

A Fővárosi Ítéletábra dr. ... ügyvéd által képviselt ... I. rendű és II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű, dr. ... ügyvéd által képviselt ... III. rendű felpereseknek dr. ... ügyvéd és dr. ... jogtanácsos által képviselt ... I. rendű és dr. ... ügyvéd ... által képviselt II. rendű alperes neve II. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. július 9. napján kelt 21.G.41.150/2011/36. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperes 37. és 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja;

az I. rendű felperest 60.000 (Hatvanezer) forint + áfa, a II. rendű felperest 40.000 (Negyvenezer) forint + áfa másodfokú perköltség 15 napon belül történő megfizetésére kötelezi az alperesek mint együttes jogosultak részére;

az I. rendű felperest 485.200 (Négyszáznyolcvanötezer-kettőszáz), a II. rendű felperest 400.000 (Négyszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek a 2011. május 16. napján benyújtott, felemelt kereseti kérelmükben kártérítés jogcímén kérték az alperesek egyetemleges marasztalását, I. rendű felperes 6.065.420 forint, II. rendű felperes 5.000.000 forint, III. rendű felperes 13.082.717 forint összegben azzal, hogy az I. és a III. rendű felperesek a tőkeösszeg után 2009. július 1. napjától késedelmi kamatra is igényt tartottak. Kérték az alperesek perköltségben marasztalását. I. rendű felperes a kártérítés jogalapjaként az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 318. §-át, 339. § (1) bekezdését, 344. § (1) bekezdését, 355. § (2) és (4) bekezdését, valamint 360. §-át, a II. rendű felperes a 78. §-t, a III. rendű felperes a 339. § (1) bekezdését jelölte meg.

Keresetükben előadták, hogy az I. rendű felperes tulajdonát képező Budapest ... kerület ... hrsz.-ú ingatlan eladására vonatkozó internetes hirdetésre jelentkezett II. rendű alperes, 2008 tavaszától tárgyalások folytak a felek között. A II. rendű alperes komoly vételi szándékát a 2008. június 26. napján a II. rendű felpereshez írt e-mailjében megerősítette, majd 2008. szeptember 11. napján írásbeli megállapodás jött létre az I. rendű felperes (képviselésében: II. rendű felperes) és az I. rendű alperes (képviselésében: II. rendű alperes) között, végül nem a perbeli ingatlan, hanem a perbeli ingatlant tulajdonló I. rendű felperesi betéti társaság adásvétele tárgyában. A megállapodás alapján az I. rendű alperes 8.000.000 forint foglalónak nevezett összeget átutalással megfizetett az I. rendű

felperesnek, azonban a szóbeli és írásbeli megállapodásokban foglaltakkal szemben nem kezdték meg az alperesek a költözést, nem kezdeményeztek cégbírósági bejegyzési eljárást, nem teljesítették a jelzálogjogosult ... Bank felé a törlesztést, nem fizették meg I. rendű felperes részére az általa már törlesztett 3.000.000 forintot, valamint nem fizették meg a fennmaradó 17.000.000 forint vételárat. A szerződés 4. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a 2008. november 30-i teljesítési határnap esetleges eredménytelen bekövetkeztével a megállapodás hatályát veszti. A felek jogi képviselőinek egyeztetése eredménytelen maradt, ezért a felperesek ügyvédje az alperesi jogi képviselőnek írt, 2008. december 4-i keltű levelében közölte, hogy a felek megállapodása a 2008. november 30-i teljesítési határnap eredménytelen elteltével hatályát veszítette.

Az alperesi védekezésre tekintettel hangsúlyozták, a megállapodás megkötését megelőzően az alperes kiváltotta a perbeli ingatlan tulajdoni lapját, meggyőződött annak kivett üzem és udvar művelési ágáról, tárgyalta a perbeli ingatlanra teherként bejegyzett 280.000 euró keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjával, az osztrák ... Bankkal a hitel átvállalásáról, a megállapodást minden beszerezhető információ birtokában kötötte meg az I. rendű felperessel. A megállapodás 5. pontja szerint az I. rendű felperes telephelyének átalakítása, mindkét társaság tevékenységének zavartalan végzéséhez szükséges munkák elvégzése a felek folyamatos egyeztetése mellett az aláírással egyidejűleg kezdetét veszi és folyamatos kivitelezés mellett az I. rendű alperes ütemezése szerint valósul meg. I. rendű alperes II. rendű felperes engedélyével többször járt az ingatlanban, azt felmérte, I. rendű felperes az egyeztetések eredményeként kiürítette az átadandó épületet, másik helyre költöztette a kerámia üzemét. Tevékenységének folytatása céljából létrehozta a III. rendű felperest, a maga részéről a szerződéses vállalásait teljesítette. A besorolási övezet átminősítésére vonatkozó kötelezettséget nem vállalt, ugyanakkor hangsúlyozta, az alperesek nem igazolták, hogy az általuk tervezett tevékenységet a perbeli ingatlanon nem végezhetnék volna, nem tudtak felmutatni olyan okiratot, határozatot, amelyben ilyen irányú kérelmüket bárki is elutasította volna. Az I. rendű felperes az alperesi szerződésszegéssel okozott kárként a ... Bank igénye szerinti cégváltozás bejelentésével felmerült, számlával igazolt 471.420 forint, földhivatali költségek címén számlával igazolt 44.000 forint, az I. rendű felperes 2008. október-december hónapokra számított, összesen 4.800.000 forint elmaradt haszna, valamint a 2008. szeptember 11-i megállapodás megkötésével felmerült 750.000 forint ügyvédi költség megfizetését igényelte.

A II. rendű felperes nem vagyoni kár címén 5.000.000 forint megfizetésére támasztott igényt arra hivatkozással, hogy az alperesi magatartásra visszavezethető okból a ... Bank előtt hosszú időre hiteltelenné vált, ezen felül a befolyó vételárból szándékában állt vállalkozását komoly mértékben fejleszteni, ezzel szemben a vállalkozása albertletbe kényszerült, fejlesztésre reménye sincs, a 2008. november végére kialakult helyzet depressziós tüneteket idézett elő nála, ezáltal egészségkárosodást szenvedett. Az alperesek megsértették jóhírnevét, belegázoltak a becsületébe.

A III. rendű alperes a cégalapítással, a kialakítandó telephelye elektromos hálózatának felújításával, a termelő üzem költöztetésével és visszaköltöztetésével kapcsolatban felmerült költségei, továbbá 2009. május és június hónapokra számított elmaradt haszna megtérítésére tartott igényt.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérték, a keresetet mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatták. Arra hivatkoztak, az I. rendű alperes célja saját tulajdonú telephely vásárlása volt, főtevékenysége csak ipari övezetben, telephely engedéllyel végezhető, nagy helyigényű, melynek folytatásához olyan ingatlanra van szüksége, ahol a kamion forgalom is megoldható. A megállapodás aláírását követően vált egyértelművé, hogy a tárgyi ingatlant a helyi önkormányzat építési szabályzata alapján nem lehet ipari ingatlanként használni, legfeljebb az I. rendű alperes által folytatott, már engedélyezett eredeti tevékenységre. A felperesek nem adtak megfelelő tájékoztatást a fentiekről a szerződéskötést megelőzően, ezért alperesek tévedésben voltak, melyet a felperesek okoztak. A felperesek ismerték az I. rendű alperes fejlesztési terveit, melyet egyértelműen igazol az I. rendű felperes jogi

képviselőjének 2008. november 10-i keltű levele. Az övezeti átsorolás a szerződésben meghatározott 2008. november 30-i időpontig, de azóta sem történt meg, melyet igazol a 2012. március 19-én kiadott hatósági bizonyítvány, melyben az övezeti kód mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs terület, ahol önálló ipari épület nem helyezhető el.

Az alperesek nem szegték meg a szerződést, jogellenes magatartásuk nem állapítható meg, de hiányoznak a kártérítési felelősség további feltételei, a felperesek oldalán felmerült kár és az okozati összefüggés is. A megállapodásban 2008. november 30-i teljesítési határidőt kötöttek ki, nem kötelezte a megállapodás a II. rendű felperest ezt megelőzően sem az elköltözésre, sem új cég alapítására, továbbá az I. rendű felperes által érvényesített követelés részben a megállapodást megelőzően keletkezett összegeket tartalmaz. Amennyiben felpereseknek költsége merült fel, azt saját kockázatukra vállalták.

A megállapodás egyértelmű rendelkezést tartalmaz arra, hogy a társaság átadására csak később kerül sor.

Az elsőfokú bíróság a 2013. július 9-én kelt 21.G.41.150/2011/36. számú ítéletében a keresetet elutasította. Az I. rendű felperest 192.575, a II. rendű felperest 158.750, a III. rendű felperest 376.255 forint perköltség megfizetésére kötelezte az alperesek mint együttes jogosultak javára. Az I. rendű felperest 363.900, II. rendű felperest 300.000, a III. rendű felperest 785.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte a Magyar Állam részére.

Határozatát a fellebbezéssel támadott körben azzal indokolta, a felpereseket terhelte a bizonyítás a tekintetben, hogy az alperesek szerződésszegést követtek el, illetve megállapodáson kívüli jogellenes magatartást tanúsítottak, megsértették a II. rendű felperes jóhírnevét, becsületét, és ezekkel okozati összefüggésben őket az általuk megjelölt összegű kár érte.

Az okirati bizonyítékok, a II. rendű felperes, valamint a II. rendű alperes személyes előadása, valamint a meghallgatott tanúk vallomásai alapján megállapította, az alperesek szándéka az volt, hogy az I. rendű felperesi társaság megvásárlásával az I. rendű felperes tulajdonában álló, jelzáloggal terhelt ingatlanhoz hozzájussanak, és azt az I. rendű alperes telephelyként használhassa.

A tulajdonjog átruházási megállapodás megkötésére a megállapodás 1. pontja szerint a 4. pontban foglalt pénzügyi teljesítéseket követően került volna sor. Abban is megállapodtak, hogy a november 30-i teljesítési határnap eredménytelen bekövetkeztével a megállapodás hatályát veszti. A 8.000.000 forint 2008. szeptember 16-i átutalásán felül (melynek visszafizetésére a II. rendű felperest jogerős ítélet kötelezte) a megállapodás 4. pontjában foglaltak nem teljesültek.

A felek szerződési szabadsága a szerződés egész tartalmának meghatározásán belül a szerződésszegés jogkövetkezményeire is kiterjed. A megállapodást aláíró felek a szerződésszegést úgy szankcionálták, hogy az a szerződés megszűnését eredményezi. I. rendű felperesnek ezért a szerződésszegéssel okozott kárra történő hivatkozása nem volt alapos, de azért sem, mert az általa megjelölt 1. és 2. számú tételek (a cégváltozás bejelentésének banki költségei, valamint a földhivatali költségek kifizetése) még 2008. augusztásban, a megállapodást megelőzően merültek fel, nem lehettek az alperesi szerződésszegéssel okozati összefüggésben.

Rögzítette, hogy a megállapodás 1. pontja szerint a társaság birtokbavételéig a felek a saját költségeiket maguk viselik. A társaság birtokba vétele, de a perbeli ingatlan birtokba vétele sem történt meg, az I. rendű alperes azonban a birtokbavétel nélkül is a megállapodás aláírásával jogosult volt az átalakítási munkákat megkezdeni a telephelyen. Ennek érdekében többszöri helyszíni bejárásra is sor került, azonban az alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy a megállapodás nem kötelezte az I. rendű felperest arra, hogy november 30-át megelőzően az ingatlant elhagyja, azt kiürített állapotban az I. rendű alperes rendelkezésére bocsássa. Nem volt kötelezettsége új cég létrehozása sem. Az ebből levezetett elmaradt haszonként megjelölt 4.800.000 forintos követelés az I. rendű felperes saját kockázatra vállalt döntéséből adódott, mely nem hárítható át az alperesekre. Ezen túlmenően a felek egybehangzó akarata az volt, hogy a társaság

birtokbavételéig a saját költségeiket viselik. Ugyanígy rendelkeztek az ügyvédi költségek viseléséről is. Jogellenes alperesi magatartás hiányában az I. rendű felperes igénye az alperesekkel szemben nem alapos.

A II. rendű felperes előadta, de nem bizonyította, hogy az alperesek a jóhírnevét, becsületét megsértették, továbbá, hogy ezáltal egészségkárosodást szenvedett. Különösen nem bizonyította, hogy az alperesek 2008. őszi magatartásának következtében állt elő nála egészségkárosodás, ezért a nem vagyoni kár jogalapja a perben nem nyert bizonyítás, ezen alapul a keresetének az elutasítása.

Az első fokú ítélettel szemben az I. és II. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek helyt adó döntés hozatalát, valamint az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem megfelelően értékelte, a tényállást pontatlanul, sőt helytelenül állapította meg, és ebből nem okszerű jogi következtetést levonva, az irányadó jogszabályokat nem alkalmazva hozott helytelen döntést. A felperes a reklámpiac beszűkülése miatt határozott az ingatlana értékesítéséről. Az ennek céljából feladott hirdetés a földhivatal határozatában és az ... Főosztálya ügyiratában szereplő adatok alapján került meghatározásra. Az I. rendű alperes 2008 májusában kiváltotta a tulajdoni lapot, ami tartalmazza a fentieket, valamint azt, hogy az ingatlan hitellel terhelt. A ... kerületi Önkormányzat a 2006-ban kiadott övezeti besorolásban a fentieket nem érvényesítette, vagyis az övezeti besorolást érintetlenül hagyta. Ennek ellenére az adott területen nemcsak az I. rendű felperes, hanem más cégek is üzemelnek.

Az első fokú ítélet rögzíti, hogy az I. rendű alperes egy 480 m²-es csarnokról tervet csatolt, amely azonban korábbi kelte miatt, helyismeret nélkül nem készülhetett a perbeli ingatlanra.

Sérelmezte, hogy az ítélet említést sem tesz az F/2. szám alatti, e-mailben küldött 2008. június 26-i alperesi levélről, amelyben megerősíti a vételi szándékát, a kialkudott összeget, és jelzi, hogy tárgyalni szeretne a hitelt adó ... Bankkal, rögzíti továbbá, hogy „a foglaló megfizetését követően közös egyeztetés mellett kérni fogom néhány felújítási és építési munka elvégzéséhez való hozzájárulását”. E mondatnak azért van jelentősége, mert felújítási, építési munkára csak akkor van lehetőség, ha üres az épület.

Hangsúlyozta, hogy az alperes távlati tervei nem voltak ismertek a felperesek előtt. A területen 1996. óta a mindenkori tulajdonos ipari tevékenységet folytat. A megállapodás aláírása és a foglaló beérkezése felperesek számára komoly szándékról tett tanúbizonyságot, aminek következtében kezdetét vette az épület kiürítése, a gépek leszerelése, a bérelt helyiségbe történő áttelepítése.

Az I. rendű alperes a májusban kiváltott tulajdoni lap és a megállapodás aláírása között eltelt idő alatt eljárhatott az önkormányzatnál rövid- és hosszútávú tervei érdekében. Ennek ellenére csak a foglaló átutalása és a Bt. kiköltözése után kezdte „bizonytalanságban” érezni magát. Ennek ellenére nem kért az önkormányzattól állásfoglalást, hogy kaphat-e a tevékenységéhez engedélyt. A 2012. március 13-án az önkormányzat építési osztályához írt levele sem erre vonatkozik, azonban kérdésként merül fel, hogy az alperes miért nem a megállapodás aláírása előtt szerezte be a perbe becsatolt iratot, miért nem állította le az I. rendű felperes kiköltözését. A 2008. november 10-i ügyvédek közötti levélváltás tartalmazza, hogy az ingatlan eladásától függetlenül a 4. utca által határolt, telepített iparral ellátott terület az önkormányzatnál átminősítés alatt van. A két költözéssel a felpereseket több tízmilliós kár érte, ugyanakkor nem nyert bizonyítást a perben, hogy az I. rendű alperes nem kapott volna a tevékenységéhez telephely engedélyt. A felperes keresetének megítélésénél az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a megállapodás 5. pontját, amely kimondja, hogy folyamatos egyeztetés mellett a megállapodás aláírásával kezdetét veszi a folyamatos kivitelezés az alperes ütemezése szerint.

A III. rendű felperes a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatában támogatta az I-II. rendű felperesi fellebbezésben foglaltakat.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perkölségben marasztalását kérték azzal, hogy a jogi képviselő áfakörbe tartozik. Álláspontjuk szerint az ítélet megalapozott és jogszerű, a felperesek fellebbezése olyan hivatkozásokat tartalmaz, amelyeknek a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége. A felperesek a keresetük jogalapját és összecszerűségét nem tudták bizonyítani.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló jogi következtetéssel utasította el az I. és II. rendű felperesek keresetét.

A felperesek bár fellebbezésükben sérelmezték a tényállás helytelen, illetve pontatlan megállapítását, közelebbről e körben csak azt jelölték meg, hogy az ítéletben írtakkal szemben a felperesek 2008-ban a reklámpiac beszűkülése miatt döntöttek az I. rendű felperesi társaság értékesítéséről, továbbá, hogy az ítéletében az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az I. rendű alperes egy 480 négyzetméteres csarnokról tervet és költségvetést csatolt, ezek azonban korábbi dátumuk miatt nem készülhettek a perbeli ingatlan ismeretében.

A felperesi eladási szándék indokainak relevanciáját a fellebbezésben nem fejtették ki, annak a kártérítési igényvel való összefüggését a Fővárosi Ítéltábla az előadottak alapján nem látta igazoltnak, a csarnok terveivel, illetve költségvetésével kapcsolatos fellebbezési hivatkozásoknak pedig azért nincs perdöntő jelentősége, mert az alperesek semmilyen, a tervezett beruházással kapcsolatos igényt a perben nem érvényesítettek, ezért a tényállás kiegészítésére, pontosítására a fellebbezésben foglaltak alapján a másodfokú bíróság nem látott alapot.

Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon ítéleti megállapításával, hogy a felek szerződési szabadsága (Ptk. 200. § (1) bekezdés) a szerződés egész tartalmának meghatározásán belül kiterjed a szerződésszegés jogkövetkezményeinek törvénytől eltérő meghatározására is. Jelen ügyben a szerződő felek ahhoz a szerződés megszűnését fűzték, úgy rendelkeztek, hogy a teljesítési határidő eredménytelen eltelte esetén a szerződés hatályát veszti. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben azonban a másodfokú bíróság megítélése szerint önmagában ez a szerződéses rendelkezés nem teszi alaptalanná az I. rendű felperes szerződésszegésre alapított kártérítési igényét.

A Ptk. 313. §-a szerint, ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között.

A Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében késedelem esetén a jogosultat - a kötelezett kimentésétől függetlenül - választás illeti meg, követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

A Ptk. 207. § úgy rendelkezik, a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A (4) bekezdés szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni.

A megállapodás érintett rendelkezése a másodfokú bíróság fenti jogszabályok figyelembevételével történő értelmezése szerint azt jelenti, hogy a felperes a Ptk. 300. §-ában meghatározott választási jogáról mondott le az alperes nem teljesítése (késedelme) esetére, arra alapítottnak tehát teljesítést már nem követelhet, azonban kifejezett joglemondás hiányában e rendelkezés nem értelmezhető

akként, hogy ezáltal a felperes az alperesi szerződésszegésből eredő kárának megtérítési igényéről is lemondott volna. Önmagában ezért a felek azon megállapodása, hogy az I. rendű alperes határidőben történő teljesítésének az elmaradása a szerződés megszűnését eredményezi, a szerződésszegésre alapított kártérítési igény elutasítására nem ad alapot.

Az elsőfokú bíróság fenti álláspontja ellenére a keresetet jogalap hiányában elutasító döntését nem csak a fentiekkel indokolta, hanem - helytállóan - vizsgálta a kártérítési felelősség konjunktív feltételeinek fennálltát is, ezért határozata érdemben felülbírálható volt. Azon ítéleti megállapításával azonban nem értett egyet a Fővárosi Ítéltábla, hogy nincs alperesi jogellenes magatartás, hiszen az I. rendű alperes a 8.000.000 forint összegű teljesítésen túli, a szerződés 2. és 4. pontjában írt fizetési kötelezettségeit határidőben nem teljesítette, azaz szerződésszegést követett el, éppen ez eredményezte a szerződés megszűnését a 4. pontban foglaltak szerint.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni. A 339. § (1) bekezdés második fordulata szerint a károkozó mentesül a felelősség alól ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az I. rendű alperes a kárfelelősség alól sikerrel kimentette magát, mivel a rendelkezésre álló bizonyítékok egyértelműen alátámasztották azt az előadását, hogy a felperes a megállapodás aláírását megelőzően nem tájékoztatta az ipari területen fekvőként meghirdetett ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett kivett üzem és udvar művelési ág és az önkormányzati rekreációs mezőgazdasági terület övezeti besorolás közötti ellentmondásról. Miután az I. rendű felperes maga is kerámiaüzemet működtetett az ingatlanon, nem róható az I. rendű alperes terhére, hogy alappal feltételezte, hogy saját tevékenysége folytatásának nem lesz akadálya. Az övezeti besorolásról a felperesek által sem vitatottan csak a szerződéskötést követően szerzett tudomást.

A II. rendű felperes az önkormányzati övezeti besorolásnak nem tulajdonított jelentőséget, ami kitűnik a személyes meghallgatása során előadottakból, mely szerint a perbeli ingatlan „nem rendezetlen ingatlanként szerepelt, a földhivatali tulajdoni lapból minden megállapítható volt”; továbbá arra „bárki megkaphatja a telephely engedélyt”. Előadta a II. rendű felperes a fentiekben túl azonban azt is, hogy „elbeszélte egymás mellett az önkormányzat és a földhivatal”, ezért született az alperesek által idézett ... felperesi jogi képviselő levele, az ingatlan átsorolását jogilag rendezni kellett, folyamatba kellett tenni a jogi rendezettséget.

Még a 2008. november 30-i teljesítési határidőt megelőzően kelt a felperesek akkori jogi képviselőjének, dr. ... ügyvédnek a november 10-i levele, mely szerint az ingatlan-nyilvántartással ellentétes kerületi ingatlan-nyilvántartás zavart helyzetet idézett elő, mert az I. rendű alperes bizonytalanságban érezte magát azon meggondolásból, hogy ha fejlesztési terveinek megvalósításához nem kap a kerület műszaki osztályától építési engedélyt, úgy az engedély bemutatása nélkül nem kap banki hitelt sem, mely a jelen megállapodás mindkét fél részéről maradéktalan teljesítésének fontos feltétele. A levél tartalmazza, hogy az I. rendű felperes benyújtja az önkormányzathoz a hivatalos övezet átminősítést kezdeményező kérvényét. Az általa benyújtható fejlesztési terv az ingatlan teljes területének 30 % beépíthetőségéig változást, fejlesztést, bővítést irányoz elő.

Az átminősítés a november 30-i teljesítési határidőig nem történt meg, melyet igazol szintén dr. ... ügyvéd 2008. december 4-én kelt levele, amely az átminősítés folyamatáról ír változatlanul.

A fentiekből következik, hogy csak a megállapodás megkötését követően vált az I. rendű alperes előtt ismertté, hogy az I. rendű felperesi Bt. tulajdonában lévő ingatlan nem ipari övezetbe sorolt, ami kétségesse tette a szükséges telephely engedély kiadását, ezáltal a felperesek által is tudottan

hitelből megvalósítandó fejlesztési elképzeléseinek realitását. Mindezen akadályok nem hárultak el a szerződésben kikötött végső teljesítési határidőig, ilyen körülmények között nem volt az I. rendű alperestől elvárható a szerződés további teljesítése, annak elmulasztása neki nem róható fel.

Az I. rendű felperes csak az alperesi felróható szerződésszegés esetén támaszthatna megalapozott igényt a szerződéskötés ügyvédi költségeire is, melynek megfizetését arra az esetre vállalta, ha a szerződés teljesedésbe megy, azonban a sikeres kimentés okán sem ez, sem a többi kárigénye nem alapos. A költözés következtében jelentkező elmaradt haszon címén érvényesített kártérítési igénye továbbá azért sem megalapozott, mert abban egyetértett a másodfokú bíróság az első fokú ítéletben foglaltakkal, hogy a szerződés nem kötelezte az I. rendű felperest 2008. szeptemberi kiköltözésre, erre vonatkozó kötelezettséget az írásbeli megállapodás nem tartalmaz, és ettől eltérő szóbeli megállapodást a felperes nem bizonyított. A rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a felperes önként, a szerződésben bízva, de saját kockázatára járt elől ezzel a teljesítésével. A banki és földhivatali költségek kárként való minősítése továbbá arra tekintettel is kétséges, hogy éppen a fellebbezésben előadottak szerint az I. rendű felperes ingatlan, illetve a felperesi társaság eladására vonatkozó szándéka nem vitásan fennáll, a banki és földhivatali állapot rendezése pedig a bármikori eladás előfeltétele.

A fellebbezésében a II. rendű felperes nem részletezte, hogy milyen okból tartja megalapozatlannak a Ptk. 78. §-ára alapított kártérítési igénye elutasítását, ezért a Fővárosi Ítéltábla e körben csak utal az elsőfokú bíróság helytálló indokaira.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság a felpereseket az esetükben megállapítható fellebbezési pertárgyérték (I. rendű felperes esetén 6.065.420, II. rendű felperes esetén 5.000.000 forint) után számított, a 32/2008. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése szerint a kifejtett ügyvédi munkával arányban álló mérsékelt összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére az alperesek mint együttes jogosultak részére annak figyelembevételével, hogy az alpereseket képviselő ügyvéd áfa fizetésére köteles. A fellebbezést előterjesztő felperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 16/A. §-a szerint alkalmazandó 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az állam javára.

Budapest, 2015. február 10.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Felker László s.k.
bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró