r. felperes címe), XI.rendű felperes neve (XI.r. felperes címe) XI.r., XII.rendű felperes neve XII.r. és XIII.rendű felperes neve XIII.r. (XII., és XIII.r. felperes címe), XIV.rendű felperes neve (XIV.r. felperes címe) XIV.r., XV.rendű felperes neve (XV.r. felperes címe) XV.r., XVI.rendű felperes neve (XVI.r. felperes címe) XVI.r., XVII.rendű felperes neve (XVII.r. felperes címe) XVII.r., XVIII.rendű felperes neve felperes leánykori neve (XVIII.r. felperes címe) XVIII.r., XIX.rendű felperes neve Bt. (XIX.r. felperes címe) XIX.r., XX.rendű felperes neve XX.r. és XXI.rendű felperes neve XXI.r. (XX., XXI.r. felperes címe), XXII.rendű felperes neve XXII.r. és XXIII.rendű felperes neve XXIII.r. (XXII., XXIII.r. felperes címe), XXIV.rendű felperes neve XXIV.r. és XXV.rendű felperes neve XXV.r. (XXIV., XXV.r. felperes címe), XXVI.rendű felperes neve XXVI.r. és XXVII.rendű felperes neve XXVII.r. (XXVI., XXVII.r. felperes címe) XXVIII.rendű felperes neve XXVIII.r. és XXIX.rendű felperes neve XXIX.r. (XXVIII., XXIX.r. felperes címe) szám alatti lakosok), XXX.rendű felperes neve XXX.r. és XXXI.rendű felperes neve XXXI.r. (XXX., XXXI.r. felperes címe), XXXII.rendű felperes neve XXXII.r. és XXXIII.rendű felperes neve XXXIII.r. (XXXII., XXXIII.r. felperes címe), XXXIV.rendű felperes neve XXXIV.r. és XXXV.rendű felperes neve XXXV.r. (XXXIV., XXXV.r. felperes címe), XXXVI.rendű felperes neve XXXVI.r. és XXXVI.rendű felperes nevené XXXVII.r. (XXXVI.r., XXXVII.r. felperes címe), XXXVIII.rendű felperes neve XXXVIII.r. és XXXVIII.rendű felperes nevené XXXIX.r., XL.rendű felperes neve XL.r., XLI.rendű felperes neve XLI.r. (valamennyien XXXVIII-XLI.r. felperesek címe), XLII.rendű felperes neve (XLII.r. felperes címe) XLII.r., XLIII.rendű felperes neve (XLIII.r. felperes címe) XLIII.r., XLIV.r. felperes neve (XLIV.r. felperes címe) és XLV.r. felperes neve (XLV.r. felperes címe), XLVI.rendű felperes neve XLVI.r. és XLVII.rendű felperes neve XLVII.r. (mindketten XLVI.rendű felperes címe szám alatti lakosok), XLVIII.rendű felperes neve (XLVIII.r. felperes címe) XLVIII.r., XLIX.rendű felperes neve (XLIX.r. felperes címe) XLIX.r., L.rendű felperes neve (L.r. felperes címe) L.r., LI.rendű felperes neve és LII.rendű felperes neve (L., LI.r. felperes címe), LIII.rendű felperes neve (LIII.r. felperes címe) LIII.r., LIV.rendű felperes neve LIV.r. és LIV.rendű felperes nevené LV.r. (mindketten LIV.r., LV.r. felperes címe), LVI.rendű felperes neve (LVI.r.

felperes címe) LVI.r., LVII.rendű felperes neve (LVII.r. felperes címe) LVII.r., LVIII.rendű felperes neve (LVIII.r. felperes címe) LVIII.r., LIX.rendű felperes neve (LIX.r. felperes címe) LIX.r., LX.rendű felperes neve LX.r. és LX.rendű felperes nevené LXI.r. (mindketten LX., és LXI.r. felperes címe), LXII.rendű felperes neve LXII.r. és LXIII.rendű felperes neve LXIII.r. (LXII., és LXIII.r. felperes címe), LXIV.rendű felperes neve LXIV.r. és LXV.rendű felperes neve LXV.r. (mindketten LXIV.r., LXV.r. felperes címe), LXVI.rendű felperes neve (LXVI.r. felperes címe) LXVI.r., LXVII.rendű felperes neve LXVII.r. és LXVIII.rendű felperes neve LXVIII.r., LXVIII.rendű felperes nevené LXIX.r. (mindhárman LXVII-LXIX.r. felperesek címe) LXX.rendű felperes neve LXX.r. és LXXI.rendű felperes neve (LXXI.r. felperes címe), LXXII.rendű felperes neve LXXII.r. és LXXIII.rendű felperes neve LXXIII.r. (LXXII., LXXIII.r. felperesek címe), LXXIV.rendű felperes neve (LXXIV.r. felperes címe) LXXIV.r., LXXV.rendű felperes neve LXXV.r. és LXXV.rendű felperes nevené LXXVI.r. (LXXIV., LXXV.r. felperes címe), LXXVII.rendű felperes neve LXXVII.r. és LXXVIII.rendű felperes neve LXXVIII.r. (mindketten LXXVII., LXXVIII.r. felperesek címe), LXXIX.rendű felperes neve LXXIX.r. és LXXX.rendű felperes neve LXXX.r. (mindketten LXXIX.r., LXXX.r. felperesek címe), LXXXI.rendű felperes neve LXXXI.r. és LXXXII.rendű felperes neve LXXXII.r. (LXXXI., LXXXII.r. felperesek címe), LXXXIII.rendű felperes neve (LXXXIII.r. felperes címe) LXXXIII.r., LXXXIV.rendű felperes neve LXXXIV.r. (LXXXIV.r. felperes címe), LXXXV.rendű felperes neve (LXXXV.r. felperes címe) LXXXV.r., LXXXVI.rendű felperes neve (LXXXVI.r. felperes címe) LXXXVI.r., LXXXVII.rendű felperes neve (LXXXVII.rendű felperes címe) LXXXVII.r., LXXXVIII.rendű felperes neve (LXXXVIII.r. felperes címe) LXXXVIII.r., LXXXIX.rendű felperes neve (LXXXIX.r. felperes címe) LXXXIX.r., XC.rendű felperes neve (XC.r. felperes címe) XC.r., XCI.rendű felperes neve (XCI.rendű felperes címe) XCI.r., XCII.rendű felperes neve (XCII.rendű felperes címe) XCII.r., XCIII.rendű felperes neve (XCIII.r. felperes címe) XCIII.r. felpereseknek - a dr. Ruzsáthy Gyula ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., valamint a dr. Balásházy Mária ügyvéd által képviselt II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperes ellen, kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. december 8. napján kelt 24.P.22.047/2006/41-I. számú végzésével kijavított 2010. február 8. napján kelt 24.P.22.047/2006/37. számú közbenső ítéletével szemben a II.r. alperes által 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a II.r. alperes megbízói kártérítési felelőssége a bekövetkezett kár 50 %-áért áll fenn, és a felelőssége e körben egyetemleges az I.r. alperessel.

A felperesek fellebbezési eljárási költségét egyenként 25.000 (azaz huszonötezer) Ft + áfa, a II.r. alperes fellebbezési eljárási költségét 500.000 (azaz ötszázezer) Ft + áfa ügyvédi díjban állapítja meg.

A közbenső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az I. és II.r. alperest egyetemleges felelősség terheli a ..., ... út számú ingatlan felépítésének elmaradása miatt keletkezett felpereseket ért kárért.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II.r. alperes a kerület lakáshelyzetének megoldására és ingatlanvagyonának hasznosítására 1992-ben tanulmányt, majd jelentést és rendszerjavaslatot készíttetett, amelyek általános irányelveket tartalmaztak. 1993. májusában a II.r. alperes konkrét ingatlanokat jelölt ki hasznosításra. A V. és P. Bizottság több ülésén is megtárgyalta a perbeli kerület ... út ... szám alatti II.r. alperes tulajdonában álló ingatlan hasznosítására vonatkozó, az I.r. alperes által előterjesztett ajánlatot, mely szerint az I.r. alperes a telekért 8 lakás II.r. alperes részére való átadását vállalta, majd a bizottság elfogadta az I.r. alperes ajánlatát. 1994. július 29-én az alperesek csereszerződést kötöttek azzal a céllal, hogy a perbeli telekingatlanon az I.r. alperes saját vállalkozása keretében lakásépítést valósíthasson meg, míg a II.r. alperes - a felépítendő lakásokból - összesen 500 m² alapterületű 8 lakásingatlanhoz juthasson hozzá. A II.r. alperes a használatbavételi engedély megadásáig, illetve a társasházzá alakításig a tulajdonjogát fenntartotta. A kölcsönösen kikötött elállási jog mellett rögzítették a megállapodásban, hogy a II.r. alperest megilleti az a jog, hogy a készültségi foknak megfelelő költségtérítés után a beruházást saját nevében befejezze és azzal, mint saját tulajdonával rendelkezzen.

A megállapodás megkötése előtt az I.r. alperes referencia munkákat nem tudott megjelölni, ajánlatában jelezte, hogy a teljes épület elemei 30 %-ban elkészültek, a projekttel kapcsolatban egy pénzintézettel előrehaladott tárgyalásokat folytat. A II.r. alperes az I.r. alperes vagyoni helyzetét, a rendelkezésre állóként megjelölt források és épületelemek meglétét nem ellenőrizte. Az I.r. alperes ajánlatainak tartalmából kitűnik, hogy a II.r. alperes tulajdonában álló telek vásárlásához szükséges készpénzzel nem rendelkezett. Egyik ajánlatában csupán a vételár 50 %-ának megfizetését vállalta.

1996. februárjában az alperesek a megállapodást kiegészítették, mely szerint a II.r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy az adásvételi szerződéseket a telekhányad vonatkozásában az I.r. alperes a II.r. alperes helyett aláírja. Az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.20.823/2007/7. számú végzésére utalással kifejtette, hogy az alperesek közötti szerződés-kiegészítésnek ez az eleme olyan - tulajdonostól származó - ügyletkötési meghatalmazás, amely a Ptk. 222. és 223. §-aira és a Ptk. 350. § (1) bekezdésére figyelemmel megteremtette a II.r. alperes I.r. alperessel egyetemleges helytállási kötelezettségét. Másrészt a Legfelsőbb Bíróság kifejtette azt is, hogyha a felperesek az önkormányzati vagyonnal való gondoskodásban, az építkező személy nagy körültekintéssel történő

kiválasztásában bízva kötötték meg szerződéseiket, a II.r. alperes kárfelelőssége ezen az alapon sem zárható ki.

Az elsőfokú bíróság rögzítette közbenső ítéletében, hogy az I.r. alperes és a felperesek 1995. év végétől előszerződéseket, majd 1996-tól adásvételi szerződéseket kötöttek, továbbá az I.r. alperes 1996-ban vevő-tájékoztatót készített a leendő lakásvásárlók számára, amelyben rögzítette az épület együttes műszaki jellemzőit, a teljesítési határidőket, a vevők által igénybe vehető kedvezményeket és az I.r. alperes részéről kapcsolattartó személyeket és elérhetőségüket. A tájékoztató melléklete volt az építési engedély, valamint az I.r. alperesnek egy pénzügyi intézménnyel kötött 1995. július 4-ei megállapodása, ami tartalmazta egyebek közt, hogy az I.r. alperes a lakásokat saját pénzeszközeiből, illetve a vevők által befizetett előlegből saját kockázatára építi és kész lakásként értékesíti. Az építkezés várható befejezési határideje 1996. március 31.

1995. novemberében a II.r. alperes hozzájárult volna 50 millió Ft erejéig a tulajdonát képező ingatlanra bank javára jelzálogjog bejegyzésére, azzal a feltétellel, hogy a bank kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelzálog biztosítékkal él a jelzálogjogosult, úgy először a II.r. alperest elégíti ki a telek ellenértékének erejéig és csak az ezt meghaladó összeget fordítja saját követelésének kielégítésére. 1997. nyarán az I.r. alperes 100 millió Ft bankhitelt vett fel. Nem állapítható meg, hogy az I.r. alperes ezt az összeget az építkezésre fordította-e.

1997. novemberében az építkezés véglegesen abbamaradt. A felperesek 1997. november 15-én elálltak az I.r. alperessel kötött szerződéseiktől, 1997. november 19-én pedig a II.r. alperes megvonta az I.r. alperestől a nevében történő szerződések aláírására vonatkozó lehetőséget.

A peres felek között ezt követően egyeztetési tárgyalások kezdődtek. A felperesek nem fogadták el az I.r. alperes által javasolt m² árak felemelésére irányuló javaslatot. 1997. november 29-én az I.r. alperessel szerződő vevők építőközösséget hoztak létre annak érdekében, hogy az építkezést befejezzék, mert a II.r. alperes a csereszerződés 10. pontja szerinti lehetőséggel nem kívánt élni. A II.r. alperes tulajdonosi bizottsága az 1997. december 1-jén kelt határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga 40 millió Ft vételár ellenében az építőközösséget illesse meg. Az építőközösség tagjai a területet birtokba vették, különböző beruházást végeztek és őrzési teendőket láttak el. A II.r. alperes az építkezés építőközösség révén történő folytatását az I.r. alperes elszámolásához kötötte, de erre nem került sor.

Az I.r. alperessel szemben felszámolási eljárás indult, amelynek során az I.r. alperes felszámolója és a II.r. alperes értékesítették a perbeli ingatlant 2003. szeptember 23-án. A felperesek a felszámolási eljárás keretében követelésük egy részéhez hozzájutottak.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a II.r. alperes kártérítési felelőssége fennáll a Ptk. 222., 223. §-aira, a 339. § (1) bekezdésére, 318. § (1) bekezdésére és 350. § (1) bekezdésére, valamint a 277. § (2) bekezdésére figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II.r. alperes elmulasztotta az I.r. alperes teljesítőképességének tüzetesebb vizsgálatát, azt, hogy az építési költségek nincsenek-e alulkalkulálva, mert ez nem csupán a II.r. alperesi lakások és egyéb rendeltetésű helyiségek költségeit érinti, hanem az építkezésre jelentkező felpereseket is, akiknek részvétele nélkül a csereszerződés teljesítése nem volt lehetséges. Nincs adat arra nézve, hogy e körben a II.r. alperes bármilyen elemzést végzett volna.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 277. § (2) bekezdésére utalással rögzítette közbenső ítéletében azt is, hogy a II.r. alperesnek az önkormányzati tulajdon védelme mellett az építkezésre jelentkezők felé fennálló együttműködése folytán szem előtt kellett volna tartania a felperesek anyagi biztonságát is. A II.r. alperesnek megfontolás tárgyává kellett volna tennie a csereszerződés olyan időpontban történő felbontását, amikor az előszerződések megkötésére nem, illetve csak kis számban került sor, ugyanis az I.r. alperes teljesítőképessége kétséges volt. A II.r. alperesnek gondosabb eljárás esetén tudnia kellett volna, hogy az I.r. alperes gazdálkodása hiányosságokat rejt magában, amelyek kétségtelenné teszik az I.r. alperes megbízhatatlanságát. Erről a II.r. alperesnek abból a körülményből is tudnia kellett, hogy az önkormányzati telek megterhelésével igényelhető hitelfelvételi szándék többször is felmerült.

A II.r. alperes elmulasztotta a gondos eljárást és a felperesekkel való együttműködési kötelezettségét, az I.r. alperes teljesítőképességének újbóli áttekintését nem tartotta szükségesnek a csereszerződés megkötésekor és azok módosítása után sem. Ehelyett 1996. februárjában az I.r. alperessel kiegészítő szerződést kötött, amellyel utat nyitott arra, hogy a bizonytalan gazdálkodást folytató I.r. alperes további felperesekkel szerződjön.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint helyes volt a II.r. alperes azon elvárása, hogy az építőközösséghez való csatlakozását az elszámoláshoz kötötte, azonban e körben sem tanúsította a tőle elvárható gondosságot, mert a II.r. alperes részéről konkrét jogkövetkezményeket kilátásba helyező elszámolásra való felhívás nem történt.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a II.r. alperes a tőle elvárható körülmények tekintetében elmulasztotta az I.r. alperes kiválasztásakor, a csereszerződés módosításakor, majd kiegészítésekor és nem szorgalmazta kellő súllyal az elszámolás megtörténtét, így a felpereseket ért kár bekövetkeztében felelősség terheli. Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 355. § (1) bekezdésére és 344. § (1) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 6. § -ában foglalt feltételek nem állnak fenn, mert a II.r. alperes részéről olyan konkrétan tetten érhető szándékos

magatartás nem volt feltárható, amely a Ptk. 6. §-ában felsorolt együttes feltételek megállapításához szükséges. Az a tény ugyanis, hogy a II.r. alperes az 1994. július 29-ei csereszerződés 10. pontjában kilátásba helyezte a beruházás befejezését, önmagában nem elegendő a szándékosság megvalósításához.

A II.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének részbeni megváltoztatását kérte azzal, hogy a másodfokú bíróság részítélettel utasítsa el a felperesek keresetét a II.r. alperessel szemben.

A II.r. alperes hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen abból indult ki, hogy a Legfelsőbb Bíróság az ügyben született korábbi részítéleteket hatályon kívül helyező végzésében elbírált a kártérítési felelősség jogalapját. A II.r. alperes álláspontja szerint az I.r. alperes 1994-es kiválasztásáért fennálló felelősség akkor lenne vizsgálható, ha az 1994-es megállapodás megbízási szerződés lenne. Ez a megállapodás azonban csereszerződésnek minősül.

A II.r. alperes utalt rá, hogy a mulasztás neki akkor lenne felróható, ha aktív magatartás kifejtése szerződés vagy jogszabály alapján kötelessége lett volna. 1994-ben nem volt hatályban olyan jogszabály, ami az önkormányzati-vállalkozói vagyron vonatkozásában kötelezettséget írt volna elő az önkormányzatnak. Az akkor hatályos szervezeti és működési szabályzat csupán a gazdasági vállalkozásokat érintően írt elő gazdaságossági számítások készítésével kapcsolatos kötelezettséget. A II.r. alperes a csereszerződés megkötése kapcsán eleget tett a szervezeti és működési szabályzatnak, értékbecslést szerzett be, bizottsági határozat született, egyeztetési kötelezettségének eleget tett, az építési, engedélyezési tervdokumentáció pedig a részletes rendezési tervnek megfelelt. Az I.r. alperes nyilatkozatot tett a források 1/3-a rendelkezésre állásáról, 30 %-os készütségi fokról, ez a később hatályba lépő közbeszerzési törvény előírásainak is megfelelő eljárás volt.

A II.r. alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általánoshoz képest magasabb elvárhatósági mércét alkalmazott, nem az általában elvárható magatartás, hanem a tőle elvárható magatartás mércéje alapján állapította meg a II.r. alperes kártérítési felelősségét. A felpereseknek az I.r. alperessel való szerződéskötései idején - 1995-ben és 1996-ban - az építkezés folyamatosan haladt, nem volt látható, hogy az I.r. alperesnek forráshiánya lenne. A csereszerződés teljesítési határideje 1997. február 5. volt, így 1995-96-ban az I.r. alperes elszámoltatása időelőtti lett volna. Önmagában hiteligénylés sem utal forráshiányra. Az I.r. alperes által 1997. június 10-én kötött bankhitelszerződés is azt igazolta, hogy az I.r. alperes ekkor is fizetőképese volt, amikor is 25 millió Ft értékű diszkont-kincstárjegyet nyújtott óvadékként.

A Ptk. 350. § feltételeinek fennálltához a felpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a telekhányad értékesítésére megkötötték a szerződést és káruk a telekhányad vásárlására irányuló szerződéskötésből származott. Ugyanakkor a felperesek és az I.r. alperes által kötött szerződésekben nem telekhányad eladására

került sor. Egyik ilyen szerződéshez sincs csatolva a II.r. alperes által adott meghatalmazás, amiből kitűnne, hogy az mire terjed ki. A II.r. alperes hangsúlyozta továbbá, hogy az 1996. februári szerződés-kiegészítés elvi felhatalmazás volt. A II.r. alperes eladóként nem szerepel az I.r. alperes és a felperesek által kötött megállapodásokban, az I.r. alperes saját nevében szerződött a felperesekkel. Az 1996. március 5-ei megbízás nem hatott ki a felperesek és az I.r. alperes jogviszonyára.

A II.r. alperes kifejtette, hogy a Ptk. 277. §-a és 350. §-a együtt történő alkalmazása azt jelentené, hogy a felperesek egyúttal szerződő felek és károsult harmadik személyek is, ami fogalmilag kizárt.

A II.r. alperes előadta, hogy a felperesek alakilag érvénytelen építőközösségi szerződést készítettek. A II.r. alperes nem akadályozta meg az építőközösség megalakulását, 40 millió Ft vételárért felajánlotta a telek tulajdonjogának átruházását, amire vonatkozó megállapodás nem jött létre és a felperesek azt sem tudták elérni, hogy az I.r. alperes elszámoljon velük.

Az alperesek között pénzmozgás nem volt, így a II.r. alperesnek jogkövetkezmények alkalmazására nem kellett felhívnia az I.r. alperest. A II.r. alperes megítélése szerint az I.r. alperes rendelkezett az építkezéshez szükséges forrásokkal, ugyanis az I.r. alperes 1996-ban ingatlant vásárolt, másutt is folytatott építkezést, 1997-ben pedig 100 millió Ft-os bankhitelt vett fel, amelyet nem fordított az építkezésre.

A felperesek ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását kérték indokainál fogva. A felperesek hangsúlyozták, hogy az 1996. februári szerződésmódosítással alapvetően megváltozott az alperesek közötti szerződéses konstrukció. Hivatkoztak a felperesek arra is, hogy a II.r. alperes lakáskonceptója is hibás volt, ami a peranyag szerint meg is változott. A szerződéskötés előkészítetlen volt, az 1996. februári szerződésmódosításkor a közbeszerzési törvény és az önkormányzati vagyonrendelet is hatályban volt már.

A fellebbezés részben alapos az alábbiak szerint:

A másodfokú bíróság a közbenső ítéletnek fellebbezéssel nem támadott rendelkezését nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében. A másodfokú bíróság tehát a II.r. alperes fellebbezése folytán a II.r. alperes kártérítési felelősségének megállapításával kapcsolatos rendelkezéseket bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a közbenső ítélet rendelkező részében a II.r. alperes kártérítési felelősségét a perbeli ingatlan felépítésének elmaradása miatt keletkezett felpereseket ért kárért állapította meg, ugyanakkor a közbenső ítélet indokolásából kitűnik, hogy a II.r. alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 350. §-a, 339. § (1) bekezdése és 318. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Az 1994. július 29-ei megállapodás lényegi eleme az, hogy a II.r. alperes, mint az ingatlan tulajdonosa megengedte az I.r. alperesnek, hogy az ingatlanon lakóházat építsen fel az építési engedély kézhezvételétől számított 24 hónap alatt, s a szerződő felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy a használatbavételi engedély után az ingatlant társasházzá alakítják. Eddig az ideig a II.r. alperes fenntartotta tulajdonjogát és elidegenítési és terhelési tilalmat kötöttek ki az I.r. alperes javára a társasházzá alakításig. Megállapodtak továbbá abban, hogy a II.r. alperes 500 m² alapterületű 8 albetét tulajdonjogát szerzi meg, míg az ingatlan ezt meghaladó tulajdoni hányada az I.r. alperes tulajdonába kerül. A felek e megállapodása tehát a Ptk. 368. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonjog fenntartás kikötése mellett a Ptk. 378. §-ában szabályozott csereszerződés. A felperesek részben adásvételi előszerződést, részben adásvételi szerződést kötöttek az I.r. alperessel, amelyben vételi szándékuk arra irányult, hogy az I.r. alperes által felépítendő épületben társasházi albetét tulajdonjogát szerezzék meg. Miután a társasház alakításig a földtulajdon joga a II.r. alperest, az épület tulajdonjoga pedig az I.r. alperest illette meg, szükség volt a II.r. alperes hozzájárulására is ahhoz, hogy az I.r. alperes a leendő vevőkkel adásvételi előszerződést, illetve feltételtől függő adásvételi szerződést kössön. E szerződéses konstrukciót nem lehet úgy tekinteni, hogy a II.r. alperes, mint a telek tulajdonosa adta el a telekhányadokat a felpereseknek, az épület meghatározott részeinek a tulajdonjogát pedig az I.r. alperes adta el a felpereseknek. A felperesek és az I.r. alperes által aláírt előszerződésekben, illetve adásvételi szerződésekben a II.r. alperes eladóként, tehát szerződés alanyaként nem szerepel. Egyértelmű tehát, hogy a felperesek lakásokat kívántak vásárolni az I.r. alperestől, s a társasházzá alakítást követően egyes albetétek tulajdonjogát szerezték volna meg. A szerződéses konstrukcióból tehát nem vonható arra következtetés, hogy akár a felperesek, akár az I.r. alperes, akár a II.r. alperes szándéka arra irányult volna, hogy a felperesek az öröklakáshoz tartozó telekhányad tulajdonjogát a II.r. alperestől szerezzék meg. Ellenkezőleg, az alperesek közti szerződésből egyértelmű, hogy a II.r. alperes a telket az I.r. alperesre ruházta át a tulajdonjogának fenntartásával, erre tekintettel pedig már azt vagy annak egy hányadát a felpereseknek nem is adhatta el. Mindezeknek a figyelembevételével aggálytalanul vonható következtetés arra, hogy szerződéses jogviszony nem jött létre a felperesek és a II.r. alperes között. A Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján tehát a II.r. alperes helytállási kötelezettséggel nem tartozik a felperesek irányába amiatt, mert az I.r. alperes magatartása miatt hiúsult meg az építkezés befejezése, az egyes albetétek tulajdonjogának felperesek általi megszerzése. A másodfokú bíróság az ezzel kapcsolatos jogi indokait a fentiekkel egyezően kifejtette a 3.Pf.21.484/2006/6. számú részítéletében is, amely jogi álláspontot a másodfokú bíróság továbbra is fenntart.

A felperesek és a II.r. alperes között szerződéses jogviszony nem keletkezett az 1996. februári, az alperesek által aláírt szerződés-kiegészítés alapján sem. A felperesek által az I.r. alperessel kötött előszerződésekben, illetve adásvételi szerződésekben a II.r. alperes eladóként nem szerepel, az I.r. alperes a megállapodásokat nem a II.r. alperes nevében, hanem a saját nevében kötötte. A

Ptk. 318. §-án alapuló szerződésszegéssel okozott kárért való II.r. alperesi helytállási kötelezettség tehát nem áll fenn.

Az alperesek által kötött szerződés 1994. július 29-én jött létre, a II.r. alperes a vele szerződő I.r. alperest ezt megelőzően választotta ki. A csereszerződés tartalmából az következik, hogy a II.r. alperes megfelelően óvta az önkormányzati tulajdont, ugyanis a telek tulajdonjogát fenntartotta a felépítendő lakásokra vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig, illetve a társasházzá alakításig. A csereszerződés tehát a II.r. alperes számára megfelelő biztosítékot nyújtott az ingatlan tulajdonjogának megóvására arra az esetre is, ha az I.r. alperessel kötött csereszerződés megghiúsul. A felperesek ebben az időben még nem kerültek jogviszonyba az I.r. alperessel, illetve a II.r. alperes ekkor még a felpereseknek nem is adhatott semmilyen tájékoztatást az I.r. alperesről, illetve a perbeli ingatlanon végzendő építkezésről. E körülményekből a másodfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes kiválasztásáért nem tartozik kártérítési felelősséggel a felperesekkel szemben.

Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VIII.20.823/2007/7. sorszámú végzésének indoklásában rámutatott, hogy az alperesek szerződéseinek az az eleme, amelyben a II.r. alperes jogosultságot biztosított az I.r. alperesnek arra, hogy a telek tulajdoni részarányaira vonatkozó szerződéseket a tulajdonos helyett és nevében a már megkötött szerződéseken is aláírja, a Ptk. 222. és 223. §-ai által meghatározott ügyletkötési meghatalmazás volt, és erre a Ptk. 350. § (1) bekezdése a meghatalmazott által ilyen minőségben okozott kárért való helytállásra is alkalmazandó.

Az alperes az 1996. március 5-i (az elsőfokú ítéletben 1996. február keltezésű) szerződés-kiegészítésével kapcsolatos megállapodás megkötését megelőzően az egyes felperesek és az I.r. alperes által megkötött megállapodások aláírására a vevőket nem ösztönözhetette a II.r. alperes ügyletkötési meghatalmazása, vételre ösztönző tényezőként csak a szerződés kiegészítését követően jelentkezhetett. Ez az ügyletkötési meghatalmazás azonban az ezt követő időben motiválhatta a vevőket arra, hogy a már korábban megkötött megállapodásokat fenntartsák, illetve a már megkötött előszerződés alapján végleges adásvételi szerződéseket kössenek az I.r. alperessel. Ebből tehát az következik, hogy a Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint a meghatalmazó kártérítési felelősségét vizsgálni kell a Ptk. 350. § (1) bekezdése értelmében. E szerint a megbízott (meghatalmazott) által ilyen minőségben okozott kárért a károsult harmadik személlyel szemben a megbízó (meghatalmazó) a megbízottal (a meghatalmazottal) egyetemlegesen felelős.

A Ptk. 350. § (1) bekezdésének második mondata szerint a megbízó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy őt a megbízott megválasztásában, utasításokkal ellátásában és felügyeletében mulasztás nem terheli. Az ügyletkötési meghatalmazás adásakor a II.r. alperesnek tisztában kellett azzal lennie, hogy az előszerződések és az adásvételi szerződések megkötésére annak érdekében van szükség, hogy az I.r. alperes az építkezéshez a vevők befizetései révén forráshoz

jusson, s hogy a vevők abban a hiszemben lehetnek, hogy a II.r. alperes I.r. alperessel kötött szerződéses konstrukciója megfelelő biztosíték, garancia arra, hogy az önkormányzati ingatlanon az I.r. alperes beruházása megvalósulhasson, s a felperesek adásvételi szerződése teljesezésbe menjen.

A II.r. alperes felperesekkel szembeni együttműködési kötelezettsége nem a Ptk. 277. § (1) bekezdésén alapszik, mert szerződéses jogviszony nem jött létre köztük, hanem annak alapja a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés.

A szerződés-kiegészítő nyilatkozat megtétele, az ügyletkötési meghatalmazás megadása előtt a II.r. alperesnek gondosan fel kellett volna mérnie az I.r. alperes vagyoni helyzetét, azt, hogy megfelelő forrással rendelkezik-e az építkezés befejezéséhez, ebben az időpontban milyen volumenű saját forrással rendelkezik, illetve a további forrásbevonások - bankhitel, a vevők által fizetendő vételárrész - megfelelő fedezetet nyújt-e az építési költségekre, vagy sem. Vizsgálni kellett volna, hogy az ügyletkötési meghatalmazás alapján szerződő, illetve ennek ismeretében a korábban kötött megállapodást hatályban tartó nyilatkozatra a II.r. alperes nyilatkozata milyen hatással van és a vevők által befektetett vételárrész, nincs-e kockáztatva az I.r. alperes forráshiánya miatt.

A II.r. alperesnek tehát azt kellett volna bizonyítania, hogy ebben a körben ellenőrzési kötelezettségének eleget tett, e körben úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A II.r. alperes azonban nem bizonyította a perben, hogy ezt az ellenőrzési kötelezettségét teljesítette volna, így a II.r. alperes felelőssége ezen ellenőrzés elmulasztásával okozati összefüggésben keletkezett kárért áll fenn a Ptk. 350. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján.

E körben értékelte a másodfokú bíróság az 1997. november 29-ei építőközösségi szerződés létrejöttével és annak működésével kapcsolatos II.r. alperesi magatartást is, és osztotta az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos okfejtését.

Ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a felperesek már az ügyletkötési meghatalmazás előtt is kötöttek előszerződéseket, illetve adásvételi szerződéseket az I.r. alperessel úgy, hogy az ingatlan-nyilvántartásból tudniuk kellett azt, hogy az ingatlan a II.r. alperes tulajdonában áll, mégis eladóként saját nevében eljárva az I.r. alperessel kötöttek megállapodást. A felperesek részéről is körültekintőbb eljárásra lett volna szükség, így a felperesektől is elvárható lett volna, hogy az I.r. alperes gazdasági háttere felől érdeklődjenek, alaposabban tájékozódjanak az építkezés kockázatai felől, illetve biztosítékot kössenek ki a befizetett vételárrész védelmében. Ennek elmulasztása miatt a felpereseket a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti felelősség terheli, tehát nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget. A másodfokú bíróság e körülmények értékelésével a felperesek közrehatásának mértékét 50 %-ban határozta meg.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság figyelemmel a Pp. 253. § (2) bekezdésére részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárási költség megállapításáról a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2011. február 16.

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