

A Kúria a Dr. Tasnádi Gábor ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű felpereseknek, a jogtanácsos által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt, a Hajdúszoboszlói Városi Bíróság előtt 4.P.20.160/2011. számon megindított és a Debreceni Törvényszék 2.Pf.21.024/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperesek által 30. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

I n d o k o l á s

A hrszú üdülő ingatlan tulajdonosa 2/3 részben az alperes, 1/3 részben az Zrt. (a továbbiakban: Zrt.) A tulajdonosok az ingatlant eladásra hirdették. Az I. és II.r. felperesek az ingatlanra vételi ajánlatot tettek. Az I. és II.r. felperesek az ingatlanban szállodát kívántak üzemeltetni. Ennek érdekében alapították a III.r. felperest. Az I-II.r. felperesek által készítettett adásvételi szerződés feltételeit tartalmazó okiratok szerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát a III.r. felperes szerezte volna meg. A szerződési feltételekben a felek megegyezni nem tudtak. Az Zrt. 2010. június 14-én közölte az alperessel, hogy a közös értékesítéstől visszalép és az 1/3 tulajdoni illetőségét maga értékesíti. Az I-II.r. felperesek továbbra is kapcsolatban maradtak az alperessel, s a kötendő szerződés feltételeiről egyezkedtek. Az Zrt. 2010. november 23-án kelt levélben tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az alperessel már közölte: mivel a közös értékesítés nem vezetett eredményre, a saját 1/3 tulajdoni illetőségét külön szándékozik értékesíteni. A felperesek azonban csak az egész ingatlanra akartak szerződést kötni. Az alperes 2010. december 12-én kelt levelében a felperesek tudomására hozta, hogy az ingatlan egészét csak úgy tudná a III.r. felperesnek eladni, ha az Zrt. 1/3 tulajdoni illetőségét magához váltaná, „ezzel a lehetőséggel azonban nem kíván élni”.

Keresetében az I.r. felperes 181.499 forint vagyoni és 500.000 forint nem vagyoni, a II.r. felperes 500.000 forint nem vagyoni, a III.r. felperes 875.000 forint vagyoni kártérítésre kérte kötelezni az alperest. A keresetüket arra alapították, hogy a szerződéskötési tárgyalások során az alperes megsértette a Ptk. 205. §-ának (3)

bekezdése alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségét, azzal, hogy nem tájékoztatta az Zrt. 2010. június 14-én kelt levelében foglaltakról, miszerint az Zrt. az 1/3 tulajdoni illetőségét maga kívánja értékesíteni; erről az alperes 2010. december 14-én kelt leveléből értesült. A felperesek a keresetüket a Ptk. 6. §-ára alapítva is fenntartották. Az I. és II.r. felperesek a nem vagyoni kártérítést az abból eredő sérelmeik kiegyenlítésére kérték, hogy az ingatlannal kapcsolatos terveik nem valósulhattak meg. A II.r. felperes a turizmus területén szerzett kapcsolatait, jártasságát a szerződéskötés megghiúsulása folytán nem hasznosíthatta. Az I.r. felperes vagyoni kártérítési követeléséből 166.499 forint a szerződéskötési tárgyalásokra történt utazások költsége, 15.000 forint a III.r. felperes cégbejegyzésének illetéke tette ki. A III.r. felperes követelése 5 havi könyvelési költségéből, összesen 250.000 forintból, 250.000 forint a szálloda épület átalakítási terveinek előkészítésével kapcsolatos munkákért a tervezőnek fizetett 25.000 forintból és a szerződéstervezetek elkészítéséért, a tervezetek véleményezéséért és a majdani végleges adásvételi szerződés ellenjegyzéséért az ügyvédjének fizetett 350.000 forintból állt.

Az elsőfokú bíróság az I-II.r. felperesek nem vagyoni kártérítési követeléséből 200.000-200.000 forintot, az I.r. felperes vagyoni kártérítési követeléséből 30.762 forintot ítélt meg, a III.r. felperes követelését pedig teljes egészében megítélte. Kötelezte az alperest a kártérítési összegek kamatainak megfizetésére is. Az I-II.r. felperesek keresetét a marasztalási összeget meghaladóan elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta: A Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése értelmében a feleknek már a szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről. Az alperes ezt az együttműködési kötelezettségét sértette meg azzal, hogy nem tájékoztatta a felperest az Zrt. 2010. június 14-én kelt leveléről, miszerint az az 1/3 tulajdoni illetőségét maga kívánja értékesíteni. Ha a felperesek a tájékoztatást megkapják, maguk dönthették volna el, hogy a további szerződéskötési tárgyalásokkal járó kockázatokat vállalják-e. Mivel az alperes a Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségét megsértette, a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítési felelősség terheli. Az Zrt. a felpereseket 2010. november 23-a előtt nem értesítette a szándékáról, hogy a tulajdoni illetőségét külön értékesíteni kívánja, „nyilván azért, mert az alperest tekintette a közös értékesítés ügygazdájának”. Mivel az alperes elővásárlási jogával nem élt, az Zrt. az 1/3 tulajdoni illetőségét 2009. november 18-án másnak értékesítette. A felpereseknek az ingatlan 2/3 tulajdoni illetősége nem állt érdekükben. Az I-II.r. felperesek „az ingatlant jövőbeli egzisztenciájuk megalapozása érdekében kívánták megvásárolni, érzelmileg is a ingatlanhoz kötődtek, időközben megszűnt az I.r. felperes állása, így már

mindketten munkanélkülivé váltak, majd ezek után derült ki, hogy az alperes nem kíván élni elővásárlási jogával. A vendéglátás-szállodás munka komoly csapást jelent számukra azóta is." A felperesek emberi méltósága sérült az alperes jogellenes magatartása folytán, ezért a Ptk. 84. § (19 bekezdés e) pontja alapján a sérelmet indokolt nem vagyoni kártérítéssel kiegyenlíteni. A III.r. felperes által kiadott költségek indokoltak voltak, utóbb oka fogyottá váltak az alperes jogellenes magatartása folytán, ezért azokat az alperes teljes mértékben köteles megtéríteni. Az I.r. felperes vagyoni kártérítési igényéből csak két alkalommal történt utazás költsége, 15.762 forint állt okozati összefüggésben az alperes jogellenes magatartásával, ezért az ezt meghaladó követelésével az I.r. felperest el kellett utasítani.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesek már 2009. október 20-án ajánlatukat mindkét ingatlan tulajdonosának megtették. Az Zrt. 2009. november 18-ai levelében a saját nevében nyilatkozott a felperesek ajánlatáról. Az alperes a tulajdonostársától nem kapott meghatalmazást a társtulajdonos ingatlan tulajdoni hányadának értékesítésére. Az alperes tájékoztatta az I.r. felperest az Zrt. 2010. június 14-ei levelének tartalmáról. az alperes alkalmazottainak tanúvallomását nem lehet elvetni csupán azért, mert alkalmazotti minőségük miatt tőlük elfogulatlan vallomás nem várható. Az I.r. felperes és az alperes is abban bíztak, hogy ha ők megegyezésre jutnak, az Zrt. is eladja a maga tulajdoni illetőségét. Az alperes tájékoztatási kötelezettségét nem sértette meg. Nem állapítható meg az alperes kártérítési felelőssége a Ptk. 6. §-a alapján sem. A szerződéskötés előkészítésének költségei, a szerződéskötés szokásos kockázati körébe tartoznak. Ilyen jellegű költség az a költség is, amelynek megtérítését az I. és III.r. felperesek vagyoni kártérítésként követelik. Ha keletkezett volna is a felpereseknek olyan kára, amelynek megtérítése az utolsó magatartást tanúsító féltől követelhető lenne, annak megtérítését az alperestől nem igényelhetnék, mert a terhükre önhiba állapítható meg. Az alperes már 2010. május 13-án kelt levelében arról tájékoztatta az I.r. felperest, hogy a tárgyalásokat befejezettnek tekinti. A tárgyalások a felperesek kezdeményezésére kezdődtek újra. A perben semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá azt a felperesi állítást, hogy az alperes határozott ígéretet tett volna a szerződés megkötésére az Zrt. nevében is.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a keresetüknek egészében helyt adó ítélet meghozatalát kérték. Azzal érveltek, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok helytelen mérlegelésével állapította meg, hogy a szerződéskötési tárgyalások során az alperes nem képviselte az Zrt-it is. Hangsúlyozták, hogy

az alperes a per során soha nem hivatkozott arra, hogy az Zrt-t nem képviseli, és arra sem hívta fel őket, hogy a tulajdonostárs Zrt-vel vegyék fel közvetlenül a kapcsolatot.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az iratok tartalmával ellentétes.

A jogerős ítélet mentes az említett hibáktól. A felperes tulajdonostársa meghatalmazása nélkül csak a saját tulajdoni illetőségére kötendő szerződéssel kapcsolatos kötelező nyilatkozatokat tehetett. A Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségét is csak abban a körben sérthette meg, amelyben joghatályos nyilatkozatok megtételére volt jogosult. Ingatlan adásvételi szerződésről lévén szó a tulajdonostársa nevében csak akkor tehetett volna szerződéses nyilatkozatokat, ha a tulajdonostársa erre írásbeli meghatalmazással feljogosítja. Az alperesnek ilyen meghatalmazása nem volt. A meghatalmazás meglétét nem lehet a levelezések különböző értelmezést lehetővé tevő tartalmából megállapítani.

A felpereseknek az Zrt. tulajdonostárssal is közvetlenül kellett volna tárgyalniuk. A felperesek ezt elmulasztották, ezért nem hivatkozhatnak alappal arra, hogy a tulajdonostárs álláspontját nem ismerték.

A felperesek csak az egész ingatlan tulajdonjogát kívánták megszerezni. Azt nem várhatták el az alperestől, hogy a tulajdonostárs tulajdoni illetőségét váltsa magához, azért, hogy az egész ingatlant az alperestől szerezhessék meg. Szerződéskötésre szóló meghatalmazás hiányában a tulajdonostárssal való tárgyalás és a vele való külön szerződéskötés elkerülhetetlen volt. A másodfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, különös tekintettel arra is, hogy a bizonyítási kötelezettség a felpereseket terhelte.

Az I-II.r. felperesek nem vagyoni kártérítési igényét illetően a Kúria csak arra mutat rá, hogy a szerződéskötési tárgyalások során tanúsított felróható magatartás nem sérti a másik tárgyaló fél emberi méltóságát, ezért az ilyen jellegű jogsértések nem vagyoni kártérítési igényt nem alapoznak meg.

Minthogy a jogerős ítélet a jogszabályoknak mindenben megfelel, a Kúria a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, az alperesnek azonban a felülvizsgálati eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett, a perköltségviselésről határozni nem kellett.

Budapest, 2013. június 26.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k.
előadó bíró, Dr. Virág Csaba s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

AM

írnok