

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ivanovics Andrea ügyvéd (cím) által név (cím) felperesnek, a dr. Faragó István ügyvéd (cím) által képviselt Dr. név (cím) alperes ellen, az alperes pernyertessége érdekében fellépő Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete (cím) beavatkozó közreműködése mellett kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2005. december 5. napján meghozott, 2.P.634.721/2004/12. számú ítélete ellen, a felperes részéről 14 sorszám, míg az alperesi beavatkozó részéről 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét közbenső és részítéletnek tekinti, és részben megváltoztatva megállapítja, hogy az alperes a felperessel szemben teljes kártérítési felelősséggel tartozik az 1997. december 23-i adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi megbízási szerződés hibás teljesítése miatt.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes azzal a magatartásával, hogy az általa szerkesztett 1997 december 23-i adásvételi

szerződést megelőző széljegyek alapjául szolgáló okiratok közül az 1997 július 28-i adásvételi szerződést nem az adott helyzetben elvárható gondossággal vizsgálta, kárt okozott a felperesnek. A bíróság az ezt meghaladó keresetet elutasította. Tényként állapította meg, hogy a felperes arra adott ügyvédi megbízást az alperesnek, hogy egy ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos teljes ügyintézkést ellássa. Az alperes tájékoztatta a felperest, hogy a földhivatalban eljárva megállapította, miszerint sok személy van széljegyezve a tulajdoni lapon, de ez nem akadályozza az adásvételt, majd 1997 december 23-án megszerkesztette a J. I. eladó és felperes közötti adásvételi szerződést. A felperes a szerződés alapján 7.600.000 Ft vételárat kifizetett az eladónak, utóbb a lakást felújította, majd azt értékesítette D. A. részére. Az alperes által szerkesztett szerződés megkötése idején az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként Sz. Gy. és neje voltak nyilvántartva, széljegyen szerepelt a F-i I. Rt., a F-i I. Vállalat, T. T., végül J. I. tulajdonbejegyzés iránti kérelme. A széljegyek alapjául szolgáló okiratokat az alperes megtekintette, azokat rendben levőnek találta, annak ellenére, hogy az 1997 július 28-i adásvételi szerződésen a bevezető rész eladóként a F-i I. Rt.-t tünteti fel, míg eladó aláírásként már a F-i I. Rt. szerepel. Utóbb a földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét azért utasította el, mert J. I. eladó nem volt tulajdonosa az ingatlanoknak. Az alperes a határozat ellen fellebbezést nyújtott be a felperes képviselőjében, azonban a Fővárosi Földhivatal az első fokú határozatot helyben hagyta. Az elsőfokú bíróság a felek közötti szerződést a Ptk. 474. §-a szerinti megbízási szerződésnek minősítette, amely alapján az ügy szakszerű ellátására vállalt kötelezettséget és nem arra, hogy a felperes tulajdonjogot szerez. Megállapította, hogy az alperes azáltal, hogy - észlelés hiányában - nem tájékoztatta a felperest az 1997 július 28-i szerződésnek arról a rendellenességéről, miszerint az eladó megjelölése és az eladó aláírásánál feltüntetett név egymástól eltér, szerződésszegést követett el. Álláspontja szerint az alperes akkor tanúsította volna a Ptk. 477. § (1) bekezdés szerinti megfelelő magatartást, ha a tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasításának lehetőségéről tájékoztatja a felperest. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez a magatartása nem áll okozati összefüggésben a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasításával, mivel annak oka az volt, hogy az adásvételi szerződést a nem tulajdonos J. I.-nal kötötte. Az elsőfokú bíróság az alperes magatartását csupán a felperesnek az ügyvédi munkadíj kifizetésével felmerült kárával találta okozati összefüggésben állónak.

A közbenső ítélet ellen mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztett elő. A felperes fellebbezésében a közbenső ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes teljes kártérítési felelősségének megállapítását kérte. Annak megállapítása miatt támadta az elsőfokú bíróság döntését, hogy az alperes szerződésszegő magatartása a tulajdonjog megszerzésének elmaradásából keletkező kárával nem áll okozati összefüggésben. Előadta, hogy az 1997 július 28-i adásvételi szerződés olyan tartalmi hibában szenved, amely kellően gondos eljárás esetén az alperes számára is észlelhető lett volna. Ebből le kellett volna vonnia azt a jogi következtetést, hogy az alapján a szerződés alapján nem kerülhet sor a

tulajdonjoga bejegyzésére. Álláspontja szerint ugyanis a szerződéskötéskor hatályban volt 1972. évi 31. tvr. (Inytr.) 17. § (1) bekezdése, valamint a Vhr. 88. § (1) bekezdése értelmében a bejegyzési kérelem alapjául szolgáló okirat hiányossága hiánypótlással nem volt kiküszöbölhető, csupán új okirat benyújtása útján. Kiemelte, hogy bár a tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasításának közvetlen kiváltó oka az volt, hogy az eladó J. I. nem volt tulajdonosa az ingatlannak, azonban az ő tulajdonjog bejegyzésének elmaradása arra vezethető vissza, hogy az egész szerződési láncolat, ezen belül az 1997 július 28-i adásvételi szerződés is érvénytelen volt. Mindezekre figyelemmel az alperes szerződésszegésével a tulajdonjog elmaradásából eredő kára is okozati összefüggésben áll.

Az alperes az ítélet részbeni megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes az őt ért kárt, illetőleg a károkozás tényét nem bizonyította, továbbá az elsőfokú bíróság a kereseten túlterjeszkedett, mivel az okirat szerkesztésért kifizetett ügyvédi díjat mint kárt a felperes keresetében nem érvényesítette. Emellett sérelmezte annak megállapítását, hogy szerződésszegést követett el. Előadta, hogy a felek aláírása az azt megelőző jognyilatkozat elfogadását jelenti, ezáltal jognyilatkozatukat az aláírással teszik meg. Az eladó cégszerűen írt alá, amely aláírás szemmel láthatóan megegyezett az azon a szerződésen szereplő aláírással, amellyel az ingatlant megszerezte. Arra is hivatkozott, hogy a fejrész és az aláírás eltérése hiánypótlással orvosolható lett volna.

A peres felek fellebbezési ellenkérelme a közbenső ítélet helybenhagyására irányult az ellenérdekű fél által támadott körben.

Az alperes helytállóan hivatkozott arra a fellebbezésében, hogy ha a kereset egy részét teljes egészében elutasítja a bíróság jogalap hiányában, úgy nemcsak közbenső, hanem közbenső és egyben részíteletet is hoz, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét elnevezésétől függetlenül közbenső és részíteletként bírálta el.

Az elsőfokú bíróság a kártérítési felelősség jogalapja tekintetében a tényállást helyesen állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetéseivel az ítéltábla nem értett egyet.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az ügyvédi megbízási szerződést megszegte, azonban az ítéltábla álláspontja szerint nem a Ptk. 477. § (1) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségét, hanem a 474. § és az 1998. évi XI. törvény (Ütv) 3. § (2) bekezdése által megkövetelt, a megbízó érdekeinek megfelelő, legjobb tudása szerinti, lelkiismeretes eljárásra irányuló kötelezettségét sértette meg.

Az alperest a felperessel megkötött ügyvédi megbízási szerződés alapján az a kötelezettség terhelte, hogy minden olyan intézkedést tegyen, ami szükséges ahhoz, hogy a felperes által elérni kívánt cél, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése teljesülhessen. Ez egyrészt magában foglalta az okirat

megszerkesztését, másrészt pedig azt megelőzően annak vizsgálatát, hogy a felperes tulajdonszerzésének nincs-e akadálya. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperesek az 1998 július 28-i szerződés rendellenességét észlelnie, továbbá arról a felperest tájékoztatnia kellett volna.

Az alperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy nem volt érvénytelen a kérdéses adásvételi szerződés, mivel az aláírásnál a tulajdonos került eladóként feltüntetésre, és a szerződés aláírásával tette meg lényegében a szerződési nyilatkozatát az eladó. A kérdéses adásvételi szerződés fejléce eladóként nem a tulajdonost, hanem a F-i I. Vállalatot jelölte meg azzal, hogy a szerződés további részében ezt kell érteni az eladó megjelölés alatt. Ennek megfelelően a tényleges tulajdoni helyzettel ellentétesen rögzíti a szerződés 1. pontja, hogy az eladó F-i I. Rt. tulajdona a kérdéses ingatlan, mivel még tulajdonjog bejegyzési iránti kérelme sem került széljegyzésre. Ezen kívül a szerződésben az eladó F-i I. Rt. tett az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződési nyilatkozatot is. A vélhetőleg elírás folytán szereplő téves névírás elvileg orvosolható lett volna a földhivatali eljárásban, azonban nem az alperes által hivatkozott hiánypótlás keretében, hanem új, az eladó nevét helyesen feltüntető okirat becsatolása útján. Erre azonban nyilvánvalóan nem kerülhetett volna sor, mivel a nem létező, fiktív vevő nem tudott volna, míg az ingatlan értékesítésének szabályosságát vitató eladó nem kívánt volna új okiratot becsatolni. Ebből az ítéltábla azt a következtetést vonta le, hogy az okirat elírás folytán előállt tartalmi hibája olyan akadálya volt T. T. tulajdonjoga bejegyzésének, aminek elhárítására nem volt lehetőség.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az alperes szerződésszegése nem áll okozati összefüggésben a felperesnek abból származó kárával, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. Kétségtelen tény ugyan, hogy a földhivatal nem a kérdéses okirat előbb részletezett hiányossága miatt tagadta meg a felperes tulajdonjogának bejegyzését, hanem azért, mert az alperes által szerkesztett szerződésben eladóként megjelölt J. I. nem volt tulajdonos, az alperes mulasztása azonban mégis okozati összefüggésbe hozható a felperes kárával. Abban az esetben ugyanis, hogyha az alperes kellően gondos eljárása esetén a szerződésnek ezt a rendellenességét észleli, és erre a felperes figyelmét felhívja, úgy a felperes a további tulajdonszerzési akadálytól függetlenül is tudomást szerezhette volna arról, hogy az általa elérni kívánt cél, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem valósulhat meg a szerződés megkötése útján. Emellett az alperes a tulajdonjog bejegyzésnek a fenti hiányosságon túl fennállott, egyéb akadályát sem észlelte, (az alperes fellebbezési ellenkérelmében is említett korábbi kétszeri eladást, amelyről az ítéltáblának a 6.Pf. 20.286/2005., illetve a 6.Pf. 21.127/2006. számon folyamatban volt ügyekből is hivatalos tudomása van), ami ugyancsak a szerződésszegésben megnyilvánuló jogellenes magatartását támasztja alá.

Nem volt alapos az alperes azon érvelése, mely szerint abban az időben még nem tette kötelezővé kamarai előírás a széljegyek alapjául szolgáló okiratok ellenőrzését. Az alperessel mint ügyvéddel szemben a megbízási szerződés teljesítése körében

támasztott elvárhatóság mértéke nem a kamarai előíráshoz, hanem a Ptk. 474. § (1), (2) bekezdése, valamint az Ütv. 3. § (2) bekezdése által meghatározott követelményekhez igazodik. Ezek alapján - külön kamarai határozat nélkül is - megállapítható, hogy az ügyvédtől általában elvárható körütekintő eljárásnak ki kell terjednie mindazon kérelmek és mellékletükként csatolt okiratok gondos ellenőrzésére, amelyeken elintézetlen széljegyek alapulnak. Az alperes ezt a körütekintést elmulasztotta, ezért nem hívta fel a felperes figyelmét arra, hogy tulajdonszerzése akadályba ütközik.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérően úgy foglalt állást, hogy az alperes károkozó magatartása nem kizárólag a megbízási díj kifizetésében jelentkező kárral, hanem a szerződéskötés eredményeként a felperest ért valamennyi kárral okozati összefüggésben áll.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy a felperesnek nem merült fel kára. Az ítéltáblának hivatalos tudomása van arról, hogy 2006. november 15-én a D. A. és társa által a felperes ellen indított per jogerősen befejeződött a felperes marasztalásával. Emellett a felperes az alperes által szerkesztett szerződés alapján az eladó részére a vételárat is kifizette. Mindezek alapján az ítéltábla megállapította, hogy a felperes a szerződés megkötésével összefüggésben kára bekövetkezését, az alperes jogellenes magatartását és a kettő közötti okozati összefüggést maradéktalanul bizonyította.

Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletnek nevezett közbenső- és részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta a meghaladó keresetet elutasító rendelkezés tekintetében.

Budapest, 2008 február 13.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke
Dr. Németh László s. k. előadó bíró
Dr. Szücs József s. k. bíró

A kiadmány hitelül: Gosztola Edit Erzsébettszvtviselő

