

A Fővárosi Ítéltábla a **I. rendű felperes jogi képviselőjének neve** (fél címe 4 I. 13.) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe.**) I. rendű és II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe II. 15.) II. rendű felperesnek, a személyesen eljáró dr. I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe** II. rendű, dr. II.rendű alperes neve **II. rendű alperes címe** III. rendű, a **III. rendű alperes jogi képviselőjének neve, címe** által képviselt III.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe** IV. rendű, valamint a személyesen eljáró ifj. IV.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe** V. rendű és V.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe** VI. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. május 23. napján kelt 6.P.25.842/2016/30. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperes által 31. és 33. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a IV. rendű alperesnek 15 nap alatt 50.000 (ötvenezer) forint + áfa mértékű másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket, továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült pártfogó ügyvédi díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek végleges keresetükben a II. rendű alperest kötelezni kérték 3.897.597 forint vagyoni kár és fejenként a felperesek részére 2.500.000-2.500.000 forint nem vagyoni kár, mindezeknek pedig 2009. július 16-tól számított késedelmi kamatai megfizetésére, a 2008. december 16-i megállapodás 7. pontja és az azt megerősítő, 2009. május 13-i szerződés módosítás alapján a Ptk. 339. §-ra is figyelemmel. A III. rendű alperessel szemben a keresetük 3.600.000 forint vagyoni kár és felperesek részére fejenként 2.500.000-2.500.000 forint nem vagyoni kár, mindezeknek pedig 2008. március 1. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére irányult, a 2008. december 16-i tartozáselismerő nyilatkozat teljesítésének elmaradása, illetőleg amiatt, hogy olyan szerződést ellenjegyzett, amelyet nem ő szerkesztett, valóságtartalmáról nem győződött meg, és nem a jelenlétében történt az aláírás. A IV. rendű alperest 5.737.562 forint vételár és átírási költség, valamint egyes felpereseknek 2.500.000-2.500.000 forint nem vagyoni kár, és mindezek 2008. október 5. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére kérték kötelezni, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén 1.197.000 forint és 2011. március 4. napjától számított késedelmi kamataira, az értéknövelő beruházások ellenértékeként. Az V., VI. rendű alpereseket mint a néhai I. rendű alperes jogutódait 3.714.000 forint és 2008. április 16. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére kérték kötelezni, egyrészt a foglaló kétszeres összege, valamint a vételár rész visszafizetése, másrészt ügyvédi költség, földhivatali bejegyzési költség és közjegyzői díj címén, mert az I. rendű alperesnek felróható volt, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmük elutasításra került, illetőleg, hogy nem jött létre a szerződés, nem ment teljesezésbe.

A II. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, melyben egyetemlegesen kérte kötelezni a felpereseket 899.721 forint és 2009. augusztus 3. napjától számított évi 10% késedelmi kamat megfizetésére, figyelemmel arra, hogy a közöttük létrejött megállapodás felbontásra került, így az általa kifizetett összegek visszajárnak.

A IV. rendű alperes beszámítási kifogásában az üzletszabályzat 17.1.4. pontja alapján használati díjként 11.843.700 forint megfizetése iránti igényt terjesztett elő felperesekkel szemben.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, fizessenek meg a II. rendű alperesnek 899.721 forintot és ennek 2009. augusztus 3. napjától számított késedelmi kamatait, ezt meghaladóan a viszontkeresetet is elutasította. Megállapította, hogy 642.000 forint kereseti- és 53.981 forint viszontkereseti illetéket az állam viseli. Egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, fizessenek meg a IV. rendű alperesnek 558.040 forint + áfa perköltséget. Megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd díját a felperesek viselik.

Az ítélet indokolása értelmében a felperesek az őket ért kár tekintetében 2008. december 16. napján a II. rendű alperessel megállapodást kötöttek, majd 2009. május 13. napján újabb megállapodást, melyek alapján a II. rendű alperes részben teljesített. 2009. augusztus 3. napján „megállapodás felbontása” megnevezésű okiratot írtak alá, amelyben „tárgytalanná”, illetve „hatálytalanná” nyilvánították a 2009. május 13-án kelt megállapodásukat. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek és a II. rendű alperes a 2009. augusztus 3-i megállapodás aláírására okot adó körülményeket illetően egymásnak ellentmondó előadásokat tettek. A felperesek érvénytelenségre hivatkozással e megállapodást nem támadták meg, és bizonyítási indítványt sem terjesztettek elő, így a bíróság a megállapodást érvényesnek fogadta el. A Ptk. 319. § (1) és (3) bekezdése felhívásával a 2009. augusztus 3-i megállapodást - tartalma alapján is - a 2009. május 13-án kelt megállapodás felbontásának minősítette, amelynek értelmében a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt a felperesek és a II. rendű alperes közötti szerződés. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján érvényesített kárigény tekintetében a felpereseket terhelte a bizonyítás, mely bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni. Megállapította, hogy az I. rendű felperes tudott arról, hogy a II. rendű alperes nem rendelkezik ügyvédi pecséttel és az okiratszerkesztésben nem vállalhatott szerepet. A 2008. január 28-i és 2008. március 7-i szerződések aláírására a II. rendű alperes irodájában került sor, ahol a III. rendű alperes nem volt jelen. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes azon magatartása, hogy az ingatlanon fennálló lízing jogviszony ellenére az adásvételre vonatkozó okiratokat átadta és irodájában megtörtént az 1.800.000,- forint vételár részlet átadása, károkozó magatartásnak minősül. Ezt erősíti meg a később aláírt tartozáselismerő nyilatkozat. Ugyanakkor nem találta bizonyítottnak a felperesek által megjelölt vagyoni kárt, mert annak összetételére, felmerültére a felperesek tényelőadást nem tettek, így a vagyoni kár megtérítése iránti igényt elutasította. A nem vagyoni kárra a felperesek részletes tényelőadást nem tettek, csak részben csatoltak bizonyítékot arra, hogy milyen nem vagyoni hátrányt szenvedtek. Az I. rendű felperes vonatkozásában csatolt orvosi dokumentációból megállapíthatónak tartotta, hogy már jóval a jogvita előtt voltak panaszai, illetőleg betegségei, ugyanakkor szakértői bizonyítási indítvány hiányában a nem vagyoni kár iránti kérelmet is elutasította. Tényként állapította meg, hogy a 2008. december 16-i és 2009. május 13-i megállapodást, valamint ez utóbbi felbontására irányuló megállapodást kizárólag a II. rendű alperessel kötötték meg a felperesek, a III. rendű alperes az abban szereplő tényállásokban még csak említésre sem került. A III. rendű alperestől nem tartotta elvárhatónak, hogy teljesítse a II. rendű alperes által adott tartozáselismerő nyilatkozatban foglalt kötelezettségvállalást, ezért jogszabályi alapot nem látott arra az elsőfokú bíróság, hogy a felpereseknek a III. rendű alperessel szembeni kereseti kérelmének helyt adjon, ezért a vagyoni kár és a korábban kifejtetteknek megfelelően a nem

vagyoni kár iránti kereseti kérelmet is elutasította. A IV. rendű alperessel szembeni igény körében ugyancsak rámutatott, hogy a felpereseket terhelte a bizonyítás. Utalt az Inyvtv. szerződéskötéskor hatályos 26. § (7) bekezdésére, továbbá arra, hogy megfelelő okiratokkal alátámasztva hivatkozott a IV. rendű alperes arra, hogy a 2008. szeptember 5-i adásvételi szerződést és a bejegyzési kérelmet az I. rendű felperes nem a IV. rendű alperesnek, hanem az OTP Bank Nyrt.-nek adta át, amely elkülönült jogalany a IV. rendű alperestől. Egyebekben is osztotta a IV. rendű alperes védekezését. Tényként fogadta el, hogy a felperesek és IV. rendű alperes között 2008. szeptember 5-én kötött adásvételi szerződés nem mehetett volna teljesedésbe, mivel a megjelölt értéknapon a felperesek fennálló lízingtartozása 6.609.426 forintban állt fenn, amely meghaladta a felperesek által igényelt 5.300.000 forintot. Szükségtelennek látta a további bizonyítást, ezért az Ügyvédi Kamara megkeresésére irányuló indítványnak nem adott helyt. A kártételek vonatkozásában a tényelőadás és a bizonyítékok megjelölésének hiányát róta a felperesek terhére. A lízingtartozás fogalmilag nem minősülhet kárnak, ezért elutasította a IV. rendű alperessel szemben a felperesek vagyoni kár megtérítése iránti igényét. Az ingatlan felújítására fordított és követelt 1.197.000 forint tekintetében az elsőfokú bíróság megítélése szerint a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a IV. rendű alperes és a felperesek az Üzletszabályzat 15.1.4. pontjában kizárták a szubszidiárius szabálynak minősülő jogalap nélküli gazdagodás alkalmazhatóságát. A közjegyzői okiratban foglaltak helyességének kérdésessé tételére a felperesek tényelőadását nem tartotta elégségesnek. Rámutatott arra, hogy a lízingszerződés átvállalására az adásvételi szerződés megkötését megelőzően 2 nappal korábban már sor került, a lízingátvállalás 2008. március 7-i közjegyzői okiratba foglalása, megerősítése csupán a végrehajthatóság tekintetében bírt jelentőséggel. Teljességgel kizárhatónak tartotta az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló nyilatkozatok és bizonyítékok alapján, hogy a lízingszerződés átvállalásakor tűnt fel a felpereseknek, hogy nem kölcsönszerződést írnak alá. A IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet tehát nem találta alaposnak, és miután a keresetet elutasította, a IV. rendű alperes beszámítási kifogását érdemben nem bírálta el. Az V., VI. rendű alperesekkel mint a néhai I. rendű alperes jogutódaival szemben a Ptk. 245. § (1) bekezdésére alapított kereset tekintetében rámutatott, hogy két részletben 900.000 forint foglaló került átadásra, a további 1.800.000 forint már vételár részlet volt. A 80.000 forint ügyvédi költség és 6.000 forint illeték, valamint 28.000 forint közjegyzői díj, amelyet ugyancsak e címen kértek a keresetükben a felperesek, nem foglalóként került átadásra, tehát ezen a címen nem járhat vissza. Más jogalapot e körben a felperesek nem jelöltek meg. Rámutatott, hogy a Ptk. 245. § (1) bekezdése érvényes, joghatás kiváltására alkalmas szerződés esetén irányadó. A foglaló átadását rögzítő, 2008. január 28-i, valamint 2008. március 7-i adásvételi szerződés időpontjában az V. és VI. rendű alperesek jogelődje a néhai I. rendű alperes már nem volt az ingatlan tulajdonosa, az ingatlanra vonatkozó ezen szerződések ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdés szerint semmisek. Ebből következően a foglaló kétszeresének visszakövetelésére jogi lehetőség nem volt, ezért az V. és VI. rendű alperesekkel szembeni keresetet elutasította. A II. rendű alperes viszontkeresetében érvényesíteni kívánt jog a felperesek keresetével azonos jogviszonyból eredt. A II. rendű alperes fizetéseket teljesített a felperesek részére. A felperesek a 899.721 forint átvételét nem vitatták, ezért a viszontkeresetet megalapozottnak találta. A perköltségről a pertárgyérték Pp. 24. § (1) bekezdés alapján való megállapítása mellett, illetőleg a pervesztesség-pernyertesség aránya és a kifejtett ügyvédi tevékenységgel felmerülő ügyvédi munkadíj alapján határozott.

A felperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmükkel teljes egészében megegyező határozat meghozatalát, a II. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását és a IV. rendű alperesnek megítélt perköltség mellőzését kérték. Másodlagosan a IV. rendű alperes perköltségének mérséklését indítványozták, mivel annak összege túlzott és nem áll arányban a perben kifejtett tevékenységgel. Bizonyítási indítványként továbbra is a Budapesti Ügyvédi Kamara megkeresését kérték a fegyelmi eljárás iratai beszerzésére. Hangsúlyozták, hogy a II. rendű

alperessel 2008. december 16. napján megállapodást kötöttek, ennek 7. pontja szerint ez a megállapodás tartozáselismerő nyilatkozat, amelyet 2009. május 13. napján megerősítettek és az összecszerűség tekintetében módosítottak. A II. rendű alperes e vállalásának nem tett maradéktalanul eleget, a II. rendű alperes nem terjesztett elő nyilatkozatot a keresetpontosításra, az abban foglaltakat nem vitatta, így a II. rendű alperes nyilatkozatának hiánya miatt az előterjesztett kárigény teljességgel megállapítható. A III. rendű alperessel szembeni keresetük tekintetében kiemelték, hogy a III. rendű alperes a volt kollégája, a II. rendű alperes kérésére olyan szerződéseket ellenjegyzett, amelyeket nem ő szerkesztett, és amelyek valóságtartalmáról nem győződött meg, továbbá ellenjegyzésével olyan aláírásokat hitelesített, melyek nem a jelenlétében történtek. Utaltak az Ügyvédi Kamara fegyelmi határozatában foglaltakra, továbbá arra, hogy 2008. december 16. napján a III. rendű alperes tartozáselismerő nyilatkozatban kötelezettségvállalást tett. A III. rendű alperes sem terjesztett elő nyilatkozatot a kereset pontosításra, tehát azt nem vitatta, amelynek alapján a tartozáselismerő nyilatkozatra a kárigényt megállapíthatónak tartották. Az ügyvédi kamarai határozatban foglaltakra hivatkoztak azzal kapcsolatban, hogy az eljárás alá vont ügyvéd tartós megbízási kapcsolatban állt a IV. rendű alperessel, és nem volt szokatlan az eljárás, hogy az OTP Lakáslízing Zrt. gondoskodott a szerződés földhivatalba történő benyújtásáról. A földhivatalhoz történő előterjesztés hiánya, illetőleg akadály a IV. rendű alperes felróható magatartásának megállapítását eredményezi. Az ingatlanon több értéknövelő beruházást eszközöltek, amelynek köszönhetően a IV. rendű alperes vagyoni előnybe került; a beruházások elvégzését okiratokkal bizonyították. Megítélésük szerint a fegyelmi eljárás iratai, illetőleg a fegyelmi határozat indokolásában foglaltak alapján a keresetük megalapozottsága megállapítható lett volna, figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes felelősségét elsődlegesen a megbízási jogviszonyra alapították, mely alapján a IV. rendű alperesnek kellett volna a szerződést benyújtania az illetékes földhivatalhoz. Az V. és VI. rendű alperesekkel szembeni kereset vonatkozásában hivatkoztak a 2007. január 27., 28. majd március 7. napján kelt megállapodásokra, az átadott foglaló összegekre. Egyértelműen megállapíthatónak tartották, hogy a néhai I. rendű alperesnek felróhatóan utasította el a földhivatal a bejegyzés iránti kérelmet. Keresetüket e körben változatlanul a Ptk. 245. § (1) bekezdésére alapították, miszerint a teljesítés meghíúsulásáért felelős néhai I. rendű alperes jogutódai a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni.

A IV. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett ténybeli és jogi álláspontját.

A II-III., V-VI. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

A felperesek helytelenül hivatkoztak arra a fellebbezésükben, hogy az alperesek nem vitatták a tényelőadásaikat, nem terjesztettek elő a keresetpontosításukra nyilatkozatot, így azt kellett volna megállapítani, hogy azokat nem vitatták, és a keresetüknek helyt kellett volna adni. A felperesek többször módosították a keresetüket, hol leszállítva, hol felemelve a kereseti követeléseiket. Az alperesek ellenkérelmet előterjesztettek, mindvégig a kereset elutasítását kérték jogalap hiányában. Ezért az, hogy a többszörösen módosított keresetre újabb és újabb ellenkérelmet nem terjesztettek elő az alperesek, nem jelentette azt, hogy nem tették vitássá a felperesek követelését. Az alperesek kifejezett elismerő nyilatkozatot egy kereseti kérelemre sem tettek, a jogalapot vitatták. A felperesek keresetének a jogalapja alapvetően nem változott a kereset módosítások folytán, így az alperesek elutasításra irányuló ellenkérelmét helytállóan vette figyelembe az elsőfokú bíróság.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság által

megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a per tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a felperesek nem tudták megszerezni. A felperesek és a IV. rendű alperes között létrejött 2008. szeptember 5. napján kelt adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe, a felperesek az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségüket nem teljesítették. Ezt megelőzően a felperesek és a IV. rendű alperes között létrejött lízingszerződés a felperesek nem teljesítése miatt IV. rendű alperes által felmondásra került, így a lízingszerződés megszűnt, a felperesek részéről az ingatlan birtokba adása 2017. június 21. napján megtörtént, majd a IV. rendű alperes a felperesek által korábban lízingelt ingatlant már értékesítette harmadik személynek.

A felperesek a keresetüket alapvetően szerződésszegésre, szerződésszegésből eredő kártérítési felelősségre alapították. Így a Ptk. 318. § alapján a 339. § (1) bekezdés szerint a Pp. 164. § (1) bekezdésre is figyelemmel a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az egyes alperesek jogellenes magatartást tanúsítottak, ezen magatartással okozati összefüggésben káruk keletkezett. A kimentés körében a károkozót terhelte annak bizonyítása, hogy felróható magatartást nem tanúsított.

A rendelkezésre álló okiratokból megállapíthatóan a felperesekkel kötött szerződések időpontjában a néhai I. rendű alperes már nem volt tulajdonosa az átruházott ingatlanoknak, azt 2007. október 17. napján a IV. rendű alperessel kötött szerződéssel eladta, illetőleg a IV. rendű alperessel lízingszerződést kötött az ingatlanra. A 2008. 01. 28-i megállapodás tartalma szerint végleges adásvételi szerződés kötelezettség vállalásról szól, és ennek érdekében foglaló átadásáról, ezért a Ptk. 365. § (1) bekezdés és 208. § (1) bekezdés szerinti ingatlan adásvételi előszerződésnek minősül. Ezt a megállapodást a III. rendű alperes ellenjegyezte. Ezt követően - az ugyancsak a III. rendű alperes ellenjegyzésével ellátott - 2008. március 7. napján kelt adásvételi szerződés, majd pedig a lízing átvállalásról való megállapodás megnevezésű okirat a felperesek és a néhai I. rendű alperes közötti létrejöttkor a felperesek már a IV. rendű alperessel 2008. március 5. napján megkötötték a lízingszerződést, amely azon alapult, hogy a IV. rendű alperes és néhai I. rendű alperes között létrejött lízingszerződés módosításra került akként, hogy a néhai I. rendű alperest kiengedik a lízingszerződésből és a felperesek átvállalják a lízinget. Ennek alapján a felperesek léptek a néhai I. rendű alperes helyébe, és a lízingszerződésből eredő kötelezettség átvállalására figyelemmel közjegyzői okiratban rögzítésre került a tartozásuk elismerése. Ebből következően a felperesek szerződéskötési akarata is megváltozott az előszerződés megkötését követően, és számukra is egyértelműnek kellett lennie, hogy a néhai I. rendű alperes nem tulajdonosa az ingatlanoknak, így az ingatlant a néhai I. rendű alperestől adásvételi szerződéssel megszerezni nem tudják. A 2008. március 7. napján kelt, III. rendű alperes által ellenjegyezett adásvételi szerződésben is utalás történik a lízing átvállalásra, illetve arra, hogy az ingatlan lízinggel terhelt. Ugyanezen a napon egy lízing átvállalásról szóló megállapodás is ellenjegyzésre került a III. rendű alperes által.

A 2007. március 7-i keltű adásvételi szerződés akkor került ügyvéd által megszerkesztésre, majd III. rendű alperes által ellenjegyzésre, amikor az eladó már a IV. rendű alperessel korábban szerződést kötött, a lízingszerződés létrejött és a lízingszerződés átvállalása a felperesek részéről megtörtént, továbbá a felperesek és a IV. rendű alperes között a lízingszerződés, majd erre tekintettel a tartozás átvállalás közjegyzői okiratban rögzítése is megtörtént. Az ingatlannyilvántartásban széljegyen a lízingszerződés ekkor már szerepelt.

A II. rendű alperes megszegte az ügyvédi megbízási szerződésben foglaltakat, nem a megbízók érdekében járt el, tényleges ügyleti szándékuktól eltérő tartalmú, és egyben az általuk elérni kívánt cél megvalósítására alkalmatlan okiratot szerkesztett, amely más, általa azonos időben megszerkesztett okirat tartalmával is ellentmondásban állt, ugyanis a lízing átvállalás és az adásvételi szerződés egymást kizárta. Ezen túlmenően a II. rendű alperes ügyvédi tevékenységtől való eltiltás hatálya alatt szerkesztette az okiratokat. A III. rendű alperest lényegében ennek folytán vonták be az ügyintézésbe, és a III. rendű alperes ellenjegyzése ezért vált szükségessé. A III. rendű

alperes mindennek tudatában volt, ő maga egy olyan okiratot látott el ellenjegyzéssel, amelyet nem saját maga szerkesztett. Ezek a II. és III. rendű alperes oldalán tényként megállapítható jogellenes magatartások. Ugyanakkor a felperesek kára abból eredt, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem tudták megszerezni. Ez pedig nem az alperesek bármelyikének a magatartásával áll okozati összefüggésben, hanem arra vezethető vissza, hogy sem a IV. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe, sem a lízingszerződésből eredő fizetési kötelezettségüket nem teljesítették, és ez utóbbi miatt felmondásra került a lízingszerződés.

Mindebből következően a káruk és a II., III. rendű alperesek jogellenes magatartása közötti okozati összefüggés hiányában a vagyoni és nem vagyoni kártérítés iránti keresetük a II., III. rendű alperessel nem volt megalapozott.

A felperesek a II., III. rendű alperessel szemben a kártérítés megfizetésére való kötelezettség vállalásra is alapították a keresetüket. A rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg tényként, hogy a felperesek kizárólag a II. rendű alperessel kötöttek megállapodást, a III. rendű alperes kötelezettséget nem vállalt a felperesekkel szemben meghatározott összeg megfizetésére. A 2008. december 16-i, 2009. május 13-i, majd 2009. augusztus 3-i megállapodás a felperesek és a II. rendű alperes között jött létre, amelyek a felperesek és a II. rendű alperes viszonyában irányadók. A Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 198. § (1) bekezdése alapján a szerződés a szerződő feleket kötötte. A 2009. augusztus 3-i megállapodás tartalma alapján is egyértelműen a felperesek és a II. rendű alperes között korábban volt megállapodások felbontása. A Ptk. 319. § (3) bekezdésből is következően a II. rendű alperes által vállalt fizetési kötelezettség a felperesekkel szemben megszűnt. A 2009. augusztus 3. napján kelt megállapodásban rögzítették is a szerződő felek, hogy a II. rendű alperes által már megfizetett összeg maximum egy éven belül visszajár a II. rendű alperesnek. Mindebből következően - szerződés alapján - a II. rendű alperesnek fizetési kötelezettsége a felperesekkel szemben nem áll fenn, így a II. rendű alperes fizetési kötelezettségének megszegése nem volt megállapítható, ezért ezen a jogalapon sem volt megalapozott a felperesek igénye a II. rendű alperessel szemben.

A IV. rendű alperessel szembeni kereset vonatkozásában az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezése szerint a felpereseket terhelte a földhivatalhoz való benyújtási kötelezettség, amelynek a felperesek nem tettek eleget.

Az elsőfokú bíróság alappal utasította el a felperesek bizonyítási indítványát az ügyvédi kamarai iratok beszerzése iránt. Az ingatlan tulajdonjogának a IV. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés alapján való megszerzésének az akadálya nem az volt, hogy a földhivatalhoz nem került benyújtásra az okirat. A tulajdonjog bejegyzéséhez ugyanis ez nem elégséges, ahhoz a szerződésen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges lett volna [Ptk. 117. § (3) bekezdés]. Ehhez pedig elengedhetetlen lett volna az eladó IV. rendű alperes bejegyzési engedélye, amelyet a vételár teljesítésének elmaradása miatt nem adott ki. Így a felperesek a vételár megfizetésének elmaradása miatt nem szerezhettek az ingatlanon tulajdonjogot az adásvételi szerződés alapján.

A felperesek általuk sem vitatottan a lízingszerződésből eredő fizetési kötelezettségüknek sem tettek eleget maradéktalanul, ezért a IV. rendű alperes azt felmondta. E felmondáshoz vezető szerződésszegésük okán nem szerezhettek az ingatlanon tulajdonjogot a lízingszerződés alapján sem.

Önmagában az, hogy a IV. rendű alperes által megbízott ügyvéd nem tett eleget az okirat benyújtási kötelezettségének, nem ad alapot a felperesek követelésének. Az előbb kifejtettek alapján ez a mulasztás ugyanis nem áll okozati összefüggésben a felperesek által megjelölt követeléssel. A felperesek által hivatkozott ügyvédi kamarai határozat rendelkezésre állt, azonban annak

indokolásában foglaltak ugyancsak nem alapítják meg a IV. rendű alperes fizetési kötelezettségét. A Pp. 4. § (1) bekezdés alapján az ott megállapított tényállás nem kötötte a bíróságot. A már felhívott egyéb okirati bizonyítékok nem voltak mellőzhetők, azok értékelése mellett a felperesek követelése nem volt megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a felpereseknek a IV. rendű alperessel szembeni másodlagos keresete tekintetében, e körben a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. Az ingatlanra fordított beruházások megtérítésére a felperesek és a IV. rendű alperes között létrejött lízing jogviszony volt az irányadó, ezért a jogalap nélküli gazdagodás nem merülhetett fel. A jogalap nélküli gazdagodás egy szubszidiárius jogintézmény, amely szerződéses jogviszony hiányában alkalmazható. Lízing jogviszony volt a felperesek és a IV. rendű alperes között, melynek szerződési feltételét az elsőfokú bíróság helytállóan hívta fel, amely kizárta az ingatlanra fordított beruházások IV. rendű alperes általi megtérítését.

Mindezekre tekintettel a IV. rendű alperessel szembeni keresetet is alappal utasította el az elsőfokú bíróság.

Az V. és VI. rendű alperesek a néhai I. rendű alperes jogutódai. A néhai I. rendű alperes korábban az ingatlan tulajdonosa volt, azonban a fentebb már hivatkozott szerződési láncolatból kitűnően a felperesek tudatában kellett legyenek annak, hogy a néhai I. rendű alperes a IV. rendű alperessel kötött lízingszerződésből következően, amelyet a felperesek átvállaltak - nem adhatta el az ingatlant. Az I. rendű felperes, valamint az I. rendű alperes között 2008. január 28. napján létrejött szerződés a Ptk. 208. § (1) bekezdés szerinti előszerződésnek minősül, amelyben adásvételi szerződés megkötésére vállaltak kötelezettséget, és ezen kötelezettségvállalás jeléül került a foglaló kikötésre. A foglalóval biztosított kötelezettségüknek eleget tettek, amikor 2008. március 7. napján adásvételi szerződésnek megnevezett okiratot is aláírtak, azaz a végleges szerződést ezzel megkötötték. Ugyanakkor a tényleges - és az ingatlan adott jogi helyzete által determinált - üzleti akaratuknak megfelelően megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperesnek a IV. rendű alperessel szemben, a lízingszerződésből eredően fennálló lízingdíj tartozását a felperesek átvállalják.

Az adásvételi szerződés azonban - ha fenn is maradt volna a szerződő felek ilyen irányú üzleti szándéka - az ingatlan kétszeri eladását eredményezte volna, miután a néhai I. rendű alperes korábban már az ingatlanát elidegenítette, majd arra a IV. rendű alperessel lízingszerződést kötött. Ebből következően a felperesek a másodszori eladás folytán tulajdonjogot nem szerezhettek már az ingatlanon.

A 2008. március 7-i megállapodásban 1.800.000 forint készpénz néhai I. rendű alperes általi átvétele került rögzítésre. Ebben utalás történt a lízing átvállalásra és a lakás átadásának megtörténte is. Egyéb megállapodás hiányában nem állapítható meg tényként - figyelemmel az I. rendű alperes személyes meghallgatásakor előadottakra is -, hogy az 1.800.000 forint a foglalón túl került még átadásra. A felperesek e körben tett előadását sem az okirat, sem az I. rendű alperes személyes előadása, és egyéb bizonyíték sem támasztotta alá. Tényként ezért az volt megállapítható, hogy a felperesek 1.800.000 forintot fizettek ki a néhai I. rendű alperesnek, azonban ez az 1.800.000 forint már nem foglalónak minősült, figyelemmel arra, hogy nem a foglalóval biztosított végleges adásvételi szerződés, hanem a megváltozott szerződési akaratnak megfelelő lízingátvállalási szerződés jött létre a felek között. A tényleges ügylet akarat tehát nem adásvételi szerződés, hanem a lízingszerződés átvállalása volt azzal, hogy az ingatlan tényleges értékének egy része készpénzben került átadásra a néhai I. rendű alperes részére. Ez arra tekintettel is megalapozott volt, hogy a néhai I. rendű alperes és IV. rendű alperes között létrejött lízingszerződés is tartalmazott egy önrészt, tehát a lízingdíj az ingatlan értékének csak egy részére volt meghatározva. A lízingszerződés tekintetében

szerződés átruházás jött létre a felek között, amelynek eredményeként a néhai I. rendű alperes helyébe kerültek a felperesek. E szerződés nem érvénytelen, ezen szerződéssel a kitűzött szerződési cél, nevezetesen, hogy a felperesek majd megszerzik az ingatlan tulajdonjogát elérhetővé vált volna, azonban ehhez a felpereseknek a lízingszerződést teljesíteniük kellett volna, azaz lízingdíj fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget kellett volna tenniük. A felperesek azonban ezen szerződéses kötelezettségüket nem teljesítették. Ennek következménye volt az, hogy a IV. rendű alperes a lízingszerződést felmondta, és ennek következtében nem szerezhették meg a felperesek az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperessel megkötött megállapodás eredményeként. Mindebből következően a néhai I. rendű alperes, illetőleg jogutódjaik az V., VI. rendű alperesek terhére jogellenes magatartás nem volt megállapítható. Ennek hiányában a felperesek követelése nem volt megalapozott az V., VI. rendű alperessel szemben sem.

Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperesek valamennyi alperessel szemben előterjesztett keresetét. A kereset elutasításra figyelemmel a beszámítási kifogásról nem kellett dönten. A viszontkeresetről megalapozottan határozott az elsőfokú bíróság, e körben osztotta az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakat az ítéletábrába.

A perköltség viseléséről is helytállóan döntött az elsőfokú bíróság. A IV. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj leszállítására indok nem volt. Az elsőfokú bíróságnak a pertárgyértéket az egyes szerződések és abból eredő követelések alapján kellett megállapítani. Az utolsó keresetváltoztatáshoz képest is a legmagasabb pertárgyérték számítás alapul vételével, a pertárgyérték jóval meghaladja a 30 millió forintot. Ehhez képest az eljárás hosszú folyamatban léte, és a kirívó számú keresetváltoztatás ténye is nagyobb, szélesebb körű kifejtett ügyvédi tevékenységet tett szükségessé. A mindezzel arányosan megállapított ügyvédi munkadíj nem volt eltúlzott, az a vonatkozó IM rendeletnek is megfelel, ezért annak megváltoztatására nem volt alap.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéletábrába a Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéletábrába a fellebbezési eljárási költség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján határozott, melyben a jelen fellebbezési eljárásban a IV. rendű alperes jogi képviselével felmerült ügyvédi munkadíjat számolta el, a kifejtett tevékenységgel arányosan mérlegeléssel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdés szerint.

A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII.

törvény 74. § (3) bekezdés szerint alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. § alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. október 16.

Dr. Németh László sk.
a tanács elnöke

. Merőtey Anikó sk.. Molnár Ágnes sk.
előadó bírónő

bírónő

A kiadmány hitelűl: