



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.164/2023/19.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

iroda neve¹ Ügyvédi Iroda – felperesi jogi képviselő neve ügyvéd

ügyvéd címe¹

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű alperes

I.r. alperes címe

II.r. alperes II. rendű alperes

II.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

iroda neve² Ügyvédi Iroda – I. rendű alperesi jogi képviselő neve ügyvéd az I. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe²

II. rendű alperesi jogi képviselő neve Ügyvédi Iroda – II. rendű alperesi jogi képviselő neve ügyvéd a II. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe³

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 68.P.22.515/2020/41-I.

A fellebbezést benyújtó fél: I-II. rendű alperesek

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a keresetet a II. rendű alperessel szemben elutasítja, továbbá az elsőfokú perköltség viselése alól mentesíti, míg az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.978.343 (egymillió-kilencszázhetvennyolcezer-háromszáznegyvenhárom) forintban határozza meg.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára – 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett kereseti illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 2.240.000 (kétmillió-kétszáznegyvenezer) forint + áfa, továbbá 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint mértékű együttes első- és másodfokú perköltséget. Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 700.000 (hétszázezer) forint + áfa mértékű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérte kártérítés címén összeg1 forint tőke és ezen összegből összeg2 forint után 2018. április 26., összeg3 forint után 2018. május 5. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére. Továbbá kérte az I. rendű alperes kötelezését összeg4 forint és 2018. április 26. napjától számított késedelmi

kamatai megfizetésére. Másodlagosan az I. és II. rendű alperest kérte személyenként összeg5 forint tőke és ebből összeg6 forint után 2018. április 26., 23.400 forint után 2018. május 5-től számított késedelmi kamatai, valamint az I. rendű alperest további összeg4 forint tőke és 2018. április 26-tól számított késedelmi kamatai megfizetésére.

[2] Az I. és a II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, vitatták a kereset jogalapját és összegszerűségét. A II. rendű alperes azt is vitatta, hogy közte és a felperes között szerződés állt volna fenn.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek összeg1 forintot, ebből összeg2 forint után 2018. április 26. napjától, összeg3 forint után 2018. május 5. napjától számított késedelmi kamatait, továbbá kötelezte az I. rendű alperest ezen felül összeg4 forint és 2018. április 26. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére is. Arra is kötelezte az I. és a II. rendű alperest, hogy egymás közt egyenlő arányban összeg7 forint perkoltséget fizessenek meg a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában tényként megállapította, hogy a település kerület, cím1 szám alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa 2018. áprilisában személy1 volt. A II. rendű alperes működtette ebben az időben a ingatlanhálózatot. Az ingatlanhálózathoz tartozó település2 Ingatlanközvetítő Irodában azzal jelent meg személy2, hogy egy ismerőse szeretné eladni az ingatlanát. Másnap személy2 a magát személy1nek kiadó személlyel jelent meg, aki megbízást adott a perbeli ingatlan eladására. A személyazonosító okmányait: egy fényképes német nyelvű osztrák személyi igazolványt, valamint egy hatósági igazolványt a személyi és lakcím adatokról átadta, az fénymásolásra került és az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a megbízás megkötött. Így a belső adatbázisban rögzítésre került az ingatlan, melyet látva az iroda egyik munkatársa tájékoztatta a felperes házastársát az eladásra kínált ingatlanról. A felperes és házastársa megtekintették az ingatlant, majd a felperes vételi ajánlatot tett 2018. április 24-én és egyúttal összeg8 forint bántépntzt adott át II. rendű alperesnek a vételi ajánlat írásba foglalásakor. Az eladó elfogadta az ajánlatot és így az ingatlanirodával hosszabb ideje együttműködő I. rendű alperes ügyvéd készítette el az adásvételi szerződést, amelyhez személy4 elküldte az I. rendű alperesnek a megállapodás lényeges adatait, valamint az okiratokról készített másolatokat. Az I. rendű alperes elkészítette az adásvételi szerződés tervezetet és jelezte, hogy a személyi adatok hiányosak, amelyeket pótolni kért. 2018. április 26. napján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, amikor is jelen volt a felperes, házastársa, az áleladó, valamint személy2, az I. rendű alperes és személy4 is. Az okiratba összeg9 forint vételár került rögzítésre, azonban a felperes ténylegesen összeg1 forintot fizetett ki, az irodában összeg10 forintot átadott az áleladó részére, majd az aláírást követően a felperes házastársa összeg11 forintot adott át készpénzben személy2 részére, míg a fennmaradó összeg3 forint az I. rendű alperes ügyvédi letéti számlájára történő átutalás útján került megfizetésre. A II. rendű alperes visszafizette a felperesnek a biztosítékul adott összeg8 forintot, a felperes pedig összeg4 forint ügyvédi díjat fizetett az I. rendű alperesnek. A összeg3 forintot az I. rendű alperes 2018. május 8-án fizette ki az áleladó részére azt követően, hogy az adásvételi szerződés földhivatalhoz benyújtásra került. A földhivatal 2018. május 11. napján hozott határozatával a felperes tulajdonjogát bejegyezte. Büntetőeljárás került lefolytatásra, melyben 2018. szeptember 28-án tanúként hallgatták meg a valódi személy1t, aki akkor szerzett tudomást arról, hogy az ingatlant tudta és szándéka nélkül értékesítették és így a földhivatali bejegyző

határozattal szemben jogorvoslással élt, amelynek eredményeként visszajegyzésre került tulajdonjoga. személy1 a keresete folytán eljáró Fővárosi Törvényszéken polgári perben a jelen per felperesével egyezséget kötött, amelyet a bíróság 2019. április 18. napján jóváhagyott; e szerint az adásvételi szerződés érvénytelensége elismerésre került és az eredeti állapot helyreállításához is hozzájárultak a felek. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes nem bűncselekményből eredő kára megtérítése iránt indított pert az alperesekkel szemben, hanem mindkét alperes szerződésszegésen alapuló kártérítési felelősségét állította. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes mint ingatlanügylettel kapcsolatos tevékenységet végző szolgáltató az ingatlan értékesítésére írásbeli megbízási szerződést kötött az áleladóval, amelynek során az ingatlan tulajdonosaként jelentkezőtől írásbeli nyilatkozatokat, azonosítási adatlapot szerzett be, illetőleg a felperestől írásbeli vételi ajánlatot és azzal összefüggésben összeg 8 forint bánatpénzt vett át. A felperes mint vevőjelölt elfogadta és igénybe vette a II. rendű alperes közvetítői szolgáltatását, melynek során a II. rendű alperes által szerkesztett okiratot, a vételi ajánlatot írta alá és az abban foglaltak szerint szerződési biztosítékot, bánatpénzt adott át az ingatlanközvetítő részére. A vételi ajánlat tartalma alapján a felperes szerződéses elvárása az volt, hogy a II. rendű alperes közvetítői szolgáltatásának igénybevételével, annak eredményeként érvényes adásvételi szerződést tudjon kötni a kiajánlott ingatlanra és így megszerezze annak tulajdonjogát. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint tehát azzal, hogy a II. rendű alperes közvetítői tevékenységet nyújtott és ahhoz kapcsolódóan szolgáltatásokat végzett, amelyeket a felperes elfogadott, szerződéses jogviszony, a Ptk. 6:288. §-ban szabályozott közvetítői szerződés jött létre a felperes és a II. rendű alperes között. A II. rendű alperesnek jogszabályi kötelezettsége volt az azonosítás és személyazonosságot igazoló ellenőrzés elvégzése. A II. rendű alperestől a forgalom biztonsága és az ügyfelek bizalma alapján elvárt, hogy a kiközvetített ingatlanok valós adatokra épüljenek, ügyfelek részére szakszerű, valós információkat, tájékoztatást adjanak, tájékoztatnia kell a megbízót az ügylet létrejöttéről, a szerződés megkötését befolyásolható lényeges körülményekről. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a II. rendű alperes az ügyfélazonosítás során nem járt el alaposan, a tőle szakmailag elvárható gondossággal, mivel az áleladó által rendelkezésére bocsátott személyi adatok között, valamint ezen adatok és a tulajdoni lap adatai között fennálló adateltéréseknek nem tulajdonított jelentőséget, ezekről a vele közvetítői jogviszonyban álló felperest nem tájékoztatta, nem hívta föl a lényeges körülményekre és lehetséges következményekre a felperes figyelmét. Az áleladó osztrák személyi igazolványt mutatott fel és egy olyan osztrák hatósági igazolást, ami szerint magyar állampolgár. E két okmány önmagában ellentmondásban volt, a két német nyelvű okmány és a perbeli ingatlan tulajdoni lapja pedig több ponton eltérő személyi adatokat tartalmazott, így a vezetéknévben betűeltérést és más lakcímet. Így az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperesnek további adategyeztetést kellett volna folytatnia, további információkat kellett volna kérnie. A II. rendű alperestől nem tartotta elvárhatónak, hogy felismerje az áleladó által felmutatott okmányok hamis vagy hamisított voltát, azonban az okmányokban rejlő aggályok, valamint a személyes okmányok és az ingatlan-nyilvántartás mint közhiteles nyilvántartás adatai közötti eltérések kételyt kellett volna, hogy ébresszenek benne. Ezért megállapította, hogy a II. rendű alperes mint megbízott tevékenysége a felperes vonatkozásában a köztük létrejött szerződés alapján elvárt gondossági mércének nem felelt meg, így a II. rendű alperes megszegte a közvetítői szerződést, ezért a Ptk. 6:142. § alapján a felperes a szerződésszegéssel okozott kára megtérítését követelhetette. Az elsőfokú bíróság meggyőződése szerint a II. rendű alperes nem járt el kellő körültekintéssel az áleladó vonatkozásában, az ügyfélazonosítási és személyazonosítási ellenőrzési kötelezettsége során, mivel figyelmen kívül hagyta az adateltéréseket, azok tisztázását meg sem kísérelte, továbbá a felperes felé fennálló tájékoztatási kötelezettségnek sem tett eleget. Ezek nem minősülnek a II. rendű alperes

ellenőrzési körén kívül eső körülményeknek, így a kimentés feltételeit nem látta fennállónak. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az I. rendű alperes és a felperes között érvényes megbízási szerződés létrejötte nem volt vitatott a Ptk. 6:272. §-a szerint, amely gondossági kötelem. Az elsőfokú bíróság utalt az Ügyvédi törvény és a Pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről, megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseire, amelyeknek megfelelően az I. rendű alperesnek kötelessége volt meggyőződni a felek személyazonosságáról, ügyleti képességéről és jogosultságáról, és el kellett végeznie az ügyfélátvilágítást, személyazonosítást is. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I. rendű alperes kötelezettségeinek csak részben tett eleget, nem a tőle elvárható gondossággal járt el. Az áleladó két német nyelvű személyes okmánya önmagában ellentmondásossá tették az áleladó személy állampolgárságát. Az I. rendű alperes is elismerte, hogy osztrák személyazonosító igazolvánnyal csak osztrák állampolgárságú személy rendelkezhet, melyhez képest ezen okmány kiállításához képest négy évvel később kiállított, a lakcímre vonatkozó bejelentkezési igazolás ugyanazon személyt magyar állampolgárként igazolta. E két okmány önmagában aggályos tartalmán túlmenően a két személyi okmány ellentétes adatokat tartalmazott a közhiteles magyar ingatlan-nyilvántartás adataival. Eltérő lakóhelyet igazolt az áleladó, így tisztázni kellett volna az eltérést. Az állampolgárság kapcsán sem tisztázta, hogy az adásvételi szerződés megszerkesztése előtt felmutatott bejelentkezési igazolás miért magyar állampolgárságúként igazolta, melyhez képest osztrák állampolgárként szerepelt a későbbiekben. Kizárólag azt tartotta fontosnak, hogy számára bemutatásra kerüljön az osztrák állampolgárságot igazoló dokumentum. Amikor ez megtörtént, nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy korábban magyar állampolgárnak igazolt áleladó a szerződéskötés napját csupán hat hónappal megelőzően kiállított hatósági igazolás szerint volt osztrák állampolgár. A központi nyilvántartás adataival kellett volna összehasonlítani az okmányokban szereplő adatokat. Nem tartotta elfogadhatónak azt az érvelést, hogy az ellenőrzés kizárólag magyar hatóság által kiadott okmányok alapján lehetséges, hiszen a felperes a per során ennek ellenkezőjét igazolta. Az áleladó által felmutatott személyes okmányok ellentmondásossága és ezen okmányok által igazolt adatok és a közhiteles nyilvántartás adatai közötti eltérések nem csak mennyiségileg, hanem jelentőségüket tekintve is azt indokolták, hogy az I. rendű alperes gondosabb, körültekintőbb és a felperes mint megbízó érdekeit jobban szem előtt tartó eljárást, magatartást tanúsítson. A több és együttesen jelentős eltérések kételyt kellett volna, hogy ébresszenek az okiratszerkesztő ügyvédben, aggályossá kellett volna tegyék az eladóként fellépő személy személyazonosságát. A szerződés 11. pontjára is utalt és végül azt állapította meg, hogy a megbízója irányában őt terhelő tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget az I. rendű alperes, a tevékenysége az elvárt gondosság mércéjének sem felelt meg, az ügyet nem az adott helyzetben általában elvárható gondossággal látta el. Mindez ellenőrzési körén belül eső körülménynek minősülnek, így a kimentés feltételeit nem látta fennállónak. Megállapította, hogy az alperesek közös károkozók, a Ptk. 6:524. § (1) bekezdés alapján egyetemleges felelősségük áll fenn. Károsulti közrehatást nem tartotta bizonyítottnak, rendkívüli méltánylást érdemlő körülményekre alperesi részről tényállítás és hivatkozás nem volt. A felperes a kárát bizonyította, a tanúvallomások is alátámasztották, hogy összeg1 forint az a vagyoni veszteség, amit felperes, mint károsult a szerződésszegések következtében elszenvedett. Az I. rendű alperessel szembeni összeg4 forint összegű kártérítés követelés felmerülte és mértéke nem volt az I. rendű alperes által vitatott. A megbízási díjat az I. rendű alperes a felperesnek visszafizetni tartozik. A késedelmi kamatról a Ptk. 6:48. § szerint, míg a perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdés szerint határozott.

[4]

Az I. és a II. rendű alperes élt fellebbezéssel az elsőfokú ítélettel szemben.

[5] Az I. rendű alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, költségigényét előterjesztette. Vitatta a megállapított tényállást és abból levont jogi következtetést, a bizonyítás eredményének mérlegelését pedig okszerűtlennek minősítette. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az eladó állampolgársága ellentmondásosságának megszüntetésére felhívta az eladót. Az eladó által bemutatott eredeti dombornyomású hatósági igazolvány alapján igazolást nyert, hogy a szerződéskötés időpontjában osztrák, azaz külföldi állampolgár volt, akire az ekkor hatályos vonatkozó jogszabályi előírásokat betartotta. Így miután az elsőfokú bíróság megítélése szerint sem kellett a hamis, hamisított iratot felismernie, így alappal készíthette el az adásvételi szerződést, alkalmazva a külföldiek azonosítására vonatkozó szabályokat. Az ítélet indokolásának [61], [62], [63] pontjában foglaltakat is támadta. Előadta, hogy a II. rendű alperessel munkakapcsolatban állt, melynek keretében vette fel vele a kapcsolatot a II. rendű alperes alkalmazottja és küldte meg az iratokat fénymásolatban. Ezeket összevetve észlelte, hogy a bejelentkezési igazoláson az állampolgárság magyarként van megjelölve, míg a személyi igazolvány osztrák. A bíróság tudomására ő maga hozta, hogy osztrák személyi azonosító igazolvánnyal csak osztrák állampolgárságú személy rendelkezhet, mert tudomásul bírta arról, hogy ország a kettős állampolgárságot nem engedi, így a személyi igazolvány megléte ellentétben áll a bejelentési igazoláson szereplő magyar állampolgár megjelölésével és ezért ragaszkodott újkeletű bejelentkezési igazoláshoz, melyet az eladó a szerződéskötés időpontjára szerzett és elhozott. Ezen bejelentkezési igazolás valós személyi adatokat tartalmazott. Megítélése szerint az általa végzett adategyeztetés pontos és precíz volt, még a magyarországi osztrák nagykövetségen is eljárta tájékoztatást kérve, illetőleg az interneten is tájékozódott az adat tartalmáról. A vezetéknevében a betűeltérése túlmenően a közhiteles nyilvántartás adataihoz képest más eltérést nem észlelt, a szerződéskötéskor részére átadott igazolásra is figyelemmel. Hivatkozott az 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdésére az azonosító adatok vonatkozásában, amelyek között a természetes személy lakcíme nem szerepel, az tehát nem azonosító adat. A lakcím természetes személy azonosítására nem alkalmas, ezért érthetetlennek tartotta a tulajdonjog bejegyzésének időpontjára és a bejelentkezési igazolás időpontjára vonatkozó bármilyen összefüggés keresését. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget a bejelentkezési igazolás tényének, a 2018. április 21-i keltűnek, továbbá annak, hogy a szerződéskötéskor még a korábbi JÜB rendszer volt érvényben, amikor is még külföldi állampolgár vonatkozásában ebben nem lehetett keresni. A 2018. május 25. napjától módosított rendelkezés szerint sem lett volna lehetőség az arckép összevetésére, hiszen az a rendszer fényképet nem tartalmazott. Álláspontja szerint semmilyen olyan eljárást nem mulasztotta el, amelyet jogszabály, vagy a szakmai gyakorlat az ügyvédtől megkövetel. Az állampolgárság kérdését megfelelően tisztázta, az ingatlan tulajdonosa bizonyítottan osztrák állampolgár, amely kizárta a jogszabály szerint a JÜB lehetőségét. Hangsúlyozta, hogy nyomozati tevékenységet, vagy titkosszolgálati tevékenységet nem végezhetett, ilyen eljárásokat nem alkalmazhatott. A kárt ténylegesen az okozta, hogy egy nemzetközi bünszervezet profi módon meghamisított személyi igazolvány felhasználásával megtévesztette őt és a vevőt. Az okirat valóságtartalmát nem tudta megkérdőjelezni, arra lehetősége nem volt. Az ügyvéd pedig nem tehető felelőssé a hamis okirat fel nem ismeréséből eredő kárért. Az ügyben olyan értékelhető ok nem volt, amely a közreműködése megtagadására adott volna okot. Hivatkozott az Ütv. 1. § (3) bekezdésére, 32. § (8) bekezdésére, az 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat 16. pont ab) pontjára, a 2017. évi LIII. törvény, valamint a Szegedi Ügyvédi Kamara iránymutatásában foglaltakra, és a Pmt. 7. § (3) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság arra sem fektetett kellő hangsúlyt, hogy nem vizsgálta, hogy a kár milyen körülmények kombinációjaként következett

be. A névben szereplő „n” betű eltérés ellenére a földhivatal is bejegyezte a felperes tulajdonjogát. Az azonosítással kapcsolatosan a szükséges mértékben tájékoztatta a feleket, a szerződés aláírásakor jelezte, hogy osztrák állampolgár esetében csak az osztrák állampolgár által bemutatott igazolványokat tudja érvényesség alapján ellenőrizni, az iratokat felperesnek felmutatta, csak körülmények alapján egyéb tájékoztatás nem volt indokolt. Így a kártérítési felelőssége megítélése szerint nem áll fenn.

[6] A II. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan pedig az ítélet akkénti megváltoztatását kérte, hogy mellőzze a bíróság az egyetemleges felelősség alkalmazását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást is pontatlanul állapította meg. Az ingatlanról azért tájékoztatták a felperes házastársát, mert tudott volt, hogy telket szeretne vásárolni és nem azért, mert áron aluli volt az ingatlan. Az ingatlan a felperes házastársának került megmutatásra és később a II. rendű alperes jelenléte nélkül nézte meg a telket a felperes. Ingatlanközvetítő munkatársa a felperes házastársát tájékoztatta. Jogi álláspontja szerint szerződés közte és a felperes között nem jött létre, így szerződésszegése sem áll fenn, továbbá az ok-okozati összefüggés is hiányzik. Hangsúlyozta, hogy a felperes előadása szerint is a férje kommunikált az ingatlanközvetítővel. Az ingatlan megvásárlására tett vételi ajánlat egy egyoldalú nyilatkozat, címzettje nem ő, így erre tekintettel nem lehet a felperes és közöttük létrejött szerződésént értelmezni. A felperesnek bizonyítási indítványa közöttük szerződés létrejöttére nem volt. A szerződés Ptk. szerinti létrejöttének feltételei nem állnak fenn. A felperes nem bizonyította, hogy neki vele szemben olyan szerződéses kötelezettsége volt, amely előírta az ügyfél átvilágítást, az okmányellenőrzést. A bíróság megállapításait a Ptk. 6:63. §-ába ütközőnek tartotta. Nem merült fel adat arra sem, hogy a felperesnek bármilyen fizetési kötelezettsége lett volna vele szemben. A Ptk. 6:288. § szerinti közvetítői szerződés létrejöttének feltétele a megbízó díjfizetésre kötelezettsége is, amire adat sem merült fel a perben. Amennyiben közöttük létrejött is szerződés, az a perbeli adatokból következően ingyenes, mindezek alapján a Ptk. 6:147. §-ra vonatkozó keresetet el kellett volna utasítani. Az elsőfokú bíróság nem azt vizsgálta, hogy a felperes által állított tartalommal létrejött-e szerződés, hanem a vételi ajánlatot értelmezte szerződésként, amelyre a felperesnek keresete nem volt. Így az ítélet a Pp. 2. § (2) bekezdésébe is ütközik. Megjegyezte, hogy a bizonyítás részét nem képezte, milyen „megfelelő írásbeli dokumentumokkal, nyomtatványokkal rendelkezik”, továbbá az sem, hogy mit jelent a „saját vevőt közvetít” meghatározás. Önmagában azt a tényt, hogy az ingatlanközvetítő a vevő kitölthető nyomtatványt bocsájt a vevőjelöltek rendelkezésére a vételi ajánlat megkönnyítése céljából, nem tartotta szerződést eredményező ténynek. Sérelmezte az ítéleti indokolását és rámutatott annak ellentmondásos megállapításaira, figyelemmel a felperes kereseti előadásaira is. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperes egy atipikus megbízási szerződés létrejöttét állította, melyen túlterjeszkedve állapította meg az elsőfokú bíróság a közvetítői szerződés létrejöttét. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy amennyiben mégis szerződés jött volna létre, akkor az ingyenes volt, így ugyancsak alaptalan a kártérítési követelés. Harmadlagosan, amennyiben létrejött visszerthes szerződés, az előreláthatóság és az ok-okozati összefüggés hiányát fejtette ki, amely ugyancsak a kereset elutasítását kell, hogy eredményezze. Fenntartotta és ismételten kifejtette jogi álláspontját az előreláthatóság körében. Érvelt amellet, hogy a összeg3 forint vételár hátralék mint kár és az ő tevékenysége között ok-okozati összefüggés nem áll fenn. Vitatta a közös károkozás tényét is, mivel az alperesek tevékenysége egymástól elkülönült, nem egymásra épült. Hangsúlyozta, hogy személyiadat-nyilvántartáshoz, adatbázishoz nincs hozzáférése, így csak az okmányokon szereplő adatokat vethette össze a tulajdoni lapon

szereplőkkel. Az adásvételi szerződés megkötésekor ellenőrzés pedig tőle független. Az ingatlanközvetítői tevékenység pedig nem eshet egy megítélés alá az ügyvéd eljárásával, figyelemmel a tevékenységek jellegére. Az ügyvédhez történő irányítás a részéről megtörtént, a tájékoztatási kötelezettség az ügyvédet terhelte. Utalt arra is, hogy a felperesnek is volt jogi képviselője. Vitatta az elsőfokú bíróság szerinti tájékoztatási kötelezettségének fennállását. Rámutatott arra is, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem ő okozta és a szerződés érvénytelensége nincs logikai kapcsolatban, illetve ok-okozati összefüggésben az általa végzett tevékenységgel. Hivatkozott egy Fővárosi Ítéltáblai döntésre. Kiemelte még azt is, hogy a felperes nem jelölte meg, hogy amennyiben szerződéses jogviszony volt közöttük, annak mely pontját szegte meg. Kiemelte, hogy az ügyfél-átvilágítási kötelezettség nem a felperes felé fennálló kötelezettsége, hanem az eladóval kötött megbízási szerződéssel összefüggő jogszabályi kötelezettsége. Érvelt amellett, hogy a Pmt. által előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítéssel összefüggésben nincs tájékoztatási kötelezettsége harmadik személlyel szemben. Mindezen túlmenően fenntartotta a károsulti közrehatásra történt hivatkozását is. E körben utalt a tanúvallomásokra, ezek alapján arra, hogy a felperes tisztában volt azzal, miszerint az ingatlan a piaci árhoz képest alacsonyabb áron került meghirdetésre, az eladás sürgős volt és az eladó országi kötődésű. Megítélése szerint az nem eshet a terhére, hogy a felperes döntése szerint az eladó személyétől eltérő, meghatalmazással nem rendelkező harmadik személy részére fizették a foglalót és a további összeg 11 forintot. A felperes e magatartásával a kármegelőzési kötelezettségének nem tett eleget, amely a károsulti közrehatást megalapozza. Utalt a Ptk. Kommentár megállapítására is. Másodlagos fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy a felperes atipikus szerződés megállapítását kérte, az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § (3) bekezdésének megfelelő anyagi pervezetés körében pedig nem adott tájékoztatást arról, hogy ettől eltérően közvetítői szerződésként értelmezi az előadottakat, így perfelvételi nyilatkozatot erre, valamint bizonyítási indítványt nem állt módjában előterjeszteni.

[7] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, mivel az megfelel a jogszabályoknak. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és abból megalapozott jogkövetkeztetéseket vont le. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes vonatkozásában a kárfelelősség megállapításánál annak volt jelentősége, hogy a három okmány együttes vizsgálata alapján aggályok merültek fel és az I. rendű alperes a felismert adateltérésnek nem tulajdonított jelentőséget. Figyelmen kívül maradt, hogy az osztrák állampolgárságot megelőzően magyar állampolgár volt az eladó és erre tekintettel nem végezte el a személyazonosság ellenőrzését. Tévesnek tartotta az I. rendű alperes új hivatkozását az 1996. évi XX. törvény 4. § (4) bekezdésére. Érvelt amellett, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a személyazonosító adaton túl a lakcím is nyilvántartási adat. Utalt arra is, hogy az alperesek nem tekinthetők laikusnak, kellő körültekintés mellett fel kellett volna ismerniük az okmányokkal kapcsolatos adateltéréseket, gyanús jeleket. Az I. rendű alperesnek a fellebbezésben megfogalmazott hivatkozásait alaptalannak tartotta. A II. rendű alperesnek a tényállás pontosításával kapcsolatos előadása körében hivatkozott a tanúvallomásokra, amelyek nem támasztják alá II. rendű alperes fellebbezési előadását. A II. rendű alperes fellebbezésben előadott jogi érvelését megalapozatlannak, iratellenesnek minősítette. Kifejtette, hogy elfogadta és igénybe vette a II. rendű alperes közvetítői szolgáltatását, amelyre speciális jogszabályi rendelkezések, garanciális jellegű külön szabályok vonatkoztak, amelyek egyúttal meghatározták a gondos eljárás feltételét. Igazolt tényként vette, hogy a II. rendű alperes a jogügylet eredményeként jutalékra mint ellenértékre jogosulttá vált, amelynek minimum összegét a felperes által letett bánatpénz bőven fedezte. Erre tekintettel a II. rendű alperes érvelését az ingyenesség körében nem tartotta alaposnak.

Tévesnek tartotta a II. rendű alperes érvelését a szerződéses jogviszony hiányáról, szerződés tartalmi hiányára, ebből adódó kötelezettségre vonatkozóan, továbbá az előreláthatósággal kapcsolatban is tévesnek minősítette a II. rendű alperes érvelését. A felhívott jogeset pedig nem hozható párhuzamba a perbeli jogesettel. Vitatta a károsulti közrehatás fennállását és bizonyított tényként utalt arra, hogy a II. rendű alperes nem a valós eladót azonosította, nem vele kötött megbízási szerződést, amely a II. rendű alperes hibás, hiányos eljárásának volt az eredménye.

[8] Az I. rendű alperes fellebbezése nem, a II. rendű alperes fellebbezése alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg. Az elsőfokú ítélet [4] bekezdése pontosításra nem szorul. A tanúvallomásokra (37. és 40. sorszámú jegyzőkönyv) is tekintettel tényként volt megállapítható, hogy a felperes és házastársa ingatlant szeretett volna vásárolni, és mivel áron alul volt az ingatlan, ezért az adatbázisba bekerült ingatlanról tájékoztatta őket a II. rendű alperes munkatársa, a felperes rokona. A felperes házastársa és a II. rendű alperes munkatársa a tanúvallomásában az ingatlan ár alattiságára egyértelmű nyilatkozatot tettek mint az érdeklődés egyik okára. Ezen túlmenően az is megállapítható volt, hogy a felperes házastársa, majd maga a felperes is megtekintette az ingatlant. Ezért a II. rendű alperes fellebbezésében vitatott, az elsőfokú ítélet [4]-[5] bekezdésében megállapított tényállás nem volt okszerűtlen, annak megváltoztatására kellő indok nem volt. A kereset érdemi elbírálásában e tényeknek egyébként sem volt ügydöntő jelentősége.

[10] A felperes a keresetét szerződésszegéssel okozott kártérítésre alapította. A felperes jogállítása szerint a II. rendű alperessel is szerződéses jogviszonyban volt és a II. rendű alperes a szerződést megszegve kárt okozott számára, azaz szerződésszegéssel okozott kárt állított a felperes. A felperes jogállításából következően a szerződésszegéssel okozott kár képezhette a peres eljárás vizsgálatának tárgyát. Az I. rendű alperessel a megbízási szerződés létrejötté nem képezte vita tárgyát, azonban a felperes és a II. rendű alperes közötti szerződés létrejöttét és a szerződésszegés tényét a II. rendű alperes mindvégig, a fellebbezésében is vitatta. Ezért a másodfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, a fellebbezési kérelemhez is kötötte, hogy a felperes és a II. rendű alperes között szerződéses jogviszony létrejött-e és milyen tartalommal.

[11] Az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy az áleladó és a II. rendű alperes között szerződéses jogviszony jött létre. Az elsőfokú bíróság ezen túlmenően a felperes és a II. rendű alperes közötti szerződés létrejöttét is megállapította, azonban az ítélet indokolásából nem tűnik ki, hogy milyen tartalommal jött létre e szerződés, a felperes és a II. rendű alperes közötti szerződés tartalmi elemeit nem határozta meg az elsőfokú bíróság, de erre vonatkozó tényelőadást maga a felperes sem tett, különösen nem bizonyította az állított szerződésük tartalmát.

[12] A rendelkezésre álló adatok szerint a II. rendű alperes és az áleladó közötti közvetítői szerződés teljesítése során került kapcsolatba a II. rendű alperes a felperessel, a felperes vételi ajánlatot tett a II. rendű alperes által közvetített ingatlanra. Az áleladó bízta meg a II. rendű alperest az ingatlan eladásával, azonban szerződéskötésre nem jogosította. A II. rendű alperes közvetítői díját nem a felperes, hanem az áleladó fizette meg. A közvetítői szerződés alapján a II. rendű alperesnek csak elősegítenie kellett, hogy a megbízója és harmadik személy között az adásvételi szerződés létrejöjjön. Ennek során a II. rendű alperesnél jelentkező harmadik személy, a vevő vételi ajánlatot tesz. Adásvételi szerződés megkötésére irányuló jognyilatkozat esetén a vételi ajánlat címzettje az eladó. Ezért a jelen esetben a felperes által tett vételi ajánlat címzettje az áleladó volt. Az a tény, hogy a felperes a vételi ajánlatot a II. rendű alperes által alkalmazott nyomtatványon tette, nem változtat azon a jogi tényen, hogy a vételi ajánlat címzettje az eladó. A II. rendű alperes a vételi ajánlatot közölte az áleladóval, aki azt elfogadta. A felperes a vételi ajánlatot túlmenően, annak alátámasztására bánatpénzt fizetett annak visszaszolgáltatási kötelezettsége mellett, azonban a felperes egyéb jognyilatkozatot nem tett a II. rendű alperes felé, a II. rendű alperest nem bízta meg egyéb tevékenység, szolgáltatás végzésével, így ingatlan vételére, az adásvételi szerződés megkötésére sem adott megbízást a II. rendű alperes részére. Tényként volt megállapítható, hogy a felperes és az áleladó közötti adásvételi szerződés megkötésében a II. rendű alperes nem működött közre. A II. rendű alperes csak ügyvédet ajánlott, akinek közreműködésével a felperes és az áleladó megkötötte az adásvételi szerződést az ingatlanra. A felperes maga sem állította, hogy a II. rendű alperest megbízta volna. A vételi ajánlat továbbítása nem hozott létre a felperes és a II. rendű alperes között szerződéses jogviszonyt. Mindezek alapján a felperes és a II. rendű alperes között szerződéses jogviszony létrejötte nem volt megállapítható.

[13] A felperes és a II. rendű alperes közötti szerződéses jogviszony hiányában a II. rendű alperes szerződésszegése nem merülhetett fel, melyből az is következik, hogy a II. rendű alperes esetleges mulasztása sem alapíthatta meg a felperes kereseti jogállítása szerinti szerződésszegésen alapuló kártérítési felelősséget. A szerződésszegésen alapuló kártérítési felelősség fennállásának együttes feltételei közül a szerződésszegés hiánya okán nem állapítható meg a szerződésszegésen alapuló kártérítési felelősség. Ezért a további feltételek fennállásának vizsgálata szükségtelen volt. A felperes jogállítására figyelemmel nem volt vizsgálható a szerződésen kívüli károkozás szabályai alapján, hogy a II. rendű alperes tanúsított-e eljárása során jogellenes magatartást vagy mulasztást.

[14] Mindebből következően a felperesnek a II. rendű alperessel szembeni szerződésszegésre alapított keresetét el kellett utasítani.

[15] Az I. rendű alperes kárfelelőssége tekintetében a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat emeli ki: A felperes és az I. rendű alperes között létrejött ügyvédi megbízási szerződés alapján az I. rendű alperes kötelezettségébe tartozott olyan okirat megszerkesztése, amellyel a felperes el tudja érni az általi kívánt gazdasági célt, az ingatlan tulajdonjogának a megszerzését. Tény, hogy e cél nem teljesült. Az ügyvédi megbízási szerződés alapján az I. rendű alperest eljárása során általában elvárható gondossági eljárási kötelezettségként az ügyfele, azaz a felperes érdekeit szolgáló kiemelten gondos eljárás tanúsításának kötelezettsége terhelte. Az I. rendű

alperest fenti kötelezettsége körében az adásvételi szerződéssel érintett szerződő felek ügyfél azonosítási, átvilágítási kötelezettsége terhelte az Ütv. 32. § alapján. Az Ütv. 32. §-a meghatározza az ügyvéd teendőt az ügyfél azonosítás kapcsán, továbbá a (9) bekezdés a közhiteles nyilvántartással kapcsolatos eljárásra szigorúbb azonosítási rendet írt elő.

[16] Az tényként volt megállapítható, hogy az áleladó által bemutatott osztrák személyazonosító igazolvány és lakcím igazolás között eltérés mutatkozott az állampolgárság vonatkozásában. Az I. rendű alperes kérésére a szerződéskötésnél bemutatásra került az osztrák állampolgárságot feltüntető újabb igazolás, azonban ennek kelte későbbi volt, ami így a korábbi okmányok közötti állampolgársági eltérésre nem adott egyértelmű magyarázatot. Ezen túlmenően az eladóként megjelent személy által bemutatott okmányokban a vezetéknévben a betűeltérésre sem állt rendelkezésre magyarázat. Az ingatlan-nyilvántartásban rögzített vezetéknévtől egy betű eltéréssel különbözött az I. rendű alperesnek bemutatott osztrák igazolványban és lakcím igazolásban szereplő vezetéknév.

[17] Az már nem volt a peres eljárásban felderíthető, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a JÜB rendszerben lehetőség lett volna-e korábban volt magyar állampolgár, aktuálisan osztrák állampolgár azonosítására, és milyen adatok alapján lett volna lehetséges e keresés, az azonban a felperes által a peres eljárásban csatolt iratokból megállapítható volt, hogy a vezetéknév betűeltérése alapján a névre tett keresések más eredményt hoztak. Annak pedig nem lett volna akadálya, hogy az eljáró ügyvéd minden lehetséges eszköz felhasználásával az okiratok alapján felmerült eltéréseket megpróbálja tisztázni.

[18] Az okirat szerkesztés során három olyan körülmény merült fel, amelyeket az I. rendű alperesnek kellő gondosság tanúsítása miatt tisztáznia kellett volna: az eladó vezetéknévének betűeltérése, az eladó állampolgársága, valamint az eladó lakcíme. Az áleladó által először rendelkezésre bocsátott lakcímigazolás – a bemutatott osztrák személyi igazolvánnyal ellentétben álló módon – magyar állampolgárként jelölte az eladót, emellett a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzési időpontját megelőző időponttól kezdődően az igazolás kiadásának időpontjáig is fennállóként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcímtól eltérő lakcímadatot tartalmazott. Emellett és főként fel nem oldott ellentmondás volt az eladó vezetéknevének ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, valamint a bemutatott igazolvány, valamint hatósági igazolás írásmódja között. Bár az I. rendű alperes felhívta az eladót az állampolgársága, valamint a lakcímadatai igazolására, annak fel kellett volna keltenie a gyanúját, hogy bár az újabb hatósági igazolvány osztrák állampolgárságot és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcímet tartalmazta, ám az eredetileg felmutatott igazolás ellentétben állt a személyi igazolványból következő állampolgársággal, és az abban személyi tulajdonjoga bejegyzésének idején is fennállóként igazolt lakóhely eltért az ingatlan-nyilvántartásban szereplőtől. Emellett a vezetéknév írásmódjában mutatkozó ellentmondás feloldását az I. rendű alperes meg sem kísérelte, ehelyett nem a rendelkezésére bocsátott igazolvány adataival, hanem az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosi adatokkal szerkesztette meg az adásvételi szerződésről az okiratot. Éppen ez volt az oka, hogy a földügyi hatóság a bejegyzési kérelmet teljesítette. Ezért alaptalanul hivatkozott eljárása megfelelőségének alátámasztására arra az I. rendű alperes a fellebbezésében, hogy a közreműködésével készített szerződés alapján bejegyzésre került a felperes tulajdonjoga, a hatóság sem talált az eladó nevében kivetnivalót.

[19] Arra az esetre pedig, ha az I. rendű alperes megkísérelte volna ez utóbbi ellentmondás tisztázását, azonban az nem vezetett volna eredményre, az lett volna elvárható tőle, hogy vagy megtagadja az okirat elkészítését, vagy legalább tájékoztassa a felperest arról, hogy bizonytalan a tulajdonszerzése az eladó eltérő névírasmódja miatt. Ez esetben lett volna módja a felperesnek megfontolni, ragaszkodik-e a szerződés megkötéséhez vagy eltekint attól.

[20] A fentiek kiemelésével az I. rendű alperes a személyazonosítás során nem megfelelő gondos magatartást tanúsított, mellyel okozati összefüggésben a felperesnek kárt okozott, ezért a Ptk. 6:142. § alapján a kimentés feltételeinek hiányában a kártérítési felelőssége fennáll. Az elsőfokú bíróság ezért megalapozottan kötelezte a felperes igazolt kárának a megtérítésére az I. rendű alperest.

[21] Az I. rendű alperes nem tette vitássá a fellebbezésében, hogy megbízási díja visszajár.

[22] Az elsőfokú bíróság bár az alpereseket egyetemlegesen marasztalta, azonban a perköltség fizetésre egymás között egyenlő arányban kötelezte őket. Figyelemmel arra, hogy a keresetet a II. rendű alperessel szemben el kellett utasítani, vele szemben a felperes pervesztes lett, ezért neki kell megfizetnie a II. rendű alperes perköltségét. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget megfelezte és a II. rendű alperest nem kötelezte perköltség fizetésre.

[23] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében részben megváltoztatta, a keresetet a II. rendű alperessel szemben elutasította, továbbá az elsőfokú perköltség viselése alól mentesítette a II. rendű alperest, míg az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.978.343 forintban határozta meg.

[24] A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a felperes teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről, ezért ezt a Pp. 383. § (6) bekezdés alapján pótolta. Az I. rendű alperes pervesztesség okán az I. rendű alperest kötelezte a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére a Pp. 102. § (1) bekezdés szerint, figyelemmel az 1990. évi XCIII. tv. 78. § (4) bekezdésére és a 26/2022. (XII.6.) IM. rendelettel módosított 30/2017. (XII.27.) IM. rendelet 3. §-ában foglaltakra.

[25] A másodfokú bíróság tájékoztatja az I. rendű alperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételei számlára történő megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Figyelmezteti az alperest, ha az illeték annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerint késedelmi pótlékot kell fizetnie.

[26] Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[27] A másodfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 82. §, 83. § (1) bekezdés szerint rendelkezett. Az I. rendű alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért köteles a felperesnek a fellebbezési eljárásban felmerült költségének a megfizetésére. A felperest ügyvéd képviselte, mellyel ügyvédi munkadíj merült fel költségként. Ennek összegét a felperes által felszámítottal egyező mértékben határozta meg a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) (5) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdés alapján. A II. rendű alperes fellebbezése eredményes volt, ezért a II. rendű alperes alappal számította fel az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségeit, az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2. § (1) és 4/A.§ (1) bekezdés alapján és a lerótt fellebbezési illetéket, amelynek megfizetésére a felperes köteles.

Budapest, 2023. október 10.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes s.k.
bíró