

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.071/2017/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. ... pártfogó ügyvéd (cím) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű és **II.rendű felperes neve** II. rendű, mindketten **t.-i** (cím) lakos felpereseknek - a dr. Takács Sándor ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve **d.-i** (cím) lakos alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 5.P.20.877/2015/23. számú ítélete ellen a felperesek által 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 40 500 (Negyvenezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 190 500 (Egyszázkilencvenezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

A pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. rendű felperes és néhai anyósa, **G. Iné** 2007. július 26-án kelt adásvételi szerződéssel 20 000 000 forint vételár ellenében eladták a közös tulajdonukban lévő **h.-i xx32** helyrajzi számú ingatlant **Tné V. K.** vevő részére. A vevő a vételár teljes összegét hitelből kívánta kiegyenlíteni. A szerződés értelmében a vételárfizetési kötelezettség teljesítésének határideje 2007. szeptember 25. Rögzítették az okiratban, hogy amennyiben a vevő a kötelezettségének a végső határidőig nem tesz eleget, az eladók jogosultak egyoldalú nyilatkozatukkal a szerződéstől elállni. Kikötötték, hogy az eladói érdekmúlást bejelentő nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtása esetén a földhivatal jogosult eredeti állapot helyreállítása címén az eladók tulajdonjogát - a vevő hozzájáruló nyilatkozatának bemutatása nélkül - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni (visszajegyezni). A szerződésben az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba - még a vételár kifizetése előtt - minden további megkérdezésük nélkül vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a vevő javára.

A szerződést az alperes ügyvédi irodájában dolgozó jogi asszisztens készítette elő, azt az alperes ellenjegyezte. A szerződés aláírását megelőzően az alperes tájékoztatást adott arról, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulás a vételár megfizetése előtt nem szokványos szerződéses kikötés. Tájékoztatta az eladókat ennek kockázatairól, e körben arról, hogy ez esetben a

vevő eladhatja, megterhelheti az ingatlant, a szerződő felek ennek ellenére ragaszkodtak a szerződés ilyen tartalommal való megkötéséhez.

A szerződés alapján a vevő tulajdonjogát 2007. július 27-én bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés tárgyát képező ingatlanra a **H.-i** Körzeti Földhivatal 2007. július 30-án **M. F.** jogosult javára 17 000 000 forint erejéig jelzálogjogot; 2007. szeptember 5-én a **gazdasági társaság1** jogosult javára 75 600 forint; **B. S.** jogosult javára 1 226 000 forint, a **gazdasági társaság2** javára 6 905 forint, a **gazdasági társaság3** javára 172 575 forint, a **gazdasági társaság4** javára 907 581 forint erejéig végrehajtási jogot; 2007. szeptember 6-án a **gazdasági társaság1** javára 148 034 forint, a **gazdasági társaság2** javára 8 342 forint, a **gazdasági társaság5** javára 59 905 forint, a **gazdasági társaság6** javára 32 112 forint erejéig végrehajtási jogot jegyezt be.

**Tné V. K.** a hitelt nem kapta meg, ezért a szerződésben kikötött határidőig vételár fizetési kötelezettségének nem tudott eleget tenni. Erre tekintettel 2007. szeptember 14-én az adásvételi szerződést a felek közös megegyezéssel a szerződés megkötésének időpontjára visszaható hatállyal felbontották. A földhivatal az eladók tulajdonjogát visszajegyezte.

2007. szeptember 17-én az I. rendű felperes és **G. Iné** mint eladó, valamint a **gazdasági társaság7** „b.a.” vevő között - a **Tné V. K.**-féle szerződéssel megegyező tartalmú - adásvételi szerződés jött létre, amelyet ugyancsak az alperes ellenjegyzett. A vételár fizetés határidejét 2007. október 31. napjában állapították meg, azonban a vevő kötelezettségének nem tett eleget, ezért az eladók 2007. november 1-jén elálltak a szerződéstől.

2008. február 6-án **G. Iné** jogi képviselője útján a 2007. július 30-án bejegyzett jelzálogjog, valamint a 2007. szeptember 5. és 6. napján bejegyzett végrehajtási jogok törlése iránt kérelmet terjesztett elő a **H.-i** Körzeti Földhivatalnál. A hatóság a kérelmet elutasította azzal az indokolással, hogy a terhek törléséhez a bejegyzés alapját képező jog megszűnését igazoló közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat vagy a feljegyzés törlését megengedő nyilatkozat szükséges.

A felperes és **G. Iné** a **H.-i** Városi Bíróság előtt pert indított **Tné V. K.**-nal, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek jogosultjaival szemben, s abban az ingatlant terhelő jelzálogjog, illetve végrehajtási jogok törlését kérték. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződés felbontása visszamenőleges hatályú, másodlagosan pedig a szerződés érvénytelenségét állították. A **H.-i** Városi Bíróság P.20.575/2010/26. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperesek fellebbezése folytán eljáró Debreceni Törvényszék 2.Pf.21.296/2013/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség tekintetében részben megváltoztatta, egyebekben azt helybenhagyta. A másodfokú határozatot a felperesek jogi képviselője 2014. február 11-én vette át. Az I. rendű felperes az alperessel szemben a Debreceni Ügyvédi Kamaránál fegyelmi eljárást kezdeményezett, melynek eredményeként a fegyelmi tanács megállapította, hogy az alperes 2 rendbeli fegyelmi vétséget követett el, ezért vele szemben pénzbírságot szabott ki. A határozat indokolása szerint az alperes fegyelmi felelősségét azért állapította meg a fegyelmi tanács, mert a perbeli szerződés kapcsán elmulasztotta az ügyvédi megbízást írásba foglalni, illetve a 2007. szeptember 17-én ellenjegyzett adásvételi szerződés megkötése előtt nem szerezte be az ingatlan tulajdoni lapját.

Időközben **G. Iné** elhunyt, a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányada tekintetében jogutódja a II. rendű felperes.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest kártérítés címén 26 108 306 forint és ennek kamatai megfizetésére. Ebből 19 637 144 forintot az ingatlanuk tehermentesítéséhez szükséges összeg fejében, 471 162 forintot a **H.-i** Városi Bíróságon indított törlési perrel összefüggésben keletkezett költségeik, kiadásaik címén, 6 000 000 forintot pedig nem vagyoni káruk fejében az egészségromlásukra tekintettel igényeltek. Arra hivatkoztak, hogy az alperes fegyelmi vétségek elkövetésével a 2007. július 26-i adásvételi szerződés megkötését megelőzően adott nem kielégítő tartalmú tájékoztatással okozott kárt részükre, ugyanis a tájékoztatás nem terjedt ki arra a lehetőségre, hogy a vevő tulajdonjoga alapján az ingatlant meg is terhelheti.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek költségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek követelése elévült, tekintettel arra, hogy állított káruk a jelzálogjog és a végrehajtási jogok bejegyzésekor keletkezett, erről legkésőbb 2007. októberében értesültek, keresetlevelüket azonban csak 2015. március 18-án nyújtották be. Állította, hogy a szerződéskötést megelőzően az eladók részére teljeskörű tájékoztatást adott arról, hogy amennyiben a vevő tulajdonjogát a vételár fizetési kötelezettsége teljesítése előtt bejegyzik, az új tulajdonos az ingatlant elidegenítheti és meg is terhelheti.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, s kötelezte a felpereseket, hogy 500 000 forint perköltséget fizessenek meg az alperesnek. Kimondta, hogy a pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. A határozata indokolásában hangsúlyozta, hogy a perbeli jogvita elbírálására a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, így az alperes kártérítési felelőssége megállapítása szempontjából a 339. § (1) bekezdésében írtakat kell alkalmazni. A Pp. 164. § (1) bekezdésére figyelemmel a felpereseknek kellett bizonyítania, hogy az alperes jogellenes magatartást tanúsított, mellyel okozati összefüggésben őket kár érte.

Tényként állapította meg, hogy az alperessel szemben a Debreceni Ügyvédi Kamara fegyelmi tanácsa fegyelmi büntetést szabott ki, ám a felperesek állított kára ezzel nincs okozati összefüggésben.

Az alperessel szembeni fegyelmi eljárás, illetve a **H.-i** Városi Bíróság előtt folyt per iratai közt fellelhető tanúvallomások alapján megállapította, hogy az alperes az adásvételi szerződések ellenjegyzése előtt tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy a vevő tulajdonjogának a vételár kifizetése előtt történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szokatlan szerződéses kikötés, és felhívta a felek figyelmét ennek lehetséges következményeire is, így arra is, hogy a vevő az ingatlant eladhatja, megterhelheti. Az alperes ezen előadását megerősítette az ügyvédi irodában dolgozó jogi asszisztens, illetve ügyvédjelölt nyilatkozata. Figyelembe vette, hogy az I. rendű felperes is elismerte az előzményi eljárások során, hogy az alperestől tájékoztatást kapott arról, hogy a vevő - tulajdonjogának bejegyzését követően - elidegenítheti a megvásárolt ingatlant azt megelőzően, hogy annak vételárát kifizetné, azaz a szokatlan szerződéses kikötés lehetséges következményeiről valóban szó esett a szerződés aláírása előtt, ám hogy e tájékoztatás nem terjedt ki az ingatlan megterhelhetőségére, az egyéb bizonyítékokkal szemben a felperes nem igazolta. Miután a felpereseknek az előzményi iratok beszerzését meghaladóan további bizonyítási indítványa nem volt, a rendelkezésére álló bizonyítékok értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy az alperes nem tanúsított jogellenes és felróható magatartást a szerződése megkötése, ellenjegyzése előtt, s ez önmagában alaptalanná tette a felperesek kártérítési igényét.

Az alperes elévülési kifogására tekintettel kifejtette, hogy a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jogok - mint a felperesek által állított károk - a Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésükkor, azaz 2007. július 30-án, szeptember 5-én és

szeptember 6-án okozhattak károsodást a felpereseknek, akik azonban keresetlevelüket csak 2015. március 18-án a Ptk. 324. § (1) bekezdésében írt 5 éves elévülési időn túl nyújtották be, így követelésük elévült. Alaptalannak találta a felperesek azon érvelését, hogy károsodásuk csak a **H.-i Városi Bíróság** előtt indított törlési per jogerős befejezésekor következett be, kitért azonban arra, hogy ha e perre tekintettel az elévülés Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti nyugvása történt, az eljárás jogerős befejezésétől számított 1 év állt volna rendelkezésre a felperesek számára a kártérítési per megindítására, ám ezt a határidőt is elmulasztották.

A kártérítési követelés második és harmadik elemével összefüggésben rámutatott, hogy az elévülés e tekintetben nem következett be, ám jogalap hiányában a kereset e körben is alaptalan.

A felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség fizetésére az alperes részére, míg személyes költségmentességükre figyelemmel kimondta, hogy pártfogó ügyvédjük díját és a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, illetve 14. §-a értelmében.

Az ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben kérték a törvényszék ítéletének megváltoztatását, keresetük szerinti határozat hozatalát és az alperes költségben való marasztalását, továbbá a perköltség megfizetése alóli mentesítésüket, rosszabb esetben a perköltség összegének mérséklését. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytelen következtetéseket vont le. Hivatkoztak az alperes által 2007. október 5-én **Tné V. K.-nak**, illetve az ingatlan eladóinak írott levelekre, melyek álláspontjuk szerint azt bizonyítják, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt adott tájékoztatás nem terjed ki az ingatlan megterhelhetőségére. Az alperes ugyanis e levelekben arról írt a címzetteknek, hogy a szerződés aláírását követően szerzett tudomást a terhek bejegyzéséről, amiből következik, hogy a kioktatás csak az ingatlan elidegenítésének lehetőségére vonatkozott. Utaltak a BH 2016. évi 244. szám alatt megjelent, állításuk szerint a perbelivel megegyező tartalmú eseti döntésre. Megítélésük szerint az alperes megsértette a szerződéskötés során az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 10. § (1) bekezdésében, illetve 69. § (2) bekezdésében foglaltakat. Vitatták az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatos érvelését, hangsúlyozva, hogy a **H.-i Városi Bíróság** előtt indított törlési per hatással lehetett az alperessel szembeni kárigényre, mert annak eredményessége esetén indokolatlanná vált volna a jelen per megindítása. Hivatkoztak az I. rendű felperes által az alperesnek írott 2014. december 19-i keltezésű, a kártérítési igényt bejelentő levélre, mely álláspontjuk szerint az elévülést megszakította.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet indokai alapján történő helybenhagyását és a felperesek költségben való marasztalását kérte.

Az ítélet tábla a fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, abból helyes következtetéseket levonva megalapozottan döntött a kereset elutasításáról, döntésének indokaival az ítélet tábla egyetért, azokat nem kívánja megismételni, csupán az alábbiak szerint pontosítani.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a követelés elévült voltára hivatkozott. Elévülési kifogás esetén a bíróságnak először abban a kérdésben kell döntenie, hogy a perbeli követelés elévült-e. Az elévült követelés bírósági úton nem érvényesíthető, ezért a bíróság a keresetet érdemben nem bírálhatja el (BH 2006. évi 220. számú jogeset). Erre figyelemmel tehát a bíróságnak a felperesek kártérítési követelése első elemével - az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, illetve végrehajtási jogok

ellenértéke - összefüggésben elsődlegesen az elévülés kérdésében kellett állást foglalni. E tekintetben a törvényszék helytállóan állapította meg, hogy a károsodás a jelzálogjog, illetve végrehajtási jogok ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésekor következett be. E tényekről a felperesek legkésőbb 2007. októberében tudomást szereztek, az elévülés ekkor kezdődött. Amennyiben a **H.-i** Városi Bíróság előtt az ingatlan vevőjével, illetve a bejegyzett terhek jogosultjaival szemben indított per az elévülés nyugvását eredményező eljárásnak minősül, annak jogerős befejezésétől, a keresetet elutasító döntésről való tudomásszerzéstől - 2014. február 11. - a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint egy év állt rendelkezésre a felperesek számára, hogy az alperessel szemben a kártérítési pert megindítsák. Ezen egy éves határidőn belül a károsult az igényét csak a bíróság előtt érvényesítheti, a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólításnak ilyen esetben az elévülés szempontjából már nincs jelentősége (BH 1993. évi 313. számú jogeset). Erre tekintettel pedig az I. rendű felperes által 2014. december 19-én az alperesnek írott, a kártérítési igényt jelző levélnek nincs jelentősége, a felperesek a rendelkezésükre álló egy éves határidőt elmulasztották, az ingatlanuk megterhelésével összefüggő káruk érvényesítése iránti igényük elévült.

Ezért csak a fellebbezésben írtak miatt tér ki az alábbiakra:

Az alperes által az ingatlan vevőjének 2007. október 5-i keltezéssel írott levélben valóban szerepel, hogy az alperes csak az adásvételi szerződés után szerzett tudomást az ingatlan megterheléséről, ám ebből nem következik, hogy a szerződéskötés előtt nyújtott tájékoztatás az ingatlan megterhelhetőségére nem terjed ki. Miután a jelzálogjogot, illetve a végrehajtási jogot nem vitásan a szerződés megkötése után jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés megkötése előtt erről az ügyvéd tájékoztatást nem adhatott. Az elvi lehetőségről szóló kioktatás megtörténtét a szerződéskötéskor jelenlévő tanúk igazolták, ezzel szemben valóban a felpereseket terhelte volna annak igazolása, hogy a kapott tájékoztatás nem volt teljeskörű, e bizonyítási kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget.

A felperesek által a fellebbezésben felhívott eseti döntésben - BH 2016. évi 244. számú jogeset - a bíróság nem csupán azt mondta ki, amit a felperesek a fellebbezésükben idéztek, hogy tudniillik „az okiratszerkesztő ügyvédnek a szerződés megkötése során olyan jogi megoldást kell választania, amely biztosítja a vevői kötelezettségek és az eladói kockázatok közötti egyensúlyt ...”, hanem hangsúlyozta azt is, hogy „... és tájékoztatnia kell a feleket a választott jogi megoldáshoz kapcsolódó lényeges körülményekről. Ha az ügyvédi közreműködés eredményeként létrejött szerződésben az eladó - a vételár kiegyenlítése előtt - úgy járul hozzá a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, hogy a szerződés alapján semmilyen megfelelő biztosítékban nem részesül és az ügyvéd a vevő általa ismert felszámolásközei helyzetéről sem tájékoztatja az eladót, az ügylet meghiúsulásával okozott károk miatti ügyvédi kártérítési felelősség fennáll akkor is, ha a kárt közvetlenül a vevő ügyvezetője által elkövetett bűncselekmény okozta, az ügyvédi tevékenység pedig csak elősegítette annak megvalósulását”. A perbeli esetben az alperes törekedett a vevői kötelezettségek és az eladói kockázatok közötti egyensúly létrehozására, ugyanis az eladók javára a szerződésben a vevő nem teljesítése esetére elállási jogot kötöttek ki. Nincs adat arra vonatkozóan, hogy az alperes tudott volna a vevő csalárd szándékáról, mindezekre figyelemmel a felhívott eseti döntés sem alapozza meg a felperesek kártérítési igényét.

Az Ütv. 10. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően a Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt feltételeket vizsgálta a kereset elbírálása során. Az Ütv. 69. § (2) bekezdése pedig az ügyvédi iroda felelősségéről szól. A perben eredetileg II. rendű alperesként szerepelt a 'I. rendű alperes neve' Ügyvédi Iroda, ám vele szemben az elsőfokú bíróság a 13. sorszámú, 2016. március

26-án jogerőre emelkedett végzésével a pert megszüntette. Ezekre tekintettel alaptalan a fellebbezés hivatkozása, hogy az alperes megsértette az Ütv. felhívott szakaszait.

Helytállóan hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a kártérítési követelés második és harmadik elemével kapcsolatban az elévülés nem következett be, ám ezek az igények jogalap hiányában eredménnyel nem érvényesíthetők.

Alaptalanul sérelmezték a felperesek a terhükre megállapított perköltséget is. A pervesztes fél a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles a pernyertes fél költségeinek megfizetésére, ez alól a személyes költségmentesség kedvezmény nem mentesít. A perköltség összegeként a törvényszék az alperes képviselőjének munkadíját állapította meg a pertárgy értékének és a kifejtett ügyvédi tevékenységnek a figyelembevételével. A pertárgy értéke az adott esetben 26 108 306 forint. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdése kimondja, hogy a polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege

- a) 10 000 000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10 000 forint,
- b) 10 000 000 forint feletti, de 100 000 000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a) pontban meghatározott munkadíj és a 10 000 000 forint feletti összeg 3 %-a, de legalább 100 000 forint.

Ez alapján az alperes javára 983 249 forint perköltség lett volna elszámolható, amelyet azonban az elsőfokú bíróság az R. 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, az így megállapított 500 000 forint nem túlzott mértékű, ezért annak csökkentésére az ítéletábla nem látott lehetőséget.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is pervesztes felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábla az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, (6) bekezdése, illetve 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A felperesek személyes költségmentességre tekintettel a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján.

A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján az ítéletábla megállapította, hogy a felperesek pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

A fellebbezést az ítéletábla a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

Debrecen, 2017. május 30.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -