

A bíróság a Bólyai János és Társai Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Szikinger István, ...) és dr. Sárközy Gergő (...) ügyvéd által képviselt I.rendű felperesnek (...) Szűcsné dr. Durgó Mária (...) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes(...) és II.rendű alperes (...) ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

Kötelezi a bíróság elsődlegesen a II.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 14.702.000 (tizennégymillió-hétszázkettőezer) Ft-ot, és ezen összegnek 2006. június 27. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

A II.r. alperes felelőssége személy 1-nek a Nagykanizsai Városi Bíróság B.462/2007/28. számú, a Zala Megyei Bíróság Bf.139/2010/11. számú határozatával helybenhagyott ítélete szerinti felelősségével a fenti összeg tekintetében egyetemleges.

Kötelezi a bíróság másodlagosan az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 14.702.000 (tizennégymillió-hétszázkettőezer) Ft-ot, és ezen összegnek 2006. június 27. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát azzal, hogy végrehajtás az I.r. alperessel szemben követelés behajtására kizárólag akkor vezethető, ha a II.r. alperessel szembeni végrehajtás eredménytelen maradt.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára, az illetékes adóhatóság külön felhívására és számlájára 144.000 (száznegyvennégyezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Kötelezi a bíróság az I-II.r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesesen a Magyar Állam javára, az illetékes adóhatóság külön felhívására és számlájára 1.656.000 (egymillió-hatszázötvenhatezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Kötelezi a bíróság az I-II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesesen fizessenek meg a felperesnek 1.532.561 (egymillió-ötszázharminckettőezer-ötszázhatvanegy) Ft perköltséget.

Az ítélet előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél fellebbezése hatálytalan, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja. Nem minősül hatálytalannak a jogi képviselővel nem rendelkező fél által benyújtott fellebbezés, ha a fél pártfogó ügyvédi képviselő engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő az illetékes igazságügyi hivatalhoz.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek a Győri Ítéltáblához, melyet a Győri Törvényszéken kell benyújtani 4 példányban.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezésben előterjesztett kérelem alapján tárgyalás tartását kérhetik a Győri Ítéltáblától, ha

- a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik,
- a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos,
- illetőleg a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását a felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmükben kérhetik.

I n d o k o l á s

A bíróság a peres felek előadása, tanú 1 tanúvallomása, valamint a csatolt iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes és a cég 1 (továbbiakban: vevő) 2004. március 22-én adásvételi szerződést kötött, mely szerint a vevő 11 millió Ft vételárért megvásárolja a felperes tulajdonát képező város 1 hrsz-ú, természetben város, utca 1. szám alatti, 501 m2 alapterületű ingatlant. A megállapodás 2. pontja rögzíti, hogy a vevő 1 millió Ft foglalót megfizetett, az 5. pont pedig azt tartalmazza, hogy az adásvételre a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartásával kerül sor, mely tény feljegyeztetik az ingatlan-nyilvántartásba. A fennmaradó 10 millió Ft vételárrész megfizetési határidejét 2004. június 30. napjában határozták meg.

A 2005. május 11. napján kelt okirattal a szerződő felek a fenti megállapodást módosították, a vételárat 17 millió Ft-ra felemelték, a fizetési határidőt 2005. július 20. napjára halasztották.

A szerződő felek adásvételi szerződésük tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezését a II.r. alperes nevében eljáró I.r. alperes ellenjegyzésével ellátott, 2005. október 12. napján kelt okirattal akként módosították, hogy a felperes hozzájárult az ingatlan tulajdonjogának vevő általi megszerzéséhez, a vételár kifizetésének határidejét 2005. november 30. napjára halasztották azzal, hogy amennyiben a vevő e határidőt elmulasztja, a felek az eredeti állapotot helyreállítják.

Rögzítették a szerződés 2. pontjában, hogy a vevő a vételárhátralékból 2.870.000 Ft-ot saját erőként teljesít, további 13.130.000 Ft pedig az I.r. alperes - vagy ügyvéd 1- letéti számlájáról kerül kifizetésre.

A megállapodás 6. pontjában a szerződő felek meghatalmazták a II.r. alperest az okirat szerkesztésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásban való képviselőjükre.

A szerződést a felperes saját lakásában írta alá házastársa jelenlétében, az aláírást megelőzően az I-II.r. alperesek nem tájékoztatták őt a szerződésmódosítás kapcsán, ő pedig férje részére meghatalmazást nem adott az ingatlanügyletre vonatkozóan. Az I.r. alperes - a II.r. alperes nevében - a felperesi házastárssal folytatott megbeszélést a szerződés aláírása előtt.

2005. október 12. napján az I.r. alperes szerkesztett egy 2005. november 30. napjára dátumozott adásvételi szerződést megszüntető okirat-tervezetet is, mely szerint a szerződő felek a város 1 hrsz-ú ingatlanra kötött adásvételi szerződésüket felbontják és kérik a felperes tulajdonjogának visszajegyzését.

A város 1 hrsz-ú ingatlan beépítetlen területként 2005. október 12. napján 15.702.000 Ft forgalmi értéket képviselt.

2005. november 15. napján a vevő a perbeli - a 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás folytán tulajdonába került - ingatlant jelzálogjoggal terhelte meg 1.650.000 ATS és 162.000 EUR erejéig.

2006. január 27. napján a szerződő felek - a II.r. alperes képviseletében eljáró I.r. alperes által ellenjegyzett - adásvételi szerződést megszüntető okiratot írtak alá, amellyel adásvételi szerződésüket felbontották és a vevő kötelezettséget vállalt a jelzálogjogok 30 napon belüli töröltetésére, melynek határidőben nem tett eleget.

2006. február 28. napján összesen 6.176.303 Ft és járulékai erejéig három végrehajtási jogot jegyeztek be a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára.

2006. március 16. napján a szerződő felek ügyvéd 2 ügyvéd által ellenjegyzett megállapodást kötöttek adásvételi szerződés érvénytelenítésére, melyben a vevő elismerte a szerződő felek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét, valamint azt, hogy az adásvételi szerződés 2005. október 12. napján aláírt módosításakor nem tájékoztatta a felperest az ingatlan jelzálogjoggal történő várható leterheléséről, így azokról a felperes előzetesen nem tudott. A szerződés 7. pontjában rögzítették, hogy a jelzálogjog 2005. november 15. napján történt bejegyzése az érvénytelenség fennállása idején történt, ezért további fenntartásának jogalapja nincs, így kérték a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, és a jelzálogjogok hivatalbóli törölését a földhivattaltól.

A városi Körzeti Földhivatal 2006. május 8. napján kelt 34.514/2006. számú határozatával a felperes perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította.

A megyei földhivatal 2006. június 15. napján kelt - a felperes jogi képviselője által 2006. június 27. napján átvett - 30.573/2006. számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta, rámutatva, hogy a szerződő felek által 2006. március 16. napján kötött megállapodás alapján a jelzálogjog jogosultságokat szerzett bank hozzájárulása nélkül az ingatlanon az eredeti állapot nem állítható helyre, a szerződés érvénytelenségének megállapítására kizárólag polgári bíróság jogosult.

A vevő felszámolását a Zala Megyei Bíróság 1.Fpk.20-05-020533/7. számú - 2006. június 15. napján jogerőre emelkedett - végzésével elrendelte.

A felperes hitelezőként 16 millió Ft vételárhátralék iránt követelését a felszámolónak határidőben bejelentette, igénye a felszámolás során nem térült meg.

A vevőt a cégnyilvántartásból a Zala Megyei Bíróság mint cégbíróság Cg. számú végzése alapján 2009. szeptember 9. napján törölték.

A vevő ügyvezetőjét, személy 1 a Nagykanizsai Városi Bíróság 5.B.462/2007/28. számú - a Zala Megyei Bíróság Bf.139/2010/11. számú határozatával 2010. július 9. napján jogerőre emelkedett - ítéletével jelentős kárt okozó üzletszerűen elkövetett csalás büntette és más bűncselekmények miatt 3 év börtönbüntetésre ítélte és kötelezte, hogy tanú 1 részére 16 millió Ft-ot és annak 2005. december 1. napjától járó törvényes kamatát fizesse meg polgári jogi igény címén, megállapítva, hogy a vételár szerződészerű teljesítésére az ügyvezetőnek reális lehetősége nem volt és nem volt képes a megszerzett ingatlanra bejegyzett terhek rendezésére sem.

A felperes többszöri módosítást követően keresetét akként tartotta fenn, hogy elsődlegesen a II.r. alperest kérte kötelezni 15.702.000 Ft és ezen összeg után 2006. június 27. napjától járó törvényes kamat megfizetésére, annak megállapításával, hogy a II.r. alperes felelőssége egyetemleges a személy 1-el szemben a Nagykanizsai Városi Bíróság által 5.B.462/2007/28. számú jogerős ítéletben megítélt polgári jogi igényből 15.702.000 Ft összeg erejéig.

Kérte továbbá az I.r. alperes kötelezését is a fenti összeg megfizetésére azzal, hogy I.r. alperes a II.r. alperestől való behajthatatlanság esetén köteles helytállni.

Másodlagos kereseti kérelmében 15.149.651 Ft-ra – az elsődleges kereseti kérelme szerinti összeg és a személy 1 tulajdonában álló horvátországi ingatlanhányad forgalmi értékének különbözete - kérte kötelezni az I-II.r. alpereseket az elsődleges kereseti kérelemben megjelölt I.r. alperesi mögöttes felelősség és a személy 1 való egyetemleges II.r. alperesi felelősség kimondása mellett. I-II.r. alperesi károkozó magatartásként a 2005. október 12. napi szerződésmódosítás során a lehetséges jogkövetkezményekről való tájékoztatás elmaradását, illetve azt jelölte meg, hogy olyan okiratokat szerkesztettek (2005. október 12. napján kelt, illetve a 2005. november 30. napjára előre dátumozott okirat), amelyek nem alkalmasak a célzott joghatás kiváltására.

Álláspontja szerint személy 1 és az I-II.r. alperesek a Ptk. 344. § (1) bekezdése szerinti közös károkozónak minősülnek, így felelőségük a károsult felperessel szemben egyetemleges. Nem vitatta, hogy kárának bekövetkeztéhez szerződésszegésével a vevő is hozzájárult, a cég1-et azonban már jogerősen felszámolták, így vele szemben igényét nem érvényesítheti.

Kifejtette, hogy nem volt elvárható tőle perindítás a vevővel szemben, hiszen a per a 2005. november 15. napján bejegyzett jelzálogjogok jogosultjának kötelező perben állása mellett zajlott volna, így a vevő által az adásvételi szerződés érvénytelenítésére, illetve felbontására irányuló okirat aláírása ellenére a per kimenetele bizonytalan volt és jelentős költséggel járt volna.

Az I-II.r. alperesek ellenkérelme a keresetek elutasítására irányult. Elsődlegesen a per megszüntetését indítványozták arra figyelemmel, hogy a Nagykanizsai Városi Bíróság B.462/2007/28. számú ítélete a felperes polgári jogi igényének személy 1-el szemben való megítélésével ítélt dolgot keletkeztet. Hivatkoztak továbbá arra, hogy személy 1 perben állása nélkül egyetemleges marasztalásukra személy 1-el nem kerülhet sor, és állították azt is, hogy nem jártak el jogellenesen és nem okoztak közösen kárt személy 1-el, különös tekintettel arra, hogy a vevő ügyvezetőjét bűncselekménnyel okozott kár megtérítésére kötelezték, míg az I.r. alperes büntetőjogi felelőssége nem merülhet fel. Álláspontjuk szerint a felperes is hozzájárult a jelenlegi helyzet kialakulásához, ezért indokolt lehet a felek közötti kármegosztás.

Kifejtették, hogy a 2005. október 12. napján kelt okirat és a 2005. november 30. napjára előre dátumozott szerződéstervezet alkalmas volt a célzott joghatás kiváltására, utóbbi alapján kizárólag a vevő ügyvezetőjének bűncselekményt is megvalósító magatartása miatt maradt el az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzése a felperes nevére.

Kiemelték, hogy a felperes elmulasztotta kárenyhítési kötelezettségét, amikor nem indított pert a vevővel szemben az ingatlan tulajdonjogának visszakövetelése iránt.

Vitatták, hogy a város 1 hrsz-ú ingatlan 2005. október 12. napján a szerződésmódosításban megjelölt értékkel bírt, álláspontjuk szerint a reális forgalmi érték 7-8 millió Ft körül lehetett.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság P.20.691/2008/71. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, megállapítva, hogy a felperes követelése elévült.

A Győri Ítéltábla Pf.I.20.404/2011/7. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, a felperes, illetve az I-II.r. alperesek részére egyetemlegesen 300.000-300.000 Ft másodfokú perköltséget állapítva meg.

Az alperesi elévülési kifogást alaptalannak ítélte és a megismételt eljárásra előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak tényállást kell megállapítania, a felek által esetlegesen kért bizonyítást lefolytatnia, majd érdemben kell döntenie az alperesekkel szemben előterjesztett kereset tárgyában.

A felperes keresete az alábbiak szerint részben alapos.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

A kártérítés megállapításának konjunktív feltételei a károsodás, a jogellenes és felróható magatartás, valamint e kettő közötti okozati összefüggés.

A fentiek közül a károsodás tényét, a kár mértékét, az alperesi jogellenes magatartást, valamint az utóbbi és a kár bekövetkezése közötti okozati összefüggést a károsultnak, azaz jelen esetben a felperesnek kellett bizonyítania. A feltételek együttségéből következően bármely feltétel hiánya a kártérítési felelősség alóli alperesi mentesülést eredményez.

A felperes a II.r. alperes nevében eljáró I.r. alperes tekintetében jogellenes magatartásként a 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás kapcsán kifejtett tevékenységet jelölte meg.

A II.r. alperes és a felperes között - a felek által sem vitatottan - 2005. október 12. napján a Ptk. 474. § (1) bekezdése szerinti megbízási szerződés jött létre, amely alapján a megbízott II.r. alperes köteles a rá bízott ügyet a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően teljesíteni.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (továbbiakban: Ütv.) 2005. október 12. napján hatályos 1. §-a értelmében az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését.

A fentiekre figyelemmel tehát a ténylegesen eljáró I.r. alperest terhelte az a kötelezettség, hogy a felperes, mint megbízó jogainak érvényesítését elősegítse.

Az I.r. alperes akkor tett volna eleget a szakszerű, pontos, a jogkövetkezményekre és kockázatokra is kiterjedő, a megbízó jogainak megóvása érdekében az ügyvédtől elvárható tájékoztatási kötelezettségének, ha a 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás felperes általi aláírását megelőzően tájékoztatásával olyan helyzetbe hozza megbízóját, a felperest, hogy valamennyi körülményt mérlegelve megalapozott döntést hozhasson, a bírói gyakorlat ugyanis magas gondossági mércét határoz meg az ügyvédekkel szemben. (BDT.2009.2005.)

Az I.r. alperes személyes meghallgatása során elismerte, hogy a felperes részére személyesen a tulajdonjogról a vételár egészének megfizetése előtt való lemondás jogkövetkezményeiről, kockázatairól tájékoztatást nem adott, hiszen a felperessel a 2005. október 12. napi szerződésmódosítás kapcsán nem találkozott, az okiratot a felperes nem előtte írta alá. A felek egybehangzó előadása és tanú 1 tanúvallomása alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I.r. alperes a felperesi házastárssal folytatott megbeszéléseket, vele tárgyalta meg a szerződésmódosítás szükségességét és részleteit annak ellenére, hogy a felperestől házastársa írásbeli meghatalmazással nem rendelkezett (5. sz. jkv. 6. old.). Személyes meghallgatása során az I.r. alperes előadta, hogy tudja, a felperes részére a 2005. október 12-i szerződésmódosítással kapcsolatos tájékoztatás akkor lett volna teljes, ha a felperes részére adja azt meg, ám azzal védekezett, hogy az ügylet korábbi szakaszában is a felperesi házastárs járt el, s úgy tűnt számára, a felpereshez eljutottak azok az információk, amelyeket tanú 1 tőle megszerzett.

A Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

A Ptk. 218. § (3) bekezdése kimondja, hogy ha jogszabály vagy a felek megállapodása a szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti, az ilyen alakban kötött szerződés megszüntetése vagy felbontása is csak a megszabott alakban érvényes.

A Ptk. 223. § (1) bekezdése alapján a meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír.

A fenti rendelkezésekből kitűnően a 2005. október 12-i ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos szerződésmódosítás érvényességéhez írásbeli alak volt szükséges, így a felperesi házastárs is kizárólag írásbeli meghatalmazás alapján képviselhetett volna a felperest, amellyel az I.r. alperes által sem vitatottan tanú 1 nem rendelkezett.

A fentiekből adódóan az I.r. alperes a már korábban kifejtett, a megbízója felé fennálló tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, ezáltal jogellenesen járt el, megvalósítva a kártérítési felelősség egyik feltételét.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében a károkozó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az elvárhatóság kérdésének elbírálásánál abból kell kiindulni, hogy mindenkinek úgy kell eljárnia, hogy a kár bekövetkezése megelőzhető legyen. Az elvárhatóság objektív fogalom, a társadalmilag elvárható magatartást jelenti, az általában kitétel pedig azt, hogy a törvény nem egyéni adottságok alapján írja elő a normát, hanem úgynevezett objektív zsinórmértéket alkalmaz. Ugyanakkor mindig a konkrét tényállás vizsgálatával dönthető el, az adott, egyedi helyzetben mi tekintendő elvárhatónak. A következetes bírói gyakorlat az ügyvédekkel szemben – megbízójuk irányába – magas gondossági mércét állít.

Jelen esetben az I.r. alperesnek a kártérítési felelősség alóli mentesüléséhez azt kellett bizonyítania, hogy a felperest a tulajdonjogról való lemondás reális veszélyeiről – így arról, hogy a vevő nem teljesítése esetére nincs garancia arra, hogy az eredeti tulajdoni állapot visszaállítható lesz - tájékoztatta.

Atekintetben, hogy a felpereshez milyen tartalmú alperesi tájékoztatás jutott el - mivel az I.r. alperes közvetlenül a felperest nem tájékoztatta -, kizárólag tanú 1 tanúvallomása áll rendelkezésre. Nincs jelentősége annak, hogy az I.r. alperes milyen körben tájékoztatta a felperes férjét, kizárólag annak, milyen tájékoztatást kapott a felperes.

Tanú 1 vallomása szerint (16. sz. jkv. 2. old.) azt közölte az I.r. alperestől származó információk alapján a felperessel, hogy a vételárat mindenképpen megkapják, az I.r. alperes letéti számlájára fog érkezni a hitel a banktól, személy 1 nem tudnak hozzájutni ehhez az összeghez, továbbá, hogy a szerződésmódosítással egy időben készült, későbbre dátumozott megszüntető okirat biztosítja, hogy ha nem kapja meg a vevő a hitelt, akkor visszakapja a felperes az ingatlant, felbontásra kerül az adásvételi szerződés. Elmondta a tanú, hogy a szerződésmódosítás kockázatairól nem beszélt a felperesnek, mert ő sem tudott ezekről, ha gondolta volna, hogy az ingatlan megterhelhető a vevő által akár olyan teherrel is, amelynek semmi köze a vételárhoz, elérte volna, hogy a felperes ne kösse meg a szerződést.

A fentiekkel egyezően nyilatkozott korábbi meghallgatása során is (Zala Megyei Bíróság 4.P.21.954/2007/13. sz. jkv. 5. és 6. old.).

A felperesi házastárs tanúvallomását alátámasztják a 2005. október 12. napján született okiratok: a szerződésmódosítás 2. pontjának azon rendelkezése, mely szerint a fennmaradó 13.130.000 Ft vételár rész az I.r. alperes (vagy a vevő részére a hitelügyintézésben segítséget nyújtó ügyvéd 1) letéti számlájáról kerül kifizetésre, valamint a 2005. november 30. napjára dátumozott adásvételi szerződést megszüntető okirat, ezekkel ugyanis az I.r. alperes azt a látszatot keltette a jogi ismeretekkel nem rendelkező felperes és férje irányába, hogy az ingatlan tulajdonjogáról való lemondás nem jár kockázattal, illetve, hogy ezen okiratok alkalmasak a veszélyek elhárítására.

Ezért a bíróságtanú 1 tanúvallomását – közeli hozzátartozói minősége ellenére – elfogadta, amellyel szemben az I-II.r. alperesek nem tudták bizonyítani, hogy a felperest ellátták olyan terjedelmű tájékoztatással a tulajdonjogról történő lemondás veszélyeiről, amely alapján ő megalapozott, minden lényeges körülményt tekintetbe vevő döntést hozhatott, ezért jogellenes és felrőható magatartásuk megvalósult.

A Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

Erre figyelemmel az I-II.r. alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget. E tényről a bíróság a feleket tájékoztatta. (5. sz. jkv.10. old.)

E körben az alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperestől elvárható lett volna peres eljárás indítása a vevővel szemben az ingatlan tulajdonjogának visszaszerzése iránt a 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás megtámadása útján, mert a 2006. március 16. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenítése tárgyában kötött megállapodás alapján reális esélye volt a per megnyerésére.

A bíróság álláspontja szerint azonban az I-II.r. alperesek által megkövetelt perindítás - a jelzálogjogosult kötelező perben állása miatt - bizonytalan kimenetelére és jelentős költségigényére (az Itv. 2006. évben hatályos 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kereseti illeték összege 900.000

Ft) figyelemmel az eljárás megindítása nem volt elvárható a felperestől, így ennek elmaradása nem esik a terhére.

Az I.r. alperes személyes meghallgatása során előadta (5. sz. jkv. 8. old.), hogy a vevő tényleges tartozása a jelzálogjogosult irányába 4 millió forint volt és 2006 márciusában felmerült lehetőségként, hogy a felperes a fenti összeg megfizetése ellenében tehermentesen visszacapja ingatlana tulajdonjogát (16. sz. jkv. 5. old.).

Állításait azonban a felperesi vitatással szemben nem bizonyította, ezért a törvényszék ezt sem vette figyelembe a felperes terhére a kárenyhítés elmulasztásaként, hanem teljes körű alperesi kártérítési felelősséget látott megállapíthatónak. Értékelendő e körben továbbá, hogy 2006. február 28. napján 6.176.303 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jogok is bejegyzésre kerültek az ingatlanra.

Az alperesi mulasztással okozati összefüggésben károsodásként azonban nem a vételár kifizetésének elmaradása áll, ahogy azt a felperes állította, hanem az ingatlan tulajdonjogának elvesztése, ezért a felperes kárként a perbeli ingatlan 2005. október 12. napi forgalmi értéke és a foglalóként átvett egy millió forint különbözetét érvényesítheti.

A város 1 hrsz-ú ingatlan 2005. októberi értékének meghatározásakor az ekkor fennálló állapotból kell kiindulni, vagyis épületet nem tartalmazó, beépítetlen területként kellett értékelni, figyelmen kívül hagyva a 2004. márciusi szerződéskötéskor még meglévő – a felperes engedélye folytán 2005-ben lebontott – épületet.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében a felperes indítványára kirendelt igazságügyi ingatlan-értékbecslő alapszakvéleménye (19.sz. irat) szerint az 501 m² nagyságú telek a kérdéses időpontban 31.341 Ft/m² fajlagos érték alapulvételével 15.702.000 Ft forgalmi értékkel bírt.

Az alap- és írásban előterjesztett kiegészítő szakvéleményekből (28. és 34. sz. irat) kitűnően a perszakértő kellő számú (legalább három) megvalósult adásvételt vett alapul összehasonlító adatként, figyelembe vette az értékesítések időpontját, az értékelt és az összehasonlító ingatlanok közművesítettségének mértékét, elhelyezkedését, az övezeti besorolásokból adódó eltérő beépíthetőségi mutatókat és indokolt nagyságú és irányú korrekciót alkalmazott az különbségekre tekintettel.

Okszerű magyarázatát adta annak, miért nem fogadhatóak el – az értékesítés jellegére (felszámolási, kisajátítási vagy telekalakítási eljárás során, jelzálogjog bejegyzését követően történő átruházás/ 24/A/1,4,5. sz. iratok), illetve az ingatlan jellemzőire (zöldterület, több méter mélységű gödörben fekvő erdős terület/ 24/A/2,3. sz. irat) figyelemmel – az I.r. alperes által megjelölt adásvételek összehasonlító adatként.

Észlelte azonban a törvényszék – az I.r. alperes előadásával (36. sz. jkv.) egyezően –, hogy a perszakértő által figyelembe vett értékesítések közül a város 1 és 2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóak – az adásvételek időpontjaira tekintettel – felszámolási eljárás során történtek és ténylegesen nem beépítetlen területekként cseréltek gazdát, hiszen azokon nagyobbrészt elkészült társasházak álltak; e tény kitűnik a cég 1 felszámolójának zárójelentéséből is (12. sz. irat).

Ezért a bíróság az összehasonlító adatok köréből mellőzte e két adatot, ám ezek hiányában is rendelkezésre áll három összehasonlító ingatlan, amelyek alapul vételével a bíróság elfogadta a perszakértő által meghatározott forgalmi értéket és abból kiindulva – levonva a vevőtől átvett egy millió forint foglalót - állapította meg a felperest ért kár összegét.

A Ptk. 344. § (1) bekezdése értelmében ha többen közösen okoznak kárt, felelőségük a károsulttal szemben egyetemleges.

E jogszabályi rendelkezés kapcsán kialakult egységes ítélkezési gyakorlat szerint a közös károkozás megállapítása szempontjából közömbös, hogy a károkozók cselekménye más-más felelőségi rendszeren vagy alakzaton alapul. (BH.1991.314.)

A közös károkozás tényállása objektív tényállás, vagyis ha a kár objektíve több személy közrehatásának eredményeként következik be – függetlenül attól, hogy a károkozási folyamatban részt vevők tudnak-e egymás károkozó magatartásáról – közös károkozásról van szó. Így közös károkozás a károkozók akarategysége hiányában akkor is megvalósul, ha a károkozók – egymás cselekedeteiről nem tudva – akár szándékos, akár gondatlan magatartásukkal vesznek részt a károsodáshoz vezető folyamatban. (BH.2008.118., EBH. 2000.199.)

A perbeli esetben a cég 1 és annak ügyvezetőjeként személy 1 két cselekményével okozott kárt a felperesnek: egyrészt a vételár meg nem fizetésével, másrészt a perbeli ingatlan jelzálogjogokkal való megterhelése útján az eredeti tulajdoni állapot helyreállításának meggátolásával. A felperes kárát tehát közvetlenül a vevő és törvényes képviselője okozta, azonban a fent írt második cselekményből eredő felperesi károsodáshoz, mint eredményhez a II.r. alperes – I.r. alperes révén megvalósított – gondatlan magatartása, a tőle, mint ügyvédtől elvárható tájékoztatási kötelezettség elmulasztása is hozzájárult.

Ezért a bíróság nem látta akadályát annak, hogy kimondja a II.r. alperes személy 1 való egyetemleges felelőségét. Mivel utóbbi kártérítési kötelezettségét 16 millió forint és annak 2005. december 1. napjától járó kamata erejéig büntető bíróság jogerős ítéletével megállapította, perben állása nélkül is sor kerülhetett az egyetemleges felelőség megállapítására.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. (továbbiakban: Ütv.) 10. § (1) bekezdése szerint az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel.

A 69. § (2) bekezdése értelmében az irodára a 10. § (1) bekezdését akként kell alkalmazni, hogy ha az iroda vagyona a követelést nem fedezi, a kár okozó ügyvéd a saját vagyonával korlátlanul felel. A (3) bekezdés kimondja, hogy a kárt okozó ügyvéd – mögöttes felelőségének érintése nélkül – az ügyvédi irodával együtt is perelhető.

A fentiekre figyelemmel a törvényszék elsődlegesen a II.r. alperes ügyvédi irodát, másodlagosan a személyesen eljáró I.r. alperest kötelezte a felperest ért kár megtérítésére, rögzítve az I.r. alperes mögöttes felelőségét.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes, a (2) bekezdés alapján pedig a kárért felelős személy helyzetére a szerződés teljesítésében késedelmes kötelezetre irányadó szabályokat kell alkalmazni, vagyis a károkozó a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamat fizetésére köteles.

A kamatfizetés kezdő időpontja a károsodás napja, ami jelen esetben a felperesi tulajdonjog visszajegyzése iránti kérelem elutasításáról szóló jogerős földhivatali határozat felperes általi kézhezvételének napja.

Mivel a bíróság az elsődleges kereseti kérelemnek helytadott, a másodlagos kereset elbírálása szükségtelen, így a bíróság figyelmen kívül hagyta az ezzel összefüggésben megjelölt költséget is.

Az I-II.r. alperesek permegszüntetési kérelmét (3.sz. irat) a bíróság alakszerű végzés meghozatalát mellőzve elutasította, mert a Pp. 157. § a) pontja alapján alkalmazandó 130. § (1) bekezdés d) pontja szerint akkor van helye az I-II.r alperesek által megjelölt okból a per megszüntetésének, ha a felek között ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt a per már folyamatban van, vagy annak tárgyában már jogerős ítéletet hoztak, ám a büntetőbíróság nem a peres felek, hanem a felperes és Hefner Ilonka közötti igényt bírált el, így az ítélt dolog megállapíthatóságához szükséges egyik feltétel, a felek azonossága nem áll fenn.

A Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembe vételével határoz.

A felperes az eredetileg benyújtott kereseti kérelméhez viszonyítva 92%-ban lett pernyertes és 93.200 Ft szakértői költséget előlegezett, erre figyelemmel kötelezte a bíróság a feleket a feljegyzett összesen 1.800.000 Ft kereseti és fellebbezési illeték megfizetésére.

A Pp. 75. § (2) bekezdése alapján a perköltséghez hozzá kel számítani a felet képviselő ügyvéd, jogtanácsos, illetve szabadalmi ügyvivő készkiadásait és munkadíját is.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a)-b) pontjai szerint polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege 10 millió forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, 10 millió Ft feletti pertárgyérték esetén az előbbi és a 10 millió Ft feletti összeg 3%-a

A (4) bekezdése értelmében a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban a munkadíj a peres eljárásban megállapítható munkadíj legfeljebb 50 %-a, a (6) bekezdése pedig kimondja, hogy a bíróság a munkadíjat – különösen az ügy bonyolultsága esetén – a (2)-(5) bekezdésben meghatározott összegnél magasabb összegben is megállapíthatja.

Figyelemmel az eljárás során tartott összesen 14 tárgyalásra, a peres felek előkészítő iratainak számára és terjedelmére, valamint arra a tényre, hogy a felperesi képviselő nyolc, az alperesi képviselő tíz tárgyalásra nagyobb távolságból utazott, a bíróság a pertárgyérték 7%-át (1.120.000 Ft) vette alapul a perköltség megállapítása során, a pernyertesség arányára tekintettel ennek 84%-a (940.800 Ft) – hozzászámítva az általános forgalmi adót összesen 1.194.816 Ft –, továbbá a szakértői díj 92%-a (85.745 Ft) és a másodfokú perköltség 84%-a (252.000 Ft) megfizetésére kötelezte az I-II.r. alpereseket.

Győr, 2014. február 17.

. Konarikné dr. Gergely Judit
bíró