

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vajk Kálmán ügyvéd által képviselt felperesnek - a Bagi & Bérces & Mátyás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mátyás Miklós ügyvéd) által képviselt I. rendű, a IV. rendű alperes által képviselt II. rendű és az általa képviselt IV. rendű alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében - melybe a II. rendű alperes pernyertességének előmozdítása végett a Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 8. IV/5.) beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2009. február 20-án meghozott 15.P.23.000/2006/57. számú ítélete ellen a felperes 58. és Pf/4. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az adóhatóság felhívására ott írt módon és időben fizessen meg az államnak 650.400 (hatszázötvenezer-négyszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Keresetében a felperes az I. rendű alperest elállás jogcímén 2.500.000 Ft és a Ptk. 369. § (1) és (3) bekezdés alapján kártérítés címén 11.240.596 Ft, valamint ezeknek elsődlegesen 2006. május 28-tól, míg másodlagosan a 2.500.000 Ft után 1998. június 2-től, 11.240.596 Ft-ból 9.500.000 Ft után 2006. május 28-tól, 30.000 Ft után 1999. április 1-től, 73.096 Ft után 2006. május 3-tól, 62.500 Ft után 2005. október 25-től, 1.125.000 Ft után 2006. június 1-től, 20.000 Ft után 1998. június 2-től, 30.000 Ft után 2006. május 28-tól a kifizetés napjáig járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

További keresetében szerződésszegéssel okozott kár megtérítése jogcímén a IV. rendű alperes, amennyiben pedig követelésére a IV. rendű alperes vagyona nem nyújt fedezetet, a II. rendű alperes kötelezését kérte, míg arra az esetre, ha a IV. rendű alperessel szembeni keresete nem alapos, akkor a II. rendű alperest egyetemlegesen kérte kötelezni az I. rendű alperessel 12.000.000 Ft tőke és 1.740.596 Ft kártérítés, valamint mindezek után elsődlegesen 2006. május 28-tól, míg másodlagosan az 1.740.596 Ft-ból 30.000 Ft után 1999. április 1-től, 73.096 Ft után 2006. május 3-tól, 62.500 Ft után 2005. október 25-től, 1.125.000 Ft után 2006. június 1-től, 20.000 Ft után 1998. június 2-től, 30.000 Ft után 2006. május 28-tól a kifizetés napjáig járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A követelés elévülésére hivatkozott, ugyanakkor állította, hogy őt felróhatóság nem terheli, és a kereseti követelés ezért sem alapos.

A II. és IV. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte. A IV. rendű alperes érdemi védekezésében előadta, hogy a perbeli követelés alapját képező szerződés megkötésekor még nem is létezett. A II. rendű alperes állította, hogy az ügyvédi megbízási szerződést nem szegte meg, a kártérítési követelés alapjaként megjelölt magatartása a felperes kárának bekövetkeztével nincs okozati összefüggésben. Mindketten hivatkoztak a követelés elévülésére is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek 2.500.000 Ft tőkét és annak 2006. május 28-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 361.000 Ft, a II. rendű alperesnek 505.260 Ft, a IV. rendű alperesnek 100.000 Ft perköltséget. A felperest 650.400 Ft, az I. és II. rendű alperest egyetemlegesen 150.000 Ft feljegyzett kereseti illeték állam külön felhívására történő fizetésére kötelezte.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes a per tárgyát képező ingatlanra 1998. június 2-án kötött adásvételi szerződést. A földhivatal határozata és az ingatlan 1998. április 29-i tulajdoni lapjának eredetiben csatolt másolata alapján tényként állapította meg azt is, hogy a peres felek szerződéskötése előtt már bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba annak a személynek a tulajdonjogát, aki az ingatlant az I. rendű alperessel 1998. február 25-én adásvételi szerződést kötő eladótól az 1993. október 8-án kelt szerződéssel

ajándékozás jogcímén szerezte, ezt az ajándékozási szerződést pedig a 27/1972. (XII. 31.) NÉM rendelet (Vhr.) 72. §-nak megfelelően már 1993-ban iktatták a földhivatalban (Vhr. 95. § (1)-(2) bekezdés, Inytvr. 15. § (6) bekezdés). Az ingatlan-nyilvántartásban sem a felperesnek, sem az I. rendű alperesnek nem volt nyilvántartott joga, a megajándékozott tulajdonjogának törlését ezért az Inytv. 30. § (1) bekezdés a) pont alapján nem kérhették volna. Az I. rendű alperes az ajándékozóval kötött adásvételi szerződés alapján tulajdonjogot nem szerezhette, hiszen az eladó az ingatlant már a szerződés megkötése előtt elajándékozta, a megajándékozott pedig tulajdonjogát bejegyeztette. Mindezekre tekintettel megállapította, hogy a peres felek ingatlan adásvételi szerződése lehetetlen szolgáltatásra irányult, és ezért semmis (Ptk. 365. § (1) bekezdés, 117. § (1) és (3) bekezdés, 227. § (2) bekezdés).

A szerződés érvénytelensége folytán a felperes nem alapíthatott igényt a Ptk. 369. §-ra, a 237. § (1) bekezdésére figyelemmel kialakult bírói gyakorlat szerint pedig a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása mellett kártérítési kötelezettséget csak akkor lehet megállapítani, ha az érvénytelenséghez többlet-tényállási elemek kapcsolódnak. Ennek megfelelően az I. rendű alperest kártérítési felelősség csak akkor terhelné, ha a szerződéskötésnél felróható magatartást tanúsított volna. Ennek bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte, aki ennek a kötelezettségének nem tudott eleget tenni. Nem bizonyította ugyanis, hogy az I. rendű alperesnek a szerződéskötéskor tudomása lett volna arról, hogy a vele szerződő eladó az ingatlanát már korábban elajándékozta, ezt a szerződést már a saját tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét megelőzően benyújtották a földhivatalba, illetve hogy a megajándékozott tulajdonjogát már bejegyezték. A megajándékozott tulajdonjogát bejegyző határozatot a földhivatal megküldte az I. rendű alperesnek, azt azonban a posta nem kereste jelzéssel kézbesítette vissza, ezen kívül a felperes az ingatlan birtokbavételével kapcsolatos I. rendű alperesi tényállításokat sem tudta cáfolni. A perbeli adásvételi szerződés megkötése előtt a felperesnek tulajdoni lapot mutattak, és a felperes maga sem állította, hogy ezen a megajándékozott tulajdonjoga vagy tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme szerepelt volna. Az a tény, hogy az 1998. április 29-i tulajdoni lap másolaton a megajándékozott tulajdonosként szerepelt, még nem bizonyítja, hogy a perbeli szerződés megkötésekor az I. rendű alperes erről a bejegyzésről tudott. Felróható magatartás bizonyítása hiányában az I. rendű alperes kártérítési felelősségét nem lehetett megállapítani. Az I. rendű alperes a 2.500.000 Ft vételár visszafizetésére a Ptk. 237. § (1) bekezdés szerint köteles, elévülési kifogását ugyanis alaptalannak ítélte (Ptk. 324. § (1) bekezdés, 326. § (1) bekezdés). A késedelmi kamatról a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint rendelkezett. A felperes a II. rendű alperessel 1998-ban kötött ügyvédi megbízási szerződést a per tárgyát képező adásvételi szerződés megszerkesztésére. A felperes alaptalanul állította, hogy jogviszonyban állt a IV. rendű alperessel, mert a Budapesti Ügyvédi Kamara nyilatkozata szerint a IV. rendű alperes csupán 2001-ben jött létre. A megbízási jogviszony megkötésekor a II. rendű alperes egyéni ügyvéd volt, a IV. rendű alperes pedig nem a jogutódja. Az ügyvédi megbízási szerződésre még az 1983. évi 4. tvr. rendelkezéseit kellett alkalmazni, a felperes az 1980. évi XI. törvény 126. § (1) bekezdését ugyanis tévesen értelmezi, mert folyamatban lévő ügy alatt

nem az ügyvédi megbízási jogviszonyt kell érteni. Mindezekre figyelemmel a IV. rendű alperessel szembeni keresetet teljes egészében elutasította.

A II. rendű alperessel szembeni kártérítési igényt vizsgálva rámutatott arra, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamara Elnökségének 1996.Eln.470/8. számú határozata szerint ingatlanra vonatkozó bármilyen szerződést csak 30 napnál nem régebben kiállított hiteles tulajdoni lap másolat alapján készíthet az ügyvéd, és a tulajdoni lapnak, illetve fénymásolatának az ügyvédi irodáknál kell maradnia. Tény, hogy a II. rendű alperes által szerkesztett adásvételi szerződés a célzott joghatás kiváltására nem volt alkalmas. A II. rendű alperes ezzel megszegte a szerződést, mert az ügyvédi megbízást nem a felperes érdekének megfelelően teljesítette, és a felperest ezzel okozati összefüggésben kár érte a kifizetett, de vissza nem kapott vételárral azonos összegben (1984. évi 4. tvr. 1. § (1) és (3) bekezdés, 28. § (1) bekezdés, Ptk. 474. § (1)-(2) bekezdés, 318. § (1) bekezdés, 339. § (1) bekezdés). A felperes a vételárral összefüggésben a kártérítési felelősség valamennyi feltételét bizonyította. A végrehajtói munkadíjjal, ügyvédi munkadíjjal és bérleti díjjal kapcsolatos kiadásai azonban nincsenek közvetlen okozati összefüggésben a II. rendű alperes jogellenes magatartásával. Az átírási illeték és a kiköltözéssel felmerült költség tekintetében pedig nem bizonyított a kár bekövetkezte, összepszerűsége, míg a beköltözés miatt a felperest kár sem érte, hiszen éveken keresztül lakott az ingatlanban. A felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát a szerződés megkötésével még nem szerezte meg, így alaptalanul állítja, hogy az ingatlan „elvesztése miatt” a vagyonában értékcsökkenés következett be. Az ingatlan nem tartozott a felperes vagyonába, annak visszaadása után újabb ingatlant sem vásárolt. Az ingatlanárak emelkedése és az infláció pedig nem hozható okozati összefüggésbe a II. rendű alperes magatartásával. A Pp. 164. § (1) bekezdés alapján a II. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A II. rendű alperes ezt azonban nem tudta bizonyítani, vagyis a felelősség alól nem mentette ki magát, és elévülési kifogása sem volt alapos. Mindezek alapján a II. rendű alperes 2.500.000 Ft kártérítés és a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

Az I. és II. rendű alperes fizetési kötelezettségének egyetemlegességét állapította meg, mert az eltérő jogcímenek megítélt szolgáltatások annak ellenére is oszthatatlanok, hogy pénzszolgáltatások, mivel mindkettő a vagyonmódosulás helyreállítását szolgálja (Ptk. 334. § (1) és (2) bekezdés, 337. § (1) bekezdés). A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése, a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékről pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az I. és II. rendű alperesek keresete szerinti egyetemleges marasztalását kérte.

Vitatta az ítéletnek azt a ténymegállapítását, hogy a szerződést felmondó levele nem érkezett meg az I. rendű alpereshez, ezt ugyanis csak az I. rendű alperes állította, ugyanakkor maga ismerte el, hogy a címzéssel azonos helyen lakott. A Pp. 206. § (1) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a bíróság a Pp. 164. §-át ne a jog érvényesítésének gátjaként alkalmazza. Erre azért is hivatkozik, mert a földhivatal is

a szerződésben feltüntetett címre küldte a határozatát, így annak kézbesítése szabályos. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelésénél nem vette figyelembe a BÜK 1996.Eln.470/8. számú határozata 4. pontjában írtakat. Ezzel kapcsolatban kiemelte: nem erősítette meg a II. rendű alperesnek azt az állítását, hogy a perbeli szerződéshez hiteles tulajdoni lap állt rendelkezésre, mert ő csupán azt állította, hogy az ügyvéd valamilyen tulajdoni lapot mutatott. Az elsőfokú bíróság ítélete helytelen jogi következtetéseken alapul, és elsősorban azért, mert az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályaiból vezeti le a szerződés semmisségét, így a polgári jogviszonyok legfőbb szabályrendszere, a Ptk. maradt ki a megoldásból (Ptk. 1. § (1) bekezdés). Álláspontja szerint az adásvételi szerződés érvényes, és teljesedésbe is ment. Ingatlanok esetében a tulajdonjog átruházásához az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges, ennek szolgáltatása azonban az I. rendű alperes szerződésben vállalt kötelezettsége volt (EBH1999. 96.). A perben nincsen olyan adat, hogy bármilyen akadályát látták volna a tulajdonátruházás bejegyzésének, adásvételi szerződésüket ezért nem lehet semmisnek tekinteni.

Az I. rendű alperes felróhatóságát vizsgálva az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes a szabályszerűen kézbesített levelek átvételét tagadta, és hogy a 600.000 Ft foglalóval biztosított előszerződés alapján kötött szerződésben az újból kialakult vételárat a felek 3.100.000 Ft-ról 2.500.000 Ft-ra leszállították. Pedig erre semmilyen értelmes magyarázat nincs, az ingatlantól való szabadulási vágy azonban észlelhető, és ez a bírói mérlegelésnél is szempont lehet. Helytelenül állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I. rendű alperest a felróhatóság hiányában kártérítési felelősség nem terheli. Általánosan érvényesülő jogelv, hogy a károsultat a kártérítéssel olyan helyzetbe kell hozni, mintha károsodása be sem következett volna. Ennek megfelelően a felperest ugyanolyan lakás megvásárlásához szükséges kártérítési összeg illeti meg, mint amelyet az alperesekkel való szerződéses kapcsolatában szerzett, és amelyet az alperesek szerződésszegő magatartása miatt át kellett adnia az arra jogosult személynek. Nem fogadható el, hogy tulajdonjog hiányában a vagyonában nem következett be értékcsökkenés, hiszen az egykori értékviszonyok között arányos ráfordítással vásárolta a lakást, amelyet most már nem tud megszerezni, tehát nyilvánvalóan egy lakással csökkent a vagyona. Jogilag ezt úgy kell értékelni, hogy az I. rendű alperessel szemben kötelmi jogosult lett a dolog követelésére (vagyoni jog), míg az I. rendű alperes dologi kötelezett lett annak szolgáltatására, és ez követelésként a vagyonához tartozik, melynek összecszerű kifejezése a kereseti összeg. Miután az I. rendű alperes a szerződésben kikötött dolgot nem tudta szolgáltatni, ezért lépett annak helyébe a teljes kártérítési felelősségre alapozott pénzkövetelés.

Az I. és II. rendű alperesek az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helybenhagyását kérték.

Az I. rendű alperes kiemelte: abban az esetben, ha a felperes kártérítési igénye alapos, nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a felperes közel 6 éven keresztül semmit nem tett igénye érvényesítéséért, és ez követelése összecszerűségére is kihat. A II. rendű alperes fenntartotta, hogy a felperes követelése elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek az I. és II. rendű alpereseket 2.500.000 Ft és járulékaik egyetemleges megfizetésére kötelező, illetve a IV. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezései, ezért azokat a másodfokú bíróság nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket helyesen állapította meg, a másodfokú bíróság azonban a tényállást annyiban pontosítja, hogy a felperes és az I. rendű alperes - az elsőfokú ítéletben írtaktól eltérően - 1998. április 28-án kötött adásvételi előszerződést, és azt a II. rendű alperes szerkesztette és ellenjegyezte, míg 1998. május 26-án a felek abban állapodtak meg, hogy az I. rendű alperes a lakás kulcsait - az ítéletben feltüntetett márciusi időpont helyett - 1998. május 30-án adja át a felperesnek. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet.

Fellebbezésében a felperes alapvetően azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperessel kötött szerződés Ptk. 227. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenségét állapította meg, és a jogszavatosság szabályaira alapított I. rendű alperessel szembeni kártérítési igényét elutasította. A másodfokú bíróság ezért rámutat arra, hogy a felperes fellebbezésének az elsőfokú ítélet indokolását sérelmező előbbi része megalapozott, hiszen a fizikailag létező, ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett és forgalomképes ingatlan átruházására kötött adásvételi szerződés sem fizikai, sem jogi értelemben nem irányul lehetetlen szolgáltatásra, és ekként ez a szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint nem semmis.

A felperes az adásvételi szerződéstől a 2005. október 27-én tett írásbeli nyilatkozattal elállt, és bár annak postai kézbesítését nem tudta bizonyítani, de azzal, hogy a perben csatolt jognyilatkozatát az I. rendű alperes 2007. március 9-én átvette, szerződéses nyilatkozata a Ptk. 214. § (1) bekezdés szerint hatályosult. Mindezek következtében a felperes az I. rendű alperesnek átadott, és az elsőfokú ítélettel jogerősen megítélt vételár visszafizetésére a Ptk. 369. (1) bekezdés, 320. § (1) bekezdés és 319. § (3) bekezdés alapján tarthat igényt, és kártérítési igényét is a Ptk. 369. § (3)-(4) bekezdése szerint kellett elbírálni.

A Ptk. előbbi rendelkezései alapján, ha a vevő a harmadik személy joga következtében a dolgot ennek a személynek kiszolgáltatja, az eladótól kártérítést követelhet, ha viszont az eladó jóhiszemű volt, csak a szerződés megkötéséből eredő károkat köteles megfizetni. Az elsőfokú bíróság ugyan a Ptk. 237. § (1) bekezdéséhez kapcsolódóan rögzítette ítéletében, hogy az I. rendű alperes kártérítési felelősségének perbeli megállapítása végett a felperesnek milyen tényeket kellett bizonyítania, de a Ptk. 369. § (3)-(4) bekezdésére alapított kártérítési igény elbírálásakor az I. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségét vizsgálva ugyanezeket a körülményeket kellett figyelembe venni, hiszen ennek megítélése

szempontjából is annak volt jelentősége, hogy az I. rendű alperes eladóként tudta-e, illetve kellő gondosság mellett tudnia kellett-e, hogy a felperes tulajdonszerzésének akadálya van. Az I. rendű alperes rosszhiszeműsége az elsőfokú ítéletben kifejtett - egyetlen ténymegállapítás kivételével - helyes indokok alapján nem bizonyított. A felperes kiemelt jelentőséget tulajdonított fellebbezésében annak az elsőfokú ítéletben is valószínűként megállapított ténynek, hogy a földhivatal a megajándékozott tulajdonjogát bejegyző határozatát szabályszerűen kézbesítette az I. rendű alperesnek. Ez a megállapítás azonban téves, mert a beszerzett iratok alapján tényként az állapítható meg, hogy a földhivatal a határozatot a perbeli ingatlan címére küldte, és az innen érkezett vissza nem kereste jelzéssel, az I. rendű alperes azonban a földhivatalhoz benyújtott, 1998. március 4-én kelt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmében lakcímeként az adásvételi szerződésben is feltüntetett címmel azonos más címet jelentett be. A megajándékozott tulajdonjogát bejegyző határozatot tehát a földhivatal nem kézbesítette az I. rendű alperesnek, ebből viszont az következik, hogy az I. rendű alperesnek még kellő gondosság mellett sem kellett tudnia a felperesi tulajdonszerzés akadályáról, és rosszhiszeműsége ezért sem bizonyított a perben.

Jóhiszemű eladóként az I. rendű alperest csak a szerződés megkötéséből eredő károk (negatív interessze) megtérítésének kötelezettsége terhelte. Következésképpen a teljes szerződéses érdeken alapuló és az ingatlan kiköltözéskori forgalmi értékéből levezetett kártérítési igény (pozitív interessze) vele szemben eleve megalapozatlan, míg a költségekből, kiadásokból álló kártérítési igényei azért nem teljesíthetőek, mert ezek egyrészt nem a szerződés megkötéséből keletkeztek, másrészt egy részük nem is kár, illetve bekövetkeztük sem bizonyított a perben. A felperes az átírási illetéket kártérítésként alapvetően azért nem igényelheti, mert az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 80. § (1) bekezdés c) pontjának rendelkezése alapján kérelmére ezt az adóhatóság - amennyiben megfizette - visszatéríti. A végrehajtási költség, ügyvédi munkadíj és a kiköltözést követően fizetendő bérleti díj nem a szerződés megkötéséből eredő költségek, ráadásul az első két kiadás azért merült fel, mert a felperes az őt kiürítésre kötelező jogerős bírósági ítélet önkéntes teljesítésére nem volt hajlandó, ezeket tehát a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítésként nem is lehet érvényesíteni. Azt pedig az elsőfokú bíróság ugyancsak helyesen állapította meg ítéletében, hogy a kiköltözéssel felmerült költség összecszerúségét a felperes nem bizonyította, a beköltözéssel viszont kár sem érte, hiszen évekig lakott az ingatlanban.

Fellebbezésében a felperes kára I. rendű alperessel egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest. A II. rendű alperes a felperessel kötött ügyvédi megbízási szerződést, mint gondossági kötelmet azzal szegte meg, hogy a felperes megbízási szerződéssel érintett vagyoni érdekeivel ellentétesen és alapvető szakmai szabályokat mellőzve végezte tevékenységét, holott megfelelő gondossággal eljárva lehetővé tette volna megbízójának, hogy - vagyoni érdekeinek megfelelően - megismerje a tulajdonszerzését akadályozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, és ezzel elkerülje a károsodásához vezető szerződés

megkötését az I. rendű alperessel. Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperest szerződésszegése folytán kártérítési felelősség terheli. A másodfokú bíróság azonban ezzel összefüggésben azt is kiemeli, hogy ugyan a II. rendű alperes kártérítési felelőssége a megbízójának szerződésszegéssel okozott teljes kár megtérítésére kiterjedt, ennek a kárnak a meghatározásakor viszont abból kell kiindulni, hogy ha a II. rendű alperes nem szegi meg az ügyvédi megbízási szerződést, és a már előbbieken kifejtettek szerint a felperes nem szerződik az I. rendű alperessel, akkor mekkora lett volna a felperes vagyona. Mindezek alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes szerződésszerű eljárása mellett a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására még kötelmi igényt sem szerzett volna, a II. rendű alperes pozitív interessze megtérítésére kiterjedő felelőssége ezért nem terjed ki annak a kárnak a megtérítésére, amely abból érte a felperest, hogy az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése nem teljesedésbe, és az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékéből levezetett kártérítési igényt tehát a II. rendű alperessel szemben alapvetően ezek miatt nem lehet teljesíteni. A költségekből, kiadásokból álló károk megtérítése iránti fellebbezés az elsőfokú ítéletben és az ezzel összefüggésben már e határozatban is kifejtett indokok alapján, vagyis a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti kár, vagy az állított kár bekövetkeztének,összagszerűségének bizonyítása és a II. rendű alperes szerződésszegő magatartásával összefüggő okozat hiányában volt megalapozatlan (Ptk. 318. § (1) bekezdés, 339. § (1) bekezdés). A követelések jogalapja hiányában a másodfokú bíróságnak e követelések elévülését már nem kellett érdemben vizsgálni.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles az I. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült és a kifejtett munkával arányosan megállapított, áfával terhelt ügyvédi munkadíjból álló, illetve a II. rendű alperesnek ugyancsak a kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjjal azonos másodfokú perköltsége megfizetésére. A felperes illetékfeljegyzési joga miatt le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Budapest, 2010. március 18.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.

. Pestovics Ilona s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: