

A Kúria a dr. Mikus Imre ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Pest Megyei Bíróságon 22.P.28.565/2010. szám alatt folyamatban volt, és a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.180/2012/3. számú ítéletével befejezett perében az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t:**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperes részére 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állam javára, felhívásra 1.170.000 (Egymillió-egyszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s**

A felperes a 2008. augusztus 14-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a perben nem szereplő ... Kft-től az .... hrsz. alatt nyilvántartott társasházi öröklakást, a közös tulajdonból a hozzá tartozó 664/10000 tulajdoni hányaddal együtt. A szerződés megkötésének időpontjában az ingatlant a ... javára bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. A szerződésben az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy 15 napon belül átadja a felperes részére a zálogjogosult arra vonatkozó elvi hozzájáruló nyilatkozatát, hogy a vételár megfizetése esetében kiadja a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez való hozzájárulását. A felperes a vételárból 3.230.000 forintot - két részletben - megfizetett az eladó részére. A felek megállapodtak abban, hogy a vételár további

részét a felperes az eladónak a ... vezetett ... számú bankszámlájára utalja át.

Az adásvételi szerződést az alperesi ügyvédi iroda nevében eljárta ... ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte.

2008. október 08-án az adásvételi szerződést módosították akként, hogy az ingatlant az eladó szerkezetkész állapotban adja át a felperes részére. Erre figyelemmel a teljes bruttó vételárát 12.230.000 forintban állapították meg. A vételárhátralékot a felperes a szerződésmódosításban foglaltak szerint két részletben az eladónak a ... Rt-nél vezetett ... számú bankszámlájára vállalta megfizetni. A szerződésmódosítást szintén ... ellenjegyezte.

A felperes ezt követően a vételárból 8.500.000 forintot a szerződésmódosításban megjelölt bankszámlára, további 500.000 forintot pedig az eladó szóbeli kérésére a ... bankszámlájára utalt át. Az eladó 2009. szeptember 30-án elismerte a vételár teljes kiegyenlítését, és hozzájárult a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez. A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlése azonban nem történt meg. A zálogjogosult a törlési engedély megadását ahhoz a feltételhez kötötte, hogy a lakás vételára a zárolt projektszámlájára kerüljön befizetésre. A tulajdonjog megszerzése érdekében a felperes 10.000.000 forint banki kölcsönt vett fel, amit évente a mindenkori jegybanki alapkamat + 1 % kamat, valamint 2 % kezelési költség terhelte. Ezt az összeget és további 1.700.000 forintot a felperes átutalta a zálogjogosult projektszámlájára.

A felperes keresetében 11.700.000 forint kártérítés és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az alperes mulasztásai vezettek ahhoz, hogy nem történt meg az ingatlan tehermentesítése, és emiatt ismételten meg kellett fizetnie a lakás vételárát.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest 11.700.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint az alperes az ingatlannyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző, és így a Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja értelmében érvénytelen adásvételi szerződést szerkesztett, és látott el ellenjegyzéssel. Eljárása erre figyelemmel nem felelt meg a felperes érdekeinek és az ügyvédi hivatás gyakorlására vonatkozó követelményeknek. Abban az esetben ugyanis, ha a felek szándéka érvénytelen jogügylet létrehozására irányul, az ügyvéd akkor jár el

a felek érdekeinek megfelelően, lelkiismeretesen és a hivatásával összeegyeztethető módon, ha az érvénytelenségről tájékoztatja a feleket, majd megtagadja a szerződés megkötésében való közreműködést.

A jogerős ítélet értelmében kétségtelen, hogy az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző adásvételi szerződés érvénytelenségének oka kiküszöbölhető, a tulajdonjog bejegyzésének akadálya pedig elhárítható vagy az ingatlan tehermentesítésével vagy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának az átruházáshoz való hozzájárulásával. Erre tekintettel az alperestől elvárható lett volna, hogy olyan jogi megoldást dolgozzon ki, ami lehetővé teszi a tehermentesítést, vagy az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása mellett is érvényes adásvételi szerződés megkötését. Ehhez még a szerződés megkötése előtt tisztáznia kellett volna, hogy a zálogjogosult hozzájárul-e az átruházáshoz, és hogy a hozzájárulást milyen feltételekhez köti. Mindezeket azonban az alperes elmulasztotta.

Az adott jogi helyzetben - a jogerős ítélet indokolásában foglaltak szerint - az alperestől elvárható lett volna olyan kikötésnek a szerződésbe foglalása is, amely megakadályozza, hogy a felperes közvetlenül az eladó részére teljesítse a vételárat, és így megfelelően garantálja, hogy a vételár elsősorban az ingatlan tehermentesítésére, a felperes tulajdonszerzését akadályozó körülmény megszüntetésére kerüljön felhasználásra. Az alperes azonban ezt is elmulasztotta, és ezzel súlyos érdeksérelmet okozott a felperesnek. A mulasztásával összefüggésben a felperesnél keletkezett kárt ezért a Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján meg kell térítenie azzal, hogy ő és az eladó fizetési kötelezettsége a felperessel szemben egyetemleges.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 114. §-át, 318. § (1) bekezdését, 339. § (1) bekezdését, 340. §-át és 474. §-át, valamint a Pp. 3. § (3) és (4) bekezdését. A ... javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat ugyanis nem a tulajdonjog átruházása alkalmával alapították, ezért az elidegenítési és terhelési tilalom alapításáról szóló szerződés a Ptk. 114. § (2) bekezdésébe ütközik, és így semmis. Erre tekintettel a perbeli adásvételi szerződés érvénytelensége - a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben - a Ptk. 114. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nem állapítható meg. A szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalom egyébként is csak a Ptk. 114. §

(3) bekezdésében meghatározott konjunktív feltételek fennállása esetén eredményez semmisséget, e feltételek pedig a jelen esetben nem álltak fenn. Mindezekre tekintettel tehát megállapítható, hogy nem szerkesztett és nem látott el ellenjegyzéssel elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző, és ebből eredően érvénytelen szerződést. Álláspontja alátámasztása érdekében csatolta a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának teljes másolatát. Megjegyezte, hogy a másodfokú bíróság megsértette a semmisségi ok hivatalbóli észlelése esetén irányadó eljárási szabályokat is. Azt követően ugyanis, hogy úgy ítélte meg, hogy a perbeli adásvételi szerződés érvénytelen, erről a feleket tájékoztatnia kellett volna, és lehetővé kellett volna tennie, hogy a felek a semmisség megállapítása esetére vonatkozó nyilatkozataikat megtegyék. E kötelezettségeit azonban a másodfokú bíróság nem teljesítette.

Előadta továbbá, hogy az adásvételi szerződés szerkesztése során egyébként is eleget tett a vele mint ügyvéddel szemben támasztható követelményeknek. Tájékoztatási kötelezettségét ugyanis maradéktalanul teljesítette, és olyan jogi megoldást dolgozott ki, amely megfelelően biztosította a felperes tehermentes tulajdonszerzését. Az adásvételi szerződésben megjelölt azon bankszámlaszám ugyanis, amelyre a felperesnek a vételárat át kellett utalnia, a zálogjogosult saját bankszámlaszáma volt. Abban az esetben ezért, ha a szerződést utóbb nem módosítják, a vételár megfizetését követően a tehermentesítés nyomban megvalósulhatott volna.

Az adásvételi szerződést azonban a felperes és az eladó az állítása szerint az ő tudtán kívül módosították - egyebek mellett - akként, hogy a vételár teljesítéséhez más bankszámlát jelöltek meg. A szerződésmódosítás érvényes létrejöttéhez ügyvéd általi ellenjegyzésre nem volt szükség, így az eredeti szerződést módosító megállapodás az azt rögzítő okiratnak a szerződő felek általi aláírásával létrejött. Az a körülmény ezért, hogy az okiratot utólag ellenjegyzéssel látta el, a felperes kárának bekövetkezésében nem hatott közre. A felperes kárát a véleménye szerint kizárólag az eladó okozta azzal, hogy az átvett vételárat nem fizette meg a zálogjogosult részére, illetve, hogy az ingatlant egyébként nem tehermentesítette.

Végül arra is utalt, hogy a felperes a véleménye szerint megszegte a kárenyhítési, valamint az együttműködési és a tájékoztatási kötelezettségét. Azt követően ugyanis, hogy a törlési engedélyre vonatkozó elvi nyilatkozat beszerzésére az eladó számára nyitva álló határidő eredménytelenül eltelt, a felperes elállhatott volna az adásvételi szerződéstől, és így mentesülhetett volna a vételár-fizetési kötelezettsége alól. Emellett elvárható lett volna az is, hogy a felperes tájékoztassa őt az eladó szerződésszegéséről, valamint a szerződésmódosítás tényéről, tartalmáról, valamint a

megállapodás megkötésének időpontjáról. Megfelelő tájékoztatás esetén ugyanis felhívhatta volna a felperes figyelmét a további teljesítés kockázataira.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

Az alperes az elidegenítési és terhelési tilalmat alapító szerződés semmisségére a per során nem hivatkozott, és az erre vonatkozó bizonyítékait is csak a felülvizsgálati eljárás során terjesztette elő. A bíróság viszont valamely semmisségi ok fennállását hivatalból csak akkor észlelheti, ha az köztudomású tényekből következik, vagy arra saját hivatalos tudomása, illetve a perben keletkezett bizonyítékok alapot adnak. Hivatalbóli bizonyításra a Pp. 164. § (2) bekezdése értelmében ilyen esetben sincs lehetőség. Nem sértett ezért jogszabályt a bíróság azzal, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának jogszabályba ütköző voltát hivatalból nem vizsgálta, és nem állapította meg.

A felülvizsgálati eljárás tárgyát pedig nem képezheti olyan kérdés, amely a perben nem merült fel. A Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás lefolytatására sem kerülhet sor. Az elidegenítési és terhelési tilalom alapításának körülményeit ezért a felülvizsgálati kérelemhez mellékelte bizonyítékok alapján a Kúria sem vizsgálhatta.

A felperes szándéka egyébként a rendelkezésre álló adatok szerint a közte és a ... Kft. között létrejött adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan tulajdonának tehermentes megszerzésére irányult. A szerződés megkötésének időpontjában viszont az ingatlant a ... javára bejegyzett jelzálogjog mellett elidegenítési és terhelési tilalom is terhelte, ez pedig az adott időpontban a felperes tulajdonjoga bejegyzésének akadályát képezte. Az alperestől ezért - bármilyen módon alapították is az elidegenítési és terhelési tilalmat - a gondos és mindkét fél érdekeit képviselő eljárás kötelezettségére figyelemmel elvárható volt, hogy olyan jogi megoldást alakítson ki, illetve a szerződést úgy szerkessze meg, hogy biztosítsa a felperes tehermentes tulajdonszerzését.

A Ptk. 114. § (3) bekezdése kimondja, hogy a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis, feltéve, hogy

a) a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

- b) a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy
- c) a rendelkezés ellenérték nélkül történt.

E jogszabályi előírás helyes értelme szerint a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalom alapvetően nem hat ki a tilalomba ütköző szerződés érvényességére. A főszabály alól - amint az a törvény miniszteri indoklásából is kitűnik - három eset képez kivételt. Egyrészt az, ha a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, másrészt, ha a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt (tehát akkor, ha az ingó dologra vonatkozó, vagy az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elidegenítési és terhelési tilalomról a tilalomba ütköző szerződés jogosultja tudott vagy tudnia kellett), harmadrészt pedig, ha a rendelkezés ingyenes volt.

A Ptk. 114. § (3) bekezdése tehát - az alperes álláspontjától eltérően - nem konjunktív, hanem vagylagos feltételeket fogalmaz meg. A perbeli adásvételi szerződés pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik, így a Ptk. 114. § (3) bekezdés a) pontja értelmében érvénytelen. Az érvénytelenség oka azonban ilyen esetben a Ptk. 215. §-ának analóg alkalmazásával kiküszöbölhető, például úgy, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja utólag hozzájárul a tulajdonjog átruházásához. Az adásvételi szerződés pedig megfelelően biztosítja is az érvényessé tételhez szükséges jogi megoldást azzal, hogy a vételárhátralékot a zálogjogosultnál vezetett projektszámlára rendeli megfizetni. Az alperes a rendelkezésre álló adatok szerint a szerződés megkötését megelőzően az őt mint ügyvédet terhelő tájékoztatási kötelezettségét is megfelelően teljesítette. A szerződéskötés előkészítésével az okiratszerkesztéssel kapcsolatban tehát az alperes terhére mulasztás nem róható, kártérítési felelőssége ezzel összefüggésben nem állapítható meg.

A 2008. október 08-i szerződésmódosítás során azonban azzal, hogy a vételárat egy másik, az eladónak egy más banknál vezetett számlájára rendelték átutalni, megszüntették a felperes tehermentes tulajdonszerzésének biztosítékát. A szerződésmódosítást pedig, amelyet az eladó jogtanácsosa szövegezett, az alperes - az elsőfokú eljárás során 2011. október 20-án megtartott tárgyaláson tett nyilatkozatából kitűnően - még azt megelőzően ellenőrizte, hogy a felek aláírták volna azt. Az alperes tehát - a felülvizsgálati kérelemben előadottaktól eltérően - nem csupán utólag szerzett tudomást a szerződésmódosítás tartalmáról, hanem azzal már előzetesen is tisztában volt. Ennek megfelelően a szerződésmódosítás, a bankszámlaszám megváltoztatásának következményeit is ismernie kellett. A Ptk. 474. § (2) bekezdése és az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 3. § (2) bekezdése

értelmében elvárható lett volna tőle ezért az, hogy a felperest a szerződésmódosítás számára hátrányos következményeiről a megállapodás aláírását megelőzően tájékoztassa, illetve, hogy ne működjen közre egy ilyen, a felperes érdekeivel ellentétes megállapodás megkötésében. E kötelezettségei teljesítését azonban az alperes elmulasztotta, mulasztása pedig hozzájárult a felperes kárának bekövetkeztéhez.

Az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra e vonatkozásban, hogy a felperes nem tett eleget vele szemben az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének. A szerződésmódosítás tartalmát ugyanis az alperes - saját nyilatkozatából kitűnően - már előzetesen is ismerte. Az pedig nem jelenti a Ptk. 340. § (1) bekezdésében szabályozott kárenyhítési kötelezettség megsértését, hogy a felperes a törlési engedélyre vonatkozó elvi nyilatkozat beszerzésére az eladó számára nyitva álló határidő elteltét követően nem állt el a szerződéstől. Az adásvételi szerződés célja ugyanis a perbeli ingatlan tulajdonának megszerzése volt, e célt pedig a felperes a szerződéstől való elállással nem valósíthatta volna meg.

Mindezekre tekintettel a bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül kötelezte az alperes kártérítés fizetésére.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az alperes köteles az állam javára, külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2013. június 13.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k.