

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla dr. Tenke Anna ügyvédáltal képviselt **(felperes neve, címe)** szám alatti lakos felperesnek - **(I.r. alperes neve, címe)** szám alatti lakos I.r. és a Juhász, Császár, Csvila Ügyvédi iroda (ügyintéző: Dr. Juhász János ügyvéd) által képviselt **(II.r. alperes neve, címe)** szám alatti idézési című II.r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés és egyéb iránt indított perében, amelybe a II.r. alperes pernyertessége érdekében a **(beavatkozó neve, címe))** beavatkozott, a Csongrád Megyei Bíróság 2010. április 14. napján kelt 13.P.21.828/2009/14. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben, az alábbiak szerint megváltoztatja.**

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül az I.r. alperessel egyetemlegesen fizessen meg 10.890.000,- (tízmillió-nyolcszázkilencvenezer) Ft-ot és ennek 2007. február 1. napjától kezdődően a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére, az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát és 500.000,- (ötszázezer) Ft elsőfokú perköltséget.

A felperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését mellőzi.

A le nem rótt 665.400,- (hatszázhatvanötezer-négyszáz) Ft elsőfokú eljárási illetékből az I. és a II.r. alperesek egyetemlegesen 653.400,- (hatszázötvenháromezer-négyszáz) Ft-ot, az I.r. alperes ezt meghaladóan további 12.000,- (tizenkettőezer) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000,- (kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 665.400,- (hatszázhatvanötezer-négyszáz) Ft másodfokú eljárási illetékből a felperes 6.000,- (hatezer) Ft-ot, a II.r. alperes 653.400,- (hatszázötvenháromezer-négyszáz) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Az ezt meghaladó 6.000,- (hatezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes a 2007. január 4. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az I.r. alperestől a **(település neve, hrsz.)** alatt nyilvántartott, **(település neve, címe)** számú ingatlan 6/48 tulajdoni illetőségét, amely az I. emelet 3. számú lakásnak felel meg. A vételárat 15 millió forintban határozták meg, amelyből a felperes 2007. január 2. napján 200.000,- Ft-ot foglaló címén teljesített, majd az okirat aláírásával egyidejűleg további 10.600.000,- Ft-ot egyenlített ki. A hátralékos 4.200.000,- Ft vételárrészt 2007. március 31. napjáig vállalta kifizetni, e célból az **(pénzintézet 1. neve)** Nyrt.-től kívánt kölcsönt felvenni. Az ehhez szükséges hitelkérelmet a szerződés aláírásától számított 8 napon belül vállalta benyújtani a pénzintézethez.

Az I.r. alperes a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartotta a tulajdonjogát és hozzájárult e tény ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A szerződő felek az okirat 2. pontjában rögzítették az ingatlanra bejegyzett terheket, továbbá az I.r. alperes tehermentesítésre vonatkozó kötelezettségvállalását. E szerint az **(pénzintézet 1. neve)** Nyrt. jogosult javára 26.210,- € biztosítására volt bejegyezve jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom. A pénzintézet felé fennálló tartozásból az I.r. alperes 2.800.000,- Ft-nak megfelelő összeget egy tulajdonában lévő másik ingatlanra kívánt ráterhelteni, míg 4.200.000,- Ft kiegyenlítésére a felek megállapodása szerint a felperes által teljesítendő vételárhátralék szolgált fedezetül. Vállalta továbbá az I. r. alperes, hogy a 4.800.000,- Ft és járulékai erejéig **(személynév 1.)** javára bejegyzett végrehajtási jogot 2007. január 20. napjáig törölteti.

Pf.II.20.386/2010/3. szám

Ezt meghaladóan a tulajdoni lapon széljegyként szerepelt a **(pénzintézet 2. neve)** Zrt. javára zálogjog valamint vételi jog, továbbá a **(pénzintézet 3. neve)** Zrt. javára engedményezési szerződés bejegyzése iránti kérelem. E széljegyek törlését az I.r. alperes 2007. január 31-éig vállalta.

A szerződés elkészítésével és a földhivatali eljárás intézésével a peres felek a II.r. alperesi ügyvédet bízták meg.

A felperes az okiratban rögzítettekkel ellentétben a vételárhátralékot készpénzben kívánta kiegyenlíteni, ezért hitelkérelmet nem nyújtott be, erről az I.r. alperest tájékoztatta a szerződés aláírását követő néhány nap elteltével.

Az I.r. alperes mindössze a 4.800.000,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog törléséről intézkedett. A széljegyek törlésére a felperes eljárásának eredményeként került sor, míg az **(pénzintézet 1. neve)** Nyrt-vel szemben fennálló tartozás kiegyenlítésére, s így a pénzintézet követelését biztosító jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése nem történt meg. A felperes 2007. március végén, április elején szerzett tudomást arról, hogy 2007. január 31-én összesen 37.441.030,- Ft és járulékai erejéig további három, majd 2007. áprilisát követően újabb 11 végrehajtási jogot jegyeztek be az ingatlan tulajdoni lapjára. E végrehajtási jogok alapján lefolytatott végrehajtási eljárások eredményeként az ingatlan 2009. január 22-én árverés útján értékesítésre került. Az árverési vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg törlésre került a felperes javára 2007. január 9. napján bejegyzett tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 11.090.000,- Ft tőke és annak 2007. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére. Keresetének indokolása szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanon az alperesek felróható magatartása miatt nem szerezhettek tulajdonjogot. Az I.r. alperes terhére rótta, hogy nem tájékoztatta a vele szemben indult, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett végrehajtási eljárásokról, továbbá nem tehermentesítette az ingatlant. A II.r. alperessel szembeni keresetét arra alapította, hogy az általa szerkesztett adásvételi szerződés nem biztosította jogainak védelmét, a tulajdonjog-fenntartással történő eladás jogintézménye nem volt ugyanis alkalmas arra, hogy megakadályozza az ingatlan tulajdoni lapjára további végrehajtási jogok bejegyzését. Álláspontja szerint a II.r. alperesnek „függőben tartással” kellett volna a szerződést megkötnie, ez esetben ugyanis 6 hónapig nem kerülhetett volna sor más jog, így a végrehajtási jogok bejegyzésére sem, ez idő alatt pedig megtörtént volna a vételárhátralék kiegyenlítése és az ingatlan tehermentesítése. A II. r. alperes terhére rótta a

fentiekén túl, hogy nem javasolta a szerződés módosítását, amikor kiderült a további terhek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

Az I.r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint megfelelő tájékoztatással látta el a szerződő feleket a tulajdonjog-fenntartással történő adásvétel szabályairól, az I.r. alperes ellen folyó további végrehajtási eljárásokról nem volt tudomása. Rámutatott arra, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan tulajdoni lapjára 2007. január 9. napján bejegyzésre került, így amennyiben a felperes a hátralékos vételárát kifizeti, a tulajdonjog-fenntartás bejegyzésének rangsorában tulajdonjoga bejegyzésre került volna, s ez esetben a végrehajtási jogokat már nem lehetett volna bejegyezni.

A II.r. alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 11.090.000,- Ft tőkét, annak 2007. február 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 554.000,- Ft perköltséget. A II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, és kötelezte a felperest a II.r. alperes részére 554.000,- Ft perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a felperes részleges költségmentessége és költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt 332.700,- Ft illetéket az I.r. alperes köteles megfizetni. Határozatának indokolása szerint az I.r. alperes a szerződésben vállalt, az ingatlan tehermentesítésére vonatkozó kötelezettségének csak részben tett eleget, illetve az ingatlanra további végrehajtási jogok kerültek bejegyzésre, amelynek folytán a felperes tehermentes tulajdonjogot nem szerezhette, ezért a Ptk. 369. § (1) bekezdése alapján a szerződéstől elállhat. Az elsőfokú bíróság a keresetlevelet tekintette a felperes elállást tartalmazó nyilatkozatának, és az elállást a fentiek szerint jogszerűnek tekintve kötelezte az I.r. alperest a kifizetett vételár, valamint a foglaló kétszeres összegének a visszafizetésére, emellett kártérítésként megítélte a szerződéskötés kapcsán felmerült 90.000,- Ft ügyvédi munkadíj összegét. A II.r. alperes védekezésével szemben rámutatott arra, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének bejegyzése kizárja ugyan az ingatlan további eladását, illetve a rangsort megelőzve további jogok bejegyzését; ez alól azonban a végrehajtási jog kivételt jelent. Ezzel szemben a függőben tartás jogintézménye valóban alkalmas lett volna arra, hogy megakadályozza az újabb végrehajtási jogok bejegyzését. Kiemelte, a felperes maga nyilatkozott úgy, hogy a szerződés létrejöttékor az I.r. alperes nem adott tájékoztatást arról, miszerint vele szemben további végrehajtási eljárások is folyamatban voltak, a II.r. alperest pedig azon túl, hogy e körben az eladót nyilatkoztatta, nem terhelte olyan kötelezettség, hogy felderítse nyilatkozatának a

valóságát. Utalt arra, ezt a felperes sem tette meg, holott a szerződés megkötését megelőző időszakban az ingatlanközvetítő iroda alkalmazottjától tudomást szerzett az I.r. alperes rendezetlen anyagi helyzetéről. Ilyen körülmények között önmagában az a tény, hogy a II.r. alperes az egyébként választható jogintézmények közül a tulajdonjog-fenntartással történő eladás intézményét választotta, nem alapozza meg a vétkességét, mint ahogy az sem, hogy az ún. függőben tartás alkalmazásának lehetőségéről nem tájékoztatta a feleket. Rámutatott, hogy a felperes megsértette az együttműködési kötelezettségét azzal, hogy nem nyújtotta be a hitelkérelmet, illetve a hátralékos vételárat sem fizette meg, így magatartásával maga is hozzájárult az eljárás részbeni elhúzódásához és ezáltal az újabb végrehajtási jogok bejegyzéséhez.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a II.r. alperes keresete szerinti marasztalását kérte. Érvélése szerint bár az okiratszerkesztő ügyvéd mindkét szerződő féllel megbízási jogviszonyba kerül, azonban elsődlegesen a vevő minősül megbízónak azáltal, hogy a megbízási díj fizetése őt terheli. Erre tekintettel a II.r. alperes kötelezettsége az lett volna, hogy őt jogai érvényesítéséhez hozzásegítse. Ezt azonban a perbeli szerződés nem biztosította, e vonatkozásban fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadottakat. Álláspontja szerint tévesen értékelte az elsőfokú bíróság az I.r. alperes anyagi helyzetére vonatkozóan tett nyilatkozatát, ugyanis nem a szerződéskötést megelőzően, hanem csak egy későbbi időpontban szerzett tudomást **(személynév 2.)-től** arról, hogy az I.r. alperesnek nagy összegű tartozásai vannak, azonban azt akkor sem említette, hogy végrehajtási eljárás van ellene folyamatban. Állítása szerint a bank ügyintézőitől kapott tájékoztatásra figyelemmel a hitelkérelmet mindaddig nem adhatta be, amíg a tehermentesítés nem történt meg, ellenkező esetben az elutasításra került volna, így megalapozatlan az elsőfokú ítélet együttműködési kötelezettsége megszegésével kapcsolatos okfejtése is. Hangsúlyozta, hogy a fennmaradó vételárat éppen a kárenyhítési kötelezettségének eleget téve nem teljesítette. Véleménye szerint a II.r. alperes akkor járt volna el helyesen, ha a vételárelőleget ügyvédi letétbe helyezteti, és maga intézkedik az ingatlan tehermentesítése érdekében.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, fenntartva az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezését. Kiemelte, hogy amennyiben a felperes a teljes vételárat kiegyenlíti az árverés időpontjáig, a tulajdonjog-fenntartás biztosította volna tulajdonjogának bejegyzését az ingatlanra feljegyzett végrehajtási jogok ellenére is.

A perben nem volt vitás, hogy a II.r. alperes a felperes és az I.r. alperes megbízottjaként készítette a perbeli adásvételi szerződést. Az ügyvédi megbízási jogviszonyra vonatkozó általános rendelkezéseket a Ptk. 474-483. §-ai, különös szabályait az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. tv. (Ütv.) tartalmazza. A Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Ütv. 1. § (1) bekezdése alapján az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését, és kötelezettségeinek teljesítését. A Ütv. 3. § (2) bekezdése az ügyvéd lelkiismeretes, gondos eljárási kötelezettségét fogalmazza meg. A II.r. alperesnek mindezek figyelembevételével olyan szerződést kellett szerkesztenie, hogy az alkalmas legyen a célzott joghatás elérésére, azaz, hogy a felperes megszerezze az ingatlan tulajdonjogát, az I.r. alperes pedig hozzájusson a vételárhoz. Egyetért az ítélőtábla azzal a felperesi állásponttal, miszerint a perbeli adásvételi szerződés nem volt alkalmas a vevő, mint megbízó érdekének megvédésére. E tekintetben azonban nem annak van jelentősége, hogy az eladás tulajdonjog-fenntartással történt-e, vagy a felperes hivatkozása szerinti ún. függőben tartással. Ez utóbbi eljárási jogintézmény az ingatlan-nyilvántartási eljárás része. Alkalmazására - többek között - akkor kerül sor, ha a jogosult a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban arról nyilatkozik, hogy a bejegyzési engedélyt később - legfeljebb 6 hónapon belül - adja meg. Ilyen esetben az ügyet a földhivatal nyilvántartásba teszi (függőben tartja) (Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b./ pont). A függőben tartást a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni, ezért a bejegyzési engedély elhalasztása hatásában nem azonos ugyan a tulajdonjog-fenntartásával történő elidegenítéssel, azonban a végrehajtási jogot mindkét esetben be lehet jegyezni (Dr. Petrik Ferenc Ingatlan-nyilvántartás kommentár a gyakorlat számára Budapest, 2008. HVH-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. 181. oldal). Mindezek alapján tehát a felperes által megjelölt módon történő okiratszerkesztés sem akadályozta volna meg a további végrehajtási jogok bejegyzését. Mindettől függetlenül megjegyzi az ítélőtábla, hogy az okirat 4. pontja a felperes szerinti helyes szövegezésnek is megfelel, mivel rögzíti, hogy az eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges nyilatkozatot egy későbbi időpontban, a banki hitelígérvény bemutatásával egyidejűleg adja ki. Ugyanakkor a végrehajtási jog bejegyzése nem a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyeztetése miatt akadályozta meg a felperes tulajdonszerzését. A tulajdonjog-fenntartással történő eladás az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tény (Inyvtv. 17. § (1) bekezdés r/ pont), amely figyelmeztetést jelent a további jogszerzőnek, miszerint az ingatlant valamely jogilag jelentőséggel bíró tény terheli, s ez korlátozhatja az ingatlannal való rendelkezést, illetőleg az ingatlannal kapcsolatos jogszerzést. A vevő tulajdonjogát a tulajdonjog megszerzésekor kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a fenntartással való eladás tényének bejegyzésével azonos rangsorban (Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet

(továbbiakban: Inytv. vhr.) 32. § (3) bekezdés). Az Inytv. 7. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, illetve feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. A ranghely sérelmét a később érkezett végrehajtási jog bejegyzése sem eredményezheti. Ebből következően - függetlenül attól, hogy bejegyzésre kerül-e az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye, vagy a földhivatal függőben tartja a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elintézését az eladó I. r. alperes bejegyzési engedélyének benyújtásáig - a felperes csak abban az esetben szerezhette volna meg az ingatlan tulajdonjogát - mégpedig a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme benyújtásával megszerzett ranghelyen -, amennyiben a hátralékos vételár kiegyenlítésén túl az ingatlanra korábban bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése is megtörtént volna, illetve ha az I.r. alperes a bejegyzési engedélyt kiadta volna. Ebben az esetben az I. r. alperessel szemben indult végrehajtási eljárások alapján bejegyzett végrehajtási jogok is törölhetők lettek volna, tény ugyanis, hogy azon végrehajtási jogok vonatkozásában, amelyek az ingatlan árverési értékesítését eredményezték, a végrehajtó megkeresése később érkezett, mint a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése, ezért e megkereséseket rangsorban csak az előző kérelem elintézését követően lehetett elintézni. Az elintézéskor pedig - amennyiben a felperes tulajdonjoga bejegyzésre került volna - az ingatlan már nem lett volna az I.r. alperes tulajdonában, s mivel az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott már jogosultként szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek (Inytv. 49. § (1) bekezdés), a végrehajtási jog a felperes tulajdonába került ingatlant már nem terhelhette volna. A végrehajtási jog bejegyzése ugyanis feltételes, a rangsorban azt megelőző bejegyzés elintézésétől függő hatályú (Inytv. 3. § (3) bekezdés). Mindezek alapján tehát az utóbb bejegyzett végrehajtási jogok önmagukban nem gátolták a felperes tulajdonszerzését.

Ugyanakkor a szerződésben meghatározott teljesítési feltételek nem voltak alkalmasak arra, hogy a vételár kiegyenlítése mellett biztosítsák a felperes tulajdonszerzését arra az esetre, ha az eladó a szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően az ingatlant nem tehermentesíti, mint ahogyan azt a perbeli esetben nem is tette meg. A szerződés szerint az **(pénzintézet 1. neve)** Nyrt. felé fennálló tartozásából 2,8 millió forint biztosítására az I.r. alperes egy - a tulajdonában álló másik - ingatlant kívánt felajánlani. E kötelezettségvállalás az I.r.

alperes pusztán előadásán alapult, arra vonatkozó peradat nem áll rendelkezésre, hogy erre az eladónak volt-e reális lehetősége: volt-e olyan ingatlana, amelyet fedezetül adhatott volna, illetve ehhez a pénzügyi intézet hozzájárult volna-e. E mellett, ha volt is ilyen ingatlana, a szerződés semmilyen biztosítékot nem tartalmazott arra nézve, hogy az I. r. alperes az ily módon vállalt tehermentesítési kötelezettségének eleget is tesz. Az viszont tény, hogy ez nem történt meg. Ebből következően a felperes a vételárhátralék megfizetése esetén sem szerezhette volna meg az ingatlan tulajdonjogát, hiszen a szerződéskötést követően még fennmaradó 4,2 millió forint összegű vételár-rész nem volt elegendő a tehermentesítésre, a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez pedig a teljes tartozás kiegyenlítéséig vagy átvállalásáig az **(pénzügyi intézet 1. neve)** Nyrt., mint az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett elidegenítési és terhelési jog jogosultja nem járult volna hozzá. Mindezekre tekintettel a vételárhátralék meg nem fizetése nem róható a felperes terhére. Megjegyzi az ítélet, megállapítható, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlan tulajdoni lapján szereplő széljegyek törlésének nem volt akadálya, az okirattól azonban nem tűnik ki, hogy a II.r. alperes tisztázta volna e széljegyek tényleges tartalmát, és nem tartalmaz a szerződés olyan kikötést sem, amely biztosítékot jelentett volna a felperes számára a tulajdonjog megszerzéséhez, amennyiben e széljegyek nem törölhetők. A gondos és a lelkiismeretes eljárás e tekintetben sem állapítható meg.

A perbeli körülmények között a felperes jogainak érvényesítését olyan tartalmú szerződés biztosította volna, amely alapján a tehermentesítés megtörténteig az ahhoz szükséges összegű vételárhátralékot visszatarthatja, vagy a megállapodás őt jogosítja fel a tehermentesítésre. Azzal nem védekezik a II.r. alperes, hogy a felek megállapodása az írásba foglalt tartalmú szerződésre terjedt ki, mert a Ptk. 476. §-a alapján a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása kapcsán figyelmeztetési kötelezettség terheli, az ennek elmulasztásából eredő károkért helytállni tartozik.

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a II.r. alperes nem az Ütv. hivatkozott rendelkezéseinek, valamint a Ptk. megbízási jogviszonyra irányadó szabályainak megfelelően járt el, ezért magatartása jogellenes és felróható, amelynek következtében a felperes károsodott. Kára az I.r. alperesnek teljesített 10.800.000,- Ft vételár, továbbá az okiratszerkesztés 90.000,- Ft költsége. A peradatok alátámasztják, hogy kára az I.r. alperestől - a vele szemben indult nagy számú és jelentős ügyértékű végrehajtási eljárásra tekintettel - nem térült meg, ezért követelése nem idő előtti (BDT. 2004/931.). Ugyanakkor a foglalt az adásvételi szerződést biztosító mellékkötelezettség, így a szerződés teljesítésének megghiúsulása miatt a foglalt kétszeres összegének megfizetése iránti igény csak az eladóval, az I.r. alperessel szemben érvényesíthető, e vonatkozásban tehát a fellebbezés alaptalan.

Pf.II.20.386/2010/3. szám

A felperes kárenyhítési kötelezettségét vizsgálva megállapítható, hogy a felperes megszerezhetné volna az ingatlan tulajdonjogát, de csak akkor, ha nem csupán a szerződés alapján őt vételárhátralékként terhelő 4,2 millió forintot, hanem a tehermentesítéshez szükséges, a járulékokkal együtt mintegy 8 millió forintnak megfelelő

összeget teljesít az **(pénzintézet 1. neve)** Nyrt. részére. A jogi ismeretekkel nem rendelkező felperestől azonban ennek felismerése nem volt elvárható, hiszen előadása szerint a pénzintézettől azt a tájékoztatást kapta - a már kifejtettek szerint tévesen - hogy a tartozás rendezése esetén is csak a bank javára bejegyzett jogok törlésére kerülhetne sor, a bejegyzett végrehajtási jogokra tekintettel azonban tulajdonjogot az ingatlanon már nem szerezhethet. A tulajdonjog megszerzésének fentiek szerinti lehetőségét a felek jelen perben eljáró jogi képviselői sem ismerték fel, a felperesnek ilyen tartalmú tájékoztatást nem adtak. Mindezek alapján nem róható a felperes terhére, hogy a fennálló vételárhátralékot közel 4 millió Ft-tal meghaladó összeggel nem tehermentesítette az ingatlant, így az I. r. alperest terhelő tartozás kiegyenlítésének elmaradása nem eredményezi kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettségének megszegését (Ptk. 340. § (1) bekezdés). Ezért közömbös, hogy a felperesnek volt-e anyagi lehetősége ilyen nagyságrendű összeg megfizetésére, így azt az ítélet tábla nem is vizsgálta.

A kifejtettek alapján a II.r. alperes az Ütv. 10. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán irányadó Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes kárának megtérítésére az I.r. alperessel egyetemlegesen (Ptk. 344. § (1) bekezdés).

A fentiek következtében az elsőfokú eljárásban a felperes túlnyomórészt pernyertes lett, ezért az ítélet tábla mellőzte az elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a II.r. alperest kötelezte a felperes - jogi képviselével felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b/ pontja, és (6) bekezdése alapján megállapított - elsőfokú perköltségének a megfizetésére.

Az elsőfokú eljárásban felmerült 665.400,- Ft, a felperes részleges személyes költségmentessége folytán le nem rótt illeték megfizetése az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1), (3) bekezdése alapján pervesztességükhöz igazodó mértékben terheli az alpereseket, azaz az I. és a II.r. alperesek egyetemlegesen 653.400,- Ft-ot, míg az I.r. alperes ezt meghaladóan további 12.000,- Ft-ot köteles megfizetni. Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet I.r. alperes illetékfizetésére kötelező rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján módosította.

- 10 -

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A felperes fellebbezése túlnyomórészt megalapozott volt, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pervesztességéhez igazodóan kötelezte az ítélet tábla a II.r. alperest a felperes jogi képviselével felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdés b/ pontja, (5) és (6) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére. A

felperes már hivatkozott részleges személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a felperes és a II.r. alperes az Itv. és a Kmr. hivatkozott rendelkezései alapján kötelesek azzal, hogy a II. r. alperes a marasztalásához, a felperes pedig a fellebbezése eredménytelen részéhez igazodóan köteles 6.000,- Ft másodfokú illeték megfizetésére, míg az ezt meghaladóan feljegyzett 6.000,- Ft illetéket a Kmr. 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésben írtakra figyelemmel az állam viseli.

S z e g e d , 2010. október 13.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró