

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla dr. Noll László ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos I. r. és **II.rendű felperes neve II.rendű felperes** uo. lakos II. r. felpereseknek - dr. Kovács Tamás ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. r. és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II. r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. június 13. napján kelt 9.P.20.050/2007/8. számú ítélete ellen a felperesek részéről 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg az I. r. felperesnek 15 nap alatt 2.225.000.- (Kettőmillió-kettőszázhuszonötezer) Ft után, míg a II. r. felperesnek ugyanezen idő alatt 4.895.000.- (Négymillió-nyolcszázkilencvenötezer) Ft után 2006. október 27-től a kifizetésig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.

A felpereseknek a II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasítja.

A felperesek perköltség és illeték fizetésére kötelezését mellőzi.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. r. felperesnek 270.000.- (Kettőszázhetvenezer) Ft, a II. r. felperesnek ugyanezen idő alatt 500.000.- (Ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhivatal felhívására 427.200.- (Négyszázhuszonhétézer-kettőszáz) Ft elsőfokú és ugyanilyen összegű másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A **/helységnév/ xxxx** hrsz-ú, **/cím 1/** szám alatti társasházi lakás az I. r. felperes 3/12, míg a II. r. felperes 6/12 részarányú tulajdonában állt és a II. r. felperes további 3/12 részben az özvegyi haszonélvezeti jogosultja volt. A perben nem álló **/személy neve 1/**, kk. **/személy neve 2/** és kk. **/személy neve 3/** tulajdonát képezte az ingatlan további, személyenként 1/12 része. Ugyanilyen arányban képezte tulajdonukat a **/helységnév/ yyyy** hrsz. alatt felvett **/cím 2/** garázsingatlan. A 2006. június 18. napján létrejött adásvételi szerződéssel az I. és II. r. felperes, valamint tulajdonostársaik a II. r. alperesre ruházták át 7.700.000.-Ft vételár ellenében a társasházi lakást és az ugyanezen a napon megkötött adásvételi szerződéssel 1.200.000.-Ft-ért értékesítették ugyanezen vevő részére a garázsingatlant. Az I. r. alperes az okiratot szerkesztő ügyvéd. A szerződő felek mindkét megállapodás 3. pontjában úgy rendelkeztek, hogy a vevő az adásvételi szerződések alapján fizetendő vételárat az I. r. alperes által megadott letéti számlára köteles befizetni azzal, hogy a letét kezelője az illetékes gyámhatóság jogerős jóváhagyó határozata alapján a letétbe helyezett vételárat az eladók tulajdoni arányának megfelelően fizeti ki. Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Gyámhivatala X.1209-17/2006. számú határozatával jóváhagyta a kk. eladók törvényes képviselőjének, **/személy neve 3/**nak az adásvételi szerződésbe foglalt nyilatkozatát és elrendelte kk. **/személy neve 1/** és **/személy neve 2/** javára gyermekenként járó 757.500.-Ft fenntartásos betétkönyvbe történő elhelyezését. A gyámhivatal megkereste az I. r. alperest a vételár átutalására.

Az okíratszerkesztő ügyvéd észlelte, hogy a II. r. felperes haszonélvezeti jogának elszámolása téves, ezért a gyámhivatalhoz fordult. A közigazgatási szerv 2006. október 27. napján kelt X.1209-18/2006. számú határozatával a korábbi határozatot kijavította, a gyermekek javára letétbe helyezendő összeget személyenként 593.333.-Ft-ra módosította. Az I. r. alperes nem intézkedett a kiskorúakat megillető összeg átutalásáról, 2006. november 8. napján kelt beadványában ismét kifogásolta a gyámhatóság által alkalmazott számítási módot és az I. r. felperessel közölte, hogy a probléma rendezéséig nem teljesíti a letét kifizetését. A gyámhivatal többször eredménytelenül hívta fel az I. r. alperest, tegyen eleget a gyámhatósági fenntartásos letétbe helyezésének. A felperesek bízva abban, hogy a vételárhoz hozzájutnak, 2006. november 15. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a **/helységnév 2/ aaaa** hrsz. alatt felvett társasházi ingatlant megvásárolták és a vételárat 2006. december 15. napjáig kellett volna kifizetniük. Az I. r. alperes szerződésmódosítást kezdeményezett a haszonélvezeti jog elszámolására vonatkozóan, ezt az okiratot az eladók 2006. december 5. napján aláírták, de a II. r. alperes, a vevő ettől elzárkózott. Az I. r. felperes 2007. január 9. napján ismét felszólította az I. r. alperest a vételár kifizetésére, azonban azt a tájékoztatást kapta, hogy a II. r. alperes hibás teljesítés miatt kíván igényt érvényesíteni. 2007. február 24. napján az eladók és a vevők közreműködésével az értékesített lakásingatlanban jegyzőkönyv készült, amelyből kitűnik, nincs olyan hiányossága, amely a II. r. alperes követelését megalapozná. Az I. és II. r. alperes külön letéti szerződést is kötött, melynek tartalmát a felperesek nem ismerhették meg.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen arra kérték kötelezni az I. r. alperest, hogy az I. r. felperesnek 2.225.000.-Ft, a II. r. felperesnek 4.450.000.-Ft vételárat és a II. r. felperes részére a haszonélvezeti jog ellenértékeként 445.000.-Ft-ot fizessen meg 2006. október 13. napjától járó késedelmi kamatával együtt. Másodlagos kereseti kérelmük az I. r. alperessel szemben ugyanezen összeg kártérítés címén történő megfizetésére irányult, mert az I. r. alperes az ügyvédi tevékenységre vonatkozó törvényi előírásokat szegte meg, nem tájékoztatta a felperesi eladókat arról, hogy külön letéti szerződést köt a vevővel. A II. r. alperessel szemben az I. r. alperes marasztalásának tűrésére kötelezését kérték.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. r. alperes védekezésében a Magyar Ügyvédi Kamara 4/1999. (III. 1.) Működési Szabályzata alapján a teljesítési letétre vonatkozó kötelezettségére hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. r. felperest az I. r. alperes javára 100.000.-Ft, a II. r. felperest 200.000.-Ft elsőfokú eljárási költség és a feljegyzett illetékből az I. r. felperest 133.500.-Ft, míg a II. r. felperest 293.700.-Ft-nak az állam javára megfizetésére. Indokolásában kifejtette, a felek között létrejött adásvételi szerződés 3. pontjának rendelkezése szerint a II. r. alperes által ügyvédi letétbe helyezett vételárra az alperesek külön letéti szerződést kötöttek 2006. június 18. napján, amelyet a fizetési feltételek vonatkozásában 2006. december 4. napján módosítottak. A felperesek a letéti szerződésre érvényesítettek igényt az I. r. alperessel szemben. Megállapította a Ptk. 233. § (1) bekezdése alapján, hogy a felpereseket e szerződésben önálló rendelkezési joggal nem ruházták fel és a kedvezményezett közvetlen jogosultság hiányában igényüket a letét őrzőjével, az I. r. alperessel szemben nem érvényesíthetik, a vételárat a II. r. alperestől követelhetik. Megalapozatlannak találta a kártérítési igényt is, mert az eladóknak az adásvételi szerződés alapján a vevővel szemben kellett volna érvényesíteniük a szerződésből eredő jogaikat, majd ennek eredménytelensége esetén léphetnek fel a szerződésen kívüli harmadik személlyel szemben kártérítési igénnyel. Ehhez képest a jogosultaknak károsodása a már esedékessé vált szerződésből eredő követelés érvényesítése során kielégítést nyert igénytől függ, vagyis az I. r. alperessel szemben a kártérítési kérelem előterjesztése idő előtti.

Az I. és II. r. felperes az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett módosított fellebbezésében annak részbeni megváltoztatását, az I. r. alperesnek 526.441.-Ft és ez után 2007. október 19. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére, a II. r. felperest ennek tűrésére kérték kötelezni. Előadták, hogy az I. r. alperes 7.120.000.-Ft vételárat megfizetett az elsőfokú ítélet meghozatala után. Egyetemlegesen kérték marasztalni az I. és II. r. alperest az elsőfokú eljárás költségeként 716.000.-Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjban és 127.925.-Ft készkiadásban, továbbá a másodfokú eljárás költségeiben. A fellebbezés indokaként megismételték az elsőfokú eljárás során kifejtett jogi álláspontjukat, ismételten hivatkozva arra, hogy az I. és II. r. alperes által kötött letéti szerződésnek az ügy mikénti elbírálása szempontjából nincs jelentősége és a 2006. december 5. napján kelt adásvételi szerződés módosítást az tette szükségessé, hogy a vételár felosztását meghatározzák.

- 4 -

Az I. és II. r. alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A módosított fellebbezés **alapos**.

A felperesek, valamint tulajdonostársaik és a II. r. alperes között létrejött, a tényállásban részben ismertetett adásvételi szerződések a felperesek és az I. r. alperes viszonylatában megbízási jogviszonyt tartalmaznak, amennyiben az I. r. alperes, mint okiratszerkesztő ügyvéd vállalta, hogy a II. r. alperes által nála letétbe helyezett vételárat a szerződés gyámhatósági jóváhagyása után kifizeti az eladóknak. A szerződésben a „fizetheti ki, utalhatja át” kifejezések szerepelnek, ezeket azonban úgy kell értelmezni, hogy a vételár kifizetésére csak a gyámhatósági határozat meghozatala után kerülhet sor, de ez semmiben sem érinti az I. r. alperesnek azt a kötelezettségét, hogy a hozzákerült pénzt kötelessége az eladók részére megfizetni (Ptk. 474. § (1) bek. és Ptk. 479. § (2) bek.).

Az adásvételi szerződés alapján az alperesek között letéti szerződés is létrejött, amelynek alapján a II. r. alperes a vételárat letétbe helyezte.

A fent írtak alapján tehát az I. r. alperesnek a nála letétbe helyezett vételárat az említett jogszabályok alapján ki kellett volna fizetnie a felpereseknek és tulajdonostársaiknak, akik között kiskorúak is voltak.

Az ítéltábla elfogadja, hogy a gyámhatóság által hozott első határozat időpontját követően erre nem kerülhetett sor, mert a kiskorúakat megillető vételár kiszámítása a gyámhatóság részéről tévesen történt, terhelte azonban a pénz átutalásának, illetőleg kifizetésének költsége a módosított gyámhatósági határozat alapján. Ennek nem volt semmilyen akadálya, új szerződés kötése szükség nem volt az adásvételben szereplő felek között és annak sem volt ebből a szempontból jelentősége, hogy a II. r. alperes hibás teljesítésre hivatkozással nem járult hozzá a pénz kiutalásához, ugyanis a hibás teljesítés jogkövetkezményei az adásvételt megkötő felek között külön eljárás tárgyát képezhették volna.

Az I. r. alperes azáltal, hogy a nála letétbe helyezett összeget nem utalta ki a felpereseknek, amikor erre már lehetősége volt, a közöttük létrejött megbízási szerződés teljesítésével késedelembe esett. A Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint a kötelezett késedelme esetén a jogosult követelheti a szerződés teljesítését. Amikor a felperesek az I. r. alperes marasztalását kérték, tartalmilag az I. r. alperes késedelmére hivatkoztak, amelyet az ítéltábla az írtak szerint helytállónak talált. Azt egyébként, hogy az I. r. alperesnek ez a tartozása fennáll, maga is elismerte azáltal, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a tőketartozását megfizette. Tartozik azonban késedelme miatt a kamatokkal is a Ptk. 301. § (1) bek. alapján.

Az ítéltábla a fent írtak miatt az elsőfokú ítéletből mellőzi a letéti szerződéssel, illetőleg a harmadik személy érdekében kötött szerződéssel kapcsolatos okfejtéseket.

Pf.II.20.400/2007/5. szám

Ami a felpereseknek a másodlagos keresetét, a kártérítési igényt illeti, azt az ítéltábla nem találta alaposnak, az I. r. alperes marasztalása a már hivatkozott jogszabályhelyek alapján alapos.

A II. r. alperes tūrésre kötelezésére szükség nincs, hiszen ő a vételárat letétbe helyezte az I. r. alperesnél, a továbbiakban az I. r. alperes kötelessége volt annak kifizetése az eladók részére.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A felpereseket a Pp. 78. § (1) bek. alapján első- és másodfokú perköltség illeti meg. Az ügyvédi megbízási szerződésben kikötött 10 % + ÁFA mértékű megbízási díjat azonban mérsékelte 5 % + ÁFA összegűre, mert ez áll arányban a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel az ügy megítélésével, kevésbé bonyolult voltával. Elszámolta még az I. és II. r. felperes javára arányosan a felek által képviselőjük részére költségtérítésként megfizetett indokolt és igazolt készkiadásokat /32/2003.(VIII.22.) IM. számú rendelet 2. §-a /.

A II. r. alperesnek felszámítható költsége nem merült fel, így erről rendelkezni nem kellett. A le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárásai illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (1) bekezdése és 15. §-a alapján.

S z e g e d, 2007. december 18.

Dr. Sággy László sk.
a tanács elnöke

Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró