

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Patai József pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljár alperes ellen, és az alperes pernyertessége érdekében fellépő dr. Kléh László által képviselt beavatkozó közreműködése mellett, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2011. június 27. napján meghozott, 3.P.21.606/2010/24. számú ítélete ellen, a felperes részéről 25. és 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a felperes a fellebbezési eljárásban teljes egészében pervesztes lett, ezért a pártfogó ügyvédjének a díját, valamint az állam által előlegezett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2006. november 21. napján kötött adásvételi szerződés alapján megvásárolta **H.-né W. M.** ... szám alatti ingatlanát. Az ingatlant a ... **Bank** javára 23.094 CHF kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint vételi jog terhelte. A kölcsön adója az eladó lánya, **H. I.** volt. A szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a felperes a vételár egy részét az eladó lányának a ... **Bank**nál vezetett számlájára utalja át, amelyet az eladó, részére történő teljesítésként elfogad. A felperes a vételár egy részét az '**A**' **Bank**tól igényelt kölcsönből kívánta teljesíteni, amelyet a banknak ugyancsak **H. I.** számlájára kellett utalnia. A szerződésben rögzítették, hogy a ... **Bank** az '**A**' **Bank** felé nyilatkozott arról, hogy a javára bejegyzett jelzálogjogot és vételi jogot az átutalást követően a nyilvántartásból

törölteti. Rögzítették azt is, hogy a vevőnek tudomása van arról, hogy az 'A' Bank részéről a kölcsönnyújtás feltétele a jelzálogjognak, elidegenítési és terhelési tilalomnak a bank javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Az eladó a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát az ügyvédnél a szerződés mellékleteként letétbe helyezte azzal, hogy a jogi képviselő a nyilatkozatot azt követően jogosult felhasználni, hogy a teljes vételár kifizetésre került.

Az adásvételi szerződést az alperes szerkesztette és ellenjegyezte. A szerződő felek azzal is megbízták, hogy a szerződéssel kapcsolatban a földhivatal és az illetékhivatal előtt őket képviselje. A felperes 2007. január 18-án banki hitelből 3.350.082 Ft-ot átutalt H. I. számlájára. Ezt azonban a bank H. I. végtörlesztési nyilatkozata hiányában nem tudta a kölcsön törlesztésére fordítani. A számlára utalt pénzt az adós, illetve az eladó felvették. A földhivatal pedig a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

A felperes pert indított H.-né W. M. és H. I. alperesek ellen elállására tekintettel az eredeti állapot helyreállítása, illetve jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt. A bíróság 2008. június 19-én jogerős ítéletével az I. rendű alperest a kifizetett 5.490.000 Ft vételár és járulékai megfizetésére kötelezte azzal, hogy a II. rendű alperes 4.890.000 Ft és járulékai erejéig vele egyetemlegesen felel. A jogerős ítélet alapján a felperes mindkettőjükkel szemben végrehajtást kezdeményezett. A végrehajtási eljárás során az ingatlant árverés útján értékesítették.

A felperes keresete szerint 6.102.500 Ft kártérítés és 2007. július 13-tól késedelmi kamat megfizetését kérte az alperestől. Állította, hogy alperes megszegte az ügyvédi szakma szabályait, amikor nem tájékoztatta arról, hogy az eladó által kért fizetési mód alkalmazásával kialakulhat olyan helyzet, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg. Álláspontja szerint tájékoztatnia kellett volna őt arról is, hogy amennyiben a vételárat nem a terhek rendezésére fordítják, ez a tulajdonjog bejegyzésének akadályát fogja képezni. Ennek elkerülése érdekében elsődlegesen törölni kellett volna az ingatlanon fennálló terheket, illetve szükség lett volna a végtörlesztési nyilatkozat előzetes letétbe helyezésére. Állította, hogy kockázatos volt közvetlenül az eladó lánya számlájára való teljesítés. Az ügyvédnek kellő gondosság esetén letétbe kellett volna vennie a vételár összegét. Álláspontja szerint az alperes azért is hibázott, mert nem különböztetett H. I. hitelszámlája és lakossági folyószámlája között. Mivel a vételár összegét nem a hitelszámlára utaltatta, azt az adós a saját céljaira fordíthatta. Állította továbbá, hogy indokolt lett volna, hogy H. I. a szerződést aláírja és a kötelezettségért maga is felelősséget vállaljon.

Az alperes és a beavatkozója a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az alperes a szerződés elkészítésénél és az azt követő ügyintézés során maximális gondossággal, a szakmai szabályok betartásával járt el. A bank által megadott számlaszámot foglalta az adásvételi szerződésbe. Az alperes utalt arra is, hogy a bank követett el szabálytalanságokat az eljárása során. Ugyanis csak a

szerződéskötést követően közölte, hogy az előzetesen kiadott igazolás szerinti tartozásán felül az adósnak további 30.000 Ft-ot is be kell fizetnie, továbbá alá kell írnia egy végtörlesztési nyilatkozatot. Másrészt a hitel kiegyenlítésére átutalt összeget nem fizethette volna ki H. I.-nek.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes az adásvételi szerződést az ügyvédi szakma szabályainak megfelelően szövegezte meg. Abból egyértelműen következik, hogy az eladó az ingatlant terhelő kölcsönt a felperes által megfelelő hitelszámla-számmra átutaltatott összegből maradéktalanul visszafizeti, és az ingatlant tehermentesíti. Az eladó a szerződés teljesítésében segédként közreműködő lányáért is felelősséget vállalt. Amennyiben H. I. az átutalt összeggel másként rendelkezett, a szerződésszegésből eredően az eladó ezért a vevő felé teljes felelősséggel tartozik. Ehhez az általános ügyvédi gyakorlat ismeretében alperesnek nem volt szükséges további biztosítékokat a szerződésbe foglalnia. Megállapította ezek alapján, hogy az alperes magatartása nem volt felróható.

Az ítélet ellen elsődlegesen annak megváltoztatása és az alperes keresete szerinti marasztalása, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra való kötelezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében változatlanul hangsúlyozta, hogy az alperes gondatlanul szerkesztette meg az adásvételi szerződést, amikor az ügyletbe nem vonta be az eladó leányát. Az adós ilyen módon nem vállalt jogilag kikényszeríthető kötelezettséget arra, hogy a számlájára beérkező pénzt az ingatlan tehermentesítésére fordítsa, illetve végtörlesztési nyilatkozatot adjon a bankjának. Állította, hogy alperesnek a végtörlesztési nyilatkozatot már előre ügyvédi letétbe kellett volna helyeztetnie, vagy az '**A**' Banktól felvett hitel összegét kellett volna ügyvédi letétbe helyeznie és neki magának kellett volna eljárnia a tehermentesítés ügyében. Ha ilyen módon jár el, nem került volna sor arra, hogy a vételárat és az ingatlant is elveszítse.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a felperes fellebbezése nem megalapozott.

A nem vitás tényállás szerint a felek között az adásvételi szerződés elkészítésére ügyvédi megbízás jött létre, melynek általános szabályait a Ptk. 474-483. §-a, míg speciális szabályait az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (a továbbiakban: Ütv.) tartalmazza. Az Ütv. 1. §-a általános elvként kimondja, hogy az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. Az Ütv. 3. § (2) bekezdése pedig előírja, hogy az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia. A 10. § (1) bekezdése szerint az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szerint felel.

Az Ütv. utalása folytán az ügyvéd kártérítési felelőssége alapvetően a Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján bírálendő el. A Ptk. 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy 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.

A felperes kára abból keletkezett, hogy a szerződés szerinti vételár megfizetése ellenére az ingatlan tulajdonát nem szerezte meg, majd a szerződéstől való elállását követően az eladó a vételárat sem fizette vissza. A felperes az alperes terhére azt rótta, hogy ügyvédi mulasztásai tették lehetővé az eladó károkozását. A fellebbezés folytán az ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes tevékenysége a felperes kárának bekövetkeztében közrehatott-e, illetve minden általában elvárhatót megtette-e a kár elhárítása érdekében.

A Pp. 164. § (1) bekezdése annak a félnek a kötelezettségévé teszi a per eldöntéséhez szükséges tények bizonyítását, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A Pp. 3. § (3) bekezdése pedig a bizonyítás sikertelenségét a bizonyításra kötelezett fél terhére rendeli értékelni. A törvény idézett rendelkezései szerint tehát a felperesnek kellett bizonyítania a jogellenes károkozást és az okozati összefüggést. Ezeknek a tényeknek a bizonyíthatatlansága pedig ugyancsak az ő terhére volt értékelendő. Az alperes a felróhatósága hiányának bizonyításával menthette ki magát a felelősség alól.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes kárfelelőssége a felperessel szemben nem áll fenn. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával teljes egészében egyetértett. A fellebbezésre tekintettel kiemeli az alábbiakat:

Az alperesnek a megbízotti kötelezettségeiből adódóan olyan adásvételi szerződést kellett szerkesztenie, amely mindenekelőtt alkalmas arra, hogy az alapján a felperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Emellett figyelemmel kellett lennie a felek teljesítőképességéből adódó korlátokra, továbbá, hogy az ingatlan egy kölcsön biztosítékaul szolgált, és a felek a vételárat kívánták a kölcsön törlesztésére, és ily módon az ingatlan tehermentesítésére fordítani. Ez utóbbi körülmények az ingatlan előzetes tehermentesítését nem tették lehetővé.

Az adásvételi szerződés alapján a felperessel szemben az eladó volt köteles a teljesítésre. Az eladó szerződéses kötelezettségét képezte az ingatlan tehermentesítése is. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ebben az összefüggésben az adós az eladó teljesítési segédjének minősült, akinek magatartásáért a Ptk. 315. §-a szerint felelősséggel tartozott. A szerződéses jogviszony hiánya egyébként nem tette teljesen kizárttá a felperes közvetlen igényérvényesítését a teljesítési segéddel szemben. Ez azonban az eladóval szemben érvényesíthető igényéhez képest eltérő ténybeli és jogi alapokon történhetett. A felperes ténylegesen indított is pert, és a bíróság az eladó mellett a

közreműködőjét is marasztalta a javára. A jogerős határozat alapján indult végrehajtás azonban - a felperes előadása szerint - egyikükkel szemben sem vezetett eredményre. Mindezekre figyelemmel az adós felelősségvállalásának a hiánya és a felperes kára közötti ok-okozati összefüggés fennállta nem volt megállapítható.

Az alperes az adásvételi szerződésbe foglalta, hogy a felperes arra ad megbízást az '**A**' Banknak, hogy a kölcsönből a ... **Bank** igazolásában megjelölt összeget az eladó lányának a számlájára a fennálló jelzáloghitel rendezésére utalja át. A felek azt is rögzítették a szerződésben, hogy a bank az összeg átutalását követően az ingatlanra bejegyzett jogokat törölteti. Az ügyvéd ezzel a szerződésben mindkét bank számára egyértelműen világossá tette, hogy a felperes nevében történő teljesítésnek mi a rendeltetése, a pénzösszeg milyen célra fordítható. Amennyiben a pénzintézetek nem a felperes rendelkezésének megfelelően jártak el a pénzösszeg rendeltetésének a megjelölése során, illetve annak felhasználását a rendelkezésével ellentétesen az adós számára lehetővé tették, az az alperes terhére nem értékelhető.

Az alperes az adásvételi szerződésben azt a számlaszámot tüntette fel, amelyet a ... **Bank** a kölcsön visszafizetésével kapcsolatos levelezésében minden esetben megadott. Ehhez képest a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az adós a folyószámla mellett külön hitelszámla-számmal rendelkezett, amely az ügyvéd előtt ismert volt.

Az adásvételi szerződésbe foglalt nyilatkozata szerint a ... **Bank** az '**A**' Bank felé azt vállalta, hogy az átutalást követően az ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot és vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölteti. Eszerint tehát előzetesen a bank az átutaláshoz és nem az adós végtörlesztési nyilatkozatához kötötte a tehermentesítést. A végtörlesztési nyilatkozatot feltételként megfogalmazó első banki értesítés a rendelkezésre álló adatok szerint már a szerződés megkötése után kelt. Így azt sem lehetett igazoltnak tekinteni, hogy az alperes az erről való tudomása ellenére nem kért az adóstól előre ilyen nyilatkozatot.

A felek a banktól kapott tájékoztatás alapján abban a tudatban rendelkeztek az adós számlájára történő közvetlen teljesítésről, hogy a bank a pénz beérkezését követően minden további jognyilatkozat nélkül törölteti az ingatlannal kapcsolatos jogait. Ebben a helyzetben egy kötött rendeltetésű közvetlen teljesítésnek nem volt előre látható kockázata, figyelembe véve azt is, hogy az eladó tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozata az ügyvédnél letétbe helyezésre került. A vételár ügyvédi letétbe teljesítése a bank felé történő törlesztésből eredő kockázatok kizárására nem lett volna alkalmas, tekintettel arra, hogy a bank viszont a jogai törléséhez szükséges nyilatkozatát előzetesen nem adta ki.

A felperes a perben vitatta, hogy a szerződéskötéskor valóban létezett az adásvételi szerződésben hivatkozott banki igazolás. Ennek tényére és tartalmára vezetett bizonyítás sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem vezetett eredményre. A

feleknek a banki igazolással kapcsolatos nyilatkozatát azonban maga a szerződés tartalmazta. A szerződést a Pp. 196. § (1) bekezdés e./ pontja szerinti okiratba foglalták, így az, az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgált arra, hogy a felek az abban foglalt nyilatkozatukat megtették, illetve elfogadták. A perbeli bizonyítás sikertelensége ennek következtében nem az alperes, hanem a felperes terhére volt értékelendő.

Mindezek alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes kárfelelősségének együttes feltételei nem állnak fenn, és ezek hiányában a felperes kárának megtérítésére sem kötelezhető. Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-ának utalása folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes perköltségének megfizetésére. Ennek összegét arra figyelemmel határozta meg, hogy az ügyvéd alperes saját ügyében járt el. Az alperes beavatkozójának képviselője a másodfokú eljárás során sem szóban, sem írásban nem terjesztett elő ellenkérelmet, költsége igazoltan nem merült fel, ezért az ítéltábla az arról való rendelkezést a Pp. 79. §-ára figyelemmel mellőzte. A felperes személyes költségmentessége folytán a Pp. 84. § (1) bekezdés a./ pontja, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárás illetékét az állam viseli. A Pp. 84. § (1) bekezdés b./ pontja értelmében ugyancsak az állam viseli a felperes pártfogó ügyvédjének díját. Az ítéltábla a Pp. 87. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint a díj összegének megállapítása nélkül, kizárólag a költségviselés arányának meghatározásával állapította meg, hogy a pártfogó ügyvédi díj viselésére ki köteles.

, 2012. április 27.

. Molnár Ambrus s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor
bíró