

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.957/2011/11.szám

A Kúria a dr. Jávor Ervin ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Strasser, dr. Józsa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Strasser Tibor ügyvéd által képviselt I. r. és a jogtanácsos által képviselt II. r. alperes ellen kártérítés iránt a Fővárosi Bíróságnál 4.P.23.292/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltőábla 6.Pf.20.324/2011/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. r. alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg külön felhívásra az államnak 280.800 (Kétszáznyolcvanezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A T., X hrsz-ú ingatlan tulajdonosa T. N. volt. Az ingatlan tulajdoni lapjára 12.480.000 forint erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve. A felperes és T. N. 2003. március 10-én a felperes részére vételi jogot engedélyező szerződést kötött, amelyben rögzítették, hogy a felperes tudomással bír a bejegyzett jelzálogjogról és az elidegenítési és terhelési tilalomról. A felek az ingatlan vételárát 13.800.000 forintban határozták meg. A szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes megfizetett 4.500.000 forint foglalt az eladónak. A szerződés azt is tartalmazta, hogy az eladót terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozást az eladó nevében a felperes köteles folyamatosan teljesíteni. A másik, megállapodásnak nevezett okiratban a felperes átvállalta az eladó banki kölcsöntartozását 9.300.000 forint erejéig. Mindkét okiratot az I. r. alperes mint ügyvéd szerkesztette és látta el ellenjegyzésével.

A felperes három havi törlesztőrészletnek megfelelő összeget,

180.000 forintot megfizetett az eladónak, aki azt nem a kölcsön visszafizetésére fordította. A bank a kölcsönszerződést 2003. július 24-én felmondta. Az I. r. alperes a vételi jogot biztosító szerződés ingatlannyilvántartási bejegyzését nem tudta elérni, a földhivatal azt a hitelező hozzájárulásának hiánya miatt elutasította. Az I. r. alperes már a földhivatali eljárás alatt kísérletet tett arra, hogy a bank és a felek között egyeztetést hozzon létre, illetve elérje, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezhesse, ez azonban nem járt sikerrel.

A Pest Megyei Bíróság a 13.P.22.114/2007/7. számú jogerős ítéletével kötelezte az eladót, hogy fizessen meg a jelen per felperesének 4.680.000 tőkét, annak a kifizetés napjáig járó 11 %-os késedelmi kamatát. Az ítélet indokolásában a bíróság megállapította, hogy a felek között a 2003. március 10-én létrejött vételi jogot engedélyező szerződés a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján semmis.

A felperes keresetében 6.271.288 forint tőkének, ebből 4.680.000 forint után 2003. március 10. napjától, 1.590.288 forint után 2008. augusztus 26. napjától a kifizetésig járó évi 11 % késedelmi kamatának és a perköltségnek a megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni az alpereseket. Előadta, hogy az I. r. alperes mint ügyvéd megszegte az ügyvédi megbízási szerződést az által, hogy érvénytelen, ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan szerződést készített. Az I. r. alperes nem tájékoztatta őt arról, hogy a kölcsön kifizetéséig, az elidegenítési és terhelési tilalom törléséig a felperes vételi joga nem jegyezhető be az ingatlannyilvántartásba. Az eladónak összesen 4.680.000 forintot teljesített, ez nem volt behajtható, emiatt ilyen összegű kára keletkezett az I. r. alperes hibájából. A felperes az 1.591.288 forint megfizetése iránti követelését arra alapította, hogy a F.-R. Zrt. az eladóval szemben fennálló követelésének a végrehajtási eljárásban meg nem térült részét engedményezte. A II. r. alperessel szembeni követelését a felperes arra alapozta, hogy a II. r. alperessel kötött az I. r. alperes ügyvédi felelősségbiztosítási szerződést.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes azt adta elő, hogy a megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően járt el, banki ügyintézkést nem vállalt, a felperes tisztában volt azzal, hogy a bank hozzájárulását be kell szereznie. Az I. r. alperes szerint a felperes szegte meg együttműködési kötelezettségét, ez volt az egyik oka annak, hogy a tulajdonszerzése nem volt biztosítható. A II. r. alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes a felelősségbiztosítóval szemben közvetlenül nem kérhet marasztalást.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította.

Megállapította, hogy az I. r. alperes szerződésszegést követett el, megsértette az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényt (Ütv.) 3. § (2) és (3) bekezdéseit. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes tisztában volt azzal, hogy a vételi jogot alapító szerződés nem alkalmas az ingatlannyilvántartási bejegyzésre. Az I. r. alperes 2003. júliusát követő több alkalommal történő felhívására mégsem működött együtt, elmulasztotta az okszerű és célszerű intézkedéseket. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezért a bejegyzés megghiúsulásának oka nem a vételi jogot alapító szerződés érvénytelensége volt, hanem a felperes együttműködésének hiánya, így a Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 339. § (1) bekezdésében írt feltételek nem valósultak meg. A felperes kára és az I. r. alperes magatartása között nem áll fenn okozati összefüggés. A II. r. alperes vonatkozásában a kereset elutasítását arra alapította, hogy a Ptk. 559. § (2) bekezdése értelmében a felperes közvetlenül nem érvényesíthet igényt a biztosítóval szemben.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, arra kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.680.000 forint tőkét, ezután 2003. március 10. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, míg 2005. január 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félétvet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ítéletének megfelelően módosította a perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseket is. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. r. alperes és a felperes között a Ptk. 474. § (1) bekezdése szerinti ügyvédi tevékenység ellátására irányuló megbízási szerződés jött létre. Az ügyvédi tevékenység gyakorlásának leglényegesebb szabályait az Ütv. rögzíti, ennek 3. § (2) bekezdése értelmében az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia. A (3) bekezdés értelmében az ügyvéd nem működhet közre olyan jogügyletben, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul. A szerződő felek annak érdekében fordultak az I. r. alpereshez, mint jogi szakértelemmel rendelkező személyhez, hogy a tulajdon átruházására irányuló szándékuk jogszerű keretek között megtörténjen, a szerződés alapján a felperes megszerezhesse az ingatlan tulajdonjogát. Ebben a helyzetben nemcsak az volt az általában elvárható magatartás, hogy tájékoztassa a szerződő feleket az ingatlant terhelő jogokról, erről ugyanis maguk is tudomást szereztek a tulajdoni lap megtekintésével. Az elvárható magatartás az volt, hogy tájékoztassa a feleket a bejegyzett jogok jogkövetkezményeiről és dolgozzon ki olyan jogi megoldást, amely lehetővé teszi a felperes jogszerű tulajdonszerzését. A Ptk. 114. § (3) bekezdésének a) pontjában foglalt rendelkezés alapján az I. r. alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy mindaddig, amíg az ingatlannyilvántartásból az

elidegenítési és terhelési tilalmat nem törlik, az ingatlan átruházására irányuló szerződés alapján a felperes tulajdonjogot nem szerezhetsz. Ezekről a jogkövetkezményekről az I. r. alperes nem tájékoztatta a felperest, így megszegte az Ütv. 3. § (2) bekezdésében előírt, a lelkiismeretes ügyellátásra vonatkozó kötelezettségét és ez a magatartás neki felróható.

Az I. r. alperes a felek között ugyanazon a napon tartozásátvállalást tartalmazó megállapodást is szerkesztett, ebben a felperes átvállalt az eladótól 9.300.000 forint kölcsöntartozást. A Ptk. 332. § (1) bekezdése értelmében a tartozásátvállaláshoz a jogosult hozzájárulása szükséges. Az I. r. alperestől mint ügyvédtől az adott helyzetben elvárható volt az, hogy a tartozásátvállalás törvényi feltételeiről, illetve a jogosulti hozzájárulás hiányának jogkövetkezményeiről tájékoztassa a felperest. Ezt a tájékoztatást az I. r. alperes elmulasztotta, ezzel ugyancsak megszegte a lelkiismeretes ügyellátásra vonatkozó kötelezettségét. A banki hozzájárulás hiányában a felperest az a kötelezettség terhelte, hogy az eladót mint kötelezettet olyan helyzetbe hozza, hogy lejáratkor teljesíthessen. A felperes ennek a kötelezettségének eleget is tett, de az eladó a felperestől átvett pénzt nem a kölcsön visszafizetésére fordította. Ez is az I. r. alperes hiányos tájékoztatásának volt a következménye. Az I. r. alperes az adott helyzetben elvárhatóan akkor járt volna el, ha nem engedte, hogy a felperes az érvénytelen szerződés alapján teljesítsen mindaddig, amíg a vételi jogának gyakorlása kétséges. A felperes érvénytelen szerződés teljesítéseként fizetett az eladónak 4.500.000 forint foglalt és 180.000 forint törlesztő részletet. A felperes ezen kiadásai okozati összefüggésben állnak az I. r. alperes felróható magatartásával. Miután a bank által vezetett végrehajtás az eladóval szemben csak kis részben volt eredményes, a felperes az eladótól a kifizetett összegeket nem kaphatja vissza, ezért az így keletkezett kár megtérítését az I. r. alperestől jogszerűen követeli.

A másodfokú bíróság szerint nem állapítható meg, hogy a felperes a kár elhárítása, illetve csökkentése érdekében nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A kölcsön felmondása következményeinek elhárításához a felperesnek az I. r. alperessel való együttműködése nem lett volna elegendő. Ehhez szükséges lett volna a bank és az eladó együttműködése és nyilatkozatának beszerzése is. A bankot azonban nem terhelte semmiféle együttműködési kötelezettség a kölcsön felmondását követően, így a többi fél legszorosabb együttműködése sem vezetett volna feltétlenül ahhoz, hogy a vételi jog gyakorlásának az akadálya megszűnjön. Emiatt az együttműködés elmulasztása nem értékelhető a felperes terhére, illetve a kár bekövetkezése és az együttműködés elmaradása között nem állapítható meg ok-okozati összefüggés, amely miatt a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperest terhelő

kár összegét mérsékelni lehetne.

A felperes követelésének másik részét illetően a másodfokú bíróság utalt arra, hogy az engedményezés nem a felperesre, hanem az édesanyjára történt, így e perben ezt a követelést a felperes nem érvényesítheti.

A jogerős ítélettel szemben az I. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Eljárási kifogásként előadta, hogy a másodfokú bíróság az I. r. alperest személyesen eljáró félként tüntette fel, holott az I. r. alperest már a fellebbezési eljárásban is a felülvizsgálati eljárásban eljáró jogi képviselő képviselte. Hivatkozott továbbá a másodfokú ítélet tényállásának egyes általa pontatlannak tartott részleteire is.

Az ügy érdemével kapcsolatban előadta, hogy álláspontja szerint a 180.000 forint megfizetésére a bíróság minden bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül kötelezte az I. r. alperest, nincs arra adat ugyanis, hogy a felperes a három havi törlesztőrészletet ténylegesen megfizette az eladónak.

Előadta továbbá, hogy álláspontja szerint úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján felelősség nem terheli. A másodfokú bíróság nem vette figyelembe az adásvétel különös nemeként megszerkesztett opciós vételi jogot alapító szerződést mint speciális jogintézményt és azt sem, hogy a felperes közreműködésének hiánya vezetett ahhoz, hogy a tulajdonjogot nem tudta megszerezni e szerződés alapján. Utalt arra, hogy banki ügyintézkést nem vállalt, a felek tudták, hogy az ingatlanon jelzálogjog teher van, azt is, hogy csak a bank közreműködésével rendezhető a tulajdonjog megszerzése. Hivatkozott arra, hogy a kialakult bírói gyakorlat alapján az ügyvéd nem felel olyan kárért, amellyel kapcsolatban az ügyfélnek egyértelmű tájékoztatást adott, de az nem vette azt figyelembe. A felperes édesanyja tanúvallomásában maga is elismerte, hogy tudott a hitelről és az eladói oldalról való rendezési kötelezettségről. A szerződés megkötése és a felperes kárának bekövetkezése között nincs ok-okozati összefüggés.

Az I. r. alperes joggal bízott abban, hogy a kölcsön visszafizetése szerződésszerűen megtörténik, az elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerül az ingatlannyilvántartásból, és így a felperes a vételi jogot jogszerűen gyakorolhatja. Az eladó vállalta a banki kötelezettségek teljesítését, ilyen kötelezettségvállalás az I. r. alperes mint ügyvéd részéről nem volt. Önmagában az, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot nem jegyezték be, nem alapozza meg az ügyvéd kártérítési felelősségét, ahogy azt a BDT2009.1948.

számú határozat is tartalmazza. Ehhez az is szükséges, hogy az ügyvéd megszegje a megbízási szerződéssel kapcsolatos gondos eljárási kötelezettségét és ezzel összefüggésben a felet vagyoni vagy nem vagyoni kár érje. Opcióos nyilatkozatot csak a vételi jog jogosultja tehetett, ezért a felperesnek is közreműködnie kellett volna a vételi jog gyakorlásának teljesíthetősége érdekében. A törlesztőrészlet téves megfizetése a felperes gondatlansága volt, nem győződött meg arról, hogy a megadott bankszámlaszám a banké, ezért az eladó számlájára utalta át az összegeket. A banki eljárás és a számlaszám ellenőrzése nem az I. r. alperes dolga volt. Az I. r. alperesnek nem kellett számolnia azzal a lehetőséggel, hogy az eladó a felperestől átvett törlesztő részletet nem a kölcsön visszafizetésére fordítja, és nem ő engedte meg, hogy közvetlenül az eladónak történjen a teljesítés.

Az I. r. alperes hivatkozott arra is, hogy marasztalása időelőtti, mert a felperes nem kísérelte meg az eladóval szemben a végrehajtási eljárást. A jogerős ítélet elfogadta, hogy miután a banki követelés megtérülésére is csak részben került sor, az eladó nem teljesítőképes.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az I. r. alperes által jelzett kisebb eljárási hibák az ügy érdemére nem hatottak ki, ez nem akadályozza annak, hogy a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján, ha egyébként érdemben a határozatot jogszerűnek tartja, a jogerős ítéletet hatályában fenntartsa.

Az I. r. alperes a felülvizsgálati kérelmében érdemben arra hivatkozott, hogy nem sértette meg az Ütv. 3. § (2) bekezdésében előírt, a lelkiismeretes ügyellátásra vonatkozó kötelezettségét. A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet e körben helytálló. Az I. r. alperesnek mint ügyvédnek tisztában kellett lennie a Ptk. 332. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéssel, vagyis azzal, hogy a tartozás átvállalásához a jogosult hozzájárulása szükséges. Akkor járt volna el az Ütv-nek megfelelően gondosan és lelkiismeretesen, ha nemcsak azt követeli meg az eladótól, hogy a tartozás pontos összegéről hozzon kimutatást a banktól, hanem azt is, hogy beszerezze a bank előzetes szándéknyilatkozatát arról, hogy a tartozásátvállaláshoz milyen feltételekkel járulna hozzá. Kétségtelen, hogy az I. r. alperes nem vállalt banki ügyintézés, az azonban elvárható lett volna, hogy a bank e nyilatkozata nélkül a kölcsön átvállalásáról szóló megállapodást ne foglalja írásba, különösen ne írjon bele olyan rendelkezést, amely alapján a felperesnek azonnal meg kell kezdenie a törlesztőrészletek fizetését az eladó helyett. Az I. r. alperes a bank feltételeiről csak jóval a kölcsön felmondását követően tájékozódott, a bank

képviselői ekkor jelezték, hogy a vételi jogot alapító szerződéshez nem járulnak hozzá, de a tulajdonjog-fenntartással történő adásvételi szerződés megkötéséhez való hozzájárulásról szó lehet. Ezt az információt az I. r. alperes, vagy kérésére az eladó már a vételi jogot alapító szerződés megkötése előtt beszerezhetette volna.

Az I. r. alperes a 3. sorszám alatt csatolt, 2003. október 13-én az eladóhoz intézett levelében rögzíti, hogy a bank ezen döntését az eladónak kell átvennie, akivel nem tudta felvenni a kapcsolatot. Ebből megállapítható az is, hogy az I. r. alperessel a felperes hiába is működött volna együtt, az eladó állt a bankkal jogviszonyban és neki kellett volna kezdeményeznie a szükséges iratok kiadását. Az I. r. alperes annak ellenére, hogy a vételi jogot alapító szerződés jogszabályba ütközésével tisztában volt, - ugyanis már a vételi jog ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez szükség lett volna a hitelező bank hozzájárulására, - ennek ellenére a szerződés 4. pontjában foglaltak szerint a foglaló fizetését írta elő az eladó javára és azt is, hogy e szerződés alapján a kölcsönt a felperesnek kell törlesztenie a kötelezett nevében.

A Kúria tehát egyetért a jogerős ítéletben foglaltakkal, miszerint az I. r. alperes az Ütv. 3. §-ában foglalt szabályokat súlyosan megsértette, így a felperes kára vagyis az, hogy a foglaló összegét elvesztette, illetve három havi törlesztőrészlet nem térült meg a részére, az I. r. alperes jogellenes magatartása miatt következett be. A Ptk. 318. § (1) bekezdésére alapítottnak a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárfelelősség az I. r. alperes vonatkozásában tehát megállapítható.

Az I. r. alperes alaptalanul hivatkozik arra is, hogy a bíróság minden bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül kötelezte a három havi törlesztőrészlet mint kár megfizetésére. Ezzel kapcsolatban a Kúria rámutat arra, hogy a Pest Megye Bíróság 13.P.22.114/2007/7. számú ítéletében, amelyben az eladót marasztalta a bíróság, lefolytatták a bizonyítást a 180.000 forint felperes részéről való megfizetésével kapcsolatban. A Pp. 3. § (5) bekezdése alapján a szabad bizonyítás elve szerint a bíróság felhasználhat minden bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas, így jogszerűen vette figyelembe a jogerős ítéletet hozó bíróság a másik ítéletben született megállapításokat.

Az I. r. alperes alaptalanul hivatkozik arra is, hogy a felperesnek az eladóval szemben a végrehajtást külön meg kellett volna kísérelnie. A bank által indított végrehajtási eljárás során egyértelművé vált, hogy az eladónak nincs olyan jövedelme, vagyona, amelyből a felperes követelése behajtható lenne. A felperes csak további kiadásokat vállalt volna magára, ha az eladó ellen indított végrehajtás költségeit megfizeti, miközben a végrehajtási eljárás

nyilvánvalóan nem vezet eredményre. A felperes kára a kifizetéssel bekövetkezett, a kárért a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperes felelősséggel tartozik, így annak megfizetésére köteles. A II. r. alperes az önerő levonása után 4.250.000 forint kifizetését teljesítette, így az I. r. alperesre a különbözet megfizetése hárul.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján azt hatályában fenntartotta.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban írásbeli beadványt nem nyújtott be, a Kúria tárgyalást nem tartott, így a felperesnek a felülvizsgálati eljárással költsége nem merült fel. Ezért az I. r. alperesnek a perköltségben való marasztalását a Kúria mellőzte.

A felülvizsgálati eljárásban az I. r. alperes illetékeljegyzési jogban részesült, a felülvizsgálati kérelme azonban eredménytelen volt, így pervesztessége miatt köteles megfizetni külön felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. április 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:
tisztviselő