

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ivanovits Andrea ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Faragó István ügyvéd által képviselt alperes ellen, az alperes pernyertessége érdekében fellépő beavatkozó közreműködése mellett kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2010. november 25. napján meghozott, 2.P.22.014/2010/9. számú ítélete ellen, a felperes részéről 10., az alperes részéről 11. és 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest 500.000 (ötszázezer) forint nem vagyoni kártérítés és késedelmi kamatai megfizetésére kötelező, az elmaradt jövedelem és dologi kiadások megtérítése iránti kereseti kérelmeket elutasító, továbbá az elsőfokú perköltség és a kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A fellebbezési eljárással felmerült költséget a felperes javára 100.000 (százezer) forintban, az alperes javára 130.000 (százharmincezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1997. december 23-án kelt adásvételi szerződéssel J. I.-tól vásárolta meg a ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakást 7.600.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződést ügyvédként az alperes szerkesztette és ellenjegyezte. A szerződés megkötésének az időpontjában nem J. I. volt a lakás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét az ingatlan tulajdoni lapja több elintézetlen kérelem mellett széljegyként tűntette fel. Az

alperes az adásvételi szerződésben ennek ellenére azt rögzítette, hogy a lakás az eladó kizárólagos tulajdona, továbbá, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az alperes megtekintette a széljegyekhez tartozó földhivatali iratokat, azonban elkerülte a figyelmét az, hogy a lakásra vonatkozó egyik korábbi adásvételi szerződésben eladóként feltüntetett ... **Ingtatlankezelő Rt.** nem létező szervezet, és nem azonos az ezt megelőzően kötött adásvételi szerződés vevőjével, a ... **Ingtatlanközvetítő Rt.**-vel. Emiatt a nem létező cégtől vásároló vevő nem szerezheti meg a lakás tulajdonjogát, és ez akadálya a felperes tulajdonszerzésének is. A felperes a lakást birtokba vette, azt felújította, majd az 1999. március 3-án kelt adásvételi szerződéssel eladta **D. A.** és **H. S.** vevőknek 13.950.000 forint vételárért. A földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította azzal az indokolással, hogy a felperes nem az ingatlan tulajdonosától vásárolta meg a lakást. Ezt követően **D. A.** és **H. S.** elálltak a felperessel kötött adásvételi szerződéstől, majd a vételár visszafizetése iránt pert indítottak a felperes ellen. A Fővárosi Bíróság a 17.P.27.368/2005/17. és a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.21.127/2006/8. számú ítéletével arra kötelezte a felperest, hogy fizessen meg **D. A.**-nak és **H. S.**-nak 13.950.000 forint tőkét, utána 1999. március 3. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.162.100 forint perköltséget. A felperes a tőkét, a kamatokat és a perköltséget nem fizette meg a jogosultaknak, emiatt a jogosultak végrehajtási eljárást kezdeményeztek a felperes ellen. Az eljáró végrehajtó a végrehajtási eljárásban lefoglalta a felperesnek az alperessel szemben fennálló, jelen perrel érvényesített kártérítés iránti követelését. A felperes az általa teljesített vételár visszafizetése iránt pert indított **J. I.** ellen. A perben a Fővárosi Bíróság a 20.P.634.722/2004/2. számú ítéletével 7.600.000 forint tőkének, utána 1998. január 15-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint 150.000 forint perköltségnek a megfizetésére kötelezte **J. I.**-t. A követelés behajtása érdekében indított végrehajtási eljárás nem vezetett eredményre, a felperes követelése részben sem térült meg. **D. A.** és **H. S.** a 2008. december 1-jén kelt szerződéssel az alperesre engedményezték a felperessel szemben fennálló követelésüket. A végrehajtást elrendelő bíróság megállapította az alperes jogutódlását a végrehajtási eljárásban. Az alperesi beavatkozó, mint az alperes ügyvédi felelősségbiztosítója 2009. január 20-án 4.500.000 forintot átutalt a végrehajtónak, aki az összeget a következő napon továbbutalta a végrehajtást kérőnek. A Fővárosi Ítéltábla a perben korábban hozott 6.Pf.20.777/2007/6. számú jogerős közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes a felperessel szemben teljes kártérítési felelősséggel tartozik az 1997. december 23-ai adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi megbízási szerződés hibás teljesítése miatt.

A felperes az alperes hibás teljesítése következtében keletkezett kárainak a megtérítése iránt terjesztett elő keresetet. 13.950.000 forintra, és utána 1999. március 3-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatra a **D. A.**-nak és **H. S.**-nak visszafizetett vételár címén tartott igényt. 1.162.100 forintot azért követelt, mert **D. A.** és **H. S.** által a felperes ellen indított perben a bíróság jelen per felperesét ilyen összegű perköltség megfizetésére kötelezte. A felperes előadta, hogy 7.600.000 forint kára abból keletkezett, hogy **J. I.** eladónak kifizette a lakás teljes vételárát, azonban a lakás tulajdonjogát nem tudta megszerezni. Igényt tartott a

7.600.000 forint után 1998. március 15-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatra is. Előadta, hogy 150.000 forint költsége J. I. ellen a vételár visszafizetése iránt indított perrel merült fel. A felperes állította, hogy 4.250.000 forintot fordított a lakás felújítására. Ezután az összeg után 1998. január 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére is kérte kötelezni az alperest. A felperes 6.000.000 forint és utána 2004. március 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat iránti követelését arra alapította, hogy ...-ék a tőle megvásárolt lakást 5 évig használták. Álláspontja szerint a lakás használata ellenében havonta 100.000 forint lakáshasználati díj illeti meg. A felperes 76.000 forintot és utána 1997. december 23-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot az alperesnek az adásvételi szerződés elkészítéséért fizetett ügyvédi munkadíj jogcímén követelt. A felperes előadta, hogy a két adásvételi szerződéssel kapcsolatban indult perekkel járó feszültség és bizonytalanság következtében az egészségi állapota olyan mértékben megromlott, hogy 2000. óta nem mer és nem tud munkát vállalni és jövedelmet szerezni. Emiatt 9.680.000 forint és utána 2007. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest elmaradt jövedelem jogcímén. Hivatkozott a felperes arra is, hogy a feszültség és bizonytalanság pszichés zavarokat, szorongást és pánikbetegséget váltott ki nála, ami szédülésben, rosszullétben és szívpanaszokban nyilvánult meg. Ezek miatt a panaszok miatt az életminősége rosszabbá vált, a barátaival megromlott a viszonya és elvesztette az alkalmazóképességét. Ezekre a körülményekre tekintettel 5.000.000 forint nem vagyoni kártérítésre és utána 1997. december 23-tól a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatra tartott igényt. Az egészségromlásával kapcsolatos dologi kiadások jogcímén 969.530 forintot és utána 2006. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot követelt. Ezzel kapcsolatban előadta, hogy gyógyszervásárlásra, többlet-közlekedésre, vizitdíjak megfizetésére, az ortopédiai problémák kezelésére és tartásjavításra fordított kiadások miatt merült fel többletköltsége. Állította a felperes azt is, hogy a Pázmány Péter Egyetemen megkezdett tanulmányait az egészségromlása miatt kényszerült félbeszakítani. Hivatkozott arra, hogy a tanulmányainak megkezdésével egyidejűleg tandíjköltsége is felmerült, amit szintén kárként kívánt érvényesíteni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Az alperes a perben beszámítási kifogásként érvényesítette a reá engedményezett felperessel szembeni követelést, valamint a különböző eljárásokban a felperes terhére megállapított, és az alperest megillető perköltségeket. Az alperes hivatkozott arra, hogy a felperessel szemben beszámítási kifogással érvényesített követelése meghaladja a felperes keresettel érvényesített követelését. Kifejtette az alperes a védekezésében, hogy a felperes által J. I. nak fizetett, valamint a felperes által a ...-éktől átvett, de még vissza nem fizetett vételár együttes követelése kétszeres igényérvényesítés, ami által a felperes káron szerezne. Álláspontja szerint az ítéletekben megállapított perköltségek megfizetéséből a felperesnek nem származott kára, mert azokat nem a felperes, hanem az alperes teljesítette. Az alperes érvelt azzal is, hogy a felperesnek a

használati díj elmaradásából sem merült fel kára, mert új lakást vásárolt, amit használt is. Az alperes vitatta a felperes dologi kiadásainak, jövedelemveszteségének és nem vagyoni kárának a felmerülését, valamint azok okozati összefüggését az alperes magatartásával.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 forint tőkét és utána 1997. december 23. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 575.000 forint + Áfa perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy az alperes jogerős közbenső ítélettel megállapított teljes kárfelelőssége a Ptk. 318. § (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján bizonyítottan felmerült, és az alperes felróható magatartásával okozati összefüggésben álló károkra terjed ki, nem pedig a felperes által a perben érvényesített valamennyi igényre. Tényként rögzítette, hogy a felperes nem tudta megszerezni a vásárolt lakás tulajdonjogát az alperes által készített adásvételi szerződéssel. Emiatt a 7.600.000 forint vételár kifizetéséből a felperesnek kára keletkezett, ami a J. I. elleni végrehajtási eljárásban sem térült meg. Ezt a kárt az alperes köteles megtéríteni. Ezután az összeg után 1998. március 15-től jár késedelmi kamat. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az ügyvédi megbízási szerződés hibás teljesítése folytán a felperesnek kára keletkezett a 76.000 ügyvédi munkadíj kifizetéséből is, ezért ez a felperesnek visszajár. Az elsőfokú bíróság az alperes szerződésszegésével okozati összefüggésben keletkezett kárként értékelte a J. I. elleni perrel felmerült 150.000 forint költséget is. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a lakás felújításának a költségeit a felperes érvényesítette a 13.950.000 forint vételárban, amihez hozzájutott. Azt a felperes nem fizette vissza, hanem az alperes teljesítette a vevőknek, ilyen módon a kár megtérült. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint a 13.950.000 forint és a 7.600.000 forint ugyanakkor az ingatlanok vételára. A 7.600.000 forintot a bíróság korábban elszámolta a felperes javára, a 13.950.000 forint megítélése pedig kétszeres igényérvényesítés lenne, emiatt a felperes erre irányuló igénye alaptalan. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a ...-ék elleni perben megítélt 1.162.100 forint perköltség ítéleti rendelkezésen alapul, az az engedményezés következtében beszámítással megszűnt. A perköltség felmerülése nem hozható okozati összefüggésbe az alperes magatartásával, ezért a követelés nem megalapozott. Kifejtette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperesnek nem volt a perbeli ingatlanon olyan joga, amely alapján használati díjra tarthatna igényt, ezért a használati díj elmaradásából a felperesnek nem keletkezett kára. Az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak a 969.530 forint dologi kiadás és az alperes magatartása közötti okozati összefüggést. Az elsőfokú bíróság a perben rendelkezésre álló adatokból arra a következtetésre jutott, hogy a felperes már 2003. novemberében a földhivatal határozatából tudomást szerzett arról, hogy nem tudja megszerezni a lakás tulajdonjogát. Ehhez képest az egyetemi tanulmányait 2004-ben kezdte meg. A tanulmányok megkezdéséről a felperes maga döntött és vállalta az azzal járó költségeket is, ezeket a költségeket nem

háríthatja át az alperesre. A tanulmányok félbeszakadása és az alperes magatartása közötti okozati összefüggést az elsőfokú bíróság szintén nem látta bizonyítottnak. Okfejtése szerint nem volt akadálya annak, hogy a felperes a félbeszakított tanulmányait befejezze. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az sem hozható okozati összefüggésbe az alperes szerződésszegő magatartásával, hogy a felperes nem tud munkát vállalni és jövedelmet szerezni. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások alapján azt a következtetést vonta le, hogy a felperes életkörülményei az alperes jogellenes magatartására visszavezethető okból váltak rosszabbá. Lakhatása bizonytalanra vált, megrendült a létbiztonsága, és ez kedvezőtlenül befolyásolta az egészségi állapotát. Mindezek miatt a felperesnek nem vagyoni kára keletkezett, ami 500.000 forint nem vagyoni kártérítéssel orvosolható. A nem vagyoni kártérítés beszámítására az elsőfokú bíróság a Ptk. 297. § (1) bekezdésében foglaltak miatt nem látott lehetőséget.

Az ítélet ellen mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezése elsődlegesen az ítélet részbeni megváltoztatására, keresetének teljesítésére és az alperes perköltségben marasztalására, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő. A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokból téves és egyoldalú következtetést vont le, egyes ténymegállapításai iratellenesek. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében nem adott számot arról, hogy miért mellőzte a felperes által indítványozott bizonyítást, és indokolási kötelezettségének sem tett teljes körűen eleget. A felperes sérelmezte a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a felperesnek járó kártérítés összegét nem a Ptk. 355. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően állapította meg. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság jogi álláspontja és döntése ellentétes a jogerős közbenső ítélettel, ami szerint az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik. A felperes fenntartotta azt a korábbi álláspontját, hogy a keresettel érvényesített követeléseit ténylegesen felmerült olyan károk, amik okozati összefüggésben állnak az alperes szerződésszegésével. A vagyoni és nem vagyoni kárainak felmerülését, összegét és az alperes szerződésszegésével való okozati összefüggését megfelelően bizonyította. Álláspontja szerint a vételár kifizetésével felmerült 7.600.000 forint és a lakás felújítására fordított 4.100.000 forint kiadásai akkor térültek volna meg, ha a kapott 13.950.000 forintot a felperes megtarthatná. Hivatkozott arra, hogy a felperes a 13.950.000 forint visszafizetésének a kötelezettsége miatt elesett a tényleges kiadásai és a 13.950.000 forint különbözeteként keletkezett haszontól is. Előadta, hogy a J. I. nal szemben fennálló követelése nem behajtható, ezért a felperesnek kára keletkezett, ami beszámítható az alperes követelésébe. A felperes okfejtése szerint nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes az engedményezéssel olyan követelést szerzett meg, ami az ő jogellenes magatartására visszavezethető okból keletkezett. Emiatt az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna a követelés alapjául szolgáló jogviszonyt. Rámutatott, hogy azzal, hogy a 13.950.000 forint az alpereshez került és azt a felperes nem számíthatta be az alperes követelésébe, az alperes oldalán valósul meg káron szerzés. Ez mind a jó erkölcsbe, mind az ügyvédi etikai szabályokba

ütközik. Kifogásolta a felperes az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy az egyetemi tanulmányainak megszakítása nem rontotta a felperes elhelyezkedési esélyeit, és nem okozott a felperesnek keresetvesztést. Álláspontja szerint megfelelően bizonyította, hogy egészségromlása okozati összefüggésben áll az alperes jogellenes magatartása miatt indult peres eljárásokkal. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság által a felperesnek megítélt nem vagyoni kártérítés összege túlzottan alacsony, nem alkalmas a felperest ért nem vagyoni hátrányok kiküszöbölésére.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítélete mind a nem vagyoni kártérítés jogalapja, mind annak összege tekintetében megalapozatlan. Kifejtette, hogy a nem vagyoni kártérítés iránti igény érvényesítésének az előfeltétele valamely személyhez fűződő jog megsértése, a felperes azonban ilyen személyiségi jogsértést nem bizonyított. Nem bizonyította a felperes a nem vagyoni kárának a bekövetkezését, sem pedig az egészségromlással és a peres eljárások között fennálló okozati összefüggést. Az alperes okfejtése szerint a nem vagyoni kártérítés nem tartozik a Ptk. 297. § (1) bekezdésében meghatározott körbe, ezért nem volt jogi akadálya a nem vagyoni kártérítés beszámításának az alperes követelésébe. Kifogásolta az alperes, hogy az elsőfokú bíróság alacsony összegben határozta meg az alperest megillető perköltséget.

A peres felek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet ellenérdekű fél fellebbezésével támadott rendelkezéseinek a helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy mind a felperes, mind az alperes fellebbezése részben megalapozott.

A felperes a keresettel érvényesített követeléseit az alperessel kötött ügyvédi megbízási szerződés hibás teljesítésére alapította.

Az ügyvédi megbízási szerződés megkötésének időpontjában hatályos Ptk. 310. §-a úgy szólt, hogy szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti, kivéve, ha a kötelezett bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

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

Ezeknek a jogszabályi rendelkezéseknek az alapján a kártérítési követelés eredményes érvényesítésének a feltétele a kár bekövetkezése, valamint az okozati összefüggés fennállása a kár bekövetkezése és a károkozó magatartása között.

A Pp. 164. § (1) bekezdése kimondja, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A kártérítés iránt indított perben a felperest terheli a kár bekövetkezésének, a kár összegének, valamint a kár bekövetkezése és a károkozó magatartása közötti okozati összefüggés fennállásának a bizonyítása.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perben korábban meghozott, az alperes teljes kártérítési felelősségét megállapító jogerős közbenső ítélet nem jelenti azt, hogy a felperes valamennyi perrel érvényesített követelése megalapozott. A közbenső ítéletből csak az következik, hogy az alperes a kártérítési felelősség alól nem mentheti ki magát, és kártérítési felelősségét nem mérsékelheti. Az alperes teljes kárfelelőssége azonban csak azokért a károkért áll fenn, amelyek bekövetkezését, összegét és az alperes szerződésszegésével való okozati összefüggését a felperes eredményesen bizonyítani tudja. A közbenső ítélet nem mentesíti a felperest ez alól a bizonyítási kötelezettség alól.

A felperes perrel érvényesített követelését az alperes a felperessel szemben fennálló követelés beszámításával kívánta megszüntetni.

A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja.

A Ptk. 296. § (2) bekezdése értelmében a beszámítás erejéig a kötelezettsége megszűnne.

A beszámításhoz és a beszámítási kifogás elbírálásához meg kell állapítani az egymással szembenálló megalapozott követelések összegét. Ezért a bíróságnak elsősorban abban kell állást foglalnia, hogy a felperes kártérítés iránti követelése mely, a keresetben megjelölt tételek tekintetében megalapozott.

D. A.-nak és H. S.-nak visszafizetendő 13.950.000 forint vételár:

A felperes D. A.-tól és H. S.-tól 13.950.000 forint vételárat az ingatlan tulajdonjogának átruházása ellenében vett át. Mivel a felperes nem tudta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, a vételár ellenében nem tudta a lakás tulajdonjogát átruházni D. A.-ra és H. S.-ra. A felperes a 13.950.000 forint fejében nem teljesített ellenszolgáltatást, így a felperes a vevők rovására jogalap nélkül jutott 13.950.000 forint vagyoni előnyhöz. Ezt a vagyoni előnyt a felperes az eladók

elállása folytán a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása jogcímén köteles visszafizetni. A visszafizetés következtében a felperes vagyona nem csökken, csupán a jogalap nélkül szerzett vagyoni előnyt téríti vissza. Mindezek miatt a 13.950.000 forint vételár visszafizetésének kötelezettségéből a felperesnek nem keletkezett kára, a felperes kártérítés iránti követelése ebben a részben megalapozatlan.

D. A. és H. S. által a felperes ellen indított perrel felmerült 1.162.100 forint költség:

Ha az alperes a felperessel kötött ügyvédi megbízási szerződés teljesítése során úgy járt volna el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a felperes vagy nem vásárolta volna meg a lakást, vagy pedig a tulajdonszerzésének az akadályát elhárítható lett volna. Az első esetben a felperes nem adhatta volna tovább az ingatlant, a második esetben pedig nem kellett volna számolnia az átvett vételár visszafizetésének a kötelezettségével. Az, hogy a felperes a ...-éktől átvett 13.950.000 forintot köteles visszafizetni, továbbá az, hogy a vételár visszafizetése iránt peres eljárás indult, az alperes szerződésszegő magatartására vezethető vissza. Az alperes szerződésszerű teljesítése esetén a perre nem került volna sor, és nem merült volna fel az 1.162.100 forint perköltség sem, aminek a megfizetésére a bíróság jogerős ítélettel kötelezte jelen per felperesét. Ilyen módon a perköltség felmerülése ok-okozati összefüggésben áll az alperes szerződésszegésével. A perköltség megfizetésének a kötelezettsége a felperesnek tartozást (passzív vagyont) keletkeztetett, ami bizonyosan csökkenti a felperes vagyont. Ennek következtében a felperesnek kára merült fel, amit az alperes köteles megtéríteni.

J. I. nak fizetett 7.600.000 forint vételár és a J. I. elleni perben felmerült 150.000 forint költség:

A felperes olyan lakásért fizetett ki 7.600.000 forint vételárat, aminek a tulajdonjogát később nem tudta megszerezni. Ilyen módon a felperesnek a 7.600.000 forint vételár kifizetésével a vagyona csökkent, ebből kára keletkezett. A felperes ezt a kárt kívánta elhárítani a J. I. ellen a vételár visszafizetése iránt indított perrel. Ebben a perben a felperesnek 150.000 forint perköltsége merült fel. Sem a vételár, sem a perköltség nem térült meg a J. I. ellen indult végrehajtási eljárásban. Mind a vételár megfizetéséből, mind a perköltség viselésének kötelezettségéből (passzív vagyont) eredő kár az alperes szerződésszegésére vezethető vissza. Abban az esetben ugyanis, ha az alperes úgy jár el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a felperes a vételárat nem fizette volna ki, vagy a vételár ellenében hozzájuthatott volna a lakás tulajdonjogához és egyik esetben sem kellett volna a vételár visszafizetése iránti követelését perrel érvényesíteni. Ezért az alperes a felperesnek a vételár kifizetéséből eredő 7.600.000 forint és a perköltségből eredő 150.000 forint kárát is köteles megtéríteni.

A lakás felújítására fordított 4.250.000 forint:

A felperes a költségeinek felmerülését számlák csatolásával kívánta bizonyítani. Azt azonban a felperes semmilyen módon nem bizonyította a perben, hogy a számlával igazolt kiadásokat a perbeli lakásra fordította. Ezért a felperesnek a felújítási költségek megtérítésére irányuló követelése nem megalapozott.

Az azonban kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes a 7.600.000 forint vételár ellenében vásárolt lakást - részben a lakásban végzett beruházásai, részben a piaci értékváltozások következtében - 13.950.000 forint ellenében tudta eladni. Abban az esetben, ha az alperes az ügyvédi megbízási szerződést hibátlanul teljesítette volna, és elhárította volna a felperes tulajdonszerzésének a jogi akadályát, a felperes a lakás értékesítéséből 6.350.000 forint haszonra tett volna szert. Ezt a vagyoni előnyt azért veszítette el, mert az alperes szerződésszegésére visszavezethető okból az átvett 13.950.000 forint visszafizetésére köteles. Ilyen módon a felperesnek elmaradt vagyoni előnyként 6.350.000 forint kára keletkezett, amit az alperes szintén köteles megtéríteni.

A 6.000.000 forint lakáshasználati díj:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése értelmében, a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban használati díj) köteles fizetni.

A törvény rendelkezése értelmében lakáshasználati díjra az tarthat igényt a lakást jogcím nélkül használó személytől, aki jogosult a lakás használatára.

A felperes az alperes által szerkesztett adásvételi szerződés útján nem szerezte meg a perbeli lakás tulajdonjogát, és a lakás használatára más jogcímen sem vált jogosulttá. Használati jogosultság hiányában a felperest nem illeti meg lakáshasználati díj, ezért a lakáshasználati díj elmaradásából a felperest nem érte kár. Erre figyelemmel az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a felperesnek ez a követelése nem megalapozott.

76.000 forint ügyvédi munkadíj:

Az alperes által szerkesztett adásvételi szerződés alkalmatlan volt annak a joghatásnak a kiváltására, amit a szerződő felek a szerződéssel el kívántak érni. A szerződés alapján a felperes nem tudta megszerezni a lakás tulajdonjogát, így az ügyvédi munkadíj kifizetéséből kára keletkezett és ezt az alperes köteles megtéríteni.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az elmaradt jövedelem, a nem vagyoni kártérítés és az egészségromlással kapcsolatban felmerült dologi kiadások iránti követelés vonatkozásában a tényállást nem derítette fel a megalapozott döntéshez szükséges mértékben. A felperes egészségügyi problémáit és életkörülményeinek hátrányos megváltozását alátámasztó tanúvallomások ellenére

nem folytatott le további bizonyítást arra vonatkozóan, hogy a felperesnél bekövetkezett-e maradandó egészségkárosodás, sem pedig arra vonatkozóan, hogy ez az esetleges egészségkárosodás okozati összefüggésbe hozható-e az alperes szerződésszegő magatartásával. Nem folytatott le az elsőfokú bíróság bizonyítást abban a körben sem, hogy az egészségromlás indokolta-e a felperes által felsorolt költségek viselését, illetve a felperes egyetemi tanulmányainak a félbeszakítását. Nem vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az egészségromlás mennyiben befolyásolta a felperes munkavállalását. Ezeknek a körülményeknek a tisztázása szükséges annak a megállapításához is, hogy a felperest érte -e olyan nem vagyoni hátrány, aminek a kiküszöböléséhez nem vagyoni kártérítés szükséges, és kihatnak a nem vagyoni kártérítés összegére is. Ezek a hiányosságok a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítését teszik szükségessé.

A felperes megalapozott követelése a 76.000 ügyvédi munkadíj és utána 1997. december 23-tól járó késedelmi kamat, 7.600.000 kifizetett vételár és az utána 1998. március 15-től járó késedelmi kamat, a 6.350.000 forint elmaradt vagyoni előny és utána 1999. március 3-tól járó késedelmi kamat, valamint a 150.000 forint és az 1.162.100 forint perköltség, amely költségek után a felperes nem igényelt késedelmi kamatot.

Az alperes tartozása a felperessel szemben 2009. január 20-án 14.026.000 forint tőkéből és 16.695.113 forint kamatból állt.

Az alperesi beavatkozó az alperessel kötött felelősségbiztosítási szerződés alapján 2009. január 20-án megfizetett 4.500.000 forintot, amit a felperes ellen indult végrehajtási eljárásban eljáró végrehajtónak utalt át.

Az ítéltábla itt kívánja kiemelni, hogy a felperesnek az alperessel szembeni követelést a végrehajtó a felperes ellen indult végrehajtási eljárásban **D. A.** és **H. S.** felperessel szembeni követelésének a behajtása érdekében lefoglalta. Az alperesi beavatkozó által teljesített összeg az alperest nem a saját jogán, hanem **D. A.** és **H. S.** jogutódjaként illette meg. Ilyen módon a 4.500.000 forint teljesítése előbb az alperesnek a felperessel szembeni kártérítési követelését, továbbutalása pedig a felperesnek az eredetileg **D. A.**-l és **H. S.**-val, de az engedményezés folytán jelenleg az alperessel szemben fennálló tartozását csökkentette.

A teljesítés folytán a felperesnek az alperessel szemben fennálló kártérítési követelése 2009. január 20-án 14.026.000 forint tőkére és 12.195.113 forint késedelmi kamatra csökkent, majd 2011. szeptember 30-áig 14.026.000 forint tőkére és 14.895.744 forint késedelmi kamatra, összesen 28.921.744 forintba növekedett.

Nem helytálló az alperesnek az az érvelése, ami szerint a felperessel szembeni követelés átruházása fejében fizetett ellenértékkel részben teljesítette a felperes tartozását, és ezzel mérsékelte a felperes kárát. Az ellenérték fejében ugyanis az alperes a felperessel szembeni teljes követelés jogosultjává vált, míg az

engedményezéssel a felperes kötelezettsége nem változott, nem lett kevésbé terhes.

A végrehajtó periratok közt rendelkezésre álló átirata szerint az alperesnek a felperessel szembeni - engedményezéssel megszerzett - követelése 2008. október 13-án 13.950.000 forint tőke és 20.715.491 forint járulék volt.

A járulék összege a törvényes mértékű késedelmi kamattal 2009. január 20-áig 21.044.794 forintra emelkedett. Ebből le kell vonni a teljesített 4.500.000 forintot, így a felperes tartozása 2009. január 20-án 13.950.000 forint tőke és 16.544.749 forint járulék volt.

A tartozás összege 2011. szeptember 30-áig 13.950.000 forint tőkére, 19.230.747 forint járulékra, összesen 33.180.747 forintra növekedett.

Tekintettel arra, hogy az alperes követelése 4.259.003 forinttal meghaladja a felperes követelésének az összegét, a felperes és az alperes egymással szembeni követelései 28.921.744 forint erejéig megszűntek a Ptk. 296. § (2) bekezdése alapján.

Mindebből pedig az a jogi következtetés vonható le, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott, amikor a 13.950.000 forint átvett vételár, az 1.162.100 forint és a 150.000 forint perköltség, a 7.600.000 forint kifizetett vételár, 4.250.000 forint felújítási költség, 6.000.000 forint lakáshasználati díj és 76.000 forint ügyvédi munkadíj, illetve ezek késedelmi kamatainak megfizetésére irányuló kereseti kérelmeket elutasította. Ezek a követelések ugyanis részben megalapozatlanok, részben beszámítás folytán megszűntek.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 213. § (2) bekezdésének alkalmazásával részítéletet hozott, az elsőfokú bíróság ítéletének az elmaradt jövedelem, a nem vagyoni kár és a dologi kiadások megfizetése iránti kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú ítélet egyéb kereseti követeléseket elutasító, érdemben helyes rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéltábla határozatának jellegére tekintettel a peres felek másodfokú eljárásban felmerült költségeit a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, a költségek viseléséről a felek pernyertességének - pervesztességének végleges aránya alapján az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

A Fővárosi Ítéltábla meghagyja az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tájékoztatást követően folytasson le bizonyítást arra vonatkozóan, hogy a felperes szenvedett-e egészségkárosodást, ennek mekkora a mértéke, illetve az ok-okozati

összefüggésbe hozható-e az alperes szerződésszegésével. Vizsgálja meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperesnek az alperes szerződésszegésére visszavezethető egészségromlása indokolta-e a felperes által megjelölt kiadásokat, illetve azt, hogy a felperes megszakítsa az egyetemi tanulmányait. Fel kell tární azt is, hogy a felperesnek az alperes felróható magatartására visszavezethető egészségromlása hátrányosan befolyásolta-e a felperes munkavállalását, és ebből származott -e kára a felperesnek. Kiemeli az ítéltábla, hogy ebben a körben a felperes azt köteles bizonyítani, hogy munkába állásának kizárólag az az egészségromlás volt az akadálya, aminek az oka az alperes szerződésszegésére vezethető vissza. Mindezeknek a körülményeknek a tisztázása érdekében célszerűnek mutatkozik orvosi szakvélemény beszerzése. Csak a bizonyítás kiegészítése után, a bizonyítás eredményétől függően vonható le okszerű következtetés arra vonatkozóan is, hogy a felperesnek keletkezett-e nem vagyoni kára, illetve nem vagyoni kárai milyen mértékűek. Csak mindezek tisztázása után kerül az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a felperes jövedelemvesztés, nem vagyoni kártérítés és dologi kiadások iránti követeléséről megalapozott érdemi döntést tudjon hozni.

Budapest, 2011. szeptember 30.

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