

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. Horváth M. Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth M. Gábor ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 12. napján meghozott 20.P.20.783/2011/42. számú ítélete ellen a felperes részéről 45. és 45. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 550.000 (ötszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest kártérítés címén 1.024.796,94 euró és annak 2007. október 20. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes EKB euró alapkamat 8%-kal növelt összegének megfelelő késedelmi kamata vonatkozásában.

Előadta, hogy az egykori **Sz. MGTSZ** átalakulásával létrejött **Gy. Holding** Szövetkezet 1994. december 31. napjával megszűnt, jogutódjai a **Gy.-i Vagyonkezelő Szövetkezet** és a felperesi jogelőd, a **D. Vagyonkezelő Szövetkezet** lettek. A szövetkezeti vagyon felosztása során a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlan a felperesi jogelőd Szövetkezetéhez került, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésére azonban nem került sor. Az FVM Fővárosi és Pest Megyei Földművelési Hivatala a 2000. december 5. napján kelt .../2000. számú határozatával az ingatlant az alperes tulajdonába adta, a földhivatal az alperes tulajdonjogát részarány kiadás címén bejegyezte.

Előadta, hogy az ingatlan jogi sorsának végeleges rendezése érdekében az érintettek 2002. október 16. napján megállapodást kötöttek, amelynek 2.e) pontja értelmében az ingatlan 1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel címén a felperest illeti, amennyiben az alperes a **Budapest XVIII.** kerület, .../6 hrsz. alatti és **Budapest XX.** kerület, .../4 hrsz. alatti ingatlanokon tulajdont szerez.

Előadta, hogy a megállapodásban vállaltakat teljesítette, és a 2.e) pont szerinti feltételek is teljesültek annyiban, hogy az alperes a két megjelölt ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az alperes azonban a feltételek bekövetkeztét követően, 2007. október 10. napján a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlant az **I. Kft.-nek** értékesítette.

A felperes előadta, hogy a 2002. október 16-i megállapodás 2.e) pontja adásvételi szerződésnek minősül, amelynek tárgya a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányada. Az adásvételi szerződés a Ptk. 228. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételeket tartalmaz, amelyek bekövetkeztek, ezért azt az alperesnek teljesítenie kellett volna. Az alperes azonban az ingatlan harmadik személy javára történt eladásával lehetetlenítette a szerződés teljesítését, ezért a Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján az okozott

kár megtérítésére köteles. A felperes kára az ingatlan károkozáskori forgalmi értékével azonos. A kár bekövetkezésének időpontja az az időpont, amikor a 2007. október 10. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés a földhivatalhoz benyújtásra került.

Az alperes elsődlegesen kérte a per megszüntetését a felperes perbeli legitimációjának hiányára hivatkozással. Másodlagosan kérte a módosított kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy a 2002. október 16. napján kelt megállapodást az alperes a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet teljesítési segédjeként írta alá, azonban a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezetet terhelő kötelezettségekért vagy az általa esetlegesen okozott károkért nem vállalt kezességet. A megállapodás 2.e) pontja szerint a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet vállalt kötelezettséget arra, hogy amennyiben a **Budapest XX. kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlanra** tulajdonját bejegyzik, úgy az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára adásvételi szerződést köt a felperessel. A **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet kifejezetten kötelmi jogi kötelezettségvállalásának azonban feltételei voltak, amelyek nem teljesültek, mivel a **Budapest XX. kerület, .../4 hrsz. alatti ingatlanon** a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet soha nem szerzett 1/1 arányú tulajdont, míg a **Budapest XVIII. kerület, .../6 hrsz. alatti ingatlant** a felperes nem adta birtokba. Miután a **Budapest XX. kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlanra** a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet tulajdonjogát neki fel nem róható okból nem jegyezték be, szolgáltatása a Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján lehetetlenült, ezért a szerződés ezen ingatlan tekintetében megszűnt. Az alperes hivatkozott továbbá a felperes kártérítési keresetének elévülésére, illetve a kártérítés konjunktív feltételeinek hiányára.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 2.540.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt a felperes keresetösszege jogi kérdésében foglalt állást. Megállapította, hogy egy törölt szövetkezet vagyonáról a jogutódok mindegyike közösen rendelkezhet. A felperes mint az egykori **Sz. MGT SZ**, illetve **Gy. Holding Szövetkezet** jogutódja, és a 2002. október 16. napján kelt megállapodás alanya, a perrel érvényesített követelés tekintetében perbeli legitimációval rendelkezik. Az elsőfokú bíróság ezt követően az alperes elévülési kifogását vizsgálta. Megállapította, hogy a perbeli 2002. október 16. napján kelt megállapodás tartalmát illetően mindenben megfelel a Ptk. 208. § (1) bekezdésében írtaknak, így az előszerződésnek minősül. A bizonyítási eljárás adatai alapján a felek szerződési akarata egy későbbi időpontban történő szerződéskötésre vonatkozó kötelezettség vállalásra irányult azzal, hogy a felek a végleges szerződés megkötését az egyes ingatlanok tulajdoni lapján feljegyzett széljegyek elintézésének megtörténtéhez kívánták kötni. A megállapodás alapján a felperesnek tehát kötelmi jogi igénye keletkezett az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére. Az előszerződéssel a felperes nem tulajdonjogot szerzett az ingatlanon, hanem kötelmi jogi jellegű jogosultságot arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa vele végleges adásvételi szerződést kössön. A felperes e kötelmi jellegű igényét csak elévülési időn belül volt jogosult érvényesíteni. A felperes nem tudta bizonyítani a perben, hogy a 2002. október 16. napján kötött megállapodásból származó jogosultsága tekintetében az elévülési idő megszakadt volna, ezért az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes követelése elévült, és a Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében bírósági úton nem érvényesíthető. Az elévülésre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét érdemben nem vizsgálta. Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét 258.248.829 forintban, míg az alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének alkalmazásával az elvégzett munka mennyiségére figyelemmel 2.000.000 forint + áfa, összesen 2.540.000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban helytelen ténybeli és jogi következtetéseket vont le. Álláspontja szerint a 2002. október 16. napján kelt megállapodás 2.e) pontja egy ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, amelynek felfüggesztő feltétele két további ingatlan tulajdonjogának a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet, illetve az alperes és társa általi megszerzése. A perben bizonyítást nyert, hogy az alperes társa alatt **N. F.-et** kell érteni, illetve hogy a szerződésben írt felfüggesztő feltételek megvalósultak. A .../6 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a feltétel már a megállapodás megkötésének pillanatában is teljesültnek volt tekinthető, ehhez képest a .../4 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében írt feltétel 2003. augusztus 5. napján valósult meg, amikor az alperes csere útján megszerezte az ingatlan 23018/35068 tulajdoni hányadát, amelyet utóbb 2003. szeptember 16-án **K. I.-nek** eladott. Mindebből következően a két feltétel együttes teljesülése után, azaz 2003. augusztus 5-ét követően nyílt meg a felperes joga arra, hogy a perbeli .../1 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A felperes a jog bejegyzésekről határozatot nem kapott, így a feltétel teljesüléséről nem értesült. Az alperes megsértette szerződéses együttműködési kötelezettségét azzal, hogy a feltétel bekövetkezéséről a felperest nem tájékoztatta. Mindehhez képest tévesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, amikor az elsőfokú ítéletben a megállapodás 2.e) pontját előszerződésnek minősítette, miközben nyilvánvaló, hogy e pont a tulajdon átszállásáról rendelkezik. A felperesnek 2003. augusztus 5. napján a feltételek teljesülése okán megnyílt a Ptk. 295. §-a szerinti jognyilatkozat pótlása iránti igényérvényesítési lehetősége, következésképpen ezen időpont felel meg az elévülési idő kezdőnapjának. Ebből következően a felperes kötelmi igénye a bejegyzéshez szükséges hozzájárulás megadása iránt 2008. augusztus 5-én évült volna el, ha az alperes az ingatlant 2007. október 10. napján nem adja el. Az alperes azonban azzal, hogy 2007. október 10-én az ingatlant eladta, lehetetlenné tette a megállapodás 2.e) pontja szerinti teljesítést. A felperes megjegyezte, hogyha a megállapodást előszerződésnek kellene tekinteni, akkor is igaz, hogy az alperes az elévülési időn belül lehetetlenítette a teljesítést. A teljesítés lehetetlenné válásával az alperes vagyoni hátrányt okozott a felperesnek. A Ptk. 360. § (1) bekezdésére tekintettel a károkozás napja tehát 2007. október 10-e, amelyből következően a felperes kártérítési követelése ezen a napon vált esedékessé, amely a Ptk. 326. § (1) bekezdése alapján egyben az elévülés kezdő időpontja. Miután a felperes a pert kártérítés megfizetése iránt 2011. december 14-i keresetmódosításával indította meg, az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a felperesi követelés elévülését állapította meg. A felperes utalt arra, hogy az elsőfokú ítélet logikája sem engedi meg, hogy a kárigény elévülését 2002. október 16-ára, vagy akár 2003. augusztus 5. napjára tegye, hiszen a kárigény elévülésének kezdő időpontja a kár okozásának időpontjával azonos, azaz 2007. október 10-én kezdődött.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet, illetve csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amelyben az elsőfokú ítélet érdemi rendelkezésének helybenhagyása mellett kérte az elsőfokú bíróság által javára megállapított perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése a), b) és c) pontja alapján 4.782.488 forint + áfa, azaz összesen 6.073.760 forint összegben megállapítani. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a pertárgy értékéhez képest az alperest illető perköltség összegét aránytalanul alacsony összegben határozta meg és az IM rendelet szabályaihoz képesti eltérést nem indokolta. Előadta, hogy az elsőfokú eljárásban jelentős mennyiségű iratot kellett tanulmányoznia, a felperes többször módosított kereseti kérelmeire részletes indokolással ellátott ellenkérelmeket nyújtott be, eljárása során a jóhiszemű pervitel szabályait nem sértette, az általa becsatolt iratok száma,

illetve azok terjedelme az általában elvárhatónál magasabb volt, ezért a jogszabályban megállapított mértékű perköltségtől való eltérés a perbeli esetben nem indokolt.

Fellebbezési ellenkérelmében előadta, hogy az alperes mint a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet teljesítési segédje vett részt a megállapodás megkötésében, ezért a megállapodásból kötelezettségvállalás nem terhelheti. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a megállapodás csak adásvételi előszerződésnek minősül. Ebből az is következik, hogy téves az alperesi előadás, amely szerint az elévülés kezdő időpontja 2003. augusztus 5. napja lenne. A 2002. október 16. napján kötött előszerződésből a felperesnek arra lehetett kötelmi igénye, hogy vele az alperes végleges adásvételi szerződést kössön, ez az igény azonban az előszerződés megkötését követő 5 év elteltével elévült. A felperes követelése ugyanakkor abban az esetben is elévült, ha a kezdő időpontot 2003. augusztus 5. napjában állapítja meg a bíróság.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló döntéssel utasította el a felperes elévült igényét, az elévülés körében kifejtett jogi indokaival az ítéltábla azonban nem értett egyet.

A 2002. október 16. napján kelt megállapodás célja nem vitásan az volt, hogy az egykori **Sz.** MGTSZ vagyonát képező ingatlanok sorsát a jogutódok véglegesen rendezzék. A megállapodást az alperes a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet képviselőjeként és teljesítési segédjeként írta alá, ugyanakkor a megállapodás szerint ténylegesen maga is kötelezettséget vállalt saját nevében a felperessel szemben a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlan tulajdonának átruházására. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a megállapodás ebben a részében ingatlan adásvételi előszerződésnek minősül.

Az ítéltábla megállapította, hogy a szerződés 2.e) pontja értelmében a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben került volna sor, amennyiben a másik két ingatlan tekintetében a tulajdonjog bejegyzése a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet, az alperes és - a perben **N. F.-ként** azonosított - társa javára megtörténik. Ez a szerződéses megállapodás nem a Ptk. 228. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltétel, hanem a felperes javára a szerződésben megállapított szolgáltatás esedékessé válásának feltétele. A feltételek tehát nem a szerződés hatályára, hanem az alperest terhelő kötelezettség esedékessé válására vonatkoznak.

A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy e feltételek 2003. augusztus 5. napján maradéktalanul megvalósultak. A szerződés alapján mindegy volt, hogy a megjelölt három személy - a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet, az alperes és **N. F.** - közül ki szerzi meg a két másik ingatlan tulajdonjogát. A **Budapest XX.** kerület, .../4 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonát a **Gy.-i** Vagyonkezelő Szövetkezet javára 2003-ban jegyezték be, míg a **Budapest XVIII.** kerület, .../6 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa a szerződés megkötésének időpontjában már az alperes és **N. F.** voltak.

Az elévülés a Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint a követelés esedékessé válásával kezdődik. A megállapodás 2.e) pontja szerinti előszerződés alapján a felperest illető szolgáltatás a **Budapest XX.** kerület, .../1 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötése lett volna. Ennek teljesítése azonban lehetetlenné vált, amikor az alperes az ingatlant 2007. október 10.

napján harmadik személynek eladta. A lehetetlenülés az alperes szerződésszegő magatartása folytán következett be, a teljesítés esedékessé válásától (2003. augusztus 5.) számított 5 éven belül. A szerződésszegés időpontjával az eredeti szerződéses szolgáltatás teljesítése iránti igény helyébe a Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján kártérítési igény lépett, a szerződésszegés a Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján ugyanis az elévülési idő megszakítására nem alkalmas. A felperes alaptalanul hivatkozott az elévülés kezdetét illetően a Ptk. 360. § (1) bekezdésére, mivel az a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség esetére értendő, amikor a felek közötti jogviszonyt a károkozás ténye hozza létre. A perbeli esetben a szerződés teljesítése iránti igény a szerződésszegés és ennek folytán a lehetetlenülés következtében átváltozott kártérítési igénnyé, a felperes tehát az adásvételi szerződés megkötése helyett az ingatlan értékének megfelelő kártérítést követelhetett azzal, hogy abból a megállapodás szerinti vételárként kikötött 1.000 forintot le kellett vonnia.

A kifejtettek szerint a 2003. augusztus 5. napján kezdődött elévülés idejét sem az alperesi szerződésszegés, sem egyéb tény nem szakította meg, a felperes az elévülés nyugvását alátámasztó körülményt sem igazolt, ezért a felperes követelése 2008. augusztus 5. napjával elévült. Megjegyzni az ítélet tábla, hogy a perben tanúként meghallgatott N. M. és I. M. M. tanúvallomása szerint a felperes tisztában volt azzal, hogy a megállapodás 2.e) pontjában írt feltételek teljesültek, így az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének nincs akadálya, jogainak érvényesítése érdekében azonban nem lépett fel.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett a felperes elévült igényen alapuló keresetének elutasításáról, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet annak főtárgya tekintetében a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Alaptalan az alperes perköltséget érintő csatlakozó fellebbezése is. Az elsőfokú bíróság az alperest illető elsőfokú perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján az alperesi jogi képviselő által ténylegesen elvégzett munka mennyiségére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg. Az alperesi képviselő három érdemi előkészítő iratot terjesztett elő, illetve hét tárgyaláson vett részt, amellyel az elsőfokú bíróság által megítélt munkadíj összege arányban áll, ezért annak felemelését az ítélet tábla nem látta indokoltnak és az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését is helybenhagyta.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés egyaránt nem vezettek eredményre, ezért az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel kötelezte a felperest az alperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy a díj összegét a (6) bekezdés szerint az elvégzett munkával arányosan mérsékelte.

Budapest, 2015. június 4.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: