

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.220/2008/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljár, utóbb dr. **M.I.** ügyvéd, pártfogó ügyvéd (Címe) által képviselt felperes neve(címe) felperesnek - a személyesen eljár I.rendű alperes neve(címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, amely perbe a dr. K.L. által képviselt M. (Címe) az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6.P.20.536/2007/38. számú ítélete ellen a felperes által 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját teljes egészében az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az alperes, mint nyíregyházi ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte azt a 2002. július 16-án kelt adásvételi szerződést, amelyben **N.L.** és **N.L-né**, mint a ... szám alatti ingatlan tulajdonosai 10 000 000 forint vételár ellenében eladták az ingatlanukat **L.Z-nek**. A szerződés tartalma szerint a vételárból a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg 5 000 000 forintot fizetett meg, míg a vételár-hátralék megfizetésére legkésőbb 6 hónapon belül vállalt kötelezettséget.

A szerződést kötő felek között elsődlegesen azonban szóbeli kölcsönszerződés jött létre, eszerint **N.L.** és **N.L-né** 3 000 000 forint kölcsönt vett fel **L.Z-től** 6 hónap futamidőre, amelynek elteltével az adósok 5 000 000 forint kamatokkal növelt tőkeösszeg visszafizetésére vállaltak kötelezettséget. Az adásvételi szerződés-formát, mint amely megfelelő biztosítékot jelent a hitelező számára a kölcsön visszafizetésére, az alperes ajánlotta a szerződő feleknek. A felek abban is megállapodtak, hogy ha az adósok az 5 000

000 forint, kamatot is magában foglaló kölcsönt a határidőben visszafizetik a hitelező részére, az annak biztosítékául megkötött adásvételi szerződést megsemmisítik, míg a tartozás fizetése hiányában **L.Z.** az 5 000 000 forintos vételár-hátralék megfizetésével megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. A megállapodás részét képezte ennek megfelelően az is, hogy az alperes a kölcsön lejáratáig, azaz 6 hónapig nem nyújtja be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a földhivatalhoz, arra csak akkor kerülhet sor, ha a kölcsöntartozást az adósok határidőben nem fizették meg.

2003. január 17-én **L.Z.** tudomást szerzett arról, hogy a szerződés megkötésében nem a tényleges tulajdonosok, **N.L.** és **N.L.-né** vettek részt, a kölcsönre valójában az ingatlantulajdonosok lányának, **T.N.B.** (névváltozást megelőzően **J.L.**) volt szüksége. **T.N.B.** szülei tudta nélkül, **S.Z.** segítségével, valamint a magukat hamis személyi igazolvánnyal igazoló és **N.L.**-nak, illetve **N.L.-né**-nek kiadó **T.I.** és **B.S.** közreműködésével az ügyletkötés során megtévesztették **L.Z.**-t és az alperest is. A kölcsönt - illetve az abból a közreműködőknek ígért összeg kifizetése után megmaradt részt - ekként ténylegesen **T.N.B.** használta fel.

L.Z. minderről tudomást szerezve 2003. január 17-én felkereste az alperest, és arra kérte, hogy a tulajdonjog átvezetése iránti kérelmet nyújtsa be a körzeti földhivatalhoz. Ennek az alperes még aznap eleget tett. **L.Z.** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme előbb széljegyre került, majd a ... földhivatal azt a 2005. február 22-én kelt 32.554/2003. számú határozatával az okirat hamis voltára hivatkozással elutasította. A földhivatali eljárás alatt ugyanis az ügyészség értesítése alapján a földhivatal is tudomást szerzett arról, hogy többek között **T.N.B.**, **S.Z.**, **T.I.**, **B.S.**, **L.Z.** és az alperes ellen is e cselekmények miatt büntetőeljárás van folyamatban.

Tekintve, hogy az utóbb hamisnak bizonyult adásvételi szerződés 2002. július 16-tól 2003. január 17-ig még széljegyként sem szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, **T.N.B.** ismét **S.Z.** segítségével ezúttal két máig ismeretlen, de magukat ugyancsak hamis személyi igazolvánnyal igazoló személlyel együtt 2002. decemberében az előbbivel azonos módon a felperes sérelmére követtek el csalást. A szerződés megkötésére a magukat **N.L.**-nak és **N.L.-né**-nek kiadó személyek, valamint a felperes között 2002. december 19-én egy ... ügyvéd irodájában került sor. Az okirat szerint a felperes 8 550 000 forint kölcsönt adott át az adósoknak havi 10 %-os kamatra, 2003. május 20-ig, biztosítva azt a perbeli ingatlanon jelzálogjog bejegyzésével. A magukat az ingatlan tulajdonosainak kiadó személyek az ugyanezen a napon kelt szerződés szerint opciót is engedtek a felperes javára 2003. június 10-i lejáratával, amely gyakorlásának feltételéül szabták, hogy az adósoknak lejárt fizetési kötelezettsége legyen ebben az időpontban, amelyet a 8 550 000 forintos opciós vételárba beszámítanak. A felperes a szerződés megkötése előtt az ingatlant megtekintette, és betekintett a tulajdoni lapba is. A kölcsön összegének átadására azért csak másnap került sor, mert az ingatlanon az ... javára ezen időpontban még 300 000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve, a felperes pedig a kölcsön összegét csak a törlési engedély bemutatása után volt hajlandó átadni. A kölcsönt a közreműködők kifizetését követően ezúttal is **T.N.B.** használta fel.

A felperessel kötött szerződéseket az azokat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd 2002. december 20-án benyújtotta a ... Közzeti Földhivatalhoz, amely e napon a jelzálogjogot és a vételi jogot is bejegyezte a felperes javára. Az ingatlan tényleges, valódi tulajdonosainak fellebbezése folytán eljárta ...Megyei Földhivatalnak a határozata alapján azonban - ugyancsak figyelemmel a büntetőeljárás során feltárt tényekre - a közzeti földhivatal a 32.752/2005. szám alatt hozott határozatában a felperes javára korábban bejegyzett mindkét jogot törölte.

A **L.Z.** és a felperes feljelentése alapján megindult büntetőeljárásban kijelölés folytán eljárta ... Városi Bíróság a 2004. november 24-én kelt 10.B.1401/2003/34. számú ítéletében valamennyi vádlott bűnösségét megállapította. Az alperessel, mint VII. rendű vádlottal szemben az elsőfokú ítélet a fellebbezés visszavonása folytán 2004. november 24-én jogerőre emelkedett. A büntető bíróság az alperes terhére rőtta, hogy miközben tudomása volt arról, hogy az őt felkereső felek valójában kölcsönszerződést kötöttek és adásvételi szándék nincs a szerződés mögött, illetve arról is tudomással bírt, hogy valójában nem őt, csak hárommillió forint átadása történt meg, valótlán tartalommal szerkesztette meg az adásvételi szerződést és 2003. január 17-én tudva annak valótlán tartalmáról nyújtotta azt be a földhivatalhoz. Szándékos közreműködésével ekként valótlán adat került a tulajdoni lapra, mint közokiratra, ezért az alperes elkövette a közokirat hamisítás bűntettét.

A felperes, mint magánfél büntetőeljárásban érvényesített polgári jogi igényét az ... Városi Bíróság egyéb törvényes útra utasította.

A felperes polgári pert **T.N.B.** ellen nem indította. A büntetőeljárás

II. rendű vádlottja, **S.Z.** ellen azonban fizetési meghagyás kibocsátását kérte. A kötelezett ellentmondása folytán perré alakult eljárásban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2006. január 11-én 4.P.20.309/2005/11. szám alatt a keresetnek helyt adva 8 550 000 forint és járulékal megfizetésére kötelezte **S.Z.t.** Az elsőfokú ítélet fellebbezés hiányában 2006. április 21-én jogerőre emelkedett. A jogerős ítélet alapján 2006. június 7-én megindult végrehajtási eljárásban ... önálló bírósági végrehajtó az adós tulajdonában levő ingóságokat, illetve ingatlanokat foglalt le, azonban a végrehajtási eljárás a mai napig eredményre még nem vezetett.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetében bűncselekménnyel okozott kár megtérítése címén 8 550 000 forint és járulékal megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Hivatkozott arra, hogy a büntető bíróság által is megállapítottan az alperes jogellenesen járt el, amikor adásvételi szerződés megkötését javasolta a feleknek, illetve az okiratot nem nyújtotta be a törvényben előírt határidőn belül a földhivatalhoz, hogy biztosítsa az ingatlan-nyilvántartásba betekintő harmadik személyek, így a felperes megfelelő védelmét is. Így vált lehetővé az, hogy az elkövetők a tiszta tulajdoni lap felhasználásával ismételtlen csalást kövessenek el, ezúttal a felperes sérelmére. Ha ugyanis a **L.Z.**nal megkötött szerződés akár csak széljegyként is szerepelt volna a tulajdoni lapon, a felperes nyilvánvalóan nem kötötte volna meg a kölcsönszerződést, amit mi sem bizonyít jobban, hogy még a 300 000 forintos ... javára bejegyzett teherre vonatkozóan is a kölcsön átadásának feltételéül szabta a törlési engedély beszerzését.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, hogy a büntető bíróság ítélete alapján nincs okozati összefüggés a **L.Z.**-féle szerződés benyújtásának elmaradása és a felperest ért kár között. A felperesnek a kárt **T.N.B.** és **S.Z.** okozták, sérelmére a csalást ők követték el. Az alperes nem állt jogviszonyban a felperessel, és vele szemben bűncselekményt sem követett el. Utalt arra, hogy a büntető bíróság ítélete éppen azt róta terhére, hogy a hamis tartalmú szerződést benyújtotta a földhivatalhoz. Ebből következően tehát nem követett volna el bűncselekményt, ha a szerződés benyújtásának még 2003. januárjában sem tesz eleget. Utalt arra is, hogy a büntetőeljárás során tett gyanúsítottai vallomások szerint is kifejezetten a szerződő felek, illetve **L.Z.** kérésének eleget téve maradt el a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtása.

Az elsőfokú bíróság a perben beszerezte a büntetőeljárás, a felperes által **S.Z.** ellen indított polgári peres eljárás, az ehhez kapcsolódó végrehajtási eljárás iratait, valamint a földhivatalnál keletkezett iratokat, majd meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az alperes felelőssége az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 10. §-ának (1) bekezdésében foglalt utaló szabály alapján a Ptk. 339. §-ának rendelkezése szerint ítélandó meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. §-ának (1) és (2) bekezdése előírja, hogy a jogváltás bejegyzése iránti kérelmet a szerződés keltétől számított 30 napon belül be kell nyújtani a földhivatalhoz, amely határidőnek az Inytv. 5. §-ában foglaltak szerinti közhitelesség biztosítása és fenntartása szempontjából van jelentősége.

Az Ütv. 1. §-a, 3. §-ának (2) és (3) bekezdése, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 8/1999. (III. 1.) MÜK szabályzata 6/4. a) pontja alapján az alperesnek felróható a kérelem benyújtásának elmulasztása, és ebből a szempontból irreleváns az, hogy a megbízó utasítása alapján mulasztott. A törvényt sértő mulasztást megvalósító megbízást helyesen nem vállalhatta volna el, azt fel kellett volna mondania. Megjegyezte, hogy ha az alperes az Inytv.-ben foglalt határidőn belül a kérelmet benyújtja a körzeti földhivatalhoz, bűncselekményt sem követett volna el, ebben az időpontban ugyanis még nem tudott arról, hogy az általa szerkesztett okirat hamis.

A jelen perben tehát a felróhatóság szempontjából az okirat hamis tartalmának nincs jelentősége.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságnak a felperes és **S.Z.** között folyamatban volt polgári perben meghozott jogerős ítélete alapján az elsőfokú bíróság bizonyítottan látta, hogy a felperest kár érte, és ezzel egyidejűleg bizonyítottan találta a kár tőkeösszegét is, megjegyezve, hogy a havi 10 %-os kamat, mint elmaradt haszon nem illeti meg a felperest, ahhoz ugyanis éppen a bűncselekmény (káresemény) folytán jutott volna hozzá.

Mindezek vizsgálata után az elsőfokú bíróság a kereset elutasítását az okozati összefüggés hiányára alapította. Megállapította, hogy az alperes jogellenes és felróható magatartása csupán távoli és laza okozati összefüggésben áll a felperest ért kárral, amely a gyakorlati tapasztalatok és a formális logika alapján nem is volt előre látható. Nem volt továbbá

releváns az okozati összefüggés, tekintve, hogy az alperes magatartása nem volt alkalmas károkozásra. Nem állapítható meg az sem, hogy az alperes magatartása teljes bizonyossággal járult volna hozzá a felperest ért kár bekövetkezéséhez, minthogy az elkövetők eltökélt szándékára figyelemmel a felperes sérelmére a csalást bármely más ingatlan felhasználásával is elkövethették volna. Végezetül megjegyezte, hogy a **L.Z.**-féle szerződés határidőben történő benyújtása esetén sem bizonyítható az, hogy a felperes által megkötött szerződés időpontjában a tulajdonjog változás iránti kérelem akár széljegy formájában is szerepelt volna még a tulajdoni lapon, feltételezhető ugyanis, hogy ez esetben a csalás hamarabb kiderült volna.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes - annak tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását a keresetnek helytadást és az alperes perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az alperes magatartása és a felperest ért kár között az okozati összefüggés fennáll. Adott esetben ugyanis nem tevékeny magatartással, hanem mulasztással okozott kárról van szó, ezért a kauzalitás megállapításához nem kell fennállnia az elsőfokú bíróság ítéletében felsorolt mind a négy feltételnek. Mulasztás esetén csupán azt kell vizsgálni, hogy létezik-e releváns összefüggés, vagyis, hogy a mulasztás elmaradása esetén bizonyítottan elmaradt volna a kár bekövetkezése. Az pedig nem vitatható, hogy az alperes mulasztása nélkül a károkozó magatartást, a csalást nem lehetett volna elkövetni, ekként tehát az alperes mulasztása legalább részben közrehatott a felperes károsodásában.

Miután a csalók mind a **L.Z.**, mind a felperes sérelmére elkövetett csalás megvalósításánál a perbeli ingatlant használták fel, a szoros ténybeli összefüggés is megállapítható. A felperes a bejegyzett jogok és tények hitelességében bízott a szerződés megkötésekor, ha tehát az alperes határidőben benyújtja a kérelmet a korábbi szerződés alapján történő tulajdonjog változás bejegyzése iránt, a felperes nyilvánvalóan nem kötötte volna meg a saját szerződését.

Az alperes a perbeli szerződés megkötésekor már több éve folytatott ügyvédi tevékenységet, így széleskörű jogi ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkezett.

Ehhez képest tehát - az elsőfokú ítéletben kifejtettektől eltérően - előre kellett volna látnia a felperest érintő káresemény reális lehetőségét. Az alperes kirívóan súlyosan megszegte a reá vonatkozó jogszabályi előírásokat, és magatartását nem menti, hogy utóbb már kiderült az okirat érvénytelensége.

Azt nem vitatta a felperes, hogy az őt ért kár bekövetkezésének közvetlen oka valóban a bűncselekmény elkövetése, a csalás volt. Közvetett oka volt azonban az alperes mulasztása is, amellyel az alperes megteremtette a csalók részére az újabb károkozás lehetőségét. A büntetőeljárás során **T.N.B.** maga vallotta gyanúsítottkénti kihallgatása során, hogy **S.Z.** éppen abban látta az újabb, csalás elkövetésének a lehetőségét, hogy adott időpontban a perbeli ingatlan tulajdoni lapján sem széljegy, sem bejegyzés nem szerepelt. Ha az alperes a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően jár el, a bűnismétlést megakadályozta volna.

Ugyancsak nem követelhető meg mulasztással okozott kár esetén a teljes bizonyosság sem. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos következtetései hipotetikusak. Az elkövetők ismerték a tényleges állapot és az ingatlan-nyilvántartási állapot közti különbséget és ezt használták ki. Az eltérés oka pedig közvetlenül az alperes mulasztására volt visszavezethető.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson a fellebbezését kiegészítve részletezte a jogi okozatossággal kapcsolatos elméleti álláspontokat is, megjegyezte továbbá, hogy miután a keresetet az elsőfokú bíróság kizárólag az okozati összefüggés hiánya miatt utasította el, a fellebbezés korlátaira tekintettel az ítélet tábla kizárólag az elsőfokú ítéletnek az e körben kifejtett szempontjait bírálhatja felül.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta, az általa már korábban előadottakat megismételve.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helyes tényállás alapján érdemben is helyes döntést hozott, ítéletének indokolását azonban az ítélet tábla - részben a fellebbezésben előadottakra is tekintettel - a következők szerint helyesbíti, illetve egészíti ki:

A felperes fellebbezésében arra helyesen utalt, hogy a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a másodfokú bíróság valóban csak a fellebbezés (csatlakozó fellebbezés), illetve fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálhatja felül az elsőfokú ítéletet. Az elsőfokú ítélet nem fellebbezett része ennél fogva a Pp. 228. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel jogerőre emelkedik, így az a Pp. 229. §-ának (1) bekezdése szerinti ítélt dolognak tekintendő.

Miután azonban az elsőfokú bíróságnak a kereseti kérelemről való döntését a Pp. 220. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján az ítélet rendelkező része tartalmazza, helyesen az elsőfokú ítélet rendelkező részének és a fellebbezés (csatlakozó fellebbezés) tartalmának az egybevetése eredményeként állapíthatóak meg csak az elsőfokú ítélet felülvizsgálatának a fellebbezés szabta korlátai.

Mindebből okszerűen következik tehát, hogy nem fellebbezettnek csak az elsőfokú ítélet rendelkező részébe foglalt és fellebbezéssel nem támadott döntés tekinthető. Ilyen helyzet pedig csak abban az esetben állhat elő, ha az elsőfokú bíróság alanyi vagy tárgyi keresethalmazatról döntött, és a fellebbezés nem terjed ki valamennyi döntésre, vagy ha a fellebbezés nem támadja az elsőfokú ítélet érdemi döntését, csupán a perköltség, vagy illeték viselésére vonatkozó rendelkezést sérelmezi.

Egyszerű, azaz egy kereseti kérelmet tartalmazó kereset esetében azonban a kereset fő tárgyára vonatkozóan fogalmilag sem a kereset, sem az elsőfokú bíróság döntése nem osztható, ez esetben tehát kizárt annak részbeni megfellebbezése is.

Az egyszerű kereset jogalapja is egységes, annak elemeiről egyenként döntés nem hozható. Ha az elsőfokú bíróság a keresetet elutasítja, az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetnek helyt adás iránt előterjesztett fellebbezés folytán az elsőfokú ítélet teljes egészében felülbírállhatóvá válik.

A perbeli esetben a felperes egyszerű, kártérítés megfizetése iránti keresetet terjesztett elő, amelyet az elsőfokú bíróság ítéletében elutasított. A kereset elutasításának indoka a kifejtettek tükrében akkor is a jogalap megalapozatlansága volt, ha az elsőfokú ítélet indokolása szerint a kártérítési kereset jogalapja körében vizsgálandó elemek közül csupán az ok-okozati összefüggés hiányát állapította meg. Nem volt tehát akadálya annak, hogy az ítélet táblája a kereset jogalapja körében ismételten állást foglaljon valamennyi, a jogalapot alkotó elem fennállásáról. A jogalap körében ugyanis az elsőfokú ítélet csak abban az esetben jelent ítélt dolgot, ha az elsőfokú bíróság a Pp. 213. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel közbenső ítéletben eldöntötte a jog fennállását és a közbenső ítélet fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

A kifejtett szempontok szerint felülvizsgálva az elsőfokú bíróság ítéletét, az ítélet táblája az alperes kártérítési felelősségét az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakat kiegészítve, a jogellenesség hiányában sem tudta megállapítani a következőkben kifejtendőket szerint:

A felperes az alperes károkozó magatartását mulasztásra vezette vissza. A nemtevéssel - mulasztással - okozott kár a bírói gyakorlat szerint csak abban az esetben jogellenes, ha adott esetben kifejezett jogi kötelezettség áll fenn a cselekvésre.

Az Inyvtv. 26. §-ának (4) bekezdése - helyes értelmezés szerint - csak az érvényes és hatályos szerződések alapján történő jogváltozás bejegyzése iránti kérelem benyújtására ír elő határidőt. Miután a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében a kártérítés jogalapja körében megkívánt jogellenesség mint feltétel, objektív kategória. Miután a hamis szerződésen alapuló bejegyzési kérelem benyújtása az Inyvtv. hivatkozott rendelkezését sérti, az jogellenes, mégpedig függetlenül attól, hogy a kérelmező tudomással bír-e a szerződés hamis tartalmáról. Ebből következően, ha a hamis szerződés bemutatása bármely okból elmarad, kizárt a jogellenesség. Jogellenesség hiányában pedig a kártérítés jogalapja körében meghatározott további feltételek vizsgálata eleve szükségtelen lenne, minthogy a kártérítési felelősség megállapíthatóságának feltételei konjunktívak, így bármelyik feltétel hiánya eleve kizárja a kárért való helytállási kötelezettséget.

Megállapítható azonban, hogy az alperes a tulajdonjog változás átvezetése iránti kérelem benyújtására abban az esetben sem lett volna köteles, ha az általa szerkesztett okirat nem lett volna hamis.

Az Inyvtv. 25. §-ának (2) bekezdése - mint sui generis eljárási szabály - meghatározza azt az alanyi kört, amelyet az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ügyfélnek kell tekinteni.

Az Inyvtv. 26. §-ának (4) bekezdésében foglalt rendelkezésnek a címzettje tehát helyesen az Inyvtv. 25. §-ának (2) bekezdésében meghatározott alanyi kör, és ezen értelmezést támasztja alá az Inyvtv. 26. §-ának (7) bekezdésében foglalt rendelkezés is, mely szerint a

bejegyzést annak kell kérnie aki ezáltal jogosulttá válik, illetve kérheti az is, akinek az bejegyzett jogát érinti. A határidő elmulasztása esetén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 82. §-ának rendelkezésére figyelemmel a mulasztási bírság kiszabására is csak az illetékfizetési kötelezettséggel terhelt ügyféllel szemben kerülhet sor.

Mindebből következik tehát, hogy az alperes, mint a szerződést kötő felek, vagy fél képviselője az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem volt ügyfél, közvetlen közigazgatási jogviszony közte és a földhivatal között nem állt fenn, következésképpen az Inyvt. kötelezést előíró szabályai reá nem vonatkoztak. Az alperes jogi helyzetét részben valóban az Ütv. határozta meg, mint különös jogszabály, ugyanakkor e törvény 1. és 2. §-ának rendelkezésére figyelemmel jogaira, illetve kötelezettségeire alapvetően a Ptk-nak a 474. - 483. §-aiban foglalt, a megbízásra vonatkozó rendelkezései voltak irányadóak, minthogy az alperes jogviszonyban az őt okirat szerkesztésével, illetve képvisellel megbízó féllel (felekkel) állt.

A Ptk. 474. §-ának (2) bekezdése, 476. §-ának, illetve 477. §-ának rendelkezései értelmében az alperes a megbízója utasításai szerint és érdekének megfelelően volt köteles eljárni. Ha célszerűtlen, vagy szakszerűtlen utasítást kapott, feladata csupán abban állt, hogy erre megbízóját figyelmeztesse, és az utasításoktól csak abban az esetben térhetett el, ha azt a megbízó érdeke feltétlenül megkövetelte és az ő előzetes értesítésére már nem volt módja.

E rendelkezésekből pedig okszerűen az következik, hogy az alperes felelőssége csak a megbízójával szemben állt fenn, annak utasítása ellenére tehát csak jogellenesen, és a megbízási szerződés megszegésével nyújthatta volna be a változás bejegyzése iránti kérelmet a földhivatalhoz. Abban az esetben, ha a kérelem határidőn belül történő benyújtásának jogkövetkezményeiről az alperes a megbízóját teljeskörűen tájékoztatta, mindenben eleget tett a jogszabályi rendelkezésekben, illetve a megbízási szerződésben foglaltaknak. A továbbiakban a jogszabályi rendelkezések be nem tartásának kockázatát megbízója viselte, azért tehát az alperes nem felel.

A perbeli iratok tanúsága szerint az nem vitás, hogy a kérelem előterjesztésének elmaradása az alperest megbízó fél, illetve felek döntésén alapult, ennek pedig az alperes köteles volt eleget tenni. Eljárása tehát mindebből következően jogellenesnek nem tekinthető.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy az alperesnek az Ütv. rendelkezéseiből folyó feladatai körébe tartozott az is, hogy az ügyfeleknek megfelelő jogi védelmet biztosító szerződéses konstrukciókat javasoljon. (példa erre többek között a BH. 2002. évi 182. szám alatt közzétett eseti döntésben kifejtett álláspont) Adott esetben a büntetőeljárás irataiból megállapíthatóan a szerződést kötő felek elfogadták az alperes adásvételi szerződés megkötésére tett javaslatát, ezáltal pedig az - a szerződés aláírása folytán - üzleti akarattá válhatott volna abban az esetben, ha a szerződést az ingatlan tényleges tulajdonosai kötötték volna meg. Megállapítható továbbá az is, hogy a szerződést kötő felek közös megállapodása volt az adásvételi szerződés hatálya beálltának a kölcsön visszafizetésétől történő függővé tétele is, amely egyébként a Ptk. 228. §-ának

rendelkezéseire figyelemmel jogilag szabályozott konstrukció. A halasztott hatály folytán pedig nemhogy az alperes, de az őt megbízó **L.Z.** sem sértett volna jogszabályt a kérelem benyújtásának elhalasztásával, még abban az esetben sem, ha a szerződés egyébként érvényes lett volna.

Az ítélet tábla egyebekben elvi síkon osztja az elsőfokú bíróságnak a mulasztás és a kár közti okozatosság vizsgálata körében kifejtett álláspontját is, noha a fentiek tükrében az okozati összefüggés vizsgálata a jogellenesség hiányára tekintettel már szükségtelenné vált.

A kifejtett indokokra tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az indokolási rész kiegészítésével helybenhagyta.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viseléséről az ítélet tábla a Pp. 87. §-ának (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően határozott, a díj összegét a pártfogó ügyvédi képviseletet engedélyező jogi segítségnyújtó szolgálat fogja megállapítani. A felperest személyes költségmentessége folytán pervesztessége ellenére sem lehetett a fellebbezési illeték megtérítésére kötelezni, ezért az az állam terhén marad. (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a)

D e b r e c e n, 2008. június hó 13. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -