

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.III.21.955/2009/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Módosi Anna-Mária ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szegedi Károly ügyvéd által képviselt alperes ellen megtérítési igény és járulékai megfizetése iránt a Szolnoki Városi Bíróság előtt 9.P.20.825/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2.Pf.20.518/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 36. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

Az alperes által készített és ellenjegyzett, 2004. április 27-én kelt adásvételi szerződés alapján **J.** és **B.** eladták a tulajdonukat képező szolnoki 3850 helyrajzi számú ingatlant **M.** vevő részére. Az ingatlan vételárát 8.000.000 forintban állapították meg, amelyből 5.000.000 forintban határozták meg **J.** vételárrészét, míg 3.000.000 forintban **B.**-ét. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg 500.000 - 500.000 forint foglaltot fizetett az eladók részére, továbbá vállalta, hogy a fennmaradó vételárat az eladók részére legkésőbb 2004. június 27. napjáig kiegyenlíti.

Az eladók a szerződés aláírásával hozzájárulásukat adták, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A szerződés aláírásakor az ingatlanban lakott **L.**, mint szívességi lakáshasználó.

A szerződés megkötését követően 2004. május 3. napján a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, majd **M.** anélkül, hogy a fennmaradó vételárát az eladóknak megfizette volna, az ingatlant tovább értékesítette **M. Z.** és **K.**, az ő tulajdonjuk 2004. június 3-án került bejegyzésre.

A második adásvételi szerződés írásba foglalására szintén az alperes ügyvédi irodájában került sor.

J. 4.500.000 forint vételár hátralék megfizetése iránt keresetet terjesztett elő **M.**-el szemben. Az eljárás során a felek között egyezség jött létre, amelyben **M.** elismerte a tartozását és vállalta annak 2005. május 10. napjáig történő megfizetését. A Szolnoki Városi Bíróság az 1.P.21.507/2004/10. számú végzésével a felek között létrejött egyezséget jóváhagyta.

A határidő eredménytelen elteltét követően **J.** feljelentést tett a Szolnoki Rendőrkapitányságon, amelynek eredményeként a büntetőbíróság megállapította **M.** bűnösségét jelentős kárt okozó csalás büntetében.

A Békés Megyei Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa a 22/2006. számú határozatával az alperest vétkesnek találta egy rendbeli gondatlanul elkövetett fegyelmi vétségben és 250.000 forint pénzbírsággal sújtotta. Indokolásában kifejtette, hogy az alperes által készített adásvételi szerződés egyoldalúan a vevő érdekeit szolgálta. Kifogásolta továbbá, hogy az ingatlan újbóli értékesítése során nem kereste indokát annak, hogy **M.** miért adja el ilyen rövid időn belül az ingatlant, illetve meg sem győződött arról, hogy a vételár fizetési kötelezettségének eleget tett-e.

A felperes Panaszbizottsága, a Szolgáltatási Bizottság döntését megváltoztatva, peren kívüli eljárásban **J.** kárigényét elismerte és a biztosított önrész levonásával 4.250.000 forintot utalt át részére.

A felperes a keresetében az általa kifizetett 4.250.000 forint tőke és járuléakai megfizetésére kérte az alperes kötelezését arra hivatkozással, hogy a biztosító az általa kifizetett kártérítési összeget a biztosítottól visszakövetelheti, ha a kárt a biztosított jogellenes, súlyosan gondatlan magatartásával okozta. Keresetét az Ügyvédi Felelősségbiztosítási Feltételek IV. pontjára alapította.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével 4.250.000 forint és annak törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest. Indokolásában kifejtette, hogy az alperes nem járt el kellően körültekintően, amikor nem készített tényvázlatot a 2004. április 27-én történt adásvételről. Osztotta a fegyelmi határozat megállapítását arra vonatkozóan, hogy az általa szerkesztett adásvételi szerződés egyoldalúan a vevő érdekét szolgálta, és az alperes nem tudta elfogadható indokát adni annak, hogy miért nem alkalmazott biztosítékot az eladó jogainak védelme érdekében.

A bizonyítási eljárás eredményeképpen megállapította a bíróság, hogy a tulajdonjog azonnali átszállásának jogi természetéről az

alperes tájékoztatta a szerződő feleket, azonban annak terjedelmét nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani. **J.**-ben a szerződés megkötésekor félelmet keltett a vevő ismerőse viselkedése, ezért az alperesnek fokozottabban kellett volna az ő érdekeit képviselnie. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy az alperestől elvárható lett volna, hogy a második szerződés megkötésekor meggyőződjön arról, hogy a vételár kifizetés megtörtént-e. Azzal ugyanis, hogy tovább értékesítésre került az ingatlan, végleg megakadályozta az esetleges nem fizetés esetén az eredeti állapot helyreállítását. Mindezek alapján a bíróság az alperes magatartását súlyosan gondatlannak értékelte, és a felperes megtérítési igényét alaposnak találta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. Indokolásában kifejtette, hogy a felperes a felelősségbiztosítási szabályzattal ellentétesen teljesített a panaszosnak kifizetést, a kárrendezéssel kapcsolatos peren kívüli eljárás ugyanis nem volt alkalmas az alperes mulasztásának, vagy közrehatása mértékének megállapítására. A felelősségbiztosítási feltételek VI/5. pontja szerint ugyanis a felperes csak jogerős marasztaló bírósági határozat esetén áll helyt akkor, ha a károsultat olyan kár érte, amelyben a biztosított magatartása is közrehatott, de a peren kívüli eljárás kárrendezés során nem járt eredménnyel. Sem a kifizetést megelőzően, sem azt követően nem állt a felperes rendelkezésére az alperes felelősségét megállapító jogerős és marasztaló rendelkezést tartalmazó bírósági határozat. Az elsőfokú bíróság megállapította az alperes súlyos gondatlanságát, erre azonban a kifizetés után került sor.

A jogerős ítélet kifejtette továbbá, hogy a felperes az általa kifizetett kártérítési összeget csak akkor követelheti vissza a biztosítotttól, ha a kárt a biztosított jogellenes magatartásával szándékosan, vagy súlyosan gondatlan magatartásával maga idézte elő. Súlyosan gondatlannak pedig akkor minősül a károkozó magatartása, ha a biztosítottat a legsúlyosabb fegyelmi büntetéssel sújtották, vagy amelyet a bíróság ilyennek minősített. A Békés Megyei Ügyvédi Kamara azonban az alperes magatartását nem minősítette súlyosan gondatlannak és a legsúlyosabb fegyelmi büntetés, a kizárás alkalmazását sem tartotta indokoltnak.

A másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelése alapján nem tartotta bizonyítottnak azt, hogy **J.**-et fenyegetéssel vették rá a szerződés aláírására, illetőleg, hogy szándékával ellentétesen került kikötésre a vevők tulajdonjogának azonnali átszállása. Rámutatott továbbá arra, hogy az alperesnek nem volt kötelessége vizsgálni a felek viszonyát, a teljesítőképességet, mint ahogyan nem volt közrehatása a vételár meghatározásában, illetve a foglaló összegében sem.

A másodfokú bíróság osztotta azonban az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy az alperes felróható magatartást

tanúsított, amikor nem készített ügyvédi tényvázlatot, így nem kerülhettek rögzítésre a szerződő felek nyilatkozatai. Rámutatott azonban arra, hogy az alperesnek ez a mulasztása nincs okozati összefüggésben J. károsodásával, az kizárólag azért következett be, mert a vevő nem fizette ki a vételárat. Az okozati összefüggés hiányában a felperes regressz igénye sem lehet megalapozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára való utasítását kérte.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésével, a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében írt bizonyítékértékelést megsértve jutott arra a következtetésre, hogy az alperes mulasztása és súlyos norma szegései nem állnak okozati összefüggésben a keletkezett kárral, azzal, hogy az eladó nem jutott hozzá az ingatlan őt megillető vételárához, miközben annak tulajdonjogát a szerződés megkötésével elveszítette. A jogban járatlan állampolgárok ugyanis azért fordulnak ügyvédhez, hogy a megfelelő joghatás kiváltására alkalmas okiratokat készítsenek, és az eljárásuk szavatolja a szerződésben részt vevő felek érdekeit.

Véleménye szerint a felperes Panaszbizottsága az Egyesület szabályzatának megfelelően döntött, amikor a panaszos kérelmének helyt adva, kifizette a kárt. Megítélése szerint a felperes helytállását a panaszossal szemben nem zárta ki a Feltételek VI/5. pontja, tekintettel arra, hogy a peren kívüli kárrendezés során megállapítható volt az ügyvédi mulasztás. Az Egyesületet nem köti ugyan az Ügyvédi Kamara fegyelmi eljárásban megállapított tényállása, de ez nem jelenti azt, hogy a fegyelmi eljárásban megállapított tényállásra a határozatában ne hivatkozhatna, a megállapított tényállást egyébként az elsőfokú eljárásban felvett bizonyítás sem cáfolta. Iratellenesnek tartja továbbá a jogerős ítélet indokolását arra vonatkozóan, hogy az Ügyvédi Kamara fegyelmi határozata nem tekintette az alperes magatartását súlyosan gondatlannak. A fegyelmi határozat ugyanis a szándékossággal határos súlyos gondatlanságnak tekintette az alperes magatartását.

Álláspontja szerint a felperes visszkereseti igényének érvényesítésére a biztosítási feltételek nem írják elő azt a kötelezettséget, hogy a bíróságnak előzetesen kell a biztosítotti magatartást súlyosan gondatlannak minősítenie. A biztosítotti magatartás gondatlanságának mértékéről a döntés többnyire a biztosítottal szembeni visszkeresetek elbírálása során történhet meg, a visszkereset elbírálása során kell a bíróságnak állást foglalni abban, hogy súlyosan gondatlan volt-e a biztosítotti magatartás.

Álláspontja szerint a biztosított ügyvéd mulasztása nem merült ki abban, hogy nem vett fel tényállást, hanem a súlyosan aggályos magatartása abban nyilvánult meg, hogy az eladó figyelmét nem hívta

fel az aggályos feltételek mellett történő ingatlan eladás következményeire, illetve a vételár behajtásának rendkívüli kockázatára. Mindezeket csak súlyosbítja, hogy az alperes működött közre a második adásvételi szerződés megkötésében is. Ezzel az alperes megsértette az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 3. §-ának (2) bekezdését, illetve a 25. §-ának (2) bekezdését. A megfelelő biztosítéknak a szerződésbe való beépítésével a tulajdonjog nem szállt volna át a vevőre a teljes vételár meg nem fizetése esetén, és az eladónak nem keletkezett volna a perben szereplő kára. Ezért a biztosított ügyvéd az eljárásáért kártérítő felelősséggel tartozik, így az érvényes felelősségbiztosítás és a biztosítási feltételek alapján a biztosító helyette helytállni tartozott.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását, valamint a felperesnek a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségekben való marasztalását kérte, mert az volt az álláspontja, hogy a jogerős ítélet helytállóan állapította meg, hogy a felperes a felelősségbiztosítási Feltételekben foglalt szabályokkal ellentétesen döntött, amikor kifizette a panaszos részére a kártérítést.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes az ügyvéd alperes felelősségbiztosítása alapján kifizetett kártérítési összeg megtérítése iránt indított keresetet az alperessel szemben. Az irányadó anyagi jogi felelősségi szabály - az Ügyvédi Felelősségbiztosítási Feltétel IV. pontja, a Ptk. 559. §-ának (3) bekezdésével összhangban - határozza meg, hogy a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerinti eljárási szabály folytán mely tények tekintetében, kit terhel a bizonyítás kötelezettsége. A felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy a kár a biztosított alperes jogellenes magatartásával szándékosan, vagy súlyosan gondatlan magatartásával okozati összefüggésben következett be.

A felperes a keresetében az alperes mulasztását abban jelölte meg, hogy az adásvételről nem készített tényvázlatot, nem tájékoztatta az eladót a tulajdonjognak a vételár kifizetése előtt az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének joghatásairól. Kifogásolta, hogy az alperes nem tájékoztatta az eladót a vételár behajtásának kockázatáról, illetve, hogy közreműködött az újabb adásvételi szerződés megkötésében.

A jogerős ítélet helytállóan utalt arra, hogy az alperesnek nem kellett vizsgálnia a felek teljesítőképességét, de a szerződés megkötésekor nem is merült fel arra adat, hogy kételkednie kellett volna a vevő fizetőképességében, különös figyelemmel arra, hogy a

vevő az ingatlan vételárához képest megfelelő mértékű foglalatot fizetett ki az eladók részére. A második adásvételi szerződés megkötésének nem volt jogi akadálya, **M.** az ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonosa volt az ingatlannak, ezért azzal rendelkezhetett.

A jogerős ítélet helyesen fejtette ki ugyanakkor, hogy az alperes az adásvételi szerződés elkészítésekor szakmai hibát vétett, amikor nem vett fel tényvázlatot a szerződéskötés körülményeinek rögzítésére; ennek hiányában az alperesre hárult a bizonyítási teher a szerződéskötés körülményeit, illetve a szerződésben foglaltakról nyújtott tájékoztatást illetően. A bíróságoknak ezért azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes fent kifejtett jogellenes magatartása okozta-e **J.** eladó kárát.

A szerződés írásbafoglalása körülményeinek tisztázása érdekében a bíróságok a szükséges bizonyítást lefolytatták, és a másodfokú bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján állapította meg, hogy az alperes a szerződés megkötésekor széleskörű tájékoztatást nyújtott a tulajdonjog azonnali átszállásának következményeiről. A perben, és az azt megelőzően keletkezett iratokból kiderült, hogy **J.** tisztában volt a jogintézmény joghatásával, ismerte az azonnali tulajdon átszállás jogi következményeit. **J.**nek az ügyvédi kamara fegyelmi eljárása során tett nyilatkozata szerint az alperes a szerződést felolvasta és tájékoztatta, hogy a kikötése milyen következményekkel jár. Az eljárás során a személyes meghallgatásakor ismételten előadta, hogy az alperes tájékoztatta a tulajdonjog átruházásának joghatásáról.

Az eladó ennek ellenére a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződés aláírásával hozzájárult, lehetővé téve, hogy a vevő tulajdonjoga a vételár teljes kiegyenlítését megelőzően bejegyzésre kerüljön; ezt annak tudatában, hogy a vételár teljesítése nem lesz előfeltétele a tulajdonjog bejegyzésének. A szerződést szerkesztő ügyvédnek a szerződést kötő felek akaratát kellett írásba foglalni. A jogerős ítéletnek a szerződéskötés körülményeire vonatkozó megállapításai okszerűtlen következtetést, logikai ellentmondást nem tartalmaznak, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak nincs oka a bizonyítékok felülmérlegelésére.

A perben azonban nem az alperes magatartásának vagy esetleges mulasztásának volt döntő jelentősége, hanem annak, hogy a kár azért következett be, mert a vevő, **M.** nem teljesítette a szerződésben foglalt kötelezettségeit. A vevő a bejegyzett tulajdonjoga folytán tovább értékesíthette az ingatlant, annak jogi akadálya nem volt. Az ingatlan újabb értékesítése nem akadályozta meg a vevőt a vételárhátralék megfizetésében, ellenkezőleg a kötelezettsége teljesítésére lehetőséget teremtett. Kizárólag a vevő súlyosan szerződésszegő magatartása miatt maradt el a kifizetés. **J.**nak a fennmaradt 4.500.000 forint vételár követelésére kötelmi jogi igénye keletkezett, ami a vevő tulajdonjogától és az annak alapján történt értékesítéstől független, és változatlanul fennáll. A

jogerős ítélet ezért nem tévedett, amikor az okozati összefüggés hiányában tartotta megalapozatlannak a felperes visszkereseti igényét az alperessel szemben.

A kötelmi igény és a bíróság végrehajtható határozata folytán J. károsodása pedig csak abban az esetben állítható, ha a követeléséhez végrehajtás útján sem jutott volna hozzá, végrehajtást azonban nem kért.

A Legfelsőbb Bíróság a felperes eljárásának megítélésében nem osztotta maradéktalanul a jogerős ítélet megállapításait. A felelősségbiztosítási feltételek VI/5. pontja szerint az egyesület csak a bíróság jogerős marasztaló ítélete esetén áll helyt akkor, ha a tényállás, illetőleg a biztosított felelősségének megállapítása a peren kívüli eljárásban nem lehetséges. A szabály a biztosító védelme érdekében született, ugyanis vitatott tényállás esetén addig nem terheli fizetési kötelezettség, amíg a bíróság jogerős ítéletével nem állapítja meg a biztosított felelősségét. A fentiek helyes értelmezése szerint a felperes, amennyiben kétséget kizáróan megalapozottnak tartja a panaszos által előadottakat, dönthet a kár megfizetése mellett, a kockázatát azonban viselnie kell, ugyanis sem az egyesület megállapításai, sem a fegyelmi határozat tényállása, a bíróságot nem köti. A bíróság a regressz igény érvényesítése során a Feltételek IV. pontjában foglaltak vizsgálata során helyezkedhet olyan álláspontra, amely eltérően ítéli meg a teljesítéshez alapul vett körülményeket, ami végső soron kihat a megtérítési igény bírósági megítélésére.

A döntés a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt a kifejtett indokok alapján nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pereszes felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2010. május 31.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Almásy Mária s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő