

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mester György ügyvéd ... által képviselt **felperes neve** ... felperesnek, a dr. Hornyák Gyula ügyvéd ... által képviselt **I. rendű alperes neve** ... volt I. rendű alperes, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve... II. rendű és III.rendű alperes neve... III. rendű alperesek ellen, kártérítés iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2015. május 6. napján meghozott, 10.P.26.188/2013/23. számú ítélete ellen, az alperesek részéről 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperesek által egyetemlegesen a felperesnek fizetendő tőke összegét 2.657.314 (kétmillió-hatszázötvenhétézer-háromszáztizennégy) forintra, valamint 75.000 (hetvenötezer) forint után 2006. június 30. napjától és 2.582.314 (kétmillió-ötszáznyolcvankétezer-háromszáztizennégy) forint után 2009. május 26. napjától járó törvényes késedelmi kamatra leszállítja. A le nem rótt illeték viselésére vonatkozó rendelkezést akként változtatja meg, hogy a felperest 836.700 (nyolcszázharminchatezer-hétszáz) forint és az alpereseket egyetemlegesen 63.300 (hatvanháromezer-háromszáz) forint megfizetésére kötelezi az államnak külön felhívásra. Az egyetemleges marasztalás az elsőfokú ítéletben I-II. rendű alperesként megjelölt, ténylegesen II. és III. rendű alpereseket terheli. Az I. rendű alperest a felperes javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezést és az egyéb költségeiket a felek maguk viselik rendelkezést mellőzi, és a II. rendű alperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 120.000 (százhuszezer) forint perköltséget. Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint perköltséget. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget. A feljegyzett 1.465.800 (egymillió-négyszázhatvanötezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetékből a felperest 1.256.400 (egymillió-kétszázötvenhatezer-négyszáz), az alpereseket egyetemlegesen 209.400 (kétszázkilencezer-négyszáz) forint megfizetésére kötelezi az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1998. október 21-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... eladótól (a továbbiakban: eladó) a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant 7.500.000 forint vételárért. A szerződést ügyvédként a II. rendű alperes szerkesztette és ellenjegyezte, azt az eladó képviselőjében ..., az igazgatóság elnöke írta alá. A szerződés megkötésének időpontjában az eladó jogelődje, a ... volt az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, és az ingatlant az ... javára bejegyzett jelzálogjog terhelte. A felek a szerződést 1999. március 24-én módosították a vételár teljesítésének módja és határideje tekintetében. A szerződésmódosítást tartalmazó okiratot mint ügyvéd a III.

rendű alperes szerkesztette és ellenjegyezte, azt az eladó képviselőjében szintén ... írta alá. A felperes a vételárat 2001. március 1-jéig hiánytalanul megfizette az eladónak. A felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme folytán indult földhivatali eljárásban a földhivatal tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlannak nem az eladó, hanem a ... a bejegyzett tulajdonosa, és felhívta a felperest a tulajdonos és az eladó között létrejött jogügylet igazolására. A földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét 2004. augusztus 12-én kelt határozatával elutasította azzal az indokolással, hogy a felperes nem tett eleget a hiánypótlásra történt felhívásnak. Az eladó neve a későbbiekben ...-re változott. A bíróság 2004. július 14. kezdőnappal elrendelte az eladó felszámolását, és felszámolóként az I. rendű alperest jelölte ki. Az I. rendű alperes 2005. május 9-én közölte a felperessel, hogy jogi álláspontja szerint a felperes és az eladó között nem jött létre sem az adásvételi szerződés, sem annak módosítása, mert ... nem rendelkezett önálló cégjegyzési jogosultsággal. Emiatt az ingatlant a felszámolási vagyron részének tekinti, és nyilvános pályázati eljárás keretében értékesíti. Felhívta továbbá a felperest az ingatlan birtokba adására. Az értékesítés céljából kiírt pályázaton a felperes vételi ajánlatot tett, amit az I. rendű alperes elfogadott. Ezek után a 2005. szeptember 7-én kelt adásvételi szerződéssel a felperes ismét megvásárolta a perbeli ingatlant 22.500.000 forint vételárért. A vételárat a felperes megfizette az eladónak. A földhivatal a szerződés alapján bejegyezte a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a felszámolási eljárásban hitelezői igényt jelentett be, amelyből 6.859.700 forint megtérült a felszámolási eljárás során. A ... Megyei Bíróság számú, 2009. április 16-án jogerőre emelkedett végzésével – amelyben a ...-t megszüntette – kötelezte az adóst, hogy 15 napon belül hitelezői igény kielégítése címén fizessen meg a felperesnek további 535.208 forintot ingó, illetve ingatlan tulajdonjogának átruházásával.

A felperes az 1998. október 21-én kelt adásvételi szerződés megkötéséből eredő kárainak megtérítése iránt terjesztett elő keresetet az eladó felszámolója mint I. rendű alperes, valamint a II. és a III. rendű alperesek ellen, akiket egyetemlegesen 22.679.801 forint kára és kamatai megfizetésére kért kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a 10.P.24.747/2010/10. számú ítéletével a keresetet mindhárom alperessel szemben elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.20.465/2012/6. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét az I. rendű alperessel szemben elutasító és a felperest az I. rendű alperes javára perköltség megfizetésére kötelező rendelkezéseit helybenhagyta, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az ítéltábla álláspontja szerint a II. és a III. rendű alperesek megszüntették a köztük és a felperes között létrejött ügyvédi megbízási szerződést azzal, hogy nem győződtek meg arról, ... önállóan jogosult-e képviselni az eladót, és az adásvételi szerződés, valamint annak módosítása létrejöttéhez elegendő-e ... nyilatkozata és aláírása, továbbá azzal, hogy olyan adásvételi szerződés megkötésében működtek közre, melynek eladója nem volt a szerződéssel átruházni kívánt ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban tájékoztassa a peres feleket a károk bekövetkezése, a károk összege és az okozati összefüggés körében bizonyításra szoruló tényekről és a bizonyítási teherről. Ezt követően hívja fel a feleket bizonyítási indítványaik előterjesztésére, a bizonyítás indítványozása elmulasztásának, a bizonyítási indítvány elkésett voltának és a bizonyítás sikertelenségének a jogkövetkezményéről való tájékoztatással. Ezután folytassa le a szükséges bizonyítást, és annak eredményéhez képest foglaljon állást arról, hogy a felperes által kárként megjelölt kiadások valóban felmerültek-e, mennyi azok összege, és azok okozati összefüggésben állnak-e a II. és a III. rendű alperesek felróható magatartásával.

A felperes a megismételt eljárásban a keresetét módosította. Módosított keresetében 19.471.933 forint tőkének, ebből a keresetben megjelölt részösszegek után ugyancsak a keresetben megjelölt időpontoktól a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdésben meghatározott mértékű késedelmi kamatnak és a perrel felmerült költségeinek az egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni a II. és a III. rendű alpereseket. Hivatkozott arra, hogy a II. és a III. rendű alperesek nem a kellő gondossággal jártak el az adásvételi szerződés, illetve annak módosítása megkötésekor, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan okiratot szerkesztettek, és ezzel kárt okoztak a felperesnek. Okfejtése szerint, ha a II. és a III. rendű alperesek kellő gondossággal jártak volna el, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot szerkesztettek volna, akkor a felperes az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogát 7.500.000 forint vételárért tudta volna megszerezni. Előadta, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát csak újabb adásvételi szerződéssel, magasabb vételáron tudta megszerezni, és a második adásvételi szerződés megkötése folytán jelentős költsége is felmerült. Vételár különbözet címén 15.640.300 forint, az ... Ügyvédi irodának megfizetett ügyvédi díj címén 50.000 forint, a vásárláshoz felvett banki kölcsön kamata és kezelési költsége címén 290.443 forint, hitelbírálati díj címén 165.000 forint, folyósítási jutalék címén 55.000 forint, szerződéskötési díj címén 55.000 forint, közjegyzői költség címén 88.190 forint, a felszámolási eljárásban felmerült regisztrációs díj címén 75.000 forint, ... ügyvédnek megfizetett ügyvédi díj címén 800.000 forint, tulajdonszerzési illeték-különbözet címén 1.503.000 forint megtérítésére tartott igényt.

A II. és a III. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Vitatták, hogy a felperes kárai okozati összefüggésben állnának az ő ügyvédi tevékenységükkel. Előadták, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elhúzódása ellenére nem volt kétséges: az eladó a bejegyzett tulajdonos átalakulással létrejött jogutóda. Hangsúlyozták, hogy az eladó a velük kötött ügyvédi megbízási szerződést 2000. augusztus 29-én azonnali hatállyal felmondta, majd 2000. szeptember 4-én elszámoltak az eladóval és valamennyi iratot visszaadtak neki. Hivatkoztak arra, hogy a megbízási szerződés megszűnése után semmilyen ráhatásuk nem volt az ügyek menetére. Álláspontjuk szerint az a hiányosság, amelynek pótlására a földhivatal felhívta a felperest, orvosolható volt, ezért ha a felperes pótolta volna a hiányokat, akkor tulajdonjoga bejegyezhető lett volna az ingatlan-nyilvántartásba. Kifejtették, hogy a felperes a szükséges tájékoztatások birtokában írta alá az adásvételi szerződést és annak módosítását, a szerződés pedig nem volt semmis. Vitássá tették a felperes követelésének összegét is. Érvelésük szerint a felperes gazdasági döntést hozott, amikor megkötötte a második adásvételi szerződést, annak ellenére, hogy tudta, nem rendelkezik fedezettel a magasabb vételár megfizetéséhez. Kiemelték, hogy a kölcsön felvétele a vételár megfizetéséhez a felperes szabad döntése volt, a kölcsön felvételével járó költségek felmerülése nem róható fel a II. és a III. rendű alperesnek.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével kötelezte az I. és a II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 18.321.933 forintot, ebből 15.640.300 forint után 2005. december 7-től, 1.503.000 forint után 2005. november 21-től, 290.443 forint után 2006. november 11-től, 275.000 forint után 2005. november 11-től, 50.000 forint után 2005. szeptember 14-től, 88.190 forint után 2005. november 16-tól, 75.000 forint után 2006. június 30-tól, 400.000 forint után 2007. június 15-től a kifizetésig a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot és 50.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kimondta, hogy a le nem rótt kereseti illetékből 450.000 forintot a felperes, 450.000 forintot pedig az I. és a II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra.

Ítéletének indokolásában a kereset jogalapja tekintetében utalt a Fővárosi Ítélet tábla részítéletének indokolásában foglaltakra. Ezt azzal egészítette ki, hogy az eladó vételár kifizetését igazoló nyilatkozatának szabályszerű aláírása nem jelentette az adásvételi szerződés megerősítését. Az volt az álláspontja, hogy miután a felperes az ingatlan birtokába lépett és azon jelentős beruházásokat végzett, kényszerpályára került, kénytelen volt magasabb áron megvásárolni az ingatlant. Okfejtése szerint, ha a felperes tulajdonjoga az első adásvételi szerződés alapján bejegyzésre került volna, akkor nem kényszerült volna arra, hogy az ingatlanért magasabb vételárat fizessen. A II. és a III. rendű alperesek felróható magatartásával okozati összefüggésben keletkezett kárnak ítélte az okiratokkal igazoltan felmerült 15.640.300 forint vételár különbözetet, a 290.443 forint hitelkamatot, a 165.000 forint hitelbírálati díjat, az 55.000 forint szerződéskötési díjat, az 55.000 forint folyósítási jutalékot, 88.190 forint közjegyzői költséget, az ... Ügyvédi Irodának megfizetett 50.000 forint ügyvédi díjat, a 75.000 forint regisztrációs díjat, valamint az 1.503.000 forint illeték-különbözetet. A ... ügyvédnek megfizetett ügyvédi díj összegét mérlegelemmel 400.000 forint erejéig találta megalapozottnak.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása iránt a II. és a III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos és iratellenes, az elsőfokú bíróság jogi következtetései hibásak. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget a másodfokú bíróság előírásainak, mert a kereset jogalapjára nézve nem folytatott le bizonyítási eljárást. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróságnak tényként kellett volna megállapítania, hogy az általuk képviselt cég a megbízási szerződésüket 2000. augusztus 29-én azonnali hatállyal felmondta, az eladó jogelődjének beolvadása az eladó társaságba 1998. június 1-jén történt. Rámutattak, hogy a beolvadásra vonatkozó iratok már a cégbíróság előtt voltak az adásvételi szerződés megkötésekor, de a cégbírósági eljárás még nem fejeződött be, ennek ellenére az eladó már az ingatlan tulajdonosa volt. Okfejtésük szerint az elsőfokú bíróságnak tényként kellett volna megállapítania azt is, hogy a megbízási szerződés felmondását követően a II. és a III. rendű alpereseknek nem volt ráhatásuk az ügyek menetére, ügyintézési lehetőségük megszűnt, és nem terhelte őket eljárási vagy intézkedési kötelezettség. Kifejtették, hogy az eladó képviselői a 2001. március 1-jén kelt nyilatkozatot kettős aláírással látták el, a felperes teljesítéseit pedig elfogadták. Az volt az álláspontjuk, hogy az eladó képviselői ezzel teljes mértékben a magukénak tekintették az adásvételi szerződést. Hivatkoztak arra, hogy a megbízási szerződés felmondása megszüntette az ok-okozati összefüggést a szerződéskötés és a felperes kárainak bekövetkezése között. Kiemelték, hogy a felperes saját, szabadon meghozott döntése alapján tett vételi ajánlatot az ingatlanra a felszámolónak. Előadták, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy a magasabb vételár nem áll a rendelkezésére, és szabadon döntött a banki kölcsön felvételéről is. Mivel a vételi ajánlat megtételére és a kölcsön felvételére a II. és a III. rendű alpereseknek nem volt befolyása, a vételárkülönbözet és a kölcsön felvételéhez kapcsolódó költségek felmerülése nem áll okozati összefüggésben a II. és a III. rendű alperesek magatartásával. Kifejtették, hogy a felperes sem az ingatlan birtokba vétele, sem az abban végzett beruházások miatt nem volt kényszerhelyzetben, mert beruházásainak megtérítését akár a felszámolási eljárásban, akár peres eljárásban kérhette volna. Az volt az álláspontjuk, hogy a felszámoló tisztában volt azzal, hogy az adásvételi szerződés a felek akaratát tükrözte. Okfejtésük szerint a felszámoló 2005-ben már nem mérlegeelhette az adásvételi szerződés hatályosságát, nem hivatkozhatott volna a szerződés érvénytelenségére, mert ezzel az általa képviselt cég felróható magatartása folytán tett szert anyagi előnyre. Álláspontjuk szerint a felszámoló akkor járt volna el megfelelően, ha az eredeti feltételekkel hozta volna létre a szerződést, és ezzel elhárította volna a felperes tulajdonjoga bejegyzésének akadályát. Állították, hogy ... jogosult volt az eladó képviselőjére, az elsőfokú bíróság pedig nem tartalmi, hanem orvosolható alaki hibára alapította a szerződés hatálytalanságának megállapítását. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság egy jövőbeni,

váratlan és befolyásolhatatlan eseményből vezette vissza a II. és a III. rendű alperesekkel szemben támasztott elvárhatóságot. Hangsúlyozták, hogy az eredeti szerződések joghatás kiváltására alkalmasak voltak, és a földhivatal sem az aláírási jogosultságot kifogásolta a hiánypótlási felhívásában. Kiemelték, hogy a hiányok pótlása esetén a földhivatal bejegyezte volna a felperes tulajdonjogát. Hivatkoztak a felperes követelésének elévülésére, és vitássá tették a követelés összegét is.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta, az ítélet helyes indokai alapján. Álláspontja szerint az elévülés nem következett be, mert a 2006. december 21-én, továbbá 2007. június 21-én kelt felszólítás az elévülési időt megszakította.

A Fővárosi Ítéltábla elsősorban azt rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében I. rendű alperesként megjelölt II. rendű alperes neve per II. rendű alperese, a III. rendű alperesként megjelölt III. rendű alperes nevépedig III. rendű alperese. A peres felek rendbeli megjelölése ugyanis nem változik meg, ha a per valamelyik peres fél vonatkozásában bármilyen módon befejeződik.

A II. és a III. rendű alperesek a fellebbezésükben nem támadták az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését. Ez a rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, a II. és a III. rendű alpereseket fizetésre kötelező rendelkezését bírálta felül.

A II. és a III. rendű alperesek fellebbezése részben alapos.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást pontosítja annyiban, hogy a felperes követeléséből a felszámolási eljárásban 2007. április 20-án 3.840.839 forint, 2009. május 5-én pedig 3.018.861 forint térült meg. Ezen felül a tényállást azzal egészíti ki, hogy a ...-Megyei Bíróság a 2009. április 16-án jogerőre emelkedett számú végzésével a ... elleni felszámolási eljárásban arra kötelezte az eladót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 535.208 forintot hitelezői igény kielégítése jogcímén oly módon, hogy adja a felperes tulajdonába a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant 35.208 forint értékben, és a ... forgalmi rendszámú személygépkocsit 500.000 forint értékben. Egyebekben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival azonban az ítéltábla csak részben értett egyet, az alábbiak szerint:

A másodfokú eljárásban a II. és a III. rendű alperesek hivatkoztak a felperes követelésének elévülésére, ezért az ítéltábla elsődlegesen az elévülést vizsgálta.

A kár bekövetkezésének időpontjában, 2004. augusztus 12-én hatályos, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A Ptk. 326. § (1) bekezdése kimondja, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

Az ítéltábla álláspontja szerint az 1998. október 21-én kelt és 1999. március 24-én módosított adásvételi szerződés megkötéséből a felperesnek akkor következett be kára, amikor a földhivatal

elutasította a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a benyújtott szerződések alapján. Ekkor vált ugyanis nyilvánvalóvá, hogy a felperes a vételár kifizetése ellenére nem szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, így a kifizetett vételár ellenszolgáltatás nélkül marad. A felperes bejegyzési kérelmét a földhivatal 2004. augusztus 12-én utasította el, ezért a felperes kára ezen a napon következett be, kártérítés iránti követelése pedig ezen a napon vált esedékessé. Ehhez az időponthoz képest a felperes a Ptk. 324. § (1) bekezdésében meghatározott 5 éves elévülési időn belül, 2007. augusztus 10-én benyújtotta a keresetlevelét, a II. és a III. rendű alperesekkel szemben követelését a bíróság előtt érvényesítette. Ezért a felperes perben érvényesített követelése a II. és a III. rendű alperesekkel szemben nem évült el, és a követelés elévülése miatt nem kerülhetett sor a kereset elutasítására.

A II. és a III. rendű alperesek megszegték a köztük és a felperes között létrejött, ügyvédi tevékenység ellátására irányuló megbízási szerződést azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötése, illetve módosítása során nem az ügyvédektől elvárható gondossággal jártak el. Az ítéletábra a szerződésszegéssel kapcsolatban utal a 6.Pf.20.465/2012/6. számú részítéletében részletesen kifejtett álláspontjára. Ebből azt emeli ki, hogy a II. és a III. rendű alperesek akkor jártak volna el a kellő gondossággal, ha felismerték volna a felperes tulajdonszerzését akadályozó körülményeket, azoknak kellő jelentőséget tulajdonítottak volna, és figyelmeztették volna a felperest, hogy az adásvételi szerződés alapján ne teljesítsen fizetést mindaddig, amíg tulajdonszerzésének akadályai el nem hárulnak – amíg az adásvételi szerződést nem írja alá az eladó még egy aláírásra jogosult tisztségviselője, és az eladó tulajdonjogát nem jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. A II. és a III. rendű alperesek szerződésszegését nem mentheti az eladónál kialakult és szokásossá vált, de a jogszabályoknak nem megfelelő aláírási gyakorlat. A II. és a III. rendű alpereseknek, mint ügyvédeknek ugyanis fel kellett volna ismernie, hogy az eladó aláírási gyakorlata nem felel meg a jogszabályoknak, és erre az eladó vezető tisztségviselőinek figyelmét is fel kellett volna hívniuk. A II. és a III. rendű alperesek arra tekintettel sem mentesülhetnek a szerződésszegés következményei alól, hogy bíztak abban, az általuk készített okiratok alapján az eladó tulajdonjogát a földhivatal be fogja jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Sem a II. rendű, sem a III. rendű alperes nem tette az eladó kötelezettségévé tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését, nem tájékoztatták a felperest arról, hogy az eladó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiánya megakadályozhatja a felperes tulajdonszerzését és kockázatosá teszi a vételár kifizetését, mert a vevő – az eladó tulajdonának bejegyzéséhez szükséges okiratok hiányában – a bejegyzéshez szükséges hiányokat nem képes pótolni. Alaptalanul hivatkoztak a II. és III. rendű alperesek arra is, hogy az álképviselő eljárását az eladó helybenhagyta. Amikor ugyanis a felperes tulajdonjoga elutasítása miatt az eladóhoz fordult a kár elhárítása érdekében, akkor már az eladó felszámolás alatt állt, és az álképviselő eljárását a felszámoló nem hagyta jóvá. Így a II. rendű alperes olyan szerződést, a III. rendű alperes pedig olyan szerződésmódosítást készített, amely nem jött létre, joghatás kiváltására alkalmatlan volt. Ezzel megszegték az ügyvédi megbízási szerződést, a szerződésszegéssel okozott kárért pedig az Ütv. 10. § (1) bekezdése szerint a Ptk. alapján felelnek.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A Ptk. szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait megállapító 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felperes megfizette az ingatlan teljes, 7.500.000 forint összegű vételárát; ezt az eladó a 2001. március 1-jén kelt írásbeli nyilatkozatával elismerte, és a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt is megadta a felperesnek. A vételár megfizetése ellenében a felperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért a vételár megfizetése folytán a vagyonában 7.500.000 forint csökkenés következett be, ami a Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján kárnak minősül.

A felperes nem fizette volna meg a vételárát, és a vételár megfizetéséből nem keletkezett volna kára, ha a II. és a III. alperesek a tőlük elvárható gondossággal jártak volna el, és figyelmeztették volna arra, hogy ne fizessen vételárát, amíg el nem hárulnak a tulajdonszerzését akadályozó körülmények. Ezért a 7.500.000 forint kár bekövetkezése okozati összefüggésben áll a II. és a III. rendű alperesek szerződésszegést megvalósító magatartásával.

A felperes okszerűen és törvényesen járt el, amikor a vételár visszafizetése iránti követelését érvényesítette az eladóval szemben indult felszámolási eljárásban, a jogszabály előírása alapján 75.000 forint regisztrációs díjat fizetett meg. Ez a költség nem merült volna fel, ha a II. és a III. alperesek a tőlük elvárható gondossággal jártak volna el, ezért ennek – a Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján szintén kárnak minősülő – költségnek a felmerülése is okozati összefüggésben áll a II. és a III. rendű alperesek szerződésszegésével.

Ezeknek a károknak a bekövetkezését a II. és a III. rendű alperes is elháríthatta volna, ha az elvárható gondossággal járt volna el. Mivel a II. és a III. rendű alperes szerződésszegést megvalósító magatartása egyaránt közrehatott a felperes kárának bekövetkezésében, a II. és a III. rendű alperesek közös károkozók, ezért a Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján kártérítési felelősségük egyetemleges a felperessel szemben.

Miután az eladó felszámolója nem hagyta jóvá az 1998. október 21-én kelt adásvételi szerződést, és magasabb vételáron pályázatot írt ki az ingatlan értékesítésére, a felperes döntési helyzetbe került. Dönthetett úgy, hogy nem vásárolja meg az ingatlant másodszor, a korábbinál magasabb vételáron, hanem visszaköveteli a korábban megfizetett vételárát, és követeli az ingatlanban végzett beruházásai megtérítését, vagy dönthetett úgy, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez fűződő gazdasági, üzleti érdekeire tekintettel magasabb vételárért is megvásárolja az ingatlant. A felperes gazdasági, üzleti döntést hozott, amikor úgy határozott, hogy a korábbinál lényegesen magasabb vételár ellenében megvásárolja az ingatlant. Ez a döntése és annak anyagi következményei – a magasabb vételár kifizetése és a vételár kiegyenlítése érdekében felvett banki kölcsönhöz kapcsolódó kamatok és költségek viselése – azonban már nem hozható okozati összefüggésbe a II. és a III. rendű alperesek szerződésszegésével. A szerződésszegés ugyanis nem kényszerítette a felperest az ingatlan ismételt megvásárlására, a felperes a szerződésszegés ellenére is dönthetett volna úgy, hogy nem vásárolja meg még egyszer az ingatlant, és nem viseli az ezzel járó többletkiadásokat. A felperes a saját, gazdasági, üzleti megfontolásokon alapuló döntésének következményeit nem háríthatja át a II. és a III. rendű alperesekre. Az okozati összefüggés hiánya miatt a II. és a III. rendű alperesek nem kötelezhetők a vételár különbözetnek, a vételár kiegyenlítése érdekében felvett kölcsönhöz kapcsolódó költségeknek és a kölcsön kamatainak megtérítésére.

A felperesnek a II. és a III. rendű alperesek szerződésszegésével okozati összefüggésben álló, 7.500.000 forint vételár és 75.000 forint regisztrációs díj megfizetéséből eredő kárából megtérült 2007. április 20-án 3.840.839 forint, a ...-Megyei Bíróság a 2009. április 16-án jogerőre emelkedett ... számú végzésében meghatározott teljesítési határidő lejártát követő napon, 2009. május 2-án a vevő 535.208 forintot teljesített a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant és a ... forgalmi rendszámú

személygépkocsi tulajdonba adása folytán, 2009. május 5-én pedig 3.018.861 forintot teljesítésére került sor. A II. és a III. rendű alperesek a másodfokú eljárásban vitatták a ...-Megyei Bíróság által a felperes tulajdonába adni rendelt ingatlan értékét, és indítványozták, hogy az ítéletábla rendeljen ki igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt az ingatlan értékének megállapítása céljából. A ...-Megyei Bíróság a ... számú, a felszámolási eljárást megszüntető végzése 535.208 forint megfizetésére kötelezte az eladót, amelyet ingó és ingatlan tulajdonba adásával teljesített. Az eladót az ingatlan tulajdonba adására kötelező végzésében a bíróság rögzítette, hogy az ingatlan értékét a piaci értéken határozta meg. A periratokból megállapítható, hogy a felszámoló megkísérelte értékesíteni az ingatlant a felszámolási eljárásban, az értékesítés azonban sikertelen volt. Mindezek miatt az ítéletábla nem találta szükségesnek és indokoltnak az ingatlan értékére vonatkozó szakértői vélemény beszerzését.

A II. és a III. rendű alperesek a Ptk. 360. § (1) és (2) bekezdése, valamint 298. § a) pontja értelmében késedelembe estek a felperes kárának megtérítésével, ezért a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján az abban meghatározott mértékű késedelmi kamatot is kötelesek megfizetni a felperesnek.

A Ptk. 293. §-a kimondja, hogy: ha a kötelezett kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. A kötelezett eltérő rendelkezése hatálytalan.

A felperes kárából megtérült összegeket a Ptk. 293. §-a szerint kell elszámolni.

A 7.500.000 forint tőke 2004. augusztus 13-tól 2007. április 20-ig lejárt kamata 1.590.528 forint, így a felperes követelése 9.090.528 forintra növekedett. Ebből kell levonni a 2007. április 20-án megtérült 3.840.834 forintot, ezáltal a követelés 5.249.689 forint tőkére csökkent.

Az 5.249.689 forint tőke 2007. április 21. és 2009. május 2. között lejárt kamata 882.379 forint, így a követelés összege 6.132.068 forintra emelkedett. Ebből kell levonni a 2009. május 2-án megtérült 535.208 forintot, ami kizárólag a késedelmi kamatot csökkenti. Ezáltal a felperesnek 5.249.689 forint tőke és 347.171 forint késedelmi kamat követelése maradt fenn.

Az 5.249.689 forint tőke 2009. május 3-tól 2009. május 5-ig lejárt kamata 4.315 forint, így a követelés összesen 5.601.175 forintra emelkedett. Ebből kell levonni a 2009. május 5-én megtérült 3.018.861 forintot, így 2.582.314 forint tőkekövetelés marad fenn.

A felperes meg nem térült kára 2.582.314 forint vételár és 75.000 forint regisztrációs díj, összesen 2.657.314 forint, amelyből 75.000 forint után 2006. június 30-tól, 2.582.314 forint után pedig 2009. május 6-tól illeti meg a felperest a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat. Ezért az ítéletábla a II. és a III. rendű alperesek fellebbezését részben alaposnak találta, és a II. és a III. rendű alperesek egyetemleges marasztalását erre az összegre szállította le.

A II. és a III. rendű alperesek által egyetemlegesen fizetendő összeg leszállítása miatt megváltozott a peres felek pernyertességének, illetve pervesztességének aránya – a felperes az elsőfokú eljárásban nagyobb részben pervesztes lett. A II. rendű alperes már nem ügyvéd, és a perben jogi képviselő nélkül járt el. Mivel a II. rendű alperesnek az elsőfokú eljárásban nem merült fel figyelembe vehető perköltsége, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperes ügyvédi munkadíjként felmerült perköltségének a II. rendű alperes pervesztességével arányos részét, 120.000 forintot. A III. rendű alperes ügyvéd, aki az eljárásban maga látta el a saját képviselését. A III. rendű alperest a peres eljárás miatt kiesett jövedelmét kompenzáló mérsékelt ügyvédi munkadíj illeti meg. A felperes és a III. rendű alperes pernyertességének, illetve pervesztességének aránya alapján számítható

ügyvédi munkadíjak összegére is figyelemmel az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 200.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperest a III. rendű alperes részére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes, valamint a II. és a III. rendű alperesek a megváltozott pervesztességük, illetve pernyertességük arányában kötelesek viselni.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

A felperes a másodfokú eljárásban is nagyobb részben pervesztes lett, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt másodfokú perköltség megfizetésére a III. rendű alperes részére. A Fővárosi Ítélőtábla az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott a II. és a III. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről.

Budapest, 2017. május 18.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s. k.
s. k.

előadó bíró
A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné tisztviselő

dr. Csóka István
bíró