

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Gócza és Társai Ügyvédi és Szabadalmi Iroda (ügyintéző: dr. Gócza Béla ügyvéd) által képviselt **felperesnek** dr. Cserjési Gábor ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., és III.r. alperesek** ellen kártérítés megfizetése iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. április 21. napján kelt 5.G.40.056/2008/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000,- (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya felhívására 286.700,- (Kettőszáznyolcvanhatezer-hétszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetét - melyben 4.779.000,- Ft és járulékai megfizetésére kérte az alperesek egyetemleges kötelezését - arra alapította, hogy az ingatlan-adásvételi szerződést a II.r. alperes (ügyvédi iroda) nevében szerkesztő és ellenjegyző I.r. alperes és az eladó ügyvezetőjeként eljáró III.r. alperes a felperest megtévesztette, így a felperes nem lakás, hanem egyéb helyiségnek minősülő ingatlant vásárolt meg. Az ingatlan ebbéli minősége folytán korlátozottan volt hasznosítható, így 2002. január 1. és 2007. június 30. közötti időszakban a be nem folyt bérleti díjak megtérítésére tart igényt.

Az alperesek ellenkérelmükben a módosított kereset elutasítását kérték. I-II.r. alperesek hivatkoztak arra, hogy a felperes tudomással bírt az adásvételi szerződés megkötésekor arról, hogy az ingatlan nem lakás, III.r. alperes pedig azzal védekezett, hogy nem ő kötött

szerződést a felperessel, csupán az eladó ügyvezetőjeként járt el. Az alperesek a keresettel szemben elévülési kifogást is előterjesztettek.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 240.000,- Ft perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak 393.440,- Ft eljárási illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperes és az "A" Kft. között 2000. december 28-án adásvételi előszerződés jött létre a perrel érintett ingatlanra, mely a szerződésben műterem-lakásként került megjelölésre. Az eladó vállalta, hogy az alapító okiratban szereplő 14. sorszám alatti padlás megjelölésű ingatlanra nézve beszerzi a módosított jogerős építési engedélyt, így az műterem-lakásra módosul. 2001. február 2-án jogerőre emelkedett a tervmódosítást engedélyező határozat, azonban ez a padlástérben műterem kialakítását engedélyezte. A felperes és az eladó 2001. február 10-én adásvételi szerződést kötöttek az ingatlanra, melyet társasházi műterem-lakásként jelöltek meg, az eladó vállalta az adásvételi szerződésben a társasházi alapító okirat módosítását. Ennek jegyében 2001. február 18-án módosította a társasház alapító okiratát, ebben az ingatlanrész műterem-lakásként került feltüntetésre.

Az előszerződést és az adásvételi szerződést - az eladó és a II.r. alperes között 2000. január 17-én létrejött megbízási szerződés és annak 2000. december 1-jei kiegészítése alapján - a II.r. alperes tagjaként az I.r. alperes készítette és ellenjegyezte, az eladó képviselőjében pedig III.r. alperes írta alá.

A bíróság által megállapított tényállás szerint az építmény 2001. december 11-én kapott használatbavételi engedélyt, a műterem-lakás megjelölésű ingatlanrész műteremként kapott használatbavételi és fennmaradási engedélyt és sokáig az ingatlan-nyilvántartásban is ilyen megjelöléssel szerepelt.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy mindennek előtt az alperesek elévülési kifogása tekintetében kellett állást foglalnia, hisz a Ptk.325.§.(1) bekezdése szerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Megítélése szerint a felperes nyilvánvalóan károsodott amiatt, hogy a megvásárolt ingatlan nem lakásként, hanem műteremként kapott fennmaradási és használatbavételi engedélyt. A határozat meghozatalával 2001. december 11-én a kár bekövetkezett, erről a felperes a határozat közlésével értesült.

A felperes ugyan I.r. alperessel szemben kártérítés megfizetése iránt 2005. március 29-én már pert indított, követelését azonban más jogcímen és más összeg iránt terjesztette elő, azt a szerződésben rögzített vételár összegében jelölte meg.

2005. december 6-i keresetmódosításában követelését arra hivatkozással szállította le 5.930.390,- Ft-ra, hogy a felperes tulajdonában maradó ingatlan értéke 4.200.000,- Ft-tal kevesebb, mint ha lakásnak minősülne.

A felperes csupán 2007. május 22-én terjesztette ki keresetét a 2002. január 1. és 2007. június 30. közötti időszak tekintetében a bérbeadás megghiúsulása folytán keletkezett 4.779.000,- Ft összegű elmaradt haszon iránti igényére, ugyanezen időpontban vont a perbe

II. és III.r. alpereseket. (A kifizetett vételár és az általa ténylegesen megvásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értéke közötti különbözetként érvényesített kártérítési igényétől később elállt, e tekintetben a per megszüntetésre került.)

A megyei bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes módosított keresetében érvényesített igény elévült. Az ettől eltérő jogcímre és összegre alapított követelése az elévülés megszakítására nem volt alkalmas és az elévülés nyugvása sem állapítható meg. Utalt a Ptk.326.§.(2) bekezdésére és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 51. számú Állásfoglalására.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes a károsodás bekövetkeztéről legkésőbb 2002. január elején tudomást szerzett. Az elévülési határidőn belül volt ugyan a felperes és az I.r. alperes között egyeztetés folyamatban, ez azonban kizárólag a lakás- és nemlakás-ingatlan értékkülönbsége és járulékai iránt támasztott felperesi követelést érintette, nem pedig a perrel érintett követelést. A kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alpereseknek a kereseti kérelem szerinti marasztalását kérte. Utalt arra, hogy az I.r. alperessel szemben minden kétséget kizáróan már az elévülési határidő letelte előtt kártérítési követelést érvényesített és az alperesek rosszhiszemű pervitele és egyezkedési taktikája nem eredményezheti követelése elévülését. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban nem tett eleget a Győri Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatásoknak.

Fellebbezése kiegészítésében másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint az ítélet megalapozatlan és törvénytörő. Hangsúlyozta, hogy a felperes károsodása 2001. december 20-án következett be. 2005. március 14-én kártérítésre alapítva keresetet nyújtott be az I.r. alperessel szemben. A felperes első ízben 2007. május 22-én értesült arról, hogy a II.r. alperesi ügyvédi iroda a főkötelezett, az I.r. alperesnek pedig csak mögöttes felelőssége áll fenn, ekkor hárult el tehát a II.r. alperessel szembeni igényérvényesítés akadálya, a Ptk.326.§.(2) bekezdése alapján ettől számított egy éven belül még jogszerűen érvényesíthető a felperesi igény. Utalt arra is, hogy ezt megelőzően az I.r. alperes helytállási kötelezettsége tisztázatlan volt, az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében éppen ennek vizsgálata körében adott megfelelő iránymutatást.

A BH. 2005.104. számú eseti döntésre hivatkozással kifejtette, hogy az elévülés nyugvásának megszűnése szempontjából annak van jelentősége, hogy a károsult mikor jutott teljes körűen az igényérvényesítéshez szükséges információk birtokába. A károsodásról való tudomásszerzésen kívül minden olyan jogilag jelentős körülménynek relevanciája van az elévülés szempontjából, amely alapján megállapítható, hogy a jogosult menthető okból nem tudta követelését érvényesíteni. A követelés érvényesítésének azokat az akadályait, amelyek a károsult magatartásával nem hozhatók összefüggésbe, a károsult terhére nem lehet értékelni. A II.r. alperesi főkötelezettrel szemben tehát 2007. május 22-ig az igény elévülése nyugodott, ekkor azonban a felperes érvényesítette igényét mindhárom alperessel szemben.

Az 1/2007. Polgári Jogegységi Határozat szerint a mögöttes kötelezett helyzete igazodik a főkötelezett helyzetéhez, ebből kifolyólag I.r. alperessel szemben mindaddig nyugszik a követelés elévülése, amíg a főkötelezettől való behajthatatlanság megállapíthatóvá válik. Ezzel nyílik meg az I.r. alperes, mint mögöttes felelős helytállási kötelezettsége, vele szemben ez ideig a felperes menthető okból nem tudja közvetlenül érvényesíteni követelését (BDT.2005.1213. számú jogeset). A felperes tehát 2007. május 22. napjáig menthető okból

nem tudta érvényesíteni a II.r. alperessel szemben a követelését, I.r. alperessel szemben pedig az elévülés jelenleg is nyugszik.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték. Utaltak arra, hogy valamennyi, a per tárgyával összefüggő szerződésen feltüntetésre került az okirat készítőjének aláírásakor az eljáró ügyvédi iroda. Mindemellett már 2006. júniusában felhívta az ítélőtábla a határozatában arra a figyelmet, hogy az okiratok szerkesztésére az ügyvédi iroda által került sor. Kifejtette azt is, hogy a III.r. alperessel szemben előterjesztett kereset jogalapja mindenképpen hiányzik.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem megalapozott.

A megyei bíróság a felperes módosított keresetének eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, a módosított felperesi kereseti kérelem elévülése tekintetében - érdemben - helyesen foglalt állást, határozatának indokait azonban az ítélőtábla az alábbiak szerint módosítja.

Az elsőfokú bíróság a Ptk.360.§.(1) bekezdésének helyes alkalmazásával állapította meg, hogy a felperes kára legkésőbb 2002. januárjában bekövetkezett. Ezen megállapítását a felperes fellebbezésében maga is osztotta.

Az ítélőtábla nem értett egyet a megyei bíróság azon álláspontjával, hogy a felperes módosított, az elsőfokú tárgyalás berekesztésekor fenntartott kereseti kérelme a korábbiakban előterjesztettől eltérő jogcímre alapított önálló kereseti kérelemnek minősül.

A Ptk.355.§.(4) bekezdése értelmében a károkozónak - egyebek mellett - a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt kell megtérítenie.

A felperes valóban a 2007. május 22. napján módosított keresetében minősítette a bérbeadás hiányában elmaradt haszonként a - korábban már előterjesztettekkel nem vitásan azonosan a Ptk.399.§-ára, azaz a szerződésen kívüli károkozás felelősségi szabályaira alapított - követelését. Ugyanakkor megállapítható, hogy a Szombathelyi Városi Bíróságon 2005. március 29. napján benyújtott - szintén a Ptk.339.§-ára alapított - keresetlevelében arra hivatkozással kérte 9.265.000,- forint és járulékai megfizetésére kötelezni az I.r. alperest, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben nem lakásnak minősülő ingatlant kapott, nem jutott lakhatási engedélyhez, az ingatlan lakhatásra alkalmatlan, így albérletbe sem adhatja. A megyei bíróság előtt 2005. november 30-án 6.G.40.086/2005/10. számon előterjesztett előkészítő iratában a felperes a kárát egyebek mellett abban jelölte meg, hogy ingatlant nem tudta és nem tudja használni. A beadvány mellékletében arra hivatkozik, hogy az ingatlan bérbeadását, illetőleg értékesítését eredménytelenül kísérelte meg.

Az ítélőtábla megítélése szerint a kártérítés jogcíme és - egyebek mellett - a fenti tényekre alapított, ám összecszerúségét tekintve nem részletezett, csupán az ingatlan vételárának összegében megjelölt kártérítési követelés fentiek szerinti érvényesítése pusztán a Ptk.327.§.(1) bekezdése értékelésével alkalmas lenne az elévülés megszakítására, ugyanakkor - alább kifejtettekre figyelemmel - az I.r. alperessel szembeni korábbi igényérvényesítés mégsem értékelhető az elévülés megszakításaként.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 67.§.(1) bekezdése kimondja, hogy az ügyvédi iroda jogi személy. A 69.§. (2) bekezdése és a 10. §. (1) bekezdése együttes értelmezése alapján megállapítható, hogy az ügyvédi iroda a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel, ha pedig az iroda vagyona a követelést nem fedezi, a kárt okozó ügyvéd a saját vagyonával korlátlanul felel. A 69.§. (3) bekezdése lehetővé teszi a kárt okozó ügyvéd - mögöttes felelősségének érintése nélkül - és az ügyvédi iroda együttes perlését.

Az ismertetett jogszabályi konstrukcióból kifolyólag az ügyvédi iroda tagja az ügyvédi iroda nevében jár el, így akár szerződéses jogviszonyban, akár szerződésen kívül okoz kárt, a kárért elsősorban az ügyvédi iroda, mint főadós tartozik felelősséggel. Az iroda tagjaként kárt okozó ügyvédnek a fentebb ismertetett feltételek mellett mögöttes felelőssége áll fenn.

A Legfelsőbb Bíróságnak a mögöttes felelősség kérdéséről 1/2007. szám alatt meghozott Polgári Jogegységi Határozata értelmében az ügyvédi iroda tagjának, mint mögöttes felelősnek olyan járulékos jellegű, másodlagos, közvetett helytállási kötelezettsége van, amelyre a főkötelezett oldalán bekövetkezett - akár objektív akár szubjektív - jogi tények mindig kihatnak. A mögöttes felelős helytállási kötelezettsége nem önálló felelősség, nem a saját, hanem a főkötelezett kötelezettségéért köteles helytállni. Mivel ugyanazon követelésről van szó, a követelés esedékessé válásának az időpontja és így a Ptk. 326.§. (1) bekezdés értelmében az elévülés kezdő időpontja is azonos mind a főkötelezett, mind a mögöttes felelős vonatkozásában. A mögöttes felelős helyzete a főkötelezett helyzetéhez igazodik, így ha a követelés a főkötelezettel szemben elévült, akkor elévült a járulékos kötelezettel szemben is, miután utóbbi hivatkozhat a főkötelezettet megillető elévülési kifogásra (a járulékoság azonban egyirányú, azaz a járulékos kötelezett helyzete igazodik a főkötelezett helyzetéhez és nem fordítva). Amennyiben a követelés a főkötelezettel szemben - az elévülés vele szembeni megszakításának hiányában - elévül, akkor a járulékoságból következően a mögöttes felelőssel szemben is bekövetkezik az elévülés.

Mivel a fentiek szerint a főadóssal szembeni igény elévülése kihat a mögöttes felelősre is, az I. és II.r. alperessel szemben érvényesített felperesi igény elbírálása során elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy a II.r. alperessel szemben elévült-e a felperes követelése.

Az elévülést a Ptk.327.§.(1) bekezdése szerint megszakító jognyilatkozatot - az elévülési határidőn belül - a követelés kötelezettjéhez, azaz a II.r. alpereshez kellett volna a felperesnek intézni. Ilyenre azonban a felperes részéről nem került sor, a II.r. alperessel szemben csak 2007. május 22-én terjesztette elő igényét.

Nem alapos a felperesnek az elévülés nyugvására való hivatkozása sem. A Ptk.326.§. (2) bekezdése szerint az egy évnél hosszabb elévülési idő esetében akkor nyílik meg az akadály megszűnésétől számított egy éven belüli további igényérvényesítési lehetőség, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni. A felperes álláspontja szerint a követelés tényleges (elsődleges) kötelezettjének felismerésére 2007. május 22-ig menthető okból nem volt képes, mert az I.r. alperes képviselője csak ekkor tett olyan nyilatkozatot, hogy az I.r. alperes a jogügylet során a II.r. alperes tagjaként járt el. Ez utóbbi hivatkozása azonban az alábbiakra figyelemmel megalapozatlan.

A felperes kártérítési igénye alapjául szolgáló szerződéseken kivétel nélkül feltüntetésre került, hogy az I.r. alperes a II.r. alperes, tehát az ügyvédi iroda tagjaként jár el, szerkeszt és

ellenjegyez okiratot. Nem minősül az igényérvényesítés menthető akadályának az, hogy csupán akkor válik a felperes számára nyilvánvalóvá, hogy követelését a II.r. alperessel szemben kellene elsődlegesen érvényesítenie, amikor az alperes személyét érintő - az ítéltábla korábbi végzéséből is kiolvasható - jogi tévedését mások, éppen az alperesek eloszlatják. Az alperes személye tekintetében fennálló jogi tévedése nem minősül menthető oknak, így az az elévülés nyugvásának megalapozására nem alkalmas.

A bírói gyakorlat az elévülés nyugvásaként értékeli a jogosult és a kötelezett közötti - az adott követelés érvényesítése tekintetében folytatott - egyeztetéseket, tárgyalásokat. Erre figyelemmel az ítéltábla azt is vizsgálta, hogy a II.r. alperessel szembeni igény előterjesztését megelőzően a felek között milyen tartalmú egyeztetésekre került sor. Ennek körében megállapítható, hogy 2006. november 24-én a felperes és az I.r. alperes között folyó perben a felek közösen kérték az eljárás szünetelését, hangot adva azon reményüknek, hogy a jogvitát megegyezéssel rendezik. Ugyanakkor a másodfokú eljárás során megtartott tárgyaláson a felperes által előadottak azt igazolták, hogy ezen egyeztetések nem a II.r. felelősségét érintették, hisz II.r. alperes felelősségének felismerésére a felperes által csak 2007. május 22-én került sor. Erre figyelemmel az időközi egyeztetések sem voltak alkalmasak az elévülés nyugvásának kiváltására.

Az I.r. alperessel szembeni igényérvényesítés nem volt alkalmas a II.r. alperessel szembeni elévülés megszakítására, a II.r. alperessel szemben az elévülési időn belül nem került sor igényérvényesítésre és e tekintetben az elévülés nyugvása sem állapítható meg. A felperes követelése tehát a II.r. alperessel szemben elévült, s a fentebb kifejtettekre figyelemmel a követelés vele szembeni elévülése kihat az I.r. alperessel szembeni igényre is. Mindebből megállapítható, hogy a felperes kereseti követelése az I. és II.r. alperessel szemben elévült.

A III.r. alperessel szemben a felperes csak 2007. május 22-én, tehát az elévülési határidőn túl terjesztette elő kártérítési igényét, így - annak további tisztázása nélkül, hogy a III.r. alperes kártérítési felelősségét a felperes mire alapítja - megállapítható, hogy a követelés a Ptk.324.§.(1) bekezdésére figyelemmel kétséget kizáróan elévült.

A Ptk.325.§.(1) bekezdése szerint pedig - ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott - az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét az ítéltábla a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felperest pedig a Pp.78.§.(1) bekezdésére figyelemmel kötelezte a feljegyzett kereseti illeték és az alperesek jogi képviselőjével kapcsolatosan felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. Utóbbinak összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§.(2) bekezdés a./ pontjára, valamint az (5) és (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 25 % áfá-t is magában foglaló 100.000,- Ft-ban határozta meg.

Győr, 2010. évi március hó 10. napján

Dr. Zámbo Tamás sk. . Maurer Ádám sk. Dr. Szalay Róbert sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: