

A Kúria a dr. Sárközi Gergő ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szűcsné dr. Durgó Mária ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Győri Törvényszék előtt P.20.849/2012. szám alatt folyamatban volt, és a Győri Ítéltábla Pf.I.20.010/2015/10. számú ítéletével befejezett perében a felperes, valamint az I.r. - II.r. alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. és II.r. alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 600.000 (Hatszázezer) forint együttes másodfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. és II.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára, felhívásra 2.646.400 (Kettőmillió-hatszáznegyvenhatezer-négyszáz) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes mint eladó, és a ... Kft. mint vevő között 2004. március 22-én jött létre adásvételi szerződés, amellyel a felperes - tulajdonjoga teljes vételár kiegyenlítéséig történő fenntartása mellett - 11.000.000 forint ellenében értékesítette a tulajdonát képező ... szám alatti ingatlanát. A szerződés alapján a felperes csak 1.000.000 forinthez jutott hozzá.

A 2005. május 11-én kelt szerződésmódosításban a vételár 17.000.000 forintra történő felemelése mellett a vételárhátralék kifizetésének határidejét 2005. július 20-ra módosították. A szerződés 2005. október 12-i ismételt módosításakor a felperes további vételárfizetési kötelezettség teljesítése nélkül úgy járult hozzá

az ingatlan tulajdonjogának vevő részére történő átruházásához, hogy a vételár kifizetésének határidejét 2005. november 30-ra módosították, és a szerződésben szerepelt, hogy amennyiben a vevő e határidőt elmulasztja, a felek az eredeti állapotot helyreállítják. A szerződésmódosítás értelmében a vevő a 2.870.000 forinton felüli 13.130.000 forintos vételárrészt bankkölcsönből kívánta kiegyenlíteni az I.r. alperes vagy a hitelügyintézés során eljáró ügyvéd, ... letéti számlájára utalás útján.

A szerződés és annak módosításai az II.r. alperesi ügyvédi iroda ügyintézőjeként - okiratszerkesztő ügyvédként - eljáró I.r. alperes közreműködése mellett jöttek létre. A szerződésmódosítással egyidejűleg az I.r. alperes szerkesztett egy 2005. november 30. napjára dátumozott adásvételi szerződést megszüntető okirat tervezetet is, mely szerint a szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanra kötött szerződésüket felbontják, és kéri a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Az I.r. alperesnek tudomása volt arról, hogy a vevő a szerződésmódosítás időpontjában fizetési nehézségekkel küzdött, azonban e körülményről a felperest nem tájékoztatta, és nem ajánlott fel olyan szerződési konstrukciót sem, amely a felperes vagyoni érdekeit, illetve tulajdonjogát hatékonyabban védi.

A szerződésmódosítás idején az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke 15.702.000 forint volt.

2005. november 15-én a vevő a 2005. október 12-i szerződésmódosítás folytán tulajdonába került ingatlant - az adásvételi ügylettől független jogügylet keretében - jelzálogjoggal terhelte meg 1.650.000 ATS és 162.000 Euro erejéig. A vevő a bankkölcsönt a felperesnek fizetendő vételár kiegyenlítéséhez nem kapta meg, és a korábban átadott 1.000.000 forinton felül vételárfizetési kötelezettségének egyéb forrásból sem tett eleget.

2006. február 28-án összesen 6.176.303 forint és járulékai erejéig három végrehajtási jog került bejegyzésre a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára.

Habár a felperes és a vevő között az adásvételi szerződést felbontó, illetve érvénytelenítő megállapodások is születtek, a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az eredeti állapot helyreállíthatóságának hiányában nem volt visszajegyezhető.

A vevő felszámolását 2006. június 15-én rendelték el. A felperes 16.000.000 forint vételárhátralék iránti hitelezői igényét bejelentette ugyan, azonban a felszámolás során ez nem térült meg. A vevőt a cégnyilvántartásból 2009. szeptember 09-én törölték.

A vevő ügyvezetője (...) büntetőjogi felelősségét jelentős kárt

okozó üzletszerűen elkövetett csalás büntette és más bűncselekmények miatt - egyebek mellett a perbeli ügylet kapcsán - a Nagykanizsai Városi Bíróság ... számú, a Zala Megyei Bíróság ... számú határozatával jogerőre emelkedett ítéletében jogerősen megállapította. A büntetőbíróság kötelezte a vádlottat, hogy fizessen meg polgári jogi igény címén a felperes házastársa (...) részére 16.000.000 forintot és annak kamatát. A büntetőbíróság megállapította, hogy az ügyvezetőnek nem volt reális lehetősége a vételár szerződészerű teljesítésére és nem volt képes a megszerzett ingatlanra bejegyzett terhek rendezésére sem.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a II.r. alperest kérte kötelezni 15.702.000 forint és kamata megfizetésére azzal, hogy a II.r. alperes felelőssége egyetemleges ... büntetőeljárás során megállapított fizetési kötelezettségével, míg az I.r. alperes mögöttes felelősként történő marasztalását kérte. Másodlagos kereseti kérelmében 15.149.651 forint - az elsődleges kereseti kérelem szerinti összeg és ... tulajdonát képező ... ingatlanhányad forgalmi értékének különbözete - megfizetésére kérte kötelezni az I.r. és II.r. alpereseket az elsődleges keresetében jelzett módon.

Az alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték, a bűncselekménnyel okozott kár megtérítésére kötelező büntető ítélet polgári jogi igényt elbíráló rendelkezésére tekintettel, de érdemben is vitatták a kereseti kérelmet.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte elsődlegesen a II.r. alperest 14.702.000 forint és annak 2006. június 27-től számított törvényes kamata felperes részére történő megfizetésére azzal, hogy megállapította, a II.r. alperes felelőssége Heffner Ilonkának a jogerős büntetőítéletben meghatározott kártérítési kötelezettségével a fenti összeg tekintetében egyetemleges. Az I.r. alperest mögöttesen azzal kötelezte a fenti összeg megfizetésére, hogy vele szemben végrehajtás a követelés behajtására kizárólag akkor vezethető, ha a II.r. alperessel szembeni végrehajtás eredménytelen marad. A II.r. alperes felelősségét az 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 10. § (1) bekezdésének utaló rendelkezése folytán alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. §-a alapján állapította meg, míg az I.r. alperes mögöttes felelősségét az Ütv. 69. § (2) bekezdésére alapítottan. Rámutatott arra, hogy az ügyvéd tevékenysége nem felelt meg a vele szemben irányadó magas elvárhatósági mércének, a megbízó jogainak megóvására irányuló tájékoztatási kötelezettségét nem teljesítette. Az előre dátumozott adásvételi szerződést felbontó okirattal és a szerződésmódosítás letéti számláról történő teljesítésre vonatkozó rendelkezésével az I.r. alperes azt a hamis látszatot keltette a felperes irányában, hogy a tulajdonjogról való lemondás nem jár kockázattal és e garanciák alkalmasak az ügyletből eredő veszély elhárítására. Az alperesek kármegosztásra alapot adó magatartást bizonyítani nem

tudtak, ugyanakkor a felperes káraként nem a vételár kifizetésének elmaradását, hanem az ingatlan tulajdonjogának elvesztését lehet tekinteni, ezért az ingatlan 2005. október 12-én fennálló forgalmi értéke és az átvett 1.000.000 forint összegű vételárrész különbözete közötti összeg érvényesíthető kárként.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását kiegészítette azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettekkel szemben az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/2-ed részben ... tulajdonát képezte. Megállapította továbbá, hogy az I.r. alperes az ügyletkötés időpontjában is tudott a ... Kft. fizetési nehézségeiről és a vevő ellen kezdeményezett felszámolási eljárásról, ugyanis a 2005. augusztus 25-én kezdeményezett felszámolási eljárásban az I.r. alperes képviselte az adóst. Megállapította továbbá, hogy a Nagykanizsai Járásbíróság az ... számú végzésével a Nagykanizsai Városi Bíróság ... számú ítéletének kijavítása iránti kérelmet elutasította, e végzést a Zalaegerszegi Törvényszék ... számú végzésével helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint ... és a felperes 1986. szeptember 24-én kötöttek házasságot, a perbeli ingatlan tulajdonjogát a felperes 1999. augusztus 11-én szerezte meg ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. A házassági életközösség fennállta alatt szerzett tulajdonjog vonatkozásában bármelyik tulajdonostárs által előterjesztett polgári jogi igény joghatályosnak minősül, a büntető eljárás során pedig mindvégig ... lépett fel a bűncselekmény sértettjeként és terjesztett elő polgári jogi igényt.

A másodfokú bíróság a kiegészített tényállásra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, az alpereseket terhelő marasztalás összegét 5.513.250 forintra leszállította és módosította a perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseket is. Mellőzte annak megállapítását, hogy a II.r. alperes felelőssége a ... büntetőjogi felelősségét megállapító ítélet szerinti felelősséggel egyetemleges. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben rámutatott arra, hogy ... kára vonatkozásában a polgári jogi igény tárgyában született ítélet ítélt dolgot a felperes vonatkozásában nem eredményez, és annak sincs jelentősége, hogy a polgári jogi igény kapcsán helyesen határozták-e meg a ... ért kár mértékét. A konkrét esetben az I.r. alperes terhére bűncselekmény elkövetése nem került megállapításra, így a korábbi büntetőhatározatnak a jelen perbeli jogvita elbírálására e téren sincs kihatása. Megállapította, hogy a felperest ért kár bekövetkezéséhez nem csupán a vevő ügyvezetője által elkövetett bűncselekmény, hanem a II.r. alperes részéről eljáró I.r. alperes cselekménye is hozzájárult. Az I.r. alperes az

ügyvédi megbízási szerződés szerint őt terhelő tájékoztatási kötelezettségnek akkor tett volna eleget teljes körűen, ha az ingatlan más tartozással történő megterhelhetősége, a vevő fizetéseképtelenségi vagy ahhoz közeli helyzete körében is tájékoztatja a felperest. Miután erre nem került sor, így a kárfelelősség megállapítható.

A másodfokú bíróság ugyanakkor a felperes terhére róta, hogy az ügylet során maga sem kellő körültekintéssel járt el, nem kerülte el a kárveszélyt magában rejtő szituációt. Ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes 25 %-os mértékben közrehatott a károsodás bekövetkezésében, mert nem tett eleget kármegelőzési kötelezettségének.

A másodfokú bíróság a kár mértéke vonatkozásában rámutatott arra, hogy miután a felperes mint szerződő fél a szerződés teljesítése címén a teljes vételár különbözet iránti igényével felléphetett volna, azonban kártérítés jogcímén - a másodfokú eljárásban tisztázódott ingatlan tulajdoni viszonyokra tekintettel - a felperes az alperesekkel szemben csak az ingatlan forgalmi értékének tulajdoni hányadára vetített mértéke erejéig bír keresetjogi joggal. Ezért az ingatlan 15.702.000 forint összegű forgalmi értékéből az előleg levonásával 14.702.000 forint tekinthető kárnak, melynek a felperesre eső része 7.351.000 forint, ezt csökkenti a közrehatás 25 %-os mértéke, így az alperesekre áthárítható kár 5.513.250 forint.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított egyetemlegesség kimondását arra tekintettel mellőzte, hogy ... felperes javára szóló előzményi marasztalásának hiányában az egyetemlegesség kérdésének vizsgálata nem merülhet fel a felperes perbeli kereseti kérelme tekintetében.

A jogerős ítélettel szemben valamennyi fél felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet egyetemlegesség kimondását mellőző rendelkezésének érintetlenül hagyása mellett a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott részében való hatályon kívül helyezését és e körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A Ptk. 340. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozva vitatta a másodfokú bíróság által alkalmazott kármegosztást. Rámutatott arra, hogy az alperesi ügyvédi tevékenység során a felperes érdekeinek képviselete és megfelelő tájékoztatása elmaradt, a kár bekövetkezésének okfolyamatához pedig annak nincs köze, hogy a felperes a vevőtől hitelígérvényt vagy banki igazolást nem kért. A károsodásához közvetlenül az vezetett, hogy a vevő az ingatlan forgalmi értékét többszörösen meghaladó mértékű terhekkal terhelte meg az ingatlant, amelynek a vételár megfizetéséhez felveendő hitelhez semmi köze nem volt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a kereshetőségi jog részbeni hiányát megállapító ítéleti rendelkezéseket azzal kifogásolta, hogy az 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 31. §-ának (5) bekezdése értelmében a házastársak közötti vagyoni viszonyokra a Ptk. 140-146. §-ai az irányadók. A felperes házastársának - a házassági közös vagyona vonatkozó rendelkezések értelmében - 2005. október 12. napjáig ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga állt fenn, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként a felperes volt feltüntetve. Ennek a kérdésnek csak a házastársak belső jogviszonyában lehet jelentősége, miután azonban a felperes a 2005. október 12-i megállapodással az ingatlan tulajdonjogáról lemondott, így a 3. személy irányában fennálló jogviszonyokban jogosult a házastársi közös vagyont illető teljes követelés érvényesítésére, ezért megalapozatlan a jogerős ítélet kártérítési összeg fele részére való kereshetőségi jog hiányát kimondó rendelkezése.

Az I.r. és a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő „megváltoztatását” és a kereset elutasítását kérték. Jogszabálysértésként a Ptk. 206. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkoztak a Pp. 4. § (2) bekezdésének szabályával összefüggésben. Álláspontjuk szerint a Pp. 229. § (1) bekezdése kizárja, hogy a jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől a bíróság döntsön, ugyanis a büntetőjogi felelősséget megállapító bíróság már jogerősen döntött a polgári jogi igény tekintetében is. E körben hivatkozott a kármegosztás szabályának megsértésére is, ugyanis a másodfokú bíróság csupán a felperes, valamint az ügyvéd között döntött arányosítással a kármegosztásáról, ezzel a polgári jogi igényt eldöntő ítélettől eltérő jogi álláspontjával valójában a jogerős ítélet rendelkezését bírálta felül, és ezzel is megsértette a Pp. 4. § (2) bekezdését, 229. § (1) bekezdését és 10. § (2) bekezdés b) pontját.

Jogszabálysértésként hivatkoztak továbbá a Ptk. 344. §-a és 339. § (1) bekezdése megsértésére, figyelemmel arra, hogy a károkozó magatartás a bűncselekmény elkövetése volt, ügyvédi mulasztás nem játszott szerepet a felperest ért kár bekövetkezésében, ezért az I.r. és a II.r. alperesek felelőssége nem állapítható meg. Azzal, hogy a polgári jogi igényt a büntető bíróság elbírált, a felperes kára megtérítéséről rendelkezett, a jelen perben hozott jogerős ítélet a Ptk. 355. § (4) bekezdését sérti.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos, az I.r. és a II.r. alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései a felperes felülvizsgálati kérelmének hivatkozásai alapján jogszabálysértőek, ugyanakkor az alperesi

felülvizsgálati kérelemben írt okokból az ítélet nem jogszabálysértő.

A felülvizsgálati kérelmek alapján a Kúriának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a büntető ítélettel elbírált polgári jogi igény jogereje kizárja-e, hogy a felperes kártérítés címén igényt érvényesítsen az alperesekkel szemben. E körben megállapítható, hogy az alperesek alaptalanul sérelmezték a Pp. 206. § (1) bekezdését, ugyanis a polgári jogi igény elbírálása tekintetében a felmerült bizonyítékok okszerű és logikus mérlegelésével, elsősorban a büntetőügyben hozott jogerős ítélet mint közokirat értékelésével állapított meg a bíróság tényállást. Az abból levont jogi következtetések is helytállóak, így a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 4. § (2) bekezdését és 229. § (1) bekezdését sem.

A Pp. 4. § (2) bekezdése jogerősen elbírált bűncselekmény esetén azt tiltja, hogy a bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől döntő polgári ügyben eljáró bíróság határozatában azt állapítsa meg, hogy az, akinek a terhére a büntető bíróság bűncselekményt állapított meg, azt valójában nem követte el. E szabály csupán azt jelenti, hogy az eljáró polgári bíróság a büntető eljárásban vádlott terhére rótt bűncselekményt nem vitathatja, a büntető bíróság ítéletének azonban egyéb vonatkozásban nincs hatálya a polgári perre. A jelen ügyben eljáró bíróság nem tett olyan megállapítást, amiből az következne, hogy a büntető bíróság által jogerősen elítélt Heffner Ilonka a terhére rótt bűncselekményeket nem követte el. Jelen per I.r. alperese terhére a bíróság bűncselekményt nem rótt, büntetőjogi felelősségének megállapítására nem került sor, így az is fogalmilag kizárható, hogy ezzel összefüggésben sérthette volna a bíróság a Pp. 4. § (2) bekezdésének előírását.

A büntető ítéletben a felperes és az alperesek közötti jogviszonyban a polgári jogi kártérítő felelősség fennállásáról, feltételei megvalósulásáról nincs rendelkezés, a polgári jogi igényt is kizárólag a felperes házastársa és - jelen perben alperesként nem szereplő - ... vádlott közötti bűncselekménnyel okozott kár miatti jogviszonyban rendezte. Jelen polgári peres eljárás tárgya nem e bűncselekménnyel okozott kár, hanem a felperes és az I.r. alperes ügyintézése mellett a II.r. alperes mint megbízott ügyvédi tevékenységével összefüggő megbízási szerződés megszegéséből eredő kárigeny, ami elősegíthette a büntetőeljárársban felelősségre vont ... által elkövetett bűncselekmény megvalósítását.

A Pp. 229. § (1) bekezdése a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet anyagi jogereje esetén zárja ki, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon a felek egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot

egymással szemben egyébként vitássá tegyék. A fentiek szerint a jelen ügyben érvényesített igény és a büntető eljárás során érvényesített igény nem azonosak, így a res iudicata szabálya nem zárja ki, hogy a felperes a vele ügyvédi megbízási jogviszonyban álló alperesekkel szemben nem kellően gondos eljárásukra alapítottan kártérítési igényt érvényesítsen.

A bírói gyakorlat nem csupán abban az esetben állapítja meg a tulajdonosváltást eredményező adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét, ha az ügyvédi tevékenység maga is bűncselekményt valósít meg, hanem akarategység hiányában is fennáll az egyetemleges felelőssége annak, aki gondatlan magatartásával, mulasztásával lehetővé tette harmadik személyek szándékos károkozását (BH 2000.198.). Nem zárja ki az ügyvéd kártérítő felelőssége felvetését az a körülmény sem, hogy a felperes károsodását részben harmadik személy bűncselekményt megvalósító magatartása, részben pedig az azt elősegítő gondatlan alperesi magatartás okozta, olyan esetben sem, ha különböző felelősségi alakzatok szerint kell e magatartásokat megítélni (EBH 2000.199.).

A felperessel megbízotti jogviszonyban álló II.r. alperes felelőssége az Ütv. 10. § (1) bekezdés utaló rendelkezése folytán alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján, míg az I.r. alperes mögöttes felelőssége az Ütv. 69. § (2) bekezdése alapján vethető fel. A felperes a kártérítési felelősség szükségképpen elemeit maradéktalanul bizonyította, ugyanakkor az alperesi exkulpáció sikertelen volt, az adásvételi szerződést kötő felek ügyvéd foglalkozású megbízottjának ugyanis az lett volna a feladata, hogy a rábízott ügyet a legjobb tudása szerint, a jogszabályi rendelkezések megtartásával lássa el (Kúria ...). Az okiratszerkesztő ügyvéd e kötelezettségét nem teljesítette, a szakszerű, pontos, a jogkövetkezményekre és a kockázatokra is kiterjedő, a megbízó felperes jogainak megóvására irányuló tájékoztatás elmaradt (BDT 2009.2005.). A konkrét esetben megállapítható, hogy a II.r. alperes (és az ügyintézés során konkrétan eljáró I.r. alperes) a megbízás Ptk.-beli rendelkezésén alapuló általános és az ügyvédi megbízás speciális szabályainak megszegésével megbízotti minőségében szerződést szegő magatartást tanúsított, amely a bűncselekményt elkövető harmadik személy magatartásával együtt a felperes bekövetkezett kárához vezetett (BH 2001.175.).

Helyesen hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az ügyvédtől elvárható gondosság mellett a 2005. október 12-i szerződésmódosításkor az okiratszerkesztő ügyvédnek a módosítás révén létrehozott kockázatokról, lehetséges jogkövetkezményekről a felperest tájékoztatnia kellett volna és csak ennek ismeretében kerülhetett volna abba a helyzetbe laikus félként, hogy döntsön a szerződésmódosítás aláírásáról vagy eltérő tartalmú szerződés,

illetve szerződési kikötés megkívánásától. Az I.r. alperes az ellene folytatott fegyelmi eljárás során elismerte, hogy nem az elvárható gondossággal járt el. A másodfokú bíróság által kiegészített tényállás értelmében az okiratszerkesztő ügyvédnek tudnia kellett a vevő fizetési nehézségeiről, a vele szemben kezdeményezett felszámolási eljárásról is. Ilyen körülmények között különösen kockázatos volt olyan szerződési konstrukció javasolása, amelyben a tulajdonjog anélkül kerül a vevő javára átjegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban, hogy a vételár kifizetésre kerüljön ezzel egyidejűleg.

Abban azonban téves a másodfokú bíróság jogi álláspontja, hogy a kármegosztás körében a kármegelőzési kötelezettség megsértéseként értékelhető, hogy a felperes nem ellenőrizte a vevő azon állítását, hogy hitelt fog kapni és ehhez igazolást sem kívánt meg. A jogban járatlan felperestől nem válható el, hogy felismerje és értékelje egy ilyen szerződéses jogviszonyban a másik fél teljesítési kockázatát. Az alperesi közreműködést ugyanis a felperes éppen azért kérte a szerződés megkötéséhez, hogy a laikus ügyfelek számára olyan szerződési konstrukciót javasoljon, amiben mind az eladó, mind a vevő érdekei megfelelően vannak figyelembe véve. A jogerős ítéletben a felperes terhére rótt mulasztás a Kúria álláspontja szerint éppen az okiratszerkesztő ügyvéd terhére esik, hiszen ügyvédi okiratszerkesztési tevékenység esetén az ő felelőssége és kötelezettsége lett volna az általa javasolt szerződési konstrukció további garanciák nélküli megkötése esetén a vevő pénzügyi nehézségeit, egyéb jogviszonyokból fennálló fizetési kötelezettségeit is ismerve a szerződésmódosítás megtörténtéhez további garanciák, igazolások benyújtását megkövetelni. A hitelt folyósító banki gyakorlat ismeretében is találni lehetett volna olyan más jogi megoldást, ami kiegyensúlyozza a vevői kötelezettségek és az eladói kockázatok közötti egyensúlyt. Nem erre került sor, az okiratszerkesztő ügyvéd által javasolt előre dátumozott szerződést megszüntető okirat megszerkesztése pedig gyakorlatilag semmilyen reális biztosítékot nem jelentett a felperes vagyoni érdekeinek védelmére.

Minderre figyelemmel a Ptk. 344. § (1) bekezdését sérti a jogerős ítéletben alkalmazott kármegosztás.

A továbbiakban azt a kérdést kellett vizsgálni, hogy a felperes mint a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa jogosult-e kártérítési igényt érvényesíteni az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben a teljes ingatlan elvesztése vonatkozásában. Helytelenül ítélte meg a másodfokú bíróság azt a kérdést, hogy a felperesnek az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos tulajdoni hányadára vonatkozóan nincs kártérítési igény előterjesztésére vonatkozó kereshetőségi joga. Helyesen hivatkozott a felperes

felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás az adásvétel tárgyát képező ingatlant kizárólag a felperes tulajdonaként tartotta nyilván. Ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a házassági életközösség tartama alatt került sor, úgy a közös szerzés vélelmére alapítottnan az a házastársak belső jogviszonyában irányadó szabály, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként fel nem tüntetett házastárs is élhet a másik házastárssal szemben tulajdoni igényvel.

Egyöntetű azonban a bírói gyakorlat abban, hogy amennyiben a tulajdonjoggal való rendelkezésre kerül sor, úgy külső, harmadik személyek viszonylatában a házassági vagyoni jogi vélelemnek nincs kihatása, így az ingatlan-nyilvántartásban, mint közhiteles nyilvántartásban bízó harmadik személyek irányában a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti korlátozás sem érvényesül. A Kúria családjogi gyakorlata szerint a házastársak és harmadik személyek közötti külső jogviszonyokban a nem szerződő házastárs rendelkezési jogának megsértésével kötött szerződés önmagában - a Csjt. szerinti korlátozott rendelkezési jog megsértése miatt - nem tekinthető érvénytelennek, a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában pedig az egyoldalú rendelkezés érvényességét a Csjt. 30. §-ának (1) és (2) bekezdése és 31. §-ának (5) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 114. §-ának (1) bekezdése, annak jogkövetkezményeit pedig a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 484.-487. §-ában szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni (BH1993.739., BH2000.449., ..., ..., ...).

E családjogi gyakorlatból következően külső jogviszonyokban nincs jelentősége a házasfelek belső viszonyában érvényesülő elszámolási igényeknek, pusztán erre alapítottnan a rendelkezési jog sérelme nem állapítható meg, amiből az következik, hogy ha a felperes jogosult volt a teljes ingatlan adásvételéről rendelkezni (a peradatok szerint ez ellen házastársa sem tiltakozott), úgy az e körben kötött szerződéssel összefüggő kártérítési igények érvényesítésére is megfelelő keresetindítási jogosultsággal rendelkezik. Ilyen körülmények közül nem választható szét a szerződésből eredő tulajdonosi minőségben, illetve az e szerződés megkötésében közreműködő ügyvéd szerződésszegő magatartásával okozott kár megtérítése iránti igény, azaz a felperes perlési jogosultságát házastársának a házasfelek belső jogviszonyában érvényesülő jogosultságai nem korlátozták.

Azzal, hogy a bíróság a megbízási szerződéses jogviszonyban kárt szenvedő felperes részére kártérítést ítélt meg, nem sérült a Ptk. 355. §-a szerinti káronszerzés tilalma sem. A felperes javára bűncselekménnyel okozott kár jogcímén nem került sor kártérítés megítélésére, az e vonatkozásban a jogerős büntető eljárásban született döntés felülvizsgálatára vagy értékelésére pedig nem kerülhet sor jelen polgári peres eljárás keretei között. A felperes

a per során egyébként is igazolta, hogy az eddig a ... szemben folytatott végrehajtás nem vezetett eredményre. Időközben felszámolták a felperes szerződéses partnerét is, így a felperes az adásvételi szerződés alapján sem juthat hozzá semmilyen kárpótláshoz.

Az egyetemlegesség mellőzésével összefüggő ítéleti rendelkezések nem képezték a felülvizsgálati eljárás tárgyát, a fentebb kifejtettek szerint pedig a károsult az őt ért vagyoni hátrányból semmihez nem jutott hozzá, így a felperesnél jelentkező vagyoni előny levonhatósága nem merült fel.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság e körben jogszabályoknak megfelelő ítéletét helybenhagyta. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes I.r. és II.r. alpereseket a másodfokú perköltség, valamint felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amely a felperes ügyvédi képviseletével összefüggő, áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból áll. Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán a Kúria a le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésére figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2016. január 21.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró