



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Pfv.III.21.116/2022/2. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

A felperesek: Felperes1

(Cím2) I. rendű

Felperes2

(Cím2) II. rendű

A felperesek képviselője:

Komjáthy Ügyvédi Iroda

(Cím5,

ügyintéző: dr. Komjáthy Bianka ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím1)

Az alperes képviselője:

Dr. Busa Andrea ügyvéd

(Cím4)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 9.Pf.20.295/2022/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Dabasi Járásbíróság 11.P.20.085/2020/52.

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

Megállapítja, hogy a felperesek 172.200 (százhetvenkétezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítésére jogosultak.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat engedélyezése szempontjából lényeges tényállás

[1] A felperesek 2014. augusztus 6-án megvásárolták a perben nem álló eladótól az m-i ingatlanokat. Az adásvételi szerződés megszerkesztésével, valamint a szerződéssel kapcsolatos jogi képviselet ellátásával az alperest bízták meg.

[2] Az alperes az ingatlanon lévő felépítmény körében arról tájékoztatta a felpereseket, hogy amennyiben az épület az építési előírásoknak megfelel, és építése óta tíz év eltelt, úgy arra fennmaradási engedély kérhető rá. Az ingatlant terhelő bányaszolgalmi jog lényeges tartalmáról, azzal járó tilalmakról és korlátozásokról azonban nem adott tájékoztatást a felpereseknek.

[3] A gázvezeték tulajdonosa a 2019. december 23-án kelt levelével felszólította a felpereseket, hogy a perbeli ingatlanon álló, engedély nélkül létesített felépítményt 30 napon belül hagyják el, és 60 napon belül bontsák le. A felperesek a felszólításnak nem tettek eleget, jelenleg is életvitelszerűen ott élnek.

[4] A Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Irodája 2018. január 12-i tájékoztatása szerint az m-i ingatlanon álló felépítmény több, mint tíz éve áll az ingatlanon, ezért a bontás kötelezésére nincs mód, ugyanakkor az építmény kapcsán fennmaradási engedélyeztetési eljárás lefolytatására sincs lehetőség, mivel az építési szabályzat előírásai alapján a telken lévő épület engedélyezésére nincs mód, az épület ingatlan-nyilvántartási felvezetése nem lehetséges.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperesek keresetükben 2.000.000 forint és kamatai megfizetésére kérték kötelezni az alperest. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:272. §-ára, 6:143. § (1) és (2) bekezdésére, 6:532. §-ára, valamint az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 3. § (2) bekezdésére és 10. § (1) bekezdésére hivatkozással állították, hogy az alperes nem adott kellő tájékoztatást az ingatlanokat érintő bányaszolgalmi jogról; ezáltal nekik kárt okozott. Előadták továbbá, hogy az ingatlanon építési tevékenységet nem lehet végezni, építmény elhelyezése tilos, így folyamatosan a lakhatásuk céljára szolgáló felépítmény lebontásának a veszélye fenyegeti őket; a felépítmény a jogi és természetbeni helyzetét tekintve lakhatásra alkalmatlan. Állították, hogy az alperes kifejezetten félretájékoztatta őket a felépítményekkel kapcsolatos fennmaradási engedélyeztetési eljárás lehetőségeiről, amellyel szintén kárt okozott. A kárösszegezésük körében utaltak arra, hogy az ingatlan 2.000.000 forintos vételárát úgy fogadták el, hogy azon felépítmény áll, amelyre fennmaradási engedély kérhető. Álláspontjuk szerint az ingatlanok értéktelenek, így a kifizetett vételár az őket ért kár.

[6] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével 1.390.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezte az alperest. Kifejtette: az alperes bányaszolgalmi joggal terhelt és ekként a jogszabályban rögzített tilalmakkal és korlátozásokkal érintett ingatlanok adásvételére nézve kapott ügyvédi megbízást, ezért a kereset jogalapja körében azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes a tőle elvárható legnagyobb gondosságnak megfelelően járt-e el, a tájékoztatási kötelezettségének eleget tett-e. Rámutatott arra, hogy az adásvételi szerződés kizárólag a bányaszolgalmi jogok fennállásának a tényét rögzíti, anélkül azonban, hogy e jogok tartalmára nézve bármilyen tájékoztatást tartalmazna abban a körben, hogy e jogok, illetve azokhoz kapcsolódó tilalmak és korlátozások a konkrét ingatlant és az azt megvásárló konkrét felek jogi helyzetét, jogaikat és kötelezettségeiket miként érintik. Álláspontja szerint az ügyvédekkel szemben támasztott követelménynek az felel meg, ha az ügyvéd az ingatlanok jogi helyzetét teljeskörűen feltárja, az azon fennálló terhekről, illetve az abból eredő kockázatokról kimerítő tájékoztatást ad.

Abból indult ki, hogy az ügyvédnek hivatásánál fogva kötelezettsége mélységében ismerni azt, hogy a bányaszolgalmi joghoz biztonsági övezet kapcsolódik, amely tilalmakkal és korlátozásokkal jár: erről részletesen tájékoztatnia kellett volna a megbízóját. Kiemelte, hogy a felperesek az ingatlant lakhatás céljára kívánták használni, ezért az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy a bányaszolgalmi jog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok beszerzése és azok vizsgálata mellőzhetetlen. Utalt továbbá arra, hogy az ingatlanok jogi helyzetének teljes körű tisztázásáig az ügyletben való közreműködését fel kellett volna függeszteni, vagy azt kizárólag a Ptk. 6:273. § (3) bekezdése szerinti figyelmeztetés után, kifejezetten a felperesek kockázatára folytathatta volna. Kiemelte, hogy amennyiben az alperes a bányaszolgalmi jog bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok beszerzése iránt intézkedett volna, ezen iratokban észlelnie kellett volna, hogy a földhivatali iratok között elfekvő vázrajzon feltüntetett biztonsági övezet szemmel láthatóan az ingatlanon húzódik, azon feltüntetésre került a szükséges védőtávolság is. Emiatt megállapította, hogy az alperes felróhatóan nem a felperesek érdekeinek megfelelően járt el, megszegve ezzel a megbízási szerződést. Az aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján a tilalmakból és a korlátozásokból eredő, ingatlanban bekövetkezett forgalmi értékcsökkenésre figyelemmel állapította meg a kártérítés összegét.

[8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kiemelte: a felperesek és az eladó az ingatlan adásvételében – annak megtekintését követően – megállapodtak, a vételárban megegyeztek, az alperest ezt követően bízták meg az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a megjelölt hivatalok előtt a képviselő ellátásával; az alperes ezen feladatokat pedig ellátta. Utalt arra, hogy az alperest a Ptk. általános szabályai, a megbízási jogviszony, valamint az Ütv. alapján tájékoztatási kötelezettség is terhelte. Megállapította, hogy az alperes a közölt információk és a rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján ennek a szükséges mértékben eleget tett; az alperest nem terhelte más hatóságoknál fellelhető iratok beszerzése. Kiemelte továbbá, hogy a felpereseknek nincs olyan kára, amely az alperes magatartásával állna okozati összefüggésben. Rámutatott arra: a szakértői vélemény alapján a szántó művelési ágba tartozó földterület gazdálkodásra alkalmas, a hivatkozott tilalmak és korlátozások az ingatlanok szántóként történő hasznosítását nem zárják ki. A felépítmény jogi helyzetét tekintve rögzítette: az adásvételi szerződés megkötésekor a felperesek előtt ismert volt a felépítmény bizonytalan jogi helyzete, erről tájékoztatást is kaptak az alperestől, aki a fennmaradási engedély tekintetében biztos eredményt nem ígért. Jelentőséget tulajdonított továbbá annak a ténynek, hogy a felperesek az ingatlanba beköltöztek, a mai napig ott laknak, ezért nem fogadta el azt az érvelést, hogy az ingatlan lakhatásra alkalmatlan. Összességében arra a következtetésre jutott, hogy a felpereseknek az alperes eljárásával összefüggésben nem merült fel káruk, az általuk kár körében előadottak kárként nem értékelhetők.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[9] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az alperes 1.390.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:272. §-át, 6:143. § (1) és (2) bekezdését, 6:532. §-át, az Ütv. 3. § (2) bekezdését, 10. § (1) bekezdését, valamint a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet 19/A. §-át jelölték meg.

[10] A felülvizsgálati kérelmükhöz felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is csatoltak, amelyben a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja alapján arra hivatkozással kérték a

felülvizsgálat engedélyezését, hogy az az ügy érdemére kiható jogszabálysértés a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében indokolt. Az engedélyezést megalapozó jogkérdést abban jelölték meg, hogy meddig terjed az ingatlan adásvételi szerződést készítő ügyvéd felelőssége az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek, jogok mibenlétének feltárása során. Utaltak arra a bírói gyakorlatra, amely szerint a közreműködő ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítése során az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek, jogok tartalmáról részletes és kimerítő tájékoztatást kell adnia a feleknek. Ennek alátámasztására hivatkoztak a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.470/2015/7. számú és 6.Pf.20.968/2009/8. számú határozataira. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet ettől eltérően, nem tartotta szükségesnek az okiratszerkesztő ügyvéd részéről a részletekbe menő tájékoztatást.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felülvizsgálat a felperesek által megjelölt okból nem engedélyezhető.

[12] A Kúria rámutat arra, hogy a kérelemhez kötöttség perjogi szabályából [Pp. 2. § (2) bekezdés] következően – miként azt a felülvizsgálat engedélyezésével összefüggésben a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény **(a továbbiakban: PK vélemény)** 6. pontjához fűzött indokolás is tartalmazza – a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból engedélyezheti. Erre figyelemmel a felperesek által előterjesztett felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet kizárólag abból a szempontból vizsgálta, hogy az abban előadottakra figyelemmel a jogszabálysértés vizsgálata szükséges-e a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása érdekében.

[13] A PK vélemény 1. pontja szerint a Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban, az általa a **Bíróági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A fél az engedélyezés alapjául szolgáló határozatokat a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében köteles pontosan megjelölni azzal, hogy kizárólag másodfokon jogerőre emelkedett, vagy legfelsőbb bírósági döntésekre hivatkozhat.**

[14] A PK vélemény 2. pontja értelmében a Kúria a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes, annak követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható.

[15] A Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja a felülvizsgálat kivételes engedélyezésének két vagylagos feltételét jelöli meg, ebből következően az engedélyezés iránti kérelemnek az indoka nem lehet azonos a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása körében. A joggyakorlat egysége azt jelenti: a bíróságok között nincs eltérés a tekintetben, hogy az egyes jogszabályokat miként kell értelmezni, azaz mi a jogi norma alapvető tartalma, illetve azt hogyan kell alkalmazni. A Kúria a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségességére figyelemmel a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat már kialakult és egységes, annak

követése azonban a körülmények változására tekintettel nem támogatható. Ennek megfelelően a Pp. 410. § (2) bekezdés ca) pontjára hivatkozó engedélyezés iránti kérelem tartalma az engedélyezést megalapozó két feltételnél eltérő: míg a joggyakorlat egységének érdekében a nem egységes bírói gyakorlatot, addig a joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítása érdekében az egységes bírói gyakorlatot és az attól való eltérés indokoltságát kell bemutatni és megindokolni.

[16] A felperesek a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmükben arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet elvi jelentőségű jogkérdésben eltért az irányadó gyakorlattól. Ez az ismertetett engedélyezési okok közül a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontjának első fordulatóban írt oknak volt megfeleltethető.

[17] A Kúria mindenekelőtt kiemeli, hogy nincs ügyazonosság eltérő anyagi jogi háttérű, azonos anyagi jogi háttér mellett eltérő kérelmet tartalmazó, vagy azonos anyagi jogi háttér mellett az összehasonlítást lehetetlenné tevő vagy releváns körülményekben jelentősen különböző tényállású ügyek és annak alapján indult jogviták között (Kúria Jpe.I.60.005/2021/5.). Az idézett határozatok, valamint a jogerős ítélet egységes volt abban a tekintetben, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a Ptk. általános szabályai, a megbízási jogviszony, valamint az Ütv. vonatkozó rendelkezései alapján tájékoztatási kötelezettség terheli. Az adott ügyben eljáró bíróságnak kell azonban állást foglalnia, hogy az ott feltárt tények, körülmények tekintetében az ügyvédnek milyen mértékű tájékoztatást kell adnia; a következtetéseket pedig annak megfelelően kell levonnia. A felperesek által megjelölt határozatokban a bíróságok eltérő tényállás mellett eltérő tájékoztatás tartalmát vizsgálták; a tájékoztatás terjedelmének meghatározása, valamint annak megfeleltetése az adott ügyben eljáró bíróság feladata. Emiatt nem tehető az a kijelentés, hogy a bíróság jogkérdésben eltért a bírói gyakorlattal. A perbelitől eltérő jogi következtetés levonásának oka tehát nem az eltérő jogértelmezés, hanem a tényállásbeli különbség volt. Ennélfogva a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott engedélyezési ok nem állt fenn.

[18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel, a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálatot megtagadta.

[19] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban az illeték alapja a felülvizsgálati eljárásban vitássá tett követelés értéke, azaz 1.390.000 forint. Az Itv. 50. § (2a) bekezdés a) pontja szerint a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem illetéke az Itv. 39. § (1) bekezdésben meghatározott illetékalap után 2%, amely az adott esetben 27.800 forint. Tekintettel arra, hogy a felperesek 200.000 forint illetéket róttak le, az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az általuk megfizetett illeték és a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem illeték különbözete, azaz 172.200 forint illeték visszatérítését kérhetik az illetékes állami adóhatóságtól.

[20] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.
Budapest, 2022. november 9.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

bírószági ügyintéző

HM