

A Győri Ítéltábla a Bólyai János és Társai Ügyvédi Iroda és dr. Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a Szűcsné dr. Durgó Mária ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen kártérítés megfizetése iránti ügyében a Győri Törvényszék 2014. február 17. napján kelt P.20.849/2012/36. számú ítélete ellen az I.r.-II.r. alperes által 37. sorszám alatt előterjesztett, 39. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alpereseket terhelő marasztalás tőkeösszegét 5.513.250 (Ötmillió-ötszáztizenháromezer-kettőszázötven) forintra leszállítja, mellőzi I.r.-II.r. alperesek elsőfokú perköltségben marasztalását, egyúttal kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r.-II.r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 500.000 (Ötszázezer) forint elsőfokú perköltséget.

Mellőzi annak megállapítását, hogy a II.r. alperes felelőssége "A" nak a Nagykanizsai Városi Bíróság B.462/2007/28. számú, a Zala Megyei Bíróság Bf.139/2010/11. számú határozatával helybenhagyott ítélete szerinti felelősségével egyetemleges.

Az állam javára az illetékügyekben eljáró adóhatóság külön felhívása alapján a felperes által megtérítendő feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegét 589.900 (Ötszáznyolcvankilencezer-kilencszáz) forintra felemeli, az alpereseket terhelő feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegét 310.100 (Háromszáztízezer-egyszáz) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I.r.-II.r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 115.000 (Egyszáztizenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az illetékügyekben eljáró adóhatóság külön felhívása alapján az állam javára a felperes 735.100 (Hétszázharmincötezer-egyszáz) forint, az I.r.-II.r. alperes egyetemlegesen 441.000 (Négyszáznegyvenegyezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket köteles megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s :**

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, mint eladó és a "B" Kft., mint vevő között **2004. március 22. napján adásvételi szerződés jött létre**, mellyel a vevő 11.000.000 Ft vételár ellenében megvásárolta a felperes tulajdonát képező **település 1-i ...1. helyrajzi szám** alatt felvett 501 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. A szerződéskötés kapcsán 1.000.000 Ft foglaló megfizetésre került, a fennmaradó vételár hátralék 2004. június 30. napján volt esedékes. Az ingatlan értékesítésére a vételár teljes kiegyenlítéséig történő tulajdonjog fenntartás mellett került sor, mely tény bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

2005. május 11. napján felek a vételárat 17.000.000 Ft-ra felemelték, a fizetési határidőt 2005. július 20. (helyesen 2005. június 20.) napjára módosították. A szerződés módosításának időpontjában, 2005. október 12. napján a vétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke 15.702.000 Ft volt.

**2005. október 12. napján** a szerződés tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó kitétele - a II. r. alperesi ügyvédi iroda nevében eljáró I. r. alperes ügyvédi ellenjegyzésével ellátott megállapodásban - akként módosult, hogy **a felperes a vételár kiegyenlítésétől függetlenül hozzájárult az ingatlan tulajdonjogának a vevő által történő megszerzéséhez**, míg a hátralékos vételár kifizetésének határidejét 2005. november 30. napjára halasztották azzal, hogy amennyiben e határidőt elmulasztja a vevő, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre. Rögzítetteék a szerződés módosításában, hogy a vételárhátralékból a vevő 2.870.000 Ft-ot önerőből, a különbözeti 13.130.000 Ft pedig (hitelfelvétel útján) az I. r. alperes, vagy a hitelügyintézés során eljáró "C" ügyvéd letéti számlájáról kerül megfizetésre. A szerződésmódosítás 6./ pontjában a felek meghatalmazták a II.r. alperest az okirat szerkesztésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőikre.

A szerződés módosítását megelőző tárgyalások során a felperes nem személyesen járt el, őt házastársa képviselte, anélkül azonban, hogy az ügyleti képviselőre a felperes a házastársa részére írásbeli meghatalmazást adott volna. A szerződés módosítását a felperes nem az I. r. alperes jelenlétében, hanem saját lakásában írta alá, s annak aláírását megelőzően az I.r.-II.r. alperes nem tájékoztatta őt az ingatlanügylet sajátosságairól, az I. r. alperes a szerződés aláírása előtt csak a felperes házastársával folytatott megbeszéléseket.

**A fenti szerződésmódosítással azonos időpontban az I. r. alperes szerkesztett egy - 2005. november 30. napjára előre dátumozott - adásvételi szerződést megszüntető okirat tervezetet is, melynek tartalma szerint a szerződő felek az adásvételi szerződést felbontották és kérik a felperes tulajdonjogának visszajegyzését.**

**2005. november 15. napján a vevő a szerződés fenti módosítása folytán tulajdonába került ingatlant 1.650.000,- ATS és 162.000,- EUR erejéig jelzálogjoggal terhelte meg. 2006. február 28. napján mindösszesen 6.176.303 Ft és járuléka erejéig további három végrehajtási jog került bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára.**

A vevő részéről a vételárhátralék kifizetésére nem került sor. **A szerződő felek 2006. január 27. napján az I. r. alperes által ellenjegyzett adásvételi szerződést felbontó okiratot írtak alá, amelyben a vevő kötelezettséget vállalt a fenti jelzálogjogok 30 napon belül történő töröltetésére, azonban e kötelezettségének sem tett eleget.**

**2006. március 16. napján újabb, az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapító szerződést írtak alá a felek, melyben a vevő elismerte, hogy 2005. október 12. napján a módosítás aláírását megelőzően nem tájékoztatta a felperest arról, hogy ügylet tárgyát képező ingatlan jelzáloggal történő megterhelése várható. A szerződésbe foglaltan kérték a szerződő felek földhivataltól az érvénytelenség folytán a felperes tulajdonjogának visszajegyzését és a jelzálogjogok hivatalból történő törlését.**

A ... Megyei Földhivatal 2006. június 15. napján kelt - a felperessel 2006. június 27. napján közölt - 30.573/2006. számú határozatával az elsőfokú, a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére irányuló kérelmet elutasító határozatot azzal hagyta helyben, hogy a jelzálogjogosult hozzájárulása nélkül az ingatlan vonatkozásában az eredeti állapot már nem állítható helyre, a szerződés érvénytelenségének megállapítására pedig polgári bíróság jogosult.

A Zala Megyei Bíróság 2006. június 15. napján jogerőre emelkedett végzésével elrendelte a vevő felszámolását, a felperes hitelezőként 16.000.000 Ft összegben vételár hátralék iránt jelentett be hitelezői igényt, mely a felszámolás során nem térült. A vevőt a cégnyilvántartásból 2009. szeptember 9. napjával törölték.

A vevő ügyvezetője ("A") büntetőjogi felelősségét jelentős kárt okozó üzletszerűen elkövetett csalás büntette és más bűncselekmények miatt - egyebek mellett a perbeli ügylet kapcsán - a Nagykanizsai Városi Bíróság B. 462/2007/28. sz. - a Zala Megyei Bíróság Bf.139/2010/11. sz. határozatával jogerőre emelkedett - ítéletében jogerősen megállapította. Kötelezte a vádlottat, hogy fizessen meg polgári jogi igény címén a felperes házastársa ("D") részére 16.000.000 Ft-ot, és annak 2005. december 1. napjától járó törvényes kamatát. Ítélete indokolásában megállapította a büntető bíróság, hogy a vételár szerződészerű teljesítésére nem volt az ügyvezetőnek reális lehetősége és nem volt képes a megszerzett ingatlanra bejegyzett terhek rendezésére sem.

**Felperes módosított keresetében** elsődlegesen a II. r. alperest kérte kötelezni 15.702.000 Ft és annak 2006. június 27. napjától járó törvényes kamata megfizetésére azzal, hogy a II.r. alperes felelőssége egyetemleges "A" büntető eljárás során megállapított fizetési kötelezettségével. Az I.r. alperes mögöttes felelősként történő marasztalását kérte.

Másodlagos kereseti kérelmében 15.149.651 Ft - az elsődleges kereseti kérelem szerinti összeg és a "A" tulajdonát képező ...országi ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értékének különbözete - megfizetésére kérte kötelezni az I. r.-II. r. alperest az elsődleges keresetében jelzett módon.

Az alperes **károkozó, jogellenes magatartásaként** azt jelölte meg, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában foglaltakkal ellentétesen az I.r. alperes **nem tájékoztatta a szerződésmódosítás lehetséges következményeiről**, arról, hogy 2005. október 12. és 2005. november 30. napja közötti időszakban a vevő megterhelheti olyan tartozással is az ingatlant, melynek nincs köze az irányában fennálló vételárhátralék rendezését biztosítani hivatott és felvenni kívánt hitelhez. A 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás és a 2005. november 30. napjára előre dátumozott okirat nem volt alkalmas a célzott joghatás kiváltására, arra, hogy a felperes feltétlen hozzájusson az ingatlan vételárához. Kárának bekövetkeztéhez szerződésszegésével a vevő, bűncselekményt megvalósító magatartásával "A", illetve az ügyvédi megbízási szerződés megszegésével a

II. r. alperes is hozzájárult, akik a kára megtérítésére a **Ptk. 344. § /1/ bekezdése** alapján közös károkozóként kötelesek.

Arra hivatkozott, hogy előbb nem is kívánta aláírni azt a szerződésmódosítást, mely szerint a tulajdonjog a vételár teljes kiegyenlítését megelőzően átszállt a vevőre, azonban az **I. r. alperes a szerződés aláírását erőltette**, azt a 2005. október 30. napjára előre dátumozott megállapodással kívánta biztosítani, s vállalta, hogy a vevő által felveendő hitelből a felperest megillető vételárhátralék vagy az ő ügyvédi letéti számlájáról, vagy a vevő másik jogi képviselőjének letéti számlájáról fog kifizetésre kerülni.

Mint a vevő számos ügyében eljáró jogi képviselő az I. r alperes **tudott arról, hogy a szerződésmódosítás aláírását megelőzően már a vevő felszámolását kezdeményezték, de erről sem adott tájékoztatást.** Az I. r. alperes is érdekelt volt az ügylet tárgyát képező telken felépítendő társasház megvalósulásában, s emiatt olyan **érdekellentét állt fenn** a szerződő felek között, ami nem tette lehetővé, hogy a vevő és eladó képviseletét egyaránt elláthassa.

**Alperesek elsődlegesen a per megszüntetését** kérték a "A" val szembeni jogerős büntető ítélet polgári jogi igényt elbíráló rendelkezésére, mint ítélt dologra hivatkozással, érdemben pedig a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a "A" perben állása nélkül nem kerülhet sor marasztalásukra, nem jártak el jogellenesen, az ügy kapcsán nem okoztak kárt közösen "A"val. "A" -t a bűncselekménnyel okozott kár megtérítésre kötelezték, míg az I. r. alperes büntető jogi felelőssége nem merülhet fel, őt felmentették. Az I. r. alperes utalt arra is, hogy a vevő hitelügyleteit ügyvédként nem ő intézte, nem merült fel korábban, hogy megtörténhet ilyen eset

Tisztában volt azzal a felperes, hogy a vevő csak hitel felvétele esetén tud teljesíteni, és már a hitelbírálathoz tulajdonjogot kellett igazolni az ingatlan vonatkozásában. A felszámolás kezdeményezéséről tájékoztaták a a felperes házastársát. Tudtak a vevő fizetési nehézségeiről, de a vevő tényleges vagyoni helyzetével nem voltak tisztában. Ugyanannyit tudtak csak, mint a felperes házastársa, aki közvetlenül tárgyalt a vevő ügyvezetőjével.

A felperes kárát nem az okozta, hogy a hátralékos vételárat a vevő nem fizette meg, hanem az, hogy az adásvételi szerződés felbontása kapcsán a tulajdonjogot nem tudta visszaszerezni, ez azonban arra vezethető vissza, hogy noha erre a felszámolási eljárás megindulása ellenére is lett volna lehetőség, nem indított polgári pert a vevő ellen, (a felperes tévedés-

megtévesztés címén megtámadhatta volna az adásvételi szerződés módosítását), hanem kártérítési igényét hitelezőként jelentette be a felszámolási eljárásban. Azért pedig nem terhelheti felelősség az alpereseket, hogy a 2005. október 12. és 2005. november 30. közötti időszakban a vevő megterhelte az ingatlant, és később nem kapta meg a hitelt.

A 2005. október 12. napján kelt, de 2005. november 30. napjára előre dátumozott szerződéstervezet alkalmas volt a célzott joghatás kiváltására, utóbb ez csak a vevő ügyvezetőjének bűncselekményt megvalósító magatartása miatt hiúsult meg.

Álláspontjuk szerint a felperes is hozzájárult a jelenlegi helyzet kialakulásához, ezért indokolt a felek között a **kármegosztás** alkalmazása.

Vitatták a perbeli ingatlan szerződésmódosításban megjelölt forgalmi értékét, álláspontjuk szerint az reálisan 7.000.000 - 8.000.000 Ft lehetett.

**Az alperesi ellenkérelem kapcsán a felperes arra hivatkozott**, hogy a szerződés felbontása már nem volt reális alternatíva, a telken lévő lakóépület ugyanis elbontásra került, és a vevő a megépítendő társasház lakásaira már előszerződéseket kötött. Az ingatlant amiatt veszítette el, mert az az értékét többszörösen meghaladó tartozással került megterhelésre, és nem amiatt, mert a felszámolást elrendelték. Ilyen tényállás mellett a polgári per megindítása már nem lett volna célravezető, ezzel az érvelésükkel az alperesek egy árnyékpert akarnak lefolytattatni a bírósággal.

**Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte** elsődlegesen a II.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 14.702.000 Ft-ot és annak 2006. június 27. napjától számított törvényes késedelmi kamatát, azzal, hogy megállapította, hogy a II.r. alperes felelőssége "A"-nak a jogerős büntető ítéletben meghatározott kártérítési kötelezettségével a fenti összeg tekintetében egyetemleges. Az I.r. alperest másodlagosan, azzal kötelezte a fenti összeg megfizetésére, hogy vele szemben végrehajtás a követelés behajtására kizárólag akkor vezethető, ha a II. r. alperessel szembeni végrehajtás eredménytelen marad.

Jogi indokolásában rámutatott, hogy a per megszüntetése iránti alperesi kérelem alaptalan a res iudicata egyik feltétele - a fél azonossága - hiányában. A kereset érdemében kiemelte, hogy a felperes a kártérítési felelősség szükségképpen elemei tekintetében eleget tett bizonyítási kötelezettségének, míg az alperesek kimentése sikertelen volt. A II.r. alperes

felelősségét az 1998. XI. tv. -Ütv.-10.§. (1) bekezdése utaló rendelkezése folytán alkalmazandó Ptk.339.§ alapján állapította meg, míg az I.r. alperes mögöttes felelősségét az Ütv. 69. § /2/ bekezdésére alapítottan.

A megbízási szerződés alapján az I. r. alperest terhelte az a kötelezettség, hogy a felperes, mint megbízó jogai érvényesítését elősegítse. Az ügyvédi tevékenységre irányadó magas elvárhatósági mércének megfelelő tájékoztatási kötelezettség a **szakszerű, pontos, a jogkövetkezményekre és a kockázatokra is kiterjedő, a megbízó jogainak megóvására irányuló tájékoztatás (BDT. 2009.2005.) a konkrét esetben elmaradt.**

A felperes az adásvételi szerződés módosítását nem az I.r. alperes jelenlétében írta alá, az I. r. alperes - holott a felperes házastársa képviseleti jogát megteremtő írásbeli meghatalmazással a felperestől nem rendelkezett - csak a felperes házastársával folytatott megbeszéléseket. A felperes házastársa a Ptk. 223. § /1/ bekezdése alapján csak írásbeli meghatalmazás alapján képviselhetette volna a felperest. Ennek hiányában a felperes házastársa irányában adott tájékoztatásnak nincs jelentősége. Az alpereseknek azt kellett volna igazolni, hogy tájékoztatták a felperest a tulajdonjogról való lemondás reális veszélyéről, arról, hogy ha a vevő nem teljesít és az ingatlant megterheli, akkor nincs garancia az eredeti állapot visszaállítására.

Kifejtette, hogy az előre dátumozott adásvételi szerződést felbontó okirattal és a szerződésmódosítás letéti számláról történő teljesítésre vonatkozó rendelkezésével az I. r. alperes azt a **hamis látszatot keltette** a felperes és házastársa irányában, hogy a tulajdonjogról való lemondás nem jár kockázattal, és a fenti „garanciák” alkalmasak az ügyletből eredő veszély elhárítására.

Rámutatott, hogy az alperesek a felperes terhére értékelhető kármegelőzési-kárenyhítési kötelezettségsértést igazolni nem tudtak. A perindítás elmaradását nem találta kármegosztásra alapot adó károsulti kárenyhítési kötelezettségsértésnek, a per bizonytalan kimenetelére és jelentős költségigényére tekintettel. Az alperesek csak utaltak arra, de nem igazolták, hogy 4.000.000 Ft-tal tehermentesíthető lett volna az ingatlan.

Kiemelte, hogy a felperes káraként nem a vételár kifizetésének elmaradása **értékelendő, hanem az ingatlan tulajdonjogának elvesztése**, ezért kárként az ingatlan 2005. október 12. napján fennálló forgalmi értéke és az átvett 1.000.000 Ft összegű foglaló különbözete érvényesíthető.

Az ítélelhozatal alapjául szolgáló aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői véleményként fogadta el a beszerzett szakértői véleményt, mely okszerű magyarázatát adta, hogy az I. r. alperes által megjelölt, a perbelitől eltérő adottságú ingatlanokra, illetve eltérő jellegű értékesítés kapcsán létrejött ügyletek adatai összehasonlító adatként miért nem használhatók fel.

**A Ptk. 344. § /1/ bekezdése** alkalmazása tekintetében utalt arra, hogy a közös károkozás megállapítása szempontjából közömbös, hogy a károkozók cselekményei más-más felelősségi rendszeren, vagy alakzaton alapulnak. "A" károkozó cselekményéhez (a vételár meg nem fizetése és az ingatlan megterhelésével az eredeti állapot helyreállításának lehetetlenítése) hozzájárult az I. r. alperes gondatlan magatartása (az elvárható tájékoztatás elmulasztása) is. "A" kártérítési felelősségét már jogerős ítélet állapította meg, ezért perben állására nem volt szükség.

**Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az I.r.-II. r. alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodsorban kármegosztás alkalmazását kérte.**

Arra hivatkoztak, hogy az ítélet a 2005. október 12. napján kelt szerződésmódosítás indokát nem tartalmazza, a módosítás azért volt szükséges, mert a hitelt nyújtó bank megkívánta az adós tulajdonában álló ingatlan biztosítását. A hitelkonstrukciók kapcsán az I. r. alperes szerepet nem vállalt, tájékoztatási kötelezettség így nem terhelte.

**A tulajdonjog átvezetésének az ingatlan terhelhetősége érdekében volt jelentősége, erről a felperes és házastársa is tudomással bírt.** Felperes végig tisztában volt a konstrukció kockázataival is, erről az I. r. alperes és "E" is tájékoztatta őt. A per kezdeti szakában még nem is erre alapította keresetét, hanem csak arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes „bírtá őt rá" a szerződés módosítására. Ezzel szemben annak tervezetéből a felperes házastársa kihúzta a tulajdonjog feltétel nélkül történő átruházására vonatkozó részeket, ez is bizonyítja, hogy a jogkövetkezményekkel a felperes tisztában volt.

Kifogásolta az elsőfokú eljárás kapcsán, hogy **a felperes részletes meghallgatása elmaradt,** a felperes tényállításait nem pótolhatja házastársának tanúvallomása és a jogi képviselő nyilatkozata. A tájékoztatást jogszerűen címezte a felperes házastársához - az ítéletben foglaltakkal szemben - az adásvételi szerződés aláírásához valóban írásbeli meghatalmazásra lett volna szükség, az ezt megelőző tárgyaláshoz és kapcsolattartáshoz azonban nem. Ha a felperes felkereste volna irodájában neki is tájékoztatást nyújtott volna, de a felperes ezt nem igényelte.

Iratellenesen fogadta el az elsőfokú bíróság "D" tanúvallomását a körben, hogy az ügylet kockázatairól nem beszélt a felperesnek, s arról ő sem tudott, korábbi tanúkénti meghallgatása során ugyanis még ennek ellentmondó nyilatkozatokat tett. Bizonyított, hogy a tájékoztatás eljutott a felpereshez is, mert az első tárgyaláson még maga a felperes is úgy nyilatkozott, hogy tisztában volt a tulajdonjog átjegyzésének kockázatával.

Az ítélet nem ad választ arra, hogy ügyvédi felelőssége milyen módon kapcsolódik a vevő ügyvezetője, "A" felelősségéhez. A terhére rótt tájékoztatási kötelezettség elmulasztását az ok okozati összefüggés láncolatában nem helyezte el az elsőfokú bíróság. **Az elsőfokú ítélet által felállított az ügyvédi tájékoztatásra vonatkozó magas gondossági mérce is téves**, hiszen nem igaz az, hogy a vevő teljesítésének elmaradása esetén nincs garancia arra, hogy az eredeti tulajdoni állapot visszaállítható, erre szolgálnak a Ptk. szerződésszegésre, lehetlenné válásra és szerződés megszűnéseivel összefüggő rendelkezései. Téves az a megállapítás, hogy hamis látszatot keltett, annak szerződésbe foglalásával, hogy a vételárhátralék az ügyvédi letéti számláról kerül kifizetésre, hiszen ez bevett ügyvédi gyakorlat. Az előre dátumozott szerződést felbontó okiratra már maga a szerződésmódosítás is utal garanciaként.

**A büntető bíróság kizárólag "A" magatartását tekintette károkozó magatartásnak**, az ítélet jogereje következtében az alperesek kárfelelőssége nem állapítható meg, **a polgári jogi igény elbírálása folytán a felperes kára megtérültnek tekintendő, függetlenül végrehajthatóságától.**

**Az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 344. § /3/ bekezdése alapján kármegosztást kellett volna alkalmazni, ennek során vizsgálva a felperesi felróhatósági arányt is.** Ezen túl is értékelendő, hogy a kárenyhítés keretében a felszámolási eljárás során indított perben érvényesíthette volna a felperes tulajdoni igényét. A költségek előlegezése akadályként nem fogadható el, hiszen az eljárás megindításához költségkedvezmények állhatnak rendelkezésre és a tulajdonjogi per megindításának költségei jelen per költségeivel összemérhetők lettek volna.

Továbbra is vitatta összecszerűségében is a felperes kárát, rámutatva hogy az elsőfokú bíróság nem foglalkozott az APEH Illeték Osztályának általuk csatolt határozatával, mely a vételárat jóval kisebb összegben határozta meg, mint a perben eljáró szakértő. Aggályossá teszi a szakértői vélemény érték

megállapításait az is, hogy az illeték kiszabás alapja is a forgalmi érték, és a szakértői vélemény éppen a vevő által megvásárolt ingatlanokat hozza fel többnyire összehasonlító adatként, így nem a valós forgalmi értéket tükrözi.

**Felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérte.** Utalt arra, hogy a II. r. alperes feladata az volt, hogy az általa szerkesztett két okirat alkalmas legyen a célzott joghatás kiváltására, hogy hozzájusson a vételárhoz, és ha ez nem sikerül, akkor álljon helyre az eredeti állapot (BDT. 2012.2640.). Az alperesek által készített okiratok azonban e cél elérésére eleve alkalmatlanok voltak. Az alperesi kimentés csak akkor lehetett volna eredményes, ha az alkalmatlan okirat szerkesztésére a megbízónak felróható okból, vagy kifejezett kívánságára kerül sor. Az alperesek még is most abban a tévesben vannak, hogy az általuk szerkesztett okiratok alkalmasak lettek volna a célzott joghatás kiváltására, így nem hivatkozhatnak arra - ahogy eddig nem is hivatkoztak - , hogy a házastársa irányában megadták azt a tájékoztatást, hogy az okiratok a célzott joghatás kiváltására alkalmatlanok.

0-0-0

**Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:**

Az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettekkel szemben a perbeli ingatlan 1/2-1/2 arányban képezte a felperes és "D" tulajdonát. (Győri Ítélet tábla Pf. I. 20.010/2015/10. jkv.)

Az I. r. alperes az ügyletkötés időpontjában is tudott a "B" Kft. fizetési nehézségeiről, és a vevő ellen kezdeményezett felszámolási eljárásról. A vevő felszámolását 2005. augusztus 25. napján kezdeményezték, az I. r. alperes a felszámolási eljárásban képviselte az adóst, 2005. december 15. napján a felszámolási eljárás szünetelése iránt terjesztett elő kérelmet, majd a felszámolás elsőfokú elrendelését (2006. január 13.) követően fellebbezést terjesztett elő az adós képviseletében.

A másodfokú eljárás során a felperes a Nagykanizsai Városi Bíróság **5.B.462/2007/28. számú ítéletének kijavítása iránt terjesztett elő kérelmet** a tekintetben, hogy az ítélet a polgári jogi igény jogosultjaként ne "D"-t, hanem **felperest** tüntesse fel. A Nagykanizsai Járásbíróság 5.B.462/2007/74. számú végzésével az ítélet kijavítása iránt előterjesztett kérelmet elutasította, a végzés a Zalaegerszegi Törvényszék Bpkf.50/2015/3. számú végzésével emelkedett jogerőre. A jogerős határozat indokolása - a kijavítás iránti

kérelem kapcsán beszerzett iratok alapján - rámutatott, hogy "D" és **felperes** 1986. szeptember 24. napján kötöttek házasságot, a kérdéses ingatlan tulajdonjogát **felperes** 1999. augusztus 11-én ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerezte meg. A házassági életközösség fennállta alatt szerzett tulajdonjog vonatkozásában bármelyik tulajdonostárs által előterjesztett polgári igény joghatályosnak minősül. A büntető eljárás során mindvégig "D" lépett fel a bűncselekmény sértettjeként és terjesztett elő a saját nevében polgári jogi igényt.

**A jogerős büntető ítélet kijavítása iránti kérelem elutasítását követően a felperes arra hivatkozott,** hogy az közömbös a jogvita elbírálása szempontjából, hogy "D" a telek ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosának minősül-e vagy sem. "D" a tulajdonos személyének megváltozása előtt nem gondoskodott a tulajdonjoga feltüntetéséről, emiatt nem károsultja az "A" által elkövetett bűncselekménynek és a jelen per alperesei által tanúsított gondatlan ügyvédi károkozásnak, legfeljebb a felperessel szemben léphet fel kötelmi igénnyel. (2/2005. PK vélemény 3. pont)

A Pp. 4. § /2/ bekezdésében foglaltak alapján kártérítési perekben csupán a jogellenesség kérdésében köti a polgári per bíróságát a jogerős büntető ítélet, a károsult személye, a kár összege és az okozati összefüggés tekintetében nem.

"A" cselekvősege - az, hogy a teljesítőképesség tekintetében az eladót tévedésbe ejtette - különbözik az alperesek jogellenes magatartásától (attól, hogy nem az ügyvédtől elvárható gondossággal jártak el) így közöttük kényszerű pertársaság (Pp. 51. § a./ pont) nem áll fenn. Egyetemleges kötelezetti pozíciójuk alapján önálló perekben érvényesíthető velük szemben az igény, legfeljebb egyetemleges marasztalást kell kérni. Jelen esetben azonban a felperessel szemben "A" helytállási kötelezettsége nem lett megállapítva, ezért az elsőfokú ítélet megváltoztatása csak annyiban szükséges, hogy az ítélet tábla mellőzi az "A" egyetemleges kötelezettségére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést.

**Az alperesek arra hivatkoztak,** hogy miután a jogerős büntető ítélet értelmében az ingatlan tulajdonjogának elvesztéséből eredő teljes kár a felperes házastársát illeti meg, így a felpereseknek sem az elsődleges, sem a másodlagos kereset tekintetében nincs perbeli legitimációja (Pp. 48. §, 49. §). A felperesnek nincs eljárásjogi lehetősége arra sem, hogy az "A" terhére megállapított marasztalással egyetemleges, illetve mögöttes kötelezésüket kérje. Önálló marasztalásukra sem kerülhet sor, hiszen erre vonatkozó

kereseti kérelem nem került előterjesztésre, és az már a másodfokú eljárásában nem pótolható, egyebekben ez a kár kétszeri megtérültét eredményezné.

**Az alperesek fellebbezése részben - a kereshetőségi jog részleges hiánya és a kármegosztás tekintetében - alapos.**

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetet részben elutasító ítéletnek tekintette, s a keresetet részben elutasító rendelkezéseit a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján nem érintette.

Az elsőfokú bíróság - a fenti kiegészítéssel - a kereset elbírálásához szükséges körben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg, az alperesek kártérítési kötelezettsége fennállta tekintetében érdemi döntése is helytálló. A másodfokú eljárásban feltárt tulajdoni viszonyokra tekintettel tévedett abban, hogy az ingatlan vételár előleggel csökkentett teljes forgalmi értéke kárként történő áthárítására lehetőséget látott, s abban is, hogy a felperes oldalán feltárható felróható magatartás ellenére mellőzte a Ptk. 340. § /1/ bekezdése szerinti kármegosztás alkalmazását. A fentiekre és részben a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítélet indokolását az alábbiak szerint tartja szükségesnek kiegészíteni és helyesbíteni:

### I. A jogalap kérdése:

Mindenek előtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy nincs jelentősége a felperes kereshetőségi joga és az alperesek marasztalása szempontjából a büntetőeljárás során a polgári jogi igény tárgyában született döntés tényének és tartalmának, sem annak, hogy "A" bűnössége megállapításra került.

"A"-t "D" (a felperes házastársa) javára a jogerős büntető ítélet a vételár előleg és a tulajdoni hányad szerint arányosított forgalmi érték különbözete helyett a teljes szerződés szerinti vételárhátralék megfizetésére kötelezte kártérítés címén. E döntéssel "D" kára tekintetében keletkezett ítélt dolog a károkozók közül "A"-val szemben. A felperes kára e döntéssel nem nyert rendezést, az ő vonatkozásában a polgári jogi igény tárgyában született ítélet **ítélt dologot nem eredményez, s annak sincs jelentősége, hogy a polgári jogi igény kapcsán helyesen határozták-e meg a "D"-t ért kár mértékét.**

**A Pp. 4. § /2/ bekezdése** értelmében, ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában csak azt nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. A konkrét esetben azonban az I. r. alperes terhére bűncselekmény elkövetése sem került megállapításra, így a korábbi határozatnak a jelen perbeli jogvita elbírálására e téren sincs kihatása.

A marasztalás alapjaként megjelölt jogszabályi rendelkezésekre is kiterjedően helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes kárát eredményező okfolyamatban a vevő részéről a szerződésszegés és a jogerős büntető ítéletben foglaltakra tekintettel a teljesítőképeség és -készség terén mutatott megtévesztő magatartás és az I. r. alperes részéről eljáró II. r. alperesi ügyvéd cselekményei egyaránt közrehatottak. Amennyiben ugyanis az alperesek a megbízott ügyvédtől elvárható, alábbi magatartást tanúsítják, úgy elkerülhető lett volna a felperes károsodása.

A bírói gyakorlat a közös károkozáshoz - az egyébként vitatottan megkövetelhető - akarategységet megállapíthatónak tarja akkor is, ha az egyik károkozó gondatlan mulasztása teszi lehetővé a másik károkozó szándékos károkozását. (BH 2000.198.) Megállapítják a közös károkozást akkor is, ha az egyik károkozó bűncselekményt megvalósító és szándékos magatartáshoz egy másik személy gondatlan mulasztása társul (EBH 2000.199), s akkor is, ha a közös károkozók tevékenységei időben egymást követőek, de szervesen közrehatnak az eredmény bekövetkeztében.

Arra helyesen hivatkozott fellebbezésében az I.r., II. r. alperes, hogy a felperes saját személyes előadása és az egyéb peradatok szerint is tisztában volt a javasolt szerződés módosítási konstrukció - a vételár kifizetését megelőzően az ingatlan tulajdonjog fenntartás nélkül történő értékesítése - kockázatával, azonban ennek ellensúlyaként az alperesek által sem vitatottan, sőt a szerződésben is rögzítetten kilátásba helyezték azt, hogy a vételár nagyobbik részét az II. r. alperes vagy "C" ügyvéd letéti számlájáról fogja a vevő az eladó részére megfizetni (13.130.000 Ft), és amennyiben a 2005. november 30. napjában meghatározott teljesítési határidőt a vevő elmulasztaná, úgy - bár a történetek fényében erre alkalmatlannak bizonyuló - előre dátumozott adásvételi szerződést megszüntető okirat felhasználásával a felek az eredeti tulajdoni állapotot állítják helyre.

Miután a vevő még a teljesítési határidő lejárta előtt - 2005. november 15. napján - a vételár teljesítéséhez szükséges állítólagos hiteltől független és az ingatlan értékét jóval meghaladó tartozással megterhelte az ingatlant, az adásvételi szerződést megszüntető okirat - a terhek korábbi rangsorára és

bejegyzésére tekintettel - alkalmatlanná vált arra, hogy a felperes teljesítéshez fűződő érdekeit biztosítsa.

Helyesen mutatott rá fellebbezési ellenkérelmében a felperes, hogy az okiratok egybevetéséből kitűnően az alperesek feladata éppen az volt, hogy az általuk szerkesztett két okirat alkalmas legyen azon célzott joghatás kiváltására, hogy a felperes mindenképpen hozzájusson a vevő által felvenni kívánt hitelből a vételár hátralék összegéhez (ezt biztosította volna az ügyvédi letétből történő teljesítés), s ha erre valamely okból mégsem kerül sor, akkor nyíljon meg az eredeti állapot helyreállításának lehetősége.

Nyilatkozataikból kitűnően viszont az alperesek még a peres eljárás folyamán is tévedésben voltak annak kérdésében, hogy egy adásvételi szerződést felbontó okirat (vagy akár a később aláírt szerződést érvénytelenítő megállapodás) alapján lehetőség volna az ingatlan terhektől mentes visszaszerzésére.

Az I. r. alperes saját előadása szerint is azt vállalta, hogy a vételár kifizetéséhez felvenni kívánt hitel - folyósítása esetén - a II.r. alperes vagy "C" ügyvédi letéti számlájáról kerül kifizetésre elkerülendő, hogy a felvett hitelt a vevő egyéb, a szerződéstől eltérő célra fordíthassa (Zala Megyei Bíróság P.21.954/2007/5. számú jegyzőkönyv 4. oldal 2. bekezdés).

Az I. r. alperes az ügyvédi megbízási szerződés szerint őt terhelő **tájékoztatási kötelezettségnek akkor tett volna eleget teljeskörűen, amennyiben annak kockázatáról is tájékoztatja a feleket**, hogy az ingatlan felvenni kívánt hitel alapján történő megterhelését megelőzően a vevő - akár saját döntése folytán, akár akaratán kívüli okból is - olyan helyzetbe is kerülhet, hogy az ingatlan **más tartozással történő megterhelése** folytán már a hitel felvétele sem lesz lehetséges, s ezáltal nemcsak a teljesítés marad el, hanem meghiúsulhat a szerződés felbontásának és a szerződést megelőző állapot helyreállításának lehetősége is. Amennyiben e tájékoztatást követően a felperes a kockázatot felmérve és azt felvállalva a szerződés aláírása mellett dönt, úgy az abból eredő későbbi veszteségét nem háríthatja az alperesekre.

Az I. r. alperes azonban ilyen tájékoztatást nem nyújtott a felperesnek, saját nyilatkozata szerint „fel sem merült benne” az, hogy az ingatlannak az ügylet teljesítéséhez szükséges hiteltől független tartozással történő megterhelésére sor kerülhet (Győri Törvényszék P.20.849/2012/5. számú jegyzőkönyv), így erről tájékoztatást sem adhatott.

A peradatok szerint a vevő felszámolását 2005. augusztus 25. napján a bírósághoz érkezett kérelem alapján rendelték el, és a felszámolási eljárás során a vevő képviselőjében ugyancsak a II.r. alperes járt el az I.r. alperes személyes közreműködésével. Emiatt az I. r. alperesnek arról is tájékoztatni kellett volna a felperest, hogy a vevő amellet, hogy hitelből kívánja az ingatlan vételárát teljesíteni, már **fizetéseképtelenségi vagy ahhoz közeli helyzetben van**. Az erre vonatkozó tájékoztatás - az I. r. alperes saját gyakorlatára vonatkozó előadása szerint is - az ügyvédet terhelő tájékoztatási kötelezettség körébe tartozó volt (Győri Törvényszék P.20.849/2012/16. számú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó előtti bekezdés)

A tájékoztatási kötelezettség ezen eleme tekintetében arra hivatkoztak az alperesek, hogy a felperes házastársát tájékoztatták arról, hogy a vevő ellen felszámolási eljárást kezdeményeztek, mely éppen szünetel, ezt az állítást azonban - a felperes tagadásával szemben - semmivel nem igazolták.

A Veszprémi Város Bíróság 16.B.1215/2009/17. számú az I.r. alperest az ellene emelt vádpontok alól felmentő ítélete is azt állapította meg, hogy - állításával szemben - az I.r. alperes tisztában volt a vevő anyagi helyzetével, az ügylet kapcsán a vevő másik jogi képviselőjétől "C" től, illetve a vevő képviselőitől kapott információban bízva tájékoztatta az ügylet tartalmáról a felperest. A rá vonatkozó hivatásbeli szabályokat megsértve könnyelműen járt el, s terhére a bűncselekmény megállapítása csupán a szándékos, célzatos magatartás bizonyítottsága hiányában nem került megállapításra (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság P.20.691/2008/69. szám alatti irat).

**A fenti mulasztások - a kár bekövetkeztének folyamatában betöltött szerepükre tekintettel - megalapozzák a Ptk. 344. §-ában foglaltak alkalmazásával a II. r. alperes (közös) károkozóként történő marasztalását, az I. r. alperes mögöttes helyállási kötelezettségének kimondása mellett.**

A rendelkezésre álló adatok szerint a szerződéskötést megelőző folyamatban "D" a felperes tudtával és jóváhagyásával, tehát nem álképviselőként járt el, így - az elsőfokú ítélet jogi álláspontjával szemben - nincs jelentősége annak, hogy az alakszerűséghez kötött adásvételi szerződés módosítását megelőző cselekmények kapcsán nem rendelkezett a felperestől származó írásbeli meghatalmazással. A meghatalmazás a Ptk. 219.§ (1) bekezdése és a Ptk. 223. § /1/ bekezdése egybevetése alapján csak a szerződéses vagy más jognyilatkozat megtételéhez megkövetelt, az azt megelőző eljárás során csak akkor megkövetelt, ha azt a másik fél igényli. Emiatt az ítéletábra a felperes házastársának nyújtott (bizonyítást nyert) tájékoztatást figyelembe vette a felperes ismeretei körében.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben az ítélőtábla álláspontja szerint a felperes személyes meghallgatására a szükséges körben és mértékig sor került. Tévesen hivatkoztak arra az alperesek, hogy a tulajdonjog fenntartásról lemondás miatti fokozott kockázat ellentételezéseként került sor a vételár korrigálására. A vételár ugyanis már a 2005. május 11. napján kelt szerződésmódosítás során felemelésre került 17.000.000 Ft-ra, míg a tulajdonjog vételár kifizetését megelőző bejegyzéséhez adott hozzájárulás 2005. október 12. napján kelt.

## II.

### A felperes kármegosztást megalapozó felróható közrehatása:

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. Ennek lényege az, hogy a károsult közrehatása önmaga irányában felelősséget ugyan nem eredményez, viszont az együttes károkozó mentesül kártérítési kötelezettsége alól olyan arányban, amilyen arányban a károsult közrehatása a hátrányos eredményt beállította.

A Legfelsőbb Bíróság PK 36. számú állásfoglalása szerint, ha a károkozó magatartás előidézésében, a kár bekövetkezésében, a kár súlyosbodásában az elvárható magatartást elmulasztó károsult is közrehatott, magatartása következményeit a károsult maga viseli. Nem terheli kártérítési kötelezettség a károkozót a kárnak azért a részéért, mely abból származott, hogy a károsult nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az elvárhatóság kérdésének elbírálásánál abból az alapvető elvből kell kiindulni, hogy mindenkinek úgy kell eljárnia, hogy a kár bekövetkezése megelőzhető legyen. Ez a felperes esetében azt is jelenti, hogy **felismerve a teljesítést megelőzően a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzésében rejlő veszélyeket, az ilyen ügylet során fokozott körültekintéssel, a kárveszélyt magában rejtő szituáció kerülésével kell eljárnia.**

**Ennek ellenére a felperes nem ellenőrizte, s annak vevő általi igazolását sem kívánta meg, hogy valós-e vevő azon állítása, hogy hitelt fog kapni és az azt biztosító pénzügyintézet a hitel folyósításához valóban csak már a hitelt felvevő tulajdonát képező ingatlant fogad el fedezetként.** A büntető eljárás során beszerzett iratok a hitel felvételének reális lehetőségét nem valószínűsítették,

a fedezetre vonatkozó fenti banki gyakorlat létét nem igazolták, sőt ellenkező pénzügyi gyakorlatot támasztottak alá.

Akkor járt volna el a felperes az elvárható gondossággal, ha megköveteli a tulajdonjog fenntartásról történő lemondást megelőzően a vételár kifizetésének lehetőségét biztosító hitelszerződés fennálltának, vagy annak megkötésére vonatkozó banki kötelezettségvállalás létének és a fedezetre vonatkozó szokatlan előírásnak az igazolását a vevőtől, ennek hiányában ugyanis a perbeli ügylettel szükségtelen kockázatot vállalt.

Fedezeti ingatlan ugyanis a vételár teljesítéséhez felvenni kívánt hitel folyósításához a felperes részéről zálogkötelezettként, zálogjog alapításával is biztosítható lett volna akként, hogy a vételárhátralék erejéig a hitel ne a vevő, hanem a felperes által megjelölt számlára kerüljön folyósításra, s ebben az esetben - mely a köztudomású, szokásos és bevett gyakorlattal egyező - az üzleti kockázat is minimalizálható lett volna.

**A felperes mindezt elmulasztotta, emiatt közrehatását az ítélet tábla - mérlegeléssel - 25 %-os mértékben állapította meg.**

A felperes a fentiek szerint **nem tett eleget a kármegelőzési kötelezettségének**, az ítélet tábla azonban az alperesek fellebbezésében állított **kárenyhítési kötelezettség sértést nem állapított meg és értékelt a felperes terhére**. A felperes kára ugyanis nem pusztán az ingatlan tulajdonjogának vevő általi megszerzésében, hanem abban összegezhető, hogy az ingatlan tulajdonjogát a vevő anélkül szerezte meg, hogy a vételár teljesítése megtörtént volna, s e folyamat - a bejegyzett terhekre tekintettel - visszafordíthatatlanná vált, az utóbb kialakult helyzetben az ingatlan tehermentes visszaszerzésére már nem volt lehetősége.

E téren helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek csak állították, de semmivel nem igazolták, hogy az utóbb kialakult helyzetben 4.000.000 Ft-tal tehermentesíthető lett volna az ingatlan. A peradatok ezt cáfolják, a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan értékét többszörösen meghaladó teher került bejegyzésre.

A vevő ellen indult felszámolási eljárás során a szerződés érvénytelenségére, vagy felbontására alapítottan valóban lett volna elvi lehetősége a felperesnek az ingatlan tulajdonjogát is érintő per megindítására, ennek elmaradása azonban nem tekinthető a kárenyhítési kötelezettség megsértésének, figyelemmel arra, hogy - ahogyan erre már az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott - a teher jogosultjainak a közhiteles nyilvántartáson alapuló és

jóhiszemű jogszerzésére tekintettel - a tehermentes ingatlantulajdon visszaszerzésének reális esélye nem volt.

### III.

#### A felperes kárának mértéke:

A másodfokú eljárásban feltárt tulajdoni viszonyokra tekintettel tévedett az elsőfokú bíróság abban, hogy az ingatlan vételárelőleggel csökkentett teljes forgalmi értéke kárként történő áthárítására lehetőséget látott. Szerződő félként a vevővel szemben felléphetett volna a felperes a szerződés teljesítése címén a teljes vételár különbözet iránti igényvel, de kártérítés címén az alperesekkel szemben csak az ingatlan forgalmi értéke tulajdoni hányadára vetített mértéke erejéig bírt keresetösséget joggal.

Az ingatlan forgalmi értéke tekintetében helyesen fogadta el az elsőfokú bíróság a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény forgalmi érték megállapítását ítélezése alapjául, annak megdöntésére az alperesek által felhívott - az összehasonlításra alkalmatlan egyéb ügyletek adatai - nem szolgálnak.

A szakértő a szakértői vélemény kiegészítésével együtt összesen 10 összehasonlító adatot szolgáltatott, melyeket a NAV-tól szerzett be. Az elsőfokú bíróság a **település 1-i ...2 és ...3** helyrajzi szám alatti ingatlanok összehasonlító adatként történő figyelembevételét mellőzte, amennyiben a fellebbezésben állítottakat elfogadva a **"Település"1**, .... szám alatti ingatlan összehasonlító adatként történő figyelembevételét is mellőzzük, s a szélső értékeket kiejtjük, abban az esetben is kellő számú és az ítéletben elfogadott forgalmi érték megállapításra alapot adó összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az elsőfokú bíróság az alperesek szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályait és az általuk szolgáltatott összehasonlító adatok alkalmatlanságát megfelelően indokolta ítéletében, azt az ítélet tábla megismételni nem kívánja.

Az ingatlan 15.702.000,-Ft összegű forgalmi értékéből az előleg levonásával 14.702.000,-Ft tekinthető kárnak. A felperesre eső része 7.351.000,-Ft. Ezt csökkenti a közrehatás (-25%), az **áthárítható kár 5.513.250,-Ft.**

### IV.

#### Az egyetemlegesség mellőzése:

Több kárkötelezett esetében a Ptk. 344.§ (1) bekezdése szerinti **főszabály** az egyetemleges marasztalás, ez alóli kivételként a Ptk. 344. § /3/ bekezdése

alkalmazásával a bíróság mellőzheti a kötelezetti egyetemlegesség kimondását és a károkozókat közrehatásuk arányában is marasztalhatja. A közrehatás arányában történő marasztalásnak azonban két, vagylagos jogszabályi feltétele van:

a./ ez a kár megtérítését nem veszélyezteti és tetemesen nem is késlelteti, vagy

b./ a károsult maga is közrehatott a kár bekövetkeztében, vagy igénye érvényesítésével menthető ok nélkül késlekedett.

Az egyetemlegesség figyelmen kívül hagyásával az egyes károkozók felróhatóság arányában történő marasztalása a bíróság részére a Ptk. 344. § /3/ bekezdése alapján **csupán lehetőség**, a kártérítés elsődleges célja ugyanis a reparáció.

**A konkrét esetben azonban egy perben nem álló harmadik személy ("A") felperes javára szóló előzményi marasztalás hiányában az egyetemlegesség kérdésének vizsgálata fel sem merült.** A büntetőeljárás során nem a felperessel szemben került sor "A" kártérítési felelősségének kimondására, "A" jelen pernek nem alperese, így az egyetemlegesség kimondására eljárásjogi lehetőség nem volt. Mindez nem képezi annak akadályát, hogy a kárfolyamatban a perben nem álló személyek cselekvősege is szükségképpen értékelést nyerjen.

Rámutat az ítéletábra, hogy a felperes keresete és a keresetváltogatás szempontjából az egyetemlegesség kimondásának vagy mellőzésének - a kereset Pp.3.§ (2) bekezdése szerinti helyes tartalma szerint - nem volt jelentősége. A bíróságnak - erre irányuló kereset hiányában is - figyelemmel kell lennie egy korábbi jogerős határozaton alapuló kötelezetti egyetemlegesség fennállására, s csak annak kimondása mellett marasztalhatja utóbb az egyetemleges kötelezetti pozícióban lévő peres feleket. Ez fordítottn is helytálló, azaz egyetemleges kötelezetti pozíció hiányában erre irányuló igény esetében sincs lehetőség egyetemlegesség kimondására.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított egyetemlegesség kimondását mellőzte.

0-0-0

**A fentiekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.**

A megváltozott pernyertességi arányra tekintettel az ítéltábla az alpereseket terhelő elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezést mellőzte és a Pp. 81. §. (1) bekezdése szerinti pernyertesség-pervesztesség arányához igazítottan (5.513.250:16.000.000,-Ft= 34,45% felperesi pernyertesség; 65.55% alperesi pernyertesség) kötelezte a felperest az egyetemleges jogosult alperesek elsőfokú perköltségének megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság által meghatározott tételek (1.120.000,-Ft+ Áfa=1.422.400,-Ft elsőfokú ügyvédi munkadíj, helyesen 300.000,-Ft másodfokú eljárási költség; a felperes által előlegezett 93.200,-Ft szakértői díj) alapul vételével az alperesek javára mutatkozó különbözet kerekítéssel 500.000,-Ft.

Az ügyvédi munkadíj terén az alperesi pernyertességi különbözet 31,1%, összességében 535.666,-Ft. (1.722.400,-Ft x 31,1%) A felperes által előlegezett szakértői díj áthárítható összege 32.107,-Ft. (92.300 x 34,45%=32.107,-Ft) A kettő különbözete kerekítéssel 500.000,-Ft.

Észlelte az ítéltábla, hogy a perre irányadó, az eljárás megindításakor hatályos illeték rendelkezésekhez képest a legmagasabb kereseti illeték (900.000,-Ft) kétszereséről rendelkezett az elsőfokú bíróság kereseti illetékként, míg az ítélete indokolásából kitűnően a kereseti illetékhez hozzászámította a megismételt eljárás kapcsán már felmerült feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket is.

Lerótt illeték hiányában a másodfokú eljárás illetékéről az elsőfokú bíróságnak nem kellett rendelkeznie, ezért ezt az ítéltábla korigálta.

A másodfokú eljárásban is nagyjából pervesztett lett a felperes, ezért a Pp.81.§ (1) bekezdése alkalmazásával - a pernyertességére eső jogi képviseleti költség beszámításával - köteles az egyetemlegesen jogosult alperesek másodfokú perköltségének megfizetésére, melyet az ítéltábla mindkét oldalon a jogi képviselők 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése és 4/A.§-a szerinti munkadíjában határozott meg.

A másodfokú eljárásban irányadó pervesztesség arányban (62,5%-37,5%) kötelezte az ítéltábla a peres feleket a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére.

Győr, 2015. évi március 12. napján

**Dr. Lezsák József sk.**  
a tanács elnöke

**Dr. Mészáros Zsolt sk.**  
előadó bíró

**Dr. Sarmon Hedvig sk.**  
bíró

Kiadmány hiteléről:

Kiadó