

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a Biharyné dr. Mónus Katalin ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Sóregi Zoltán ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I.rendű alperes (I.rendű alperes címe), és a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt alperes (II.rendű alperes címe) ellen kártérítés iránt a Kaposvári Városi Bíróságon 7.P.21.548/2006. számon megindított, és a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.598/2008/8. számú jogerős ítéletével befejezett perében, melybe a II.r. alperes pernyertessége érdekében a III.rendű alperes (III.rendű alperes címe) beavatkozott, a II.r. alperes 25. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán 2008. október 30. napján megtartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 87.500 (Nyolcvanhétezer-ötszáz) forint + ÁFA ügyvédi munkadíjból és 12.500 (Tizenkettőezer-ötszáz) forint készkiadásból álló felülvizsgálati perköltséget.

A II. rendű alperes a saját felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A ...-i ... hrsz. alatt nyilvántartott, valóságban város, utca, szám alatti hétvégi ház és gazdasági épület megnevezésű ingatlan néhai **XY** és fia - az I. rendű alperes - 1/1 arányú közös tulajdonát képezte. Az ingatlant id. **XY** haszonélvezeti joga terhelte.

**XY** 1999. július 22-én 3,5 millió forint kölcsönt vett fel a felperestől, melynek fedezeteként a fenti ingatlant ajánlotta fel. Az ügyletről a II. rendű alperes közreműködésével adásvételi

szerződést készítettek. **XY** a szerződéskötéshez egy 1999. július 19-i fénymásolt tulajdoni lapot adott át a II.r alperesnek, amely a kérdéses adatok takarása folytán nem tartalmazta azt a tényt, hogy az ingatlanra 1999. június 29-én a jogosult javára 6.460.000 forint erejéig jelzálogjog került bejegyzésre. **XY** a kölcsönt nem fizette vissza, a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a hatóság elutasította, mert a jelzálogjogra tekintettel a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését nem lehetett foganatosítani.

A fentiekkel összefüggésben tanúsította magatartása miatt **XY**-t a bíróság jogerős ítéletével jelentős kárt okozó csalás büntette miatt bűnösnek találta és elítélte, míg a felperes polgári jogi igényét egyéb törvényes útra utasította. A Somogy Megyei Ügyvédi Kamara a II. rendű alperest az ügyvédi hivatás magatartási szabályainak megsértésében álló fegyelmi vétség miatt pénzbírsággal sújtotta. Határozatában megállapította, hogy a nevezett az eredeti tulajdoni lap hiányában készítette el a szerződést, a másolat viszont nem tartalmazta a jogosult jelzálogjogát valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat.

A felperes keresetében a **XY**-nek átadott 3.500.000 forint kölcsön kártérítéskénti megfizetésére kérte I. rendű alperesként a nevezetett mint károkozót, míg II. rendű alperesként az okirat szerkesztő ügyvédet egyetemlegesen kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.800.000 forintot, a II. rendű alperest pedig, hogy ugyanezen időn belül fizessen meg a felperesnek 700.000 forintot. Mindkét alperest kötelezte a fenti összegek 1999. július 22-étől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának, valamint perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a per adatai, így a Kaposvári Városi Bíróság 9.B.367.2004/16. számú ítélete és a Somogy Megyei Ügyvédi Kamara fegyelmi határozata alapján megállapította az alperesek jogellenes magatartását és állást foglalt abban a kérdésben is, hogy a II. rendű alperes aktív magatartása is szükséges volt ahhoz, hogy az I. rendű alperes a felperesnek a kárt okozza. A II. rendű alperesnek a kármegosztásra való hivatkozását alaposnak találva arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperesek közrehatásának aránya a kár bekövetkeztében 80-20%-os az I. rendű alperes terhére. A kármegosztás alapjául szolgáló körülményként értékelte, hogy a felperes a fénymásolt tulajdoni lapot maga is látta, továbbá, hogy igénye érvényesítésével két évet késlekedett.

A felperes és a II. rendű alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítélet nem fellebbezett rendelkezését nem érintette, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, és az alpereseket egyetemlegesen kötelezte 3.500.000 forint és annak az elsőfokú bíróság ítéletében írt kamatai megfizetésére. Az alpereseket perköltség fizetésére is

kötelezte. Ítélete indokolásában megállapította, hogy az alperesek egymással összefüggő magatartása vezetett a felperes károsodásához, amelynek következtében a Ptk. 337.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a kár egyetemleges kötelezettséggel történő megtérítésére. Az egyetemlegesség mellőzésére irányuló törvényi (Ptk. 344.§ (3) bekezdés) feltételeket nem találta megállapíthatónak, és ebben a körben a károsult felperes közrehatására vonatkozó és a kár megtérülésére tett érvelést is elvetette.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatását és vele szemben a felperes keresetének elutasítását, perköltségben való marasztalását, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az általa készített adásvételi szerződés alkalmas volt a tulajdonosváltás ingatlannyilvántartási bejegyzésére. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem reagált a fellebbezésében kifejtett álláspontjára, így az egyetemlegesség alkalmazását a Ptk. 337.§ (1) bekezdésének felhívásán kívül nem indokolta. Indokolatlan maradt a felperes közrehatásának, ennek folytán pedig a Ptk. 344.§ (3) bekezdésére hivatkozó jogi érvelésének mellőzése is. Állította, hogy a tulajdoni lap kiváltása során a károsult a kár bekövetkezésében közrehatott, mert nem az adott helyzetben elvárható gondos és körültekintő magatartást tanúsította. A jogerős ítélet mindezek folytán sértette a Ptk. 339. § (1), 340. § (1) és 318. §-ában foglaltakat, valamint az 1998. évi XI. törvény 1. §-ának (3) bekezdésében és a Ptk. 374. § (2) bekezdésében írtakat is.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Előadta, hogy az egyetemleges felelősség mellőzésének hiányzik a jogszabályi indoka. Az I. rendű alperes nem rendelkezik jövedelemmel és végrehajtás alá vonható vagyontárgya sincs, míg a felperes közrehatása a per adatai alapján nem volt megállapítható.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálat Pp. 275. § (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a II. rendű alperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében elsősorban a felróhatóságának hiányára hivatkozott, ezért a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a bíróság az okiratszerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét jogszabálysértéssel állapította-e meg.

A jogszabálysértés vizsgálatánál abból indult ki, hogy a megbízási szerződés alapján mi volt az ügyvéd feladata. Az ügyvéd hivatású II. rendű alperes az adásvételi szerződést kötő felek megbízottja

volt, ezért a Ptk. 474. § (1) és (2) bekezdése valamint az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény - a továbbiakban Ütv. - 1. §-a, 3. §-ának (2) bekezdése alapján az volt a feladata, hogy rábízott ügyet a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával lássa el. A II. rendű alperes készítette és ellenjegyezte az adásvételi szerződést, mely tevékenységével az Ütv. 27. §-ának (1) bekezdés a) pontja értelmében bizonyította, hogy az okirat megfelel a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak. A Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlannyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az alperesnek hivatásából eredő megbízotti feladata volt tehát olyan okirat szerkesztése, amely alkalmas a tulajdonosváltás ingatlannyilvántartási átvezetéséhez. Ennek ellátásához nélkülözhetetlen az ingatlannyilvántartási jogszabályok ismerete, ami a szerződéskötés idején hatályos jogszabályként az 1972. évi 31. sz. tvr.

- a továbbiakban: Inytvr. - volt. A tvr. 9. §-ának (1) bekezdése értelmében a tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan jelentős adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket. Azzal, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződést az ingatlan nem általa beszerzett és részére csupán fénymásolatban átadott tulajdoni lapja alapján készítette el, megbízott ügyvédként megszegte a rá háruló jogszabályi kötelezettségét. Jogellenes és felróható magatartása pedig azáltal, hogy a kölcsön visszafizetésének mellőzése miatt a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem tudta megszerezni, okozati összefüggésben állt a felperes kárával.

A másodfokú bíróság a II. rendű alperes kárfelelősségét a Ptk. 337. § (1) bekezdésére és a Ptk. 344. § (1) bekezdésére alapította. Jogsértés nélkül állapította meg, hogy a károsodást együttesen okozó, ezért az egyetemleges kárfelelősséget megalapozó egymással összefüggő magatartások vezettek a felperes károsodásához. E magatartások egységét az a tény sem bontja meg, hogy az egyik alperesnek a bűncselekményt is megvalósító magatartásához a másik alperes gondatlan magatartása társult. A fentiek következtében a támadott ítélet a Ptk. 337. § (1) bekezdésében foglaltakat sem sértette.

A Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése értelmében a közös károkozók felelőssége harmadik személy irányában egyetemleges. E főszabály alól a (3) bekezdés kivételt tartalmaz, amelynek értelmében a bíróság mellőzheti az egyetemleges felelősség megállapítását és a károkozókat közrehatásuk arányában is marasztalhatja ha:

a) ez a kár megtérítését nem veszélyezteti és tetemesen nem is késlelteti, vagy

b) a károsult maga is közrehatott a kár bekövetkezésében vagy igénye érvényesítésével menthető ok nélkül késlekedett.

A törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően a bíróság a fenti feltételek fennállta esetén sem köteles az egyetemlegesség mellőzésére, csupán élhet ezzel a lehetőséggel, amennyiben azt indokoltnak tartja. Ebből következően nem az egyetemlegesség alkalmazása igényel részletes indokolást, hanem annak mellőzése.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által elvetett egyetemlegesség kérdésében álláspontját a szükséges terjedelemben kifejtette és meghatározta azokat a szempontokat, amelyek indokolatlanná teszik az egyetemleges marasztalás mellőzését. A jogerős ítélet ezért az alperesek egyetemleges marasztalása tárgyában sem sértette meg a Ptk. 344.§ (1) bekezdésében foglaltakat.

A Legfelsőbb Bíróság a fentiekben kifejtett indokolással a jogerős ítéletet a Pp. 270.§ (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte a II. rendű alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Ugyanezen törvényhely alapján a felmerült költségét a II. rendű alperes maga viseli.

Budapest, 2008. október 30.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelül:

tisztviselő