

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gál Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Rönky Ernő ügyvéd által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. február 28. napján meghozott, 6.P.20.727/2007/39. számú ítélete ellen, a felperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya és az elsőfokú perköltség viselése tekintetében helybenhagyja, míg a kereseti illeték térítése alól a felperest mentesíti.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint térítsen meg az államnak felhívásra 840.000 (nyolcszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant a felperes a 2000. szeptember 19-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az alperestől. A vásárlás időpontjában az ingatlanon volt egy, az alperes által működtetett gáznyomás-csökkentő berendezés. A felperes az ingatlant a vásárlást követően megosztotta, és az abból kialakított '1' és '2' helyrajzi szám alatti ingatlanokat a 2001. december 19-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a 'B' Bt-nek. Az alperes a 2002. október 10-én kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a gáznyomás-csökkentő berendezés

kiváltása 2003. március 20-ig megtörténik. A felperes és a 'B' Bt. a közöttük létrejött adásvételi szerződést 2003. február 21-én módosították, a módosításban az ingatlanok vételárát 16.000.000 forintban határozták meg. Ennek megfizetésére a vevő részletekben vállalt kötelezettséget. A felek az utolsó, 4.000.000 forint vételárrészlet kifizetésének a határidejét 2003. április 15-ében jelölték meg. Az utolsó vételárrészlet kifizetésének a feltételül a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelését kötötték ki. A módosított adásvételi szerződésben rögzítették, hogy ha a teljes vételár nem kerül kifizetésre, a felperes jogosult elállni az adásvételi szerződéstől. Az adásvételi szerződés alapján a földhivatal bejegyezte a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A vevő a vételárból mindösszesen 2.000.000 forintot fizetett meg 2003. április 15. napjáig. A vevő fizetési késedelme miatt a felperes elállt az adásvételi szerződéstől, majd tulajdonjogának visszajegyzése iránt pert indított. A Pest Megyei Bíróság a 2004. november 10-én jogerőre emelkedett 11.P.24.149/2003/12. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperest az elállás joga a teljes vételár meg nem fizetése esetén illette meg, a teljes vételár megfizetésének azonban a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelése volt a feltétele. A leszerelés nem történt meg, a teljes vételár nem vált esedékessé, ezért a felperes nem volt jogosult elállni a szerződéstől. Az alperes a gáznyomás-csökkentő berendezést 2004. november 9-én leszerelte. Az elsőfokú bíróság a jelen perben meghozott és jogerőre emelkedett 32. számú részítéletével 14.000.000 forint vételárnak és az utána járó késedelmi kamatoknak a megfizetésére kötelezte a 'B' Bt. vevőt.

A felperes a keresetében 14.000.000 forint tőkének, utána törvényes mértékű késedelmi kamatnak és a perrel felmerült költségeinek a megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Követelését arra alapította, hogy a vevő teljesítésének elmaradásakor azért nem tudott élni az adásvételi szerződésben biztosított elállási jogával, mert az alperes nem szerelte le a gáznyomás-csökkentő berendezést az általa közölt időpontig. A felperes az alperes mulasztása miatt nem tudta a kárát elhárítani az elállási jog gyakorlásával.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Az alperes a védekezésében arra hivatkozott, hogy a felperes és a vevő között létrejött adásvételi szerződés az alperesre, mint nem szerződő személyre nem róhatott kötelezettségeket. Emiatt a szerződés feltételeinek nem teljesítése az alperessel szemben nem alapozhat meg igényt. Az alperes előadta, hogy a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelésére a felperessel kötött adásvételi szerződésben nem vállalt kötelezettséget. A felperes megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, amin a vétel időpontjában már ott volt a gáznyomás-csökkentő berendezés. Kifejtette az alperes, hogy a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelése csak az utolsó 4.000.000 forint megfizetésének volt a feltétele, erre figyelemmel a további 10.000.000 forint vételár meg nem fizetése nem hozható összefüggésbe a berendezés leszerelésének az elmaradásával, illetve késedelmével. Az alperes hivatkozott a felperes követelésének elévülésére is.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 625.000 forint perköltséget, és térítsen meg az államnak 840.000 forint kereseti illetéket. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes követelése a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében elévült, ezért a Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján bírósági úton nem érvényesíthető.

Az ítélettel szemben, annak hatályon kívül helyezése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. A felperes fellebbezési álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az elévülés kezdő időpontját, és ennek következtében a felperes követelésének az elévülését. Kifejtette, hogy az elévülés kezdő időpontja nem köthető sem a felperes és az alperes, sem a felperes és a 'B' Bt. között létrejött szerződések megkötésének az időpontjához. A felperes okfejtése szerint az elévülés kezdő időpontjának 2003. március 31. napja tekinthető, mert az alperes eddig az időpontig vállalta írásban a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelését. A felperes a fellebbezésében rámutatott arra, hogy az elévülés kezdeteként figyelembe vehető másik időpont 2004. november 10., a Pest Megyei Bíróság 11.P.24.149/2003/12. számú ítéletének jogerőre emelkedése, mert a felperes számára ekkor vált nyilvánvalóvá, hogy a vételár meg nem fizetéséből eredő kárát az elállási jog gyakorlásával nem tudja elhárítani. A felperes rámutatott, hogy kártérítés iránti követelését mindkét időponthoz képest az öt éves elévülési időn belül érvényesítette. A felperes a fellebbezésében külön támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére és összegére vonatkozó rendelkezését. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a korábban jogerőre emelkedett részítéletében már kötelezte az I. és a II. rendű alpereseket 840.000 forint illeték megfizetésére. Emiatt - a kereseti illeték törvényben meghatározott legmagasabb összegére figyelemmel - nem volt jogi lehetőség arra, hogy az elsőfokú bíróság az alperest további 840.000 forint illeték megfizetésére kötelezze. Vitatta a felperes az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj összegét is. Hivatkozott arra, hogy a megállapított ügyvédi munkadíj összege nem áll arányban az alperesi képviselő perben kifejtett tevékenységével.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak a felperesi követelés elévülésével kapcsolatos jogi álláspontját az alábbiak miatt:

A Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt évülnek el, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A Ptk. 326. § (1) bekezdése kimondja, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A felperes a perben kártérítés iránti követelést érvényesített.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

Ennek a törvényi rendelkezésnek az alapján a felperes követelésének az elévülése akkor kezdődött, amikor a felperes kára bekövetkezett.

A felperes kára abból keletkezett, hogy azoknak az ingatlanoknak a vételárát, amiket a felperes adásvételi szerződéssel a 'B' Bt-re ruházott át, a vevő nem fizette meg. Az adásvételi szerződésben a szerződő felek a vételár teljes kiegyenlítésének a határidejét 2003. április 15. napjában határozták meg. Az ítélet tábla jogi álláspontja szerint a felperes kára ezen a napon következett be. A vevő ugyanis az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanok tulajdonjogát megszerezte, ezzel a felperes vagyona csökkent, a felperes azonban a szerződésben meghatározott teljesítési határidő lejártakor sem jutott hozzá az átruházott tulajdonjog ellenértékéhez. A kár bekövetkezésének időpontjához, 2003. április 15-éhez képest a felperes a kártérítés iránti követelését az öt éves elévülési időn belül, 2007. augusztus 31. napján bíróság előtt érvényesítette az alperessel szemben, ezért a követelés nem évült el.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A peres felek a perben egyezően adták elő, hogy a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelése 2004. november 9-én megtörtént. Ezzel teljesült az utolsó, 4.000.000 forint összegű vételár megfizetésének a felperes és a 'B' Bt. között létrejött adásvételi szerződésben kikötött feltétele, és a szerződésben megállapított teljes vételár esedékessé vált. A teljes vételár esedékessé válásával elhárult minden akadálya annak, hogy a felperes a vevővel szemben a teljes vételár iránti követelését érvényesítse, vagy az adásvételi szerződésben kikötött elállási jogát gyakorolja. 2004. november 9-ét követően a vételár meg nem fizetése és a gáznyomás-csökkentő berendezés leszerelésének elmulasztása között nem állt fenn okozati összefüggés. Az alperes magatartása és a kár bekövetkezése közötti okozati összefüggés hiányában az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg, és az alperes nem kötelezhető a kár megtérítésére.

A felperes a vételár iránti követelését a vevővel szemben eredményesen érvényesítette, ezzel a vételár meg nem fizetéséből eredő kárát elhárította. A felperesnek a vételár elmaradásán kívül más vagyoni hátránya nem keletkezett, ezért a vételárat meghaladó kár érvényesítésére a felperes nem jogosult. Abban az esetben, ha a felperes az eredményesen érvényesített vételárral megegyező mértékű kártérítést kapna, a felperes jogalap nélkül jutna vagyoni előnyhöz.

Az alperes az ellenkérelmében helyesen hivatkozott arra, hogy a felperes követelése legfeljebb 4.000.000 forint erejéig lenne megalapozott akkor is, ha a kártérítés egyéb feltételei fennállnának. A felperes és a 'B' Bt. ugyanis a közöttük létrejött adásvételi szerződésben csak az utolsó, 4.000.000 forint megfizetését kötötték a gáznyomás-csökkentő berendezés leszereléséhez. Ilyen módon csupán ennek az utolsó, 4.000.000 forint összegű vételárrésznek a meg nem fizetése hozható összefüggésbe az alperes magatartásával, míg a vételár fennmaradó részének a meg nem fizetése és az alperes magatartása között semmilyen összefüggés nem áll fenn.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42. § (1) bekezdés a./ pontja értelmében a peres eljárás illetéke a pertárgyérték 6 %-a, de legfeljebb 900.000 forint.

Az elsőfokú bíróság a jogerőre emelkedett részítéletében a pertárgyérték 6 %-ának megfelelő, 840.000 forint teljes illeték megfizetésére kötelezte az I. és a II. rendű alpereseket, emiatt az Itv. 42. § (1) bekezdés a./ pontjában foglaltakra figyelemmel a felperes további eljárási illeték viselésére nem volt kötelezhető.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege
a./ 10.000.000 Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10.000 Ft;
b./ 10.000.000 Ft feletti, de 100.000.000 Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a./ pontban meghatározott munkadíj és a 10.000.000 Ft feletti összeg 3 %-a, de legalább 100.000 Ft.

A rendelet 3. § (6) bekezdése kimondja, hogy a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A pernyertes alperest képviselő ügyvédet megillető munkadíj összegét az elsőfokú bíróság a rendeletben foglaltaknak megfelelően, a pertárgyértékkel és az alperes képviseletét ellátó ügyvéd perben kifejtett tevékenységével arányosan állapította meg. Ezért az ítéletábra a felperest terhelő perköltség mérséklésére nem látott lehetőséget.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a per főtárgya és a perköltség tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg a felperest mentesítette a kereseti illeték térítése alól.

A Fővárosi Ítéletábra a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest másodfokú perköltség megfizetésére, valamint az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2011. szeptember 9.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Csóka István s. k. bíró