

Győri Ítéltábla
Pf.V.20.002/2013/4. szám

A Győri Ítéltábla a Bólyai János és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek I. r., II. r. alperesek ellen kártérítés megfizetése** iránt indított perében - amelybe az alperesek pernyertessége előmozdítása érdekében a beavatkozó beavatkozott - a Győri Törvényszék 2012. november 29. napján kelt P.20.022/2012/23. számú ítéletével szemben a felperes által 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I-II.r. alperesek részére egyetemlegesen járóan 15.000 (tizenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes a Magyar Állam javára az illetékes adóhatóság külön felhívására és számlájára megfizetni 720.000 (hétszázhuszezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesnek az alperesekkel szemben kártérítés jogcímén előterjesztett, 9 millió Ft és ezután 2011. május 5. napjától járó késedelmi kamat megfizetése iránti keresetét elutasította. Egyúttal kötelezte az felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 30.000,- Ft perköltséget, valamint az állam javára 540.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Határozata indokolása szerint a felperes és az "A" Kft. között 2004. január 20-án létrejött adásvételi előszerződés 7. pontjában a szerződő felek megbízták a II. r. alperest - az I. r. alperes ügyintézése mellett - „jelen végleges adásvételi szerződés készítésével és az ingatlan-nyilvántartás lebonyolítására”. Ez alapján a felperes és a II. r. alperes között megbízási jogviszony jött létre. A jogviszonyra irányadó szabályok értelmében a megbízott köteles a rábízott ügyet ellátni, a megbízó utasításai szerint és érdekeinek megfelelően.

Az Ütv. 10.§-a értelmében az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítésért a Ptk. szerint felel. Jelen ügyet a Ptk. 318.§-a szerinti utaló szabályára figyelemmel a Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján kellett megítélni.

Az elsőfokú bíróságnak az alperes elévülési kifogására figyelemmel az elévülés kérdésében kellett állást foglalni. E körben elsődlegesen azt vizsgálta, milyen jogellenes magatartást valósított meg a II. r. alperes, ezzel okozati összefüggésben a felperesnek milyen összegű kára keletkezett, mikorra tehető a kár bekövetkezte, azaz az elévülés öt éves határidejének kezdete.

A 2004. január 20-án kelt adásvételi előszerződés és a "**Település**"1-i Körzeti Földhivatalhoz 2004. január 7-én benyújtott társasház alapítási szándéknyilatkozat összevetéséből megállapította, hogy a felperes ugyanarra a lakásra kötött előszerződést, amelyre mások adásvételi szerződéssel rendelkeztek. A felperes olyan lakásra kívánt előszerződést kötni 2004. január 20-án, amelyet korábban az eladó már értékesített másoknak, s a szerződéssel rendelkező személyek vonatkozásában a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre került. Az iratokat a II. r. alperes nevében eljáró I. r. alperes jegyezte ellen, ezért a szakmai szabályok és az elvárható gondosság megtartása mellett ezt a tényt észlelni kellett volna. Ennek elmulasztása folytán nem tájékoztatta a felperest arról, hogy végleges adásvételi szerződés az előszerződés szerinti ingatlanra nem köthető.

Rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli előszerződést nem a társaság cégjegyzésre jogosult képviselője, hanem annak házastársa írta alá. Ennek alapját a cég ügyvezetője által a házastársa részére adott meghatalmazás képezte. A BDT2002.696. számú eseti döntésre figyelemmel nem helytálló a felperesi hivatkozás, miszerint a meghatalmazás a régi Gt. 22.§ (3) bekezdésébe ütközik (vezető tisztségviselői feladat csak személyesen látható el, képviseletnek nincs helye), mert e jogszabályi rendelkezés csak az ügyvezetési feladatok ellátására ír elő személyes eljárást, azonban nem zárja ki a társaság képviseletének átruházását. A régi Gt. 40.§ (1) bekezdése szerint a társasági szerződés eltérő rendelkezése hiányában a vezető tisztségviselő cégjegyzési joga önálló, az egyéb képviselők cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti joggal rendelkező személy együttes aláírása szükséges. Ezért az "**A**" Kft. nevében az előszerződést aláíró "**B**" csak a társasági szerződés önálló jegyzésre jogosító rendelkezése értelmében volt önálló aláírással jogosult. Erre az alperesek nem hivatkoztak, ennek meglétét nem bizonyították, ezért "**B**" önállóan nem volt jogosult az adásvételi szerződés aláírására.

A Ptk. 217.§-a alapján az alakítás megsértésével kötött szerződés semmis. Az I. r. alperes ügyintézésével eljáró II. r. alperesnek a szakmai szabályok megtartása és az elvárható gondosság tanúsítása esetén ezt látnia, és a felperessel közölnie kellett volna. A felperes érdekét két okból is súlyosan sértő, gondatlan alperesi magatartás következtében a felperes aláírta az előszerződést, és kifizette az eladó képviseletében eljáró személynek a 9 millió Ft összegű vételárat. A II. r. alperes az ügyvédi megbízási szerződést hibásan teljesítette, semmis előszerződés megkötésénél működött közre, amely ráadásul az eladó által korábban másnak értékesített lakásra vonatkozott. Ezen magatartással okozati összefüggésben bekövetkezett felperesi kár megtérítése iránti felelőssége a II. r. alperesnek fennáll.

Mivel az előszerződés semmis, és a végleges szerződés megkötése is lehetetlen volt, a felperes szolgáltatása (az előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 9 millió Ft) ellenszolgáltatás nélkül maradt. Ezzel a felperes károsodása bekövetkezett függetlenül attól, hogy a felperes ezt ekkor még nem ismerhette fel. Téves az a felperesi érvelés, hogy a kára akkor keletkezett, amikor az általa használt lakás birtokba adására jogerősen kötelezte a bíróság. A kára ugyanis abból ered, hogy az általa kifizetett vételár ellenértékét (ingatlanhányad, felépült lakás tulajdonjogát) nem kapta meg, és lehetősége sem nyílt annak megszerzésére. Így az elévülés 2004. január 20-án kezdődött, amely 2006. június 12. napjáig, a szerződés felbontásáig nyugodott. Mivel ekkor még egy évnél több volt hátra az

elévülésből, a Ptk. 326.§ (2) bekezdése nem alkalmazható, tehát a követelés 2009. január 21. napján elévült.

A felperes keresetét az I. r. alperessel szemben 2009. július 23-án, míg a II. r. alperessel szemben 2012. február 20. napján terjesztette elő.

Az Ütv. 10.§ (1) bekezdés értelmében az ügyvédet, mint az ügyvédi iroda tagját mögöttes, az egyszerű kezeséhez hasonló felelősség terheli az ügyvédi iroda által okozott károk megtérítéséért. A Legfelsőbb Bíróság 1/2007. számú Polgári Jogegységi határozata deklarálja, amennyiben a követelés a főkötelezettel szemben elévült, akkor az elévült a járulékos kötelezettel szemben is, miután a járulékos kötelezett hivatkozhat a főkötelezettet megillető elévülési kifogásra. Erre figyelemmel a felperes követelése az I. r. és II. r. alperesekkel szemben elévült, azt a Ptk. 325.§ (1) bekezdése alapján bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezést terjesztett elő, amelyben a kereseti kérelmének történő teljes helyt adás kért. Téves az az elsőfokú álláspont, amely szerint az előszerződés tekintetében a felperes és a II. r. alperes között megbízási jogviszony jött létre. Az adásvételi előszerződés szerint a jelen okirat aláírásával a végleges adásvételi szerződés készítésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolítására hatalmazták meg a II. r. alperest. Ezt erősíti a felperes nyilatkozata is, amely szerint az ügyvédi munkadíj megfizetése a végleges szerződés megkötésekor volt esedékes. Ezért az előszerződés megkötése nem volt a megbízási tárgya, csak a végleges szerződés megkötése lett volna az.

Elévülés egyik alperes esetében sem következett be, mert a II. r. alperes fenti szerződéses kötelezettsége fennállt, annak az előszerződés értelmében a jogerős használatbavételi engedély kézhezvételét követő 3 napon belül, a társasház alapító okiratának aláírásával egyidejűleg kellett volna eleget tennie.

A felperes kára akkor következett be, amikor annak elhárítása, illetve enyhítése érdekében tett lépései nem vezettek eredményre. E körbe tartozik "C" és feleségével kötött szerződés, és a velük folytatott per véghezvitele. Mivel "C" és feleségével kötött szerződés sem határozza meg azonosíthatóan a lakást, a felperes alappal bízott abban, hogy a lakás megszerzésére az előszerződés alapján lehetősége lesz. A lakás kiürítése iránti perben hozott ítélet ("**Település**"1-i Városi Bíróság 6.P.20.157/2009632.) jogerőre emelkedésének napján következett be a kára. Ellenkező esetben az előszerződésen alapuló jogszerű birtoklás és a lakás tulajdonjogának megszerzése mint lehetőség zárta ki a károsodás bekövetkeztét.

A másodfokú eljárásban megtartott fellebbezési tárgyaláson a felperes fellebbezési érvelését módosította. Elfogadta, hogy a kár esedékességének időpontja 2004. január 21-e, de álláspontja szerint a perben már feltárt kiürítési per jogerős befejezéséig, azaz 2011. május 5. napjáig az elévülés menthető okból nyugodott. Ekkor vált a felperes számára nyilvánvalóvá, ekkor ismerte fel, hogy az a lakás, amelyben bent lakott, nem lehet az övé, nem tudja megszerezni annak tulajdonjogát. Ettől számítottan pedig az elévülés nem következett be. Ezért az I. r. alperessel szembeni perindítás, figyelembe véve annak 2009.július 23-i időpontját idő előttinek minősíthető. Kérte azt is figyelembe venni, hogy a jelen per tárgyalása a kiürítési per jogerős befejezéséig felfüggesztésre került, és a folytatásra a

felperes 2011. december 29-én kelt kérelme alapján került sor. Ezen módosított érvelés mellett a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja is módosítandó.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes követelése elévült. A felperes - szemben a 2012. április 2-i tárgyaláson tett nyilatkozatával - egyetlen alkalommal sem jelentkezett a II. r. alperesnél.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges és egyben elégséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen, a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megfelelő módon értékelve a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetése is érdemben helytálló.

Osztotta az ítéletábra azt az elsőfokú bírósági álláspontot, hogy a felperesnek a II. r. alperessel szemben az Ütv. 10.§ (1) és 67.§ (2) bekezdése, valamint a Ptk. 318.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó 339.§ (1) bekezdésére alapított kereseti követelése elbírálása körében mindenekelőtt az alperesi elévülési kifogásra figyelemmel az elévülés kérdésében kellett állást foglalni.

Ennek meghatározása érdekében helyesen vizsgálta, hogy milyen jogellenes magatartást valósított meg a II. r. alperes (a I. r. alperes, mint tagja által), ezzel a magatartással okozati összefüggésben a felperesnek milyen összegű kára keletkezett, s legfőképp mikorra tehető a kár bekövetkezte, azaz az elévülés 5 éves határidejének kezdete.

Az elsőfokú bíróság a II. r. alperes felróható károkozó magatartását atekintetben látta bizonyítottnak, hogy a felperes és az ügyvédi iroda között (II. r. alperes) létrejött megbízási szerződés ellenére - a szakmai szabályok meg nem tartása és az elvárható gondosság elmulasztása miatt - az I. r. alperes olyan előszerződést jegyzett ellen, amely alapján a felperesi tulajdonszerzése a kétszeres eladásra figyelemmel eleve lehetetlen volt, valamint az eladó nevében az előszerződést nem a társaság cégjegyzésre jogosult képviselője, hanem annak házasátársa írta alá, amely a Ptk. 29.§ (3) bekezdésére és a régi Gt. 40.§ (1) bekezdésére figyelemmel a Ptk. 217.§ (1) bekezdése értelmében semmis, azonban e tény a felperessel nem közölte.

A felperes érdekét sértő gondatlan magatartása következtében a felperes az előszerződés aláírásakor 9 millió forintot fizetett ki az eladó képviseletében eljáró személynek. A II. r. alperes az ügyvédi megbízási szerződést hibásan teljesítette, olyan ingatlan adásvételi szerződés megkötésénél működött közre, amely alapján a megbízói tulajdonszerződése aggályos volt, és erre a körülményre a felperest nem figyelmeztette. Ezen magatartásával okozati összefüggésben bekövetkezett felperesi kár megtérítése iránti felelőssége tehát a II. r. alperesnek a Ptk.339. § (1) bekezdése alapján fennáll.

A felperes fellebbezési érvelésére figyelemmel rámutat az ítéletábra arra, hogy a törvényszék az előszerződés 7. pontjának megfelelő értelmezésével helytállóan állapította meg, hogy a

perbeli jogügylet kapcsán a felperes és a Kft. között a Ptk. 208.§ (1) bekezdése szerinti adásvételi előszerződés mellett a szerződő felek és a jogügyletet okiratba foglaló ügyvéd alperes között a Ptk. 474.§-a alapján a megbízási jogviszony jött létre. A felek között a rábízott ügy megjelölésével (végleges adásvételi szerződés készítése és az ingatlan-nyilvántartás lebonyolítása) külön megbízási szerződés megkötése nélkül is kötelmi jogviszony keletkezett. Ennek megdöntésére nem alkalmas az a felperesi nyilatkozat, hogy az ügyvédi munkadíj megfizetésére a végleges szerződés megkötésekor kerül sor. A Ptk. 478.§ (4) bekezdése értelmében a megbízási díj a szerződés megszűnésekor esedékes. A megbízási szerződés főszabály szerint teljesítéssel szűnik meg, azaz ha a megbízott a rábízott ügyet ellátta. Ebből következően a megbízási díj végleges adásvételi szerződés megkötésekor történő kifizetése a megbízási jogviszonyra vonatkozó szabályoknak maradéktalanul megfelel.

Helyesen állapította meg a törvényszék, hogy a felperes kára akkor keletkezett, amikor a vételárat megfizette az eladóknak, mert szolgáltatása ellenszolgáltatás nélkül maradt. Ezért a 9 millió forint kártérítés iránti követelés elévülése a Ptk. 360.§ (1) bekezdése és a Ptk. 326. § (1) bekezdése alapján az összeg kifizetésének napján, 2004. január 20-án megkezdődött. Ehhez képest a Ptk. 324.§ (1) bekezdésében meghatározott öt éves elévülési idő 2009. január 21-én eltelt.

A felperes hivatkozott arra, hogy a követelésének elévülése a "C" és felesége felperesek által ellene a Zala Megyei Bíróság előtt indított ingatlan kiürítése iránti perben hozott ítélet jogerőre emelkedésének napjáig, 2011. május 5-ig nyugodott.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 326.§ (2) bekezdésének megfelelő értelmezésével helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a felperes követelése csak addig nyugodott, amíg a felperes nem ismerte fel, hogy a kára bekövetkezett. A konkrét esetben ezt a felperes akkor ismerte fel, amikor egyértelművé vált számára, hogy a perbeli ingatlanon tulajdonjogot nem szerezhetsz. Ez a felismerés szemben a fellebbezési érvelésével nem a lakás kiürítése iránti perben hozott ítélet jogerőre emelkedése napján következett be, hanem - ahogy arra a felperes is az eredeti kereseti kérelmében hivatkozott - a 2005. április 25. napján kötött adásvételi szerződés felbontásának napján, 2006. június 12-én.

A felperes ekkor szembesült azzal, hogy végleges adásvételi szerződés megkötésére nem kerülhet sor, az ingatlanon tulajdonjogot nem szerezhetsz, és a vételárat sem kaphatja vissza. Rámutat az ítélőtábla arra, hogy a lakás kiürítése tárgyában folyamatban volt per azért nem alkalmas az elévülés nyugvásának igazolására, mert e pernek kizárólag a kiürítés volt a tárgya, az eljáró bíróság a jogviszony jellegénél fogva nem foglalkozott azzal, hogy a felperes a perbeli ingatlanon szerezhetsz-e tulajdonjogot, vagy sem.

Mivel a menthető ok megszűnésének napján (2006. június 12-én) az elévülésből egy évnél több volt hátra, így a Ptk. 326.§ (2) bekezdése nem alkalmazható, ezért helyesen állapította meg a törvényszék, hogy a felperes követelés 2009. január 21. napján elévült.

A Ptk. 325.§ (1) bekezdése kimondja, hogy az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Mivel a felperes a követelést a II. r. alperessel mint főkötelezettel szemben elévülési időn túl, 2012. február 20-án terjesztette elő, a Legfelsőbb Bíróság 1/2007. számú Polgári Jogegységi Határozata alkalmazásával helyesen rendelkezett az elsőfokú bíróság mind az I.r.alperessel, mint járulékos kötelezettel, mind a II.r. alperessel, mint főkötelezettel szemben előterjesztett kereset elutasításáról.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, így a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viseli a saját felmerült költségét viseli, és köteles megfizetni az alperesek részére egyetemlegesen a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A pervesztes felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján viseli.

Győr, 2013. évi november hó 7. napján

Dr. Ábrahám Éva sk. a
tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk. előadó
bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró