

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Papp Antal ügyvéd által képviselt **felperesnek** a személyesen eljáró **alperes** ellen **kártérítés** iránt a Pest Megyei Bíróságnál 11.P.22.806/2006. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.585/2008/3. számú kijavított ítéletével befejezett perében, amely perbe az alperes pernyertessége érdekében a MÜBSE beavatkozott, a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. évi május hó 28. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

B, a, K. L. utca 12-14. III/2. szám alatti önkormányzati lakás bérlője M. I. volt, aki 1990. februárjában tartási szerződést kötött N. A-val, a felperes akkori élettársának a fiával. A tartás ellenértéke a bérlakás bérleti jogának várománya volt. A tartási szerződést a hatóság jóváhagyta. M. I. átköltözött a felperes és élettársa lakásába, ahol közösen gondoskodtak róla, miután N. A. eltartó ekkor a sorkatonai szolgálatát teljesítette.

M. I. 1991-ben a bérlakást megvásárolta, az ahhoz szükséges vételárelőleget N. A. fizette. A vételár hátralék és járulécai erejéig a Önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

M. I. a tulajdonszerzését követően, 1991. július 14-én a korábbi tartási szerződés helyett öröklési szerződést kötött N. A-val, aki vállalta az örökhagyó eltartását, a lakás havi törlesztő részletének a teljesítését, az örökhagyó pedig - eltartása ellenében - úgy rendelkezett, hogy halála esetén minden vagyonát, így a K. L. utcai öröklakást is N. A. örökölje. Az öröklési szerződés alapján - az öröklési igény biztosítására - 1991. decemberében elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

M. I. tartásáról a felperes és az élettársa gondoskodott 1994. február 15-éig, amikor az élettársi kapcsolat megszakadását követően a felperes élettársa a közös lakásukból elköltözött. Ezt követően a felperes maga gondoskodott a saját lakásában M.I-ről.

A felperes és M.I. 1995. nyarán felkeresték az alperest, aki, mint ügyvéd két okiratot készített a részükre. Az 1995. július 26-án kelt „közös nyilatkozat eltartási szerződés felbontásáról” elnevezésű okirat szerint N. A. és M. I. kijelentik, hogy az 1990. április 13-án kötött tartási szerződést közös megegyezéssel „felbontják”. Az 1995. augusztus 1. napján kelt okirat szerint pedig M.I. és a felperes életjáradéki szerződést kötnek egymással. M.I. hozzájárult ahhoz, hogy a K.L. utcai lakása havi 3.000 forint életjáradék ellenében a felperes nevére kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban, az ő haszonélvezeti jogával terhelt. Az öröklakás értékét a felek 800.000 forintban határozták meg.

A felperes 1995. szeptember 1-én kérte a földhivatalnál a tulajdonjogának, valamint M.I. haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, de arra csak 1999. május 18-án kapott hiánypótlásra való felhívást, és a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalomról való tájékoztatást. A hiánypótlási kötelezettségének nem tett eleget, a kérelmét 1999. november 2-án elutasították. Végül 2001. április 20-án törölték az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat.

M.I. 1996. július 27-én meghalt, a hagyatékát pedig - közötté a K.L. utcai lakást - a közjegyző az öröklési szerződés alapján N.A. részére adta át.

A felperes keresetet indított N.A. ellen arra hivatkozással, hogy az alperes által készített, 1995. július 26-ára keltezett közös nyilatkozat minden jogviszonyt megszüntetett, és az 1995. augusztus 1-jén kötött életjáradéki szerződés alapján ő szerezte meg a lakás tulajdonjogát. A bíróság jogerős részítéletével elutasította a tulajdoni igényét, és kötelezte összesen 472.926 forint perköltség és illeték megtérítésére. A felperes ezt teljesítette.

A részítéletet követően folytatódott perben a felperes hagyatéki hitelezői igényt érvényesített N.A-val szemben, de jogerős döntés nem született, mert a másodfokú eljárás során a per szüneteléssel megszűnt. Ennek pedig az volt az alapja, hogy a felperes 2005. január 14-én megvásárolta az élettársától a közös ingatlan tulajdoni illetőségét, és a vételár meghatározásánál figyelembe vették a felperesnek a N. A-val szembeni követelését.

A felperes módosított keresetében kérte az alperestől annak a 7.900.000 forintban megjelölt kárának a megtérítését, amely amiatt merült fel, hogy nem szerezhette meg a K.L. utcai lakás tulajdonjogát. Kérte továbbá a N. A-val szembeni tulajdoni perben

hozott jogerős részítélet alapján őt terhelő 472.926 forint megfizetésére való kötelezését, és annak a 911.320 forintnak a megtérítését, amelyet az életjáradéki szerződésben bízva kifizetett. Ez magában foglalta a K.L. utcai lakás vételárhátralékát, az örökhagyó temetési költségeit, és az örökhagyó részére nyújtott tartás ellenértékét.

A felperesnek az volt az álláspontja, hogy az alperes megszegte a vele kötött ügyvédi megbízási szerződésben foglaltakat, mert elmulasztotta a tulajdoni lap beszerzését, és nem szerzett információkat arra, hogy nincs-e akadálya az életjáradéki szerződés alapján az ő tulajdonszerzésének. Az ingatlan terheiről ezért nem is adott tájékoztatást. Az alperes mulasztása miatt nem szerezhette meg a tulajdonjogot, így a kára az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, és mindaz, ami a sikertelen perrel, valamint az érvényes életjáradéki szerződésben bízva kiadásként felmerült.

Az alperes és a beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság még a 2005. decemberében hozott 11.P.24.478/2003/21. számú ítéletével kötelezte az alperest 8.156.926 forint és kamata megfizetésére, a másodfokú bíróság azonban a 6.Pf.20.253/2006/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az elsőfokú bírósággal egyezően a másodfokú bíróság is megállapította, hogy az alperes megszegte a megbízotti kötelezettségét, amikor az életjáradéki szerződés megkötése előtt nem tekintette meg az ingatlan tulajdoni lapját. Ezzel a mulasztásával azonban nem áll okozati összefüggésben az, hogy a felperes nem szerezhette meg a tulajdonjogot. Káraként csak azok a veszteségek értékelhetők, amelyek a szerződés megkötésével érték. A kártérítéssel olyan helyzetbe kell hozni, amilyenben akkor lett volna, ha a szerződést nem köti meg. E károk vizsgálata érdekében rendelte el az új eljárást.

Az újabb eljárásban hozott ítéletével az elsőfokú bíróság csak a N.A. elleni perrel felmerült 472.926 forint kár és kamata megfizetésére kötelezte az alperest, az ezt meghaladó keresetet elutasította.

Megállapította, hogy az alperes megszegte a megbízási szerződésből eredő kötelezettségeit, de nem ez okozta azt, hogy a felperes nem szerezhette meg a K.L. utcai lakás tulajdonjogát. Ha ugyanis megnézi a tulajdoni lapot, akkor arról tájékoztathatta volna a felperest, hogy a tulajdonszerzésének akadálya van. Az azonban nem állapítható meg, hogy az öröklési szerződést M.I. és N.A. megszüntették volna, illetőleg megállapodás hiányában az erre irányuló pert M.I. biztosan megindította és meg is nyerte volna.

Az alperes mulasztásával okozati összefüggésben áll viszont az, hogy a felperesnek perrel kellett megkísérelnie a tulajdonjoga érvényesítését, ezért az elvesztett per költsége olyan kár, amelyet a Ptk. 318. §-ának (1) és 339. §-ának (1) bekezdése alapján meg kell térítenie.

A felperes egyéb kárigényét (vételár rész, temetési költség, tartás ellenértéke) azért nem követelheti, mert az megtérült az élettársával kötött adásvételi szerződés kapcsán történt elszámolás során.

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét. Indokolásában - egyebek mellett - kifejtette, hogy ha M.I. az öröklési szerződés megszüntetése iránti pert mégis megindította volna, alappal feltételezhető, hogy N.A. a perben védekezett és elszámolási igényt érvényesített volna. Megállapítható, hogy az örökhagyó gondozását közel öt évig a felperes élettársa - a szerződéses örökös anyja - látta el. A felperes nem kifogásolta, hogy a K.L. utcai lakásban lakik N.A. , majd később az édesanyja is. A lakás törlesztő részleteit továbbra is N.A. fizette. A felperes, bár az életjáradéki szerződés alapján már 1995. augusztus 1-jén birtokba vehette volna a lakást, ez iránt semmilyen lépést nem tett. Elvárható lett volna tőle is, hogy érdeklődjék a földhivatalnál, milyen ok miatt nem történik meg a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. Ha ezt a felperes, vagy az örökhagyó megtette volna, akkor lett volna még ideje az örökhagyónak arra, hogy az öröklési szerződés megszüntetése iránti pert megindítsa, de annak az eredményére következtetést nem vonható le.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet és elsődlegesen a hatályon kívül helyezése mellett az alperes 7.900.000 forint és 2005. december 12-étől járó kamata megfizetésére való kötelezését, másodlagosan az ügyben eljáró első, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.

Álláspontja szerint a jogerős ítélet bizonyítékértékelése téves, sérti a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat. Megítélése szerint iratellenesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az örökhagyó gondozását öt évig az élettársa látta el, továbbá, hogy N.A. a lakás törlesztő részleteit továbbra is fizette. Arra hivatkozott, hogy N.A. nyilatkozata szerint az édesanyja és a felperes gondoskodtak M. I-ről, majd az együttélésük megszakadását követően a felperes maga látta el az örökhagyót. Iratellenesnek tartotta a másodfokú bíróság ténymegállapítását abban a körben is, hogy a lakás vételárának törlesztő részleteit N.A. fizette, mert állította, hogy azt ő teljesítette. Iratellenesnek tartotta azt is, hogy a felperes kereste fel az alperest 1995. nyarán, mert M. I-vel együtt mentek el az alpereshez, és maga M.I. adta elő a kérését az alperes felé.

Megítélése szerint mindebből az következik, hogy M.I. minden tartási jogviszonyon alapuló kapcsolatot meg akart szüntetni N. A-val. Az ő tudatában csak egy szerződés létezett, ha pedig az alperes az ingatlan-nyilvántartási iratokat megtekinti, akkor megállapíthatta volna, hogy volt öröklési szerződés, és akkor a közös nyilatkozat nem a tartási, hanem az öröklési szerződés megszüntetésére irányult volna. Az örökhagyó nyilatkozataiból és a felek kapcsolatából egyértelmű, hogy az örökhagyó megindította és meg is nyerte volna az öröklési szerződés megszüntetése iránti pert.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a felülvizsgálattal támadott részében, és a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján abban a körben vizsgálta, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes kártérítési igényt érvényesített, amelynek alapja az ügyvéd foglalkozású alperessel 1995. év nyarán kötött, a Ptk. 474. §-ában szabályozott megbízási szerződés megszegése volt. A bíróság jogerős ítéletében helyesen fejtette ki, hogy a jogvita elbírálására a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése, illetőleg a 339. §-ának (1) bekezdése az irányadó. Az anyagi jogi felelősségi szabályok alapján - figyelemmel a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésében foglalt eljárási szabályra is - a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy kára az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben következett be.

Az alperes szerződésszegése a perben nem volt vitás. Az életjáradéki szerződés megkötése előtt elmulasztott ingatlan-nyilvántartási tájékoztató és tájékoztatás nem felelt meg a Ptk. 474. §-ának (2) bekezdésében, és az ügyvédségről szóló, akkor hatályban volt 1983. évi 4. tvr. 1. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak. Az sem vitás, hogy a felperes nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, mert M.I. hagyatékát - köztte a K.L. utcai lakást - a közjegyző az öröklési szerződés alapján N. A-nak adta át. Az okozati összefüggés körében azonban az alperesnek csak olyan magatartása vehető figyelembe, amely megakadályozhatta volna a felperes kárának bekövetkezését. Nem lehet kétséges, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, illetőleg a N.A. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom akadályozta. Az önkormányzat javára bejegyzett terheket évekkel később törölték ugyan, de a rendelkezésre álló

bizonyítékok alapján az nem állapítható meg, hogy ha az alperes az öröklési szerződés alapján bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomról tájékoztatta volna a felperest és M. I-t, akkor M.I. e szerződés megszüntetését peren kívüli magállapodással sikeresen kezdeményezte, illetőleg ennek hiányában az 1996. július 27-én bekövetkezett haláláig eredményes perrel érvényesítette volna.

A feltételezett perrel kapcsolatos esetleges elszámolási igény körében alappal hivatkozott a felperes a jogerős ítélet részben téves, részben iratellenes megállapításaira az örökhagyó tartását, és a törlesztő részletek teljesítését illetően. Ezeknek azonban a felperes tulajdonszerzésének elmaradása miatt érvényesített kára szempontjából jogi jelentősége nincs, a teljesített szolgáltatások elszámolása pedig megtörtént és az erre alapított kárigény a felülvizsgálati eljárásnak nem volt a tárgya. Az alperes megkeresésének a körülményeivel - egyedül, vagy M. I-vel közösen történt - a felperes előadása is eltérő volt, de ennek a ténynek az alperes kártérítési felelőssége szempontjából nincs jelentősége.

A bíróságok az alperes kártérítő felelősségének elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatták, és a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelésével megállapított tényállás alapján jogszabálysértés nélkül utasították el a felperesnek az ingatlan forgalmi értékéből eredő kár megfizetésére irányuló követelését.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesnek és a beavatkozónak a felülvizsgálati eljárásban megítélhető költsége nem volt.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. május 28.

Dr. Uttó György s.k. a tanács elnöke, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Erményi Lajos s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

M.Zs.

bírósági ügyintéző

