

Pfv.V.20.545/2008/5.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Posta Attila ügyvéd (9021 Győr, Aradi vértanúk u. 13. mfsz. 7.) által képviselt **felperesnek alperes** ellen kártérítés iránt a Nagykanizsai Városi Bíróság előtt 9.P.21.140/2006. szám alatt megindított és a Zala Megyei Bíróság 2.Pf.21.221/2007/5. számú ítéletével jogerősen befejezett perében - amelybe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a M.Ü.B. és S.E. - a felperes által előterjesztett 23. sorszámú felülvizsgálati kérelem folytán indult eljárásban a 2008. május 15. napján tartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, kötelezi az alperest, 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.588.000 (Egymillió-ötszáznyolcvannyolcezer) forintot és ennek 2003. február 5. napjától számított törvényes kamatát, továbbá 500.000 (Ötszázezer) forint együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében 1.588.000 forint és ennek késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését. A kereset ténybeli alapjaként előadta, hogy 2003. február 5-én adásvételi szerződéseket kötött, amelyek szerint eladta a tulajdonában álló ingatlanokat, amelyeket szülei haszonélvezeti joga terhelt. A szerződéseket ügyvédként az alperes szerkesztette. Azok 5. pontja szerint a haszonélvezők kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogukról lemondanak és hozzájárulnak ezen haszonélvezeti jognak az ingatlan-nyilvántartásban történő törléséhez. Az alperes részükre olyan tájékoztatást adott, hogy őket illetékfizetési kötelezettség nem terheli. A tájékoztatással ellentétben azonban az illetékhivatal az eladót a haszonélvezeti jogról ellenérték nélkül való lemondás miatt 1.588.000 forint ajándékozási illeték megfizetésére

kötelezte. Az illeték kiszabását követően többször megkeresték az alperest, hogy a hibát kijavítsa. Az alperes először együttműködést mutatott. Közreműködött abban, hogy meggyőzzék a vevőket, a szerződést bontsák fel és a szerződési akaratuknak megfelelő új szerződést kössenek. A vevők azonban az újabb szerződéskötéstől elzárkóztak. Kérték az illetékhivatalt is, hogy a határozatát módosítsa, de a kérelmüket elutasította. Álláspontjuk szerint az ajándékozási illeték kiszabására a szerződési akaratuk téves írásbafoglalása miatt került sor. Az alperes nem hívta fel a figyelmüket az illetékfizetési kötelezettségre. Megszegte az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. (a továbbiakban: Ügyvédi tv.) 3., 22. és 27. §-ának a rendelkezéseit és ezzel neki felesleges kiadást, kárt okozott.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy közel fél évig tartott a szerződéskötés előkészítése. Szerződéstervezet is készült. Nyilvánvaló volt, hogy mi a felperes és a haszonélvező szülők szerződési akarata, az a haszonélvezeti jog ingyenes megszüntetésére irányult. Amennyiben a haszonélvezők ellenérték fejében mondtak volna le a haszonélvezeti jogról, az illetékhivatal a felperes ellen kibocsátott fizetési meghagyásban hasonló mértékű visszterhes vagyonátruházási illetéket szabott volna ki. Álláspontja szerint az illetékhivatal határozata, amelyben ajándékozásnak minősítette a haszonélvezeti jogról való ingyenes lemondást, törvénysértő volt. A felperesnek ez ellen fellebbeznie kellett volna.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a perben lefolytatott bizonyítás adatai alapján nem vitás, hogy a felperes és az alperes között a Ptk. 474. § /1/ bekezdése szerinti megbízási szerződés jött létre. A Ptk. 474. § /2/ bekezdése értelmében az alperesnek a megbízást a felperes utasításainak és érdekeinek megfelelően kellett teljesíteni, az Ügyvédi tv. 3. § /2/ és /3/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően. A felperes állításának, mely szerint egységesen, ellenérték fejében kívánták a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant értékesíteni, ellentmond az a tény, amely mindkét adásvételi szerződésből megállapítható; a vételárat teljes egészében az eladó, azaz a felperes részére fizették meg a vevők, tehát a szülők nem kívántak a vételárból részesedni. Ellenérték nélkül kívántak a haszonélvezeti jogukról a felperes javára lemondani. Ezt támasztja alá a felperes előkészítő irata is, amely szerint a felperes az eladott ingatlanok vételára és a lakóhelyét képező ingatlana szerzési ára közötti különbözetet teljes egészében a lakóingatlanára fordította és a felperesnek az az állítása is, hogy a szülőknek sem keletkezett fizetési kötelezettsége a jogügyletből következően. Az alperes a felperes és szülei akaratának megfelelően készítette el az adásvételi szerződéseket. A megbízási ellátása során a tevékenysége nem terjedhetett ki az illetékjogszabályok megkerülésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatása, a kereseti kérelmének helytadó ítélet meghozatala érdekében a felperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a haszonélvezők nem kívántak a vételárból részesedni, ellenérték nélkül mondtak le a haszonélvezeti jogukról. A felperes által hivatkozott szerződésszegés, a tájékoztatás hiányossága és az érvényesített kár közötti okozati összefüggés nem állapítható meg. Az alperes helyesen állította az őt kérdező egyik haszonélvezőnek a szerződés aláírásakor, hogy átírási, földhivatali bejegyzési illeték fizetése nem őket, hanem a vevőket terheli. Mivel a haszonélvezetről ellenérték nélkül lemondtak, illetékfizetési kötelezettségük sincs.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság azt változtassa meg és az alperest a kereseti kérelem szerint marasztalja. Álláspontja szerint a felülvizsgálni kért ítélet jogszabálysértő, a Pp. 206. §-ába ütközik. A perbeli szerződéssel kapcsolatban valamennyi szerződő fél akarata arra irányult, hogy a vevők tehermentes ingatlantulajdont szerezzenek. A haszonélvezeti jog jogosultjai és a tulajdonos nem kívántak illetékkötelezettséggel járó jogviszonyt létesíteni. A másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az alperes az illetékfizetési kötelezettségről teljeskörű tájékoztatást adott. Az ügyvéd alperesnek a szerződéskötésre adott megbízás során nemcsak a Ptk-nak a megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kellett szem előtt tartania. Az okiratot szerkesztő ügyvéd magatartásának a jogellenessége nemcsak szerződésszegés esetén állhat fenn, hanem az Ügyvédi tv. rendelkezésének a megszegése esetén is. Kára az alperes téves tájékoztatásából és a szerződés hibás szövegezéséből ered. A felek érdekében álló és az akaratukat tükröző helyes, és - hivatkozása szerint - a joggyakorlatban széles körben ismert megfogalmazás („Haszonélvezők a haszonélvezeti joguk földhivatalai törlését kérik, annak megszüntetéséhez hozzájárulnak, ennek ellenértéke a vételár része.”) esetén a vevők illetékterhe sem nőtt volna, a felperes és a haszonélvezők részére sem eredményezett volna többletterhet. Az alperes ugyanis megalapozatlanul állítja, hogy a haszonélvezőknek ez esetben is felmerült volna fizetési kötelezettsége.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában tartását kérte. Álláspontja szerint az általa készített szerződés minden tekintetben a szerződő felek akaratát fejezte ki. Fenntartotta azt a véleményét, hogy a felperesi oldalon akkor is illetékfizetési

kötelezettség keletkezett volna, ha a haszonélvezők visszterhesen mondanak le a haszonélvezeti jogukról. Megismételte azt az álláspontját is, hogy az illetékhivatalnak az ajándékozási illeték kiszabásáról rendelkező határozata jogszabálysértő, az ellen a felperesnek fellebbezéssel kellett volna élnie.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése értelmében a fél a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Legfelsőbb Bíróságtól jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme megalapozott.

Az alperes az adásvételi szerződést kötő felek ügyvédi hivatású megbízottja volt, akinek a Ptk. 474. § /1/ és /2/ bekezdése, valamint az Ügyvédi tv. 1. § és 3. § /2/ bekezdése alapján az volt a feladata, hogy a rábízott ügyet a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával ellássa. Az alperesnek a hivatásából eredő megbízotti kötelezettsége volt, hogy a szerződést kötő felek részére tájékoztatást adjon arról, a szerződés számukra milyen köztartozás-fizetési kötelezettséget eredményez. A felperes megalapozottan hivatkozik arra, hogy a jogerős ítéletnek az illetékfizetési kötelezettség tekintetében adott tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó tényállása hiányos. A felülvizsgálati kérelemmel támadott ítéletet hozó bíróság a perben feltárt bizonyítékokból okszerűtlen mérlegeléssel vonta le azt a következtetést, hogy az alperes a felperesnek és a haszonélvezőknek a szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségről teljeskörű tájékoztatást adott. Ennek ellentmond a felperes személyes előadása, amely szerint jogszabálysértő volt az illetékhivatalnak az ajándékozási illeték kiszabásáról rendelkező határozata. A közigazgatási ítélezési gyakorlat szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 11. § /1/ bekezdés c/ pontja alapján a haszonélvezeti jogról ellenérték nélkül való lemondás ajándékozási illetékfizetési kötelezettség alá esik (BH.2006.342.) Az alperes téves jogi álláspontja miatt nem adott tájékoztatást arról, hogy a szerződések 5. pontjába foglalt rendelkezés a felperes terhére 1,5 millió forint ajándékozási illetékfizetési kötelezettséget eredményez. Megfelelő tájékoztatás esetén a szerződést kötő felek megfontolhatták volna, hogy a szerződési szándékukat miként foglalják írásba. Kétségtelenül nem jelenti a felelősség elismerését, hogy az alperes megpróbált közreműködni abban, hogy a szerződő felek bontsák fel a megkötött szerződést és kössenek újat, de azt bizonyítja, hogy maga az alperes is lehetségesnek tartotta a haszonélvezeti jogról való lemondás olyan megszüvegezését, amely a felperes terhére nem eredményez igen jelentős összegű ajándékozási illetékfizetési kötelezettséget. Azt, hogy az alperes terhére róható jogellenes és felróható magatartás, a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása és a felperes kára között megállapítható-e az okozati összefüggés -

amely a kártérítési felelősség szükségképpen eleme -, az alperes által szerkesztett szerződéssel összefüggésben kellett elbírálni. Teljesen életszerű, hogy a jelentős ajándékozási illetékfizetési kötelezettség ismeretében a felperes nem az alperes által ajánlott tartalommal kötötte volna meg a szerződést és illetékfizetés miatti költsége nem merült volna fel. A tájékoztatás elmulasztása a perbeli esetben a Ptk. 318. §-ának /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 339. §-ának /1/ bekezdése értelmében a kártérítésre alapul szolgál.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az alperest a kereseti kérelem szerint marasztalta.

A Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperest, hogy fizesse meg az alperesnek az első-, másod- és a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét, amely a felperes által lerótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetékből és az őt képviselő ügyvéd munkadíjából és készkiadásaiából áll.

Budapest, 2008. május 15.

Dr. Uttó György s.k. a tanács elnöke, dr. Bella Mária s.k. bíró,
dr. Erményi Lajos s. k. bíró

Nné

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő