

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Molnárné dr. Szandtner Krisztina ügyvéd által képviselt I-II. rendű felpereseknek, a dr. Szűcs Viktor Géza ügyvéd által képviselt I. rendű, a dr. Módosi Anna Mária jogtanácsos által képviselt II. rendű alperesek ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2009. január 19. napján meghozott, 4.P.24.217/2006/26. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 28. és 30., 31. sorszám, míg a II. rendű alperes által 27. és 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 750.000 (hétszázötvenezer) forint, míg a II. rendű alperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint első- és másodfokú együttes perköltséget, továbbá térítsenek meg az államnak felhívásra 1.213.230 (egymillió-kettőszáztizenháromezer-kettőszázharminc) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az időközben felszámolás folytán megszűnt ... Kft. 2001. június 11-én adásvételi szerződést kötött a felperesekkel a ... III. kerületi ... helyrajzi szám alatti ingatlanon felépítendő, C lépcsőház I. emelet 18. számú, 80,5 m² területű öröklakásra, a hozzátartozó 289/10.000 tulajdoni hányaddal. Ugyanezen a napon a társasházi öröklakás kivitelezésére vállalkozási szerződést kötöttek. A felek a telekhányad vételárát 10.458.000 Ft-ban, a vállalkozói díjat 24.402.000 Ft-ban határozták meg. A szerződéseket az I. rendű alperes készítette és ellenjegyezte. Az eladó a tulajdonjog bejegyzéshez a hozzájárulást megadta, a felperesek bejegyzési kérelme széljegyzésre került. A felperesek 2001. november 28-i levelükben bejelentették, hogy az adásvételi szerződéstől elállnak, azzal a feltétellel, hogy az elszámolás feltételeiben sikerül megállapodniuk. Ezt követően a ... Kft. 2002. január 10-én adásvételi és építési vállalkozási szerződést kötött más, perben nem álló

személyekkel. Ezt követően a kft-t felszámolták. A felperesek bejelentett hitelezői igénye nem térült meg. Az ingatlanilletőség későbbi vevői az építkezés befejezése érdekében építőközösséget alakítottak a további tulajdonosokkal. A felperesek tudomást szerezve az általuk megvásárolt ingatlan ismételt eladásáról, pert indítottak az újabb vevőkkel szemben az ingatlan tulajdonjogának megállapítása iránt. A perben egyezséget kötöttek, amelynek alapján részükre 6.500.000 Ft került megfizetésre.

A felperesek keresetükben meg nem térült káruk, 10.930.000 Ft megfizetésére kérték kötelezni az I. rendű alperest, míg a II. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérték, hogy felelősségbiztosítóként 9.290.500 Ft erejéig a helytállási kötelezettsége fennáll.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, tagadva az I. rendű alperes kártérítési felelősségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. rendű alperest 10.930.000 Ft és kamatai megfizetésére kötelezte, továbbá kimondta, hogy 9.290.500 Ft és járulékai erejéig a II. rendű alperes az I. rendű alperes tartozásáért helytállni köteles. Megállapította, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között a Ptk. 474-483. §-ában szabályozott megbízási szerződés jött létre, amely alapján az I. rendű alperes a rábízott ügyet a felperesek utasításai szerint és érdeküknek megfelelően volt köteles ellátni. Az 1998. évi XI. tv. (Ütv.) 3. § (2) és (3) bekezdései alapján pedig az a kötelezettség terhelte az I. rendű alperest, hogy legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával lássa el tevékenységét. Úgy foglalt állást, hogy mivel a felperesek és a ... Kft. az adásvételi és a vállalkozási szerződést egymásra figyelemmel kötötték, az adásvételi szerződésben rögzített megbízási szerződés alapján az I. rendű alperes mindkét szerződés teljesedésébe menéséig, illetve megszűnéséig köteles volt ellátni a felperesek érdekeinek képviselését. Az I. rendű alperes e kötelezettségét szegte meg azzal, hogy sem a felpereseket, sem pedig az újabb vevőket nem tájékoztatta a kétszeri eladásról, illetve azzal, hogy annak ellenére működött közre az újabb adásvételi és vállalkozási szerződés megkötésénél, hogy tudta, a felperesek által kötött szerződések még hatályban vannak. Emiatt a Ptk. 318. § (1) bekezdése folytán irányadó 339. § (1) bekezdése alapján fennáll a kártérítési kötelezettsége. Ezért az elsőfokú bíróság a felperesek által kifizetett összegből meg nem térült 10.930.000 Ft megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest. A II. rendű alperes helytállási kötelezettségét azért állapította meg, mert a pert megelőző elutasító nyilatkozatára figyelemmel a kért megállapítás a II. rendű alperessel szembeni jogaik megóvása érdekében szükséges, ezáltal a Pp. 123. §-ában írt feltételek fennállnak.

Az ítélet megváltoztatása, a kereset elutasítása iránt az alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Az I. rendű alperes kártérítési felelősségének megállapítása miatt támadták az elsőfokú bíróság döntését. Álláspontjuk szerint a felperesek kára és az I. rendű alperes okiratszerkesztő tevékenysége között nem áll fenn okozati összefüggés. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a megbízási gondossági

kötelem, a megbízott nem felel azért, ha nem következik be az elérni kívánt eredmény. Vitatták, hogy az adásvételi szerződések tárgya azonos lenne. Emellett hivatkoztak arra, hogy a felperesek maguk okozták a kárukat a későbbi vevőkkel történő egyezség megkötésével, mivel tulajdonszerzésüknek nem volt akadálya.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezések alaposak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont következtetéseivel azonban az ítéltábla nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek mint megbízók és az alperes mint megbízott között a Ptk. 474-483. §-ában szabályozott megbízási szerződés jött létre. Tévedett azonban akkor, amikor úgy foglalt állást, hogy ez a megbízási szerződés egészen a vállalkozási szerződés teljesítéséig, illetve annak megszűnéséig fennállt, és ez alapján az I. rendű alperest a felperesek érdekeinek megfelelő, a legjobb tudása szerinti lelkiismeretes eljárás kötelezettsége mindaddig terhelte.

Kétségtelen tény, hogy a felperesek és a ... Kft. ugyanazon a napon, egymásra tekintettel kötöttek adásvételi és vállalkozási szerződést. Ebből azonban tévesen vonta le azt a következtetést az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződésben foglalt ügyvédi megbízási szerződés hatálya a vállalkozási szerződés teljesítéséig, illetve a jogviszony felszámolásáig fennmarad. A felperesek az I. rendű alperesnek a szerződések megszerkesztésén túl az adásvételi szerződéssel kapcsolatos további teendők ellátására adtak meghatalmazást, amely a szerződés alapján a tulajdonjoguk bejegyzéséhez szükséges, földhivatal előtti eljárást ölelte fel. Az okiratszerkesztő ügyvédnek a vállalkozási szerződéssel összefüggésben további eljárási kötelezettsége nincs, miután a vállalkozási szerződés közhiteles nyilvántartásba vételére vagy ezzel a szerződéssel kapcsolatban hatóságok előtti bármely eljárás lefolytatására nincs szükség. Mindebből a Ptk. 481. § alapján az következik, hogy az ügyvédi megbízási jogviszony a megbízás teljesítésével, az okiratok megszerkesztésével és az adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz történt benyújtásával megszűnt. Ezért a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségnek az újabb vevők részére történő értékesítésével kapcsolatos ügyvédi eljárása során az I. rendű alperes nem szegte meg a Ptk. 474. §, valamint az Utv. 3. § (2) bekezdése által előírt kötelezettségeit.

Vizsgálta az ítéltábla, hogy a felperesek által sérelmezett magatartásával az I. rendű alperes szerződésen kívül okozott-e kárt a felpereseknek. A Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében a kártérítési felelősség fennállásához jogellenes és felróható magatartás, kár, valamint a kettő közötti okozati összefüggés egyidejű fennállása szükséges. A nem vitás tényállás szerint a felperesek kára abból keletkezett, hogy a ... Kft. anélkül értékesítette ismételten a felperesek részére eladott, később megépítendő lakást, hogy velük elszámolt volna. Káruk nagyságához az is

hozzájárult, hogy a későbbi vevővel szemben indított perben megkötött egyezség alapján a felperesek csupán 6.500.000 Ft-hoz jutottak hozzá a követelésükből. Az I. rendű alperes helyesen hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy nincs jogi lehetőség feltételtől függő elállásra, azonban tévesen vonta le ebből azt a következtetést, hogy az ilyen elállást a feltétel figyelmen kívül hagyása mellett joghatályos elállásnak lehet tekinteni. A feltételhez kötött elállás nem olyan egyértelmű és határozott jognyilatkozat, amely a szerződéses jogviszony felszámolására vezethet. Ezért a felperesek 2001. november 28-i feltételhez kötött elállása sem az adásvételi, sem a vállalkozási szerződést nem bontotta fel. A szerződést a szerződő felek a Fővárosi Bíróság előtt folyamatban volt perben 2004. április 19-én megkötött egyezségbe foglalt megállapodásukkal bontották fel. A felperesek kárát alapvetően az okozta, hogy az egyezségben fenntartott, és a felszámolási eljárásban érvényesített követelésük nem térült meg. Az I. rendű alperest mint okiratszerkesztő ügyvédet a felperesek és a ... Kft. közötti adásvételi szerződés, illetve vállalkozási szerződés maradéktalan teljesítésének elmaradásáért nem terheli felelősség, kötelezettsége kizárólag a gondos eljárásra, de nem eredmény előállítására terjedt ki. Az I. rendű alperes a megbízási szerződés alapján kizárólag azért volt felelős, hogy az általa szerkesztett okiratok a felperesek által elérni kívánt cél megvalósítására alkalmasak: az adásvételi szerződés alapján a telekingatlan tulajdonát megszerezhetik, illetve a vállalkozási szerződés alapján felépülhet a kívánt lakásuk. Ugyancsak nem felelős az I. rendű alperes azért, mert a jogviszony felszámolását követően a felperesek részére visszajáró vételár, illetve vállalkozási díjelőleg nem került megfizetésre.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes magatartása, valamint a felpereseket ért kár között nincs olyan okozati összefüggés, amelyet a Ptk. 339. §-a megkövetel a kártérítési felelősséghez. Mindezekre figyelemmel a keresetet az I. rendű alperessel szemben elutasította.

Mivel a felperesek keresete a II. rendű alperessel szemben a helytállási kötelezettség megállapítására irányult, az I. rendű alperessel szembeni marasztalási kereset elutasítása a II. rendű alperessel szembeni megállapítási kereset elutasítását is maga után vonta.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az alperesek fellebbezése sikerre vezetett, ezáltal a felperesek mindkettejükkel szemben teljes egészében pervesztesek lettek. Ennek következtében a felperesek az eljárásban felmerült kiadásait maguk viselik, továbbá kötelesek megtéríteni a Pp. 87. § (1) bekezdése alapján az alperesek elsőfokú, és ugyanezen, a 239. § folytán irányadó rendelkezés folytán a másodfokú perköltségüket, amely az I. rendű alperes esetében a jogi képviselő munkadíjának forgalmi adóját is magában foglalja.

A fellebbezési eljárási illeték viseléséről az ítéltábla a 6/1986. IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. január 22.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke Dr. Németh László s. k. előadó bíró Dr.
Szücs József s. k. bíró