

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.657/2015/5/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Winkler, Barna & Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Barna Péter ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek – a dr. **jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt **alperes neve**(alperes címe) alperes ellen **kártérítés megfizetése** iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. március 31. napján meghozott 7.G.40.374/2013/23. számú ítélete ellen a felperes 24. sorszámon előterjesztett fellebbezése 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 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 2.318.800 (kettőmillió-háromszáztizennyolcezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresete 28.985.000 forint kártérítés megfizetésére irányult.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 900.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására 1.500.000 forint illetéket.

Ítéletének indokolása szerint a felperest felhívta arra, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) rendelkezéseinek megfelelően terjessze elő a kereseti kérelmét. Tájékoztatta a bizonyítási kötelezettségről és a bizonyítandó tényekről. Idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 318. § (1) bekezdését, a 339. §-át és a 355. §-át. Megállapította, hogy a felperes jogelődje (a továbbiakban: felperes), valamint az alperes közötti előszerződés 2.1. pontja határozta meg az adásvételi szerződés megkötésének feltételeit. A 2.1. pont 3. alpontja alapján a felperes jogelődjének kötelezettsége volt az ingatlanok kizárólagos tulajdonának megszerzése. Megállapította, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát a felperes egyáltalán nem szerezte meg, ezt meghaladóan pedig két ingatlant értékesített a GmbH (a továbbiakban: GmbH) részére. Ebből következik az is, hogy a felperes jogelődjének az ingatlanok megszerzésével kapcsolatban költsége nem merülhetett fel. A kereset alapjául szolgáló jog bizonyítékeként becsatolt engedményezési szerződésben engedményezőként feltüntetett másik két személy nem állt szerződéses jogviszonyban az alperessel, velük szemben ezért a felperes szerződésszegésből eredő kártérítési követelést eleve nem érvényesíthet,

szerződésen kívüli károkozásra pedig nem hivatkozott. Mindezekből következik, hogy az előszerződés megszegéséből eredő kártérítés iránti követelés, illetve az engedményezőkkel fennálló szerződéses jogviszony hiányában a felperes az általa megjelölt ténybeli alapon nem rendelkezik az alperessel szemben érvényesíthető követeléssel. Megállapította azt is, hogy a szerződés 1.1. pontjában foglaltakat a felperes és annak jogelődjei sem teljesítették, így a felperes azért sem érvényesíthet igényt, mert az előszerződés megghiúsult. Az a körülmény nem róható az alperes terhére, hogy az ingatlan tulajdonosa közvetlenül az alperesnek kívánta eladni az ingatlant. A felperes üzleti kockázata volt, hogy az ingatlanok tulajdonjogát megtudja-e szerezni és milyen költségen. Az alperest az előszerződés alapján a tulajdonjog megszerzése körében nem terhelte együttműködési kötelezettség. A perben nem álló Kft. (a továbbiakban: Kft.) és az alperes közötti adásvételi szerződés tervezet pedig azt támasztja alá, hogy az alperes is aktívan közreműködött a tulajdonjog rendezésében. A felperes, illetve jogelődei a szerződéses kötelezettségüket nem teljesítették, míg a felperes nem jelölt meg olyan jogviszonyt, amely a két engedményező vonatkozásában megalapozná a kártérítési követelés érvényesítését. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezésében a felperes az ítélet megváltoztatásával keresetének teljesítését kérte.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság több ponton tévesen állapította meg a tényállást, és helytelenül értékelte a felperes előadásait, mert a felperes abban látta az alperes szerződésszegését, hogy nem tett eleget az elvi építési engedély megszerzési kötelezettségének, és ez eleve ellehetetlenítette a felperes teljesítését. Az elsőfokú bíróság tulajdonképpen kizárta a felperes keresetében kért és előadott szerződésszegés vizsgálatát. A felperes nem állította, hogy az előszerződésben rögzített előfeltételek teljesültek, nyilatkozatának lényege az volt, hogy az alperes felróható magatartása miatt nem volt abban a helyzetben, hogy teljesíteni tudjon, ezért nem megghiúsulási kötbért követelt, hanem kártérítést. Az elsőfokú bíróság a felperest saját állításaival ellentétes feltevés bizonyítására hívta fel, és ezzel helytelen irányt adott az elsőfokú eljárásnak. Kizárólag gazdasági, üzleti kockázaton alapuló kérdést formált az ügyből. Mellőzte, hogy az előfeltételek nem teljesülése milyen okból következett be, és az melyik félnek felróható. A felperes eleget tett a másodfokú bíróság utasításának, és előadta az összes körülményt, becsatolta valamennyi okiratát, amely megalapozza a kártérítési követeléseit. A számlák nem csak azösszegezését, de a kár felmerülésének időpontját is bizonyítják. A felperes bizonyította az okozati összefüggést is, hiszen objektív jogszabályi hivatkozás alapozza meg a művelési ág változásának feltételeit, amelynek az alperes nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben csak az ingatlanok tulajdonjogának kérdésére szűkítette a per megítélését. Téves és érthetetlen következtetést vont le a felperes üzleti kockázatának értékelésével kapcsolatban is. Az előszerződés célja az volt, hogy az adásvételi szerződést megelőző bonyolult telekalakítási eljárás eredményesen záruljon. Az alperes csak az időt húzta, és olyan helyzetet teremtett, amely jóval túlmutatott a felperes kockázatán. A Kft. és az alperes közötti adásvételi szerződés tervezet is arra enged következtetni, hogy nem a szigorúan vett előfeltételek teljesülésének vizsgálata az, amely lényeges a felperes követelésének elbírálása szempontjából. A felperes az ingatlanok tulajdonjogát a Kft. tulajdonát képező két ingatlanon kívül megszerezte. Nem ez a körülmény lehetetlenítette el a végleges adásvételi szerződés megkötését, hiszen a telekalakításhoz a Kft. is hozzájárult. Ezzel megerősítette az eladási szándékát, és elkészítették a végleges adásvételi szerződés tervezetét is. A szerződést azonban a jogerős telekalakítási engedély kézhezvételekor köthették volna meg, amely az alperesnek felróhatóan nem történhetett meg, hiszen nem nyújtotta be az elvi építési engedélyt. Az áralku pedig nem jogkérdés, kizárólag gazdasági relevanciája van. A szerződés megghiúsulásának azonban nem ez volt az oka. Az elvi építési engedély megkérésének elmaradása, valamint az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegése alapozza meg a felperes követelését. Az alperes megszegte a szerződést,

hiszen nem teljesítette az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét, amely önmagában elég lenne kártérítési kötelezettségének megállapításához. Ezek a kötelezettségek a szerződés teljesítésének minden szakaszában terhelik a feleket, és nem tekinthetők üzleti kockázatba tartozónak. Hivatkozott a Ptk. 4. és 277. §-aira, valamint a Ptk. kommentár egyes részeire, továbbá az előszerződés 6.3. pontjára. A konkrét szerződéseket tekintve tehát az alperes többek között nem biztosította a felperes részére az elvi építési engedélyt, valamint a kellő információkat és dokumentációt a szerződésszerű teljesítés érdekében. Az elvi építési engedély pedig az átminősítés és a telekalakítás előfeltétele volt az akkor hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 62/A. § (1) bekezdésének c) pontja, valamint az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján. Azzal, hogy az alperes nem tett eleget ezeknek a kötelezettségeknek, a szerződést megszegte. Miután a felperes ezeknek a jogszabályi kötelezettségeknek nem tudott megfelelni, szerződésszerű teljesítésének folyamata is megszakadt. Mindez végül a végleges szerződés megkötésének elmaradásához vezetett. Megismételte, hogy az engedményezők közül a magánszemély és a GmbH a Ptk. 315. §-ában foglaltak szerint a szerződő fél teljesítési segédei voltak, a GmbH pedig már szinte jogutódja a szerződő félnek, hiszen az alperes kifejezett írásbeli kérésére a projekthez kapcsolódó ügyeket intézte. A szerződő fél helyett vett részt a jogviszonyban, ő vált jogosulttá a végleges szerződés megkötésére, és igazolták, hogy az alperes őt tekintette tárgyaló, az ügyben érdemben eljáró, teljesítő félnek. A magánszemélyt illetően pedig előadta, hogy a Ptk. kommentár szerint a jogalkotó lehetővé teszi a teljesítési segéd számára a jogosulttal szembeni közvetlen igényérvényesítést.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és érdemi döntése a jogszabályoknak megfelel, amelynek indokaival a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetértett, ezért a felperes fellebbezésére tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

A felek kötelmi hatályú jogviszonyára irányadó előszerződés egyértelmű rendelkezése az adásvételi szerződés meghatározott időpontig történő megkötését a 2.1. pontban előírt feltételek együttes teljesüléséhez kötötte, és az időtartam eredménytelen elteltének joghatásaként a felek a szerződés megszűnésében állapodtak meg. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az érdemi döntésének meghozatalakor a megszűnési feltétel bekövetkezésének jelentőséget tulajdonított, hiszen a felperes által állított vagyoni hátrány és az alperes magatartása között csak abban az esetben mutatható ki okozati összefüggés, ha saját teljesítési kötelezettségével szemben az alperes a teljesítést jogos ok nélkül tagadta meg (Ptk. 313. §). A Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint létrejött előszerződés tárgya ingatlanok átruházására irányuló adásvételi szerződés megkötése volt, így a felperes a szolgáltatási kötelezettségét (ingatlanok tulajdonjogának átruházását vállaló szerződéses nyilatkozat) csak abban az esetben tudta volna határidőben teljesíteni, ha az ingatlanok tulajdonjogát megszerzi. Mindez nem vitásan nem történt meg, így a felperes saját szerződésszerű teljesítésének hiányában nem tudta volna bizonyítékokkal alátámasztani, hogy az adásvételi szerződés megkötésének megghiúsulását és ezáltal vagyoni hátrányát kizárólag az elvi építési engedély iránti

eljárás megindításának hiánya okozta. Ebből következően a felperes tényállítása önmagában sem volt alkalmas a kereseti követelés alapjául szolgáló tények további bizonyítására. Az általa érvényesített jog fennállását cáfolta az előszerződésnek az a rendelkezése is, hogy ha az adásvételi szerződés megkötésére előírt 12 hónapos határidő 4 hónappal meghosszabbított időtartamának elteltével az előszerződés a 2.1. pontban előírt feltételek hiányában megszűnik, az eladó az előszerződésen alapuló kötelezettséggel kapcsolatban a vevővel szemben semmilyen igényt nem támaszthat. Miután a megszűnési feltétel megvalósult, mert a felperes az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezte meg, kártérítés iránti követelésre a szerződő felek kötelmi jogviszonyára irányadó rendelkezések alapján sem jogosult.

Az elsőfokú bíróság az engedményezőket megillető jogosultságok helytálló értelmezésével jutott arra a következtetésre is, hogy a kötelemben nem részes féltől származtatott jogon a felperes egyáltalán nem érvényesíthet szerződésszegésre alapított követelést az alperessel szemben.

A kifejtett indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint visszautalva annak mindenben helyes indokaira – a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdéseinek alkalmazásával a kifejtett tevékenységgel arányosan állapította meg. A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. november 17.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: