

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a felperesnek, a I.r. alperes és II. rendű alperes ellen kártérítés iránt a Vas Megyei Bíróságon P.20.494/2005. számon megindított, és a Győri Ítéltábla Pf.I.20.149/2006/10. számú közbenső ítéletével befejezett perében az I.r. alperes 43. sorszámú felülvizsgálati kérelme alapján 2007. szeptember 6. napján kitűzött nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.000 (Hatezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Az I.r. alperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által helybenhagyott közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperes javára az I.r. alperest kártérítési felelősség terheli az 1998. március 10. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben. Megállapította, hogy a szerződés megkötésekor az I.r. alperes a felperes megbízása alapján ügyvédként járt el. Az adásvételi szerződés tartalmazta az eladó azon tájékoztatását, hogy az OTP javára 2002. október 28-ig terheli a ingatlant jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom és a tulajdonjog csak ezt követő időpontban lesz bejegyezhető. Ezért az ingatlan tulajdonjogát az I.r. alperes csak 2002. október 28-át követően szerezheti meg.

Az I.r. alperes az elvárható gondosságot elmulasztotta, amikor anélkül készítette el a szerződést, hogy meggyőződött volna arról, van-e az ingatlanon teher és az milyen jellegű. Az I.r. alperes nem tájékoztatta a laikus felperest, hogy az ingatlanon a szerződésben megjelölt dátumig a harmadik személyek olyan jogot szerezhetnek, amely a tulajdonjoga bejegyzését kizárják, illetve hogy a felperes

elveszítheti az ingatlan fizikai birtokát. Ennek a tájékoztatásnak az elmaradását igazolja, hogy az I.r. alperes bérleti és kölcsönszerződést is megfogalmazott, valamint hogy az adásvételi szerződésben a felek haláluk esetére is rendelkeztek. Ezek a szerződések nem rendezték azt a kérdést, hogy mi történik akkor, ha az ingatlanra harmadik személy szerez 2002. október 28-a előtt olyan jogot, amely a felperesi tulajdonlást illetőleg birtoklást akadályozza. Az I.r. alperes nem bizonyította, hogy teljeskörű tájékoztatást adott a felperesnek a szerződés megkötésekor a felperesi tulajdonszerzés, birtoklás kockázatairól. Az I.r. alperes olyan okiratot szerkesztett, amely alapján a felperes tulajdonszerzése eleve bizonytalan volt. Az I.r. alperesi mulasztás és a felperesi oldalon bekövetkezett káros eredmény - a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította, az ingatlan árverési értékesítésre került, a felperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát - között az okozati összefüggés fennállt. A felperesnek fentiek folytán kára keletkezett, amelyért az I.r. alperes kártérítési felelőssége fennáll.

A jogerős közbenső ítélet hatályon kívül helyezése és a felperes keresetének elutasítása érdekében az I.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Állította, hogy a jogerős ítélet azon megállapítása miszerint az ingatlanon fennálló teherről és annak esetleges jogkövetkezményeiről nem adott tájékoztatást a felperesnek, iratellenes és logikai ellentmondást tartalmaz. Ezáltal a Pp. 206.§-ának (1) bekezdésben foglaltakat sérti. Előadta, hogy a tulajdoni lapról a felperes számára ismert volt a fennálló teher, a felperes azonban nem erről, hanem az eladó lakásépítési kedvezményének biztosítását szolgáló teherről kapott tájékoztatást. A szerződés megkötése és a tulajdonjog bejegyzése közötti több év eltelte miatt a felperes zavartalan birtoklását a bérleti szerződés biztosította, míg a tulajdonjog meg nem szerzésének az esetére a felperes a kamatokkal növelt vételárat a kölcsönszerződés alapján visszakaphatta. A bérleti és az adásvételi szerződésben a felek bármelyikének halála esetére történő rendelkezés a felperesi vevő érdekét védte. A jogerős ítélet a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdésében, a 474. és 476.§-aiban megjelölt rendelkezésekkel is ellentétes. Az I.r. alperes megbízottként cél érdekében való tevékenységre vállalt kötelezettséget, de nem ígérte, hogy tevékenysége meghatározott eredménnyel jár majd. A felperes az ingatlan bizonytalan jövőbeli helyzetét ismerve igényelte a szerződés elkészítését. Részére célszerűtlen utasítást adott, melyre nyomatékosan figyelmeztette, a felperes azonban a figyelmeztetés ellenére is ragaszkodott az utasításhoz ezért az ebből eredő károk nem az I.r. alperest, hanem a felperest terhelik. Az a tény, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem jegyeztethette be az ingatlannyilvántartásba nem az I.r. alperes által készített okirat hibájából vagy a tájékoztatás hiányosságából adódott, hanem az eladó jogellenes magatartásából.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

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

A per nem vitás adatai értelmében az I.r. alperes a felperes megbízottjaként készítette el a perbeli végleges adásvételi szerződést. E megbízást a Ptk. 474.§-ának (2) bekezdése szerint a megbízó felperes utasításai szerint és érdekének megfelelően kellett volna teljesítenie. Amennyiben a felperes a megbízás teljesítése körében célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást adott, erre őt az I.r. alperesnek figyelmeztetnie kellett volna. Az ügyvédként eljáró I.r. alperes kötelezettségeit az ügyvédségről szóló, a szerződéskötés idején hatályos 1983. évi 4. sz. tvr. rendelkezései is meghatározták. A tvr. 1.§-ának (1) bekezdése szerint feladata volt, hogy a felperest jogai érvényesítéséhez hozzásegítse. A (3) bekezdés értelmében az ügyvéd az e törvényerejű rendeletben és más jogszabályokban meghatározott jogait és kötelezségeit a legjobb tudása szerint köteles érvényesíteni és teljesíteni.

A felperes mint vevő érdekeinek az felelt meg, ha az ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonos-változásnak az ingatlannyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. [Ptk. 117.§ (3) bekezdése] Az ingatlan tulajdonjogát a felperes nem szerezte meg, mert az adásvételi szerződés megkötése és a tulajdonosváltozásnak az ingatlannyilvántartási bejegyezhetősége között eltelt időben az ingatlanra több jogosult javára végrehajtási jog nyert bejegyzést, majd az ingatlan árverési értékesítésre került.

Az I.r. alperes a jogerős ítélet helytálló megállapítása érdekében olyan adásvételi szerződés készítésében működött közre, amely alapján a tulajdon megszerzése eleve kétséges volt. Bizonytalansági elemet jelentett az, hogy az eladó tulajdonjogának az ingatlannyilvántartási bejegyzése a szerződés megkötésének időpontjában még nem történt meg, a szerződés szerint a vevő csak annak megkötésétől számított négy év elteltével szerezhette meg a tulajdonjogot. Mindezek együttesen azt eredményezték, hogy a vevő védtelenné vált az eladó esetleges rosszhiszemű magatartásával szemben. Ennek ellenére az ingatlannyilvántartásba nem nyert bejegyzést semmiféle, a felperes érdekét védő jog, azok a jogok pedig amelyeket a bérleti és a kölcsönszerződések tartalmaztak, hatálytalanok voltak egy nem jóhiszemű eladói magatartással szemben.

Az I.r. alperesnek jogász szakemberként tudnia kellett

a felperesi tulajdonszerzést veszélyeztető fenti körülményekről. A Ptk. 476.§-a alapján akkor mentesülhetett volna a felelősség alól, ha bizonyítja: a fenti aggályos körülményekre felhívta a felperes figyelmét, aki a szerződés megkötéséhez a tájékoztatás ellenére is ragaszkodott. Mindezek bizonyítása nem történt meg, ezért a másodfokú bíróság a megbízás felülvizsgálati kérelemben írt szabályainak megsértése nélkül, továbbá a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdésében írtak jogszerű alkalmazásával állapította meg közbenső ítéletében az I.r. alperes kártérítési felelősségét.

Az I.r. alperes a Pp. 206.§-ának (1) bekezdésében meghatározott eljárási szabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati álláspontja kapcsán a Legfelsőbb Bíróság az alábbiakat szögezi le.

A Pp. 275.§-ának (3) bekezdésében foglaltakból következik, hogy az olyan eljárási szabálysértés, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nincs a felülvizsgálati kérelmet nem alapozza meg. Az I.r. alperes nem bizonyította a perben, hogy a tulajdonjog megszerzésének kétséges voltára a felperest felhívta, aki a szerződés adott tartalommal való megkötéséhez a figyelmeztetés ellenére is ragaszkodott. Ehhez képest az ingatlanban lévő lakás birtoklása, illetőleg a kifizetett vételárhoz való visszajutás lehetősége, jelentőséggel nem bíró tényezők, melyeknek a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérő volta sem eredményezné annak megváltoztatását.

A Legfelsőbb Bíróság ezért az I.r. alperesnek a Pp. 206.§ (1) bekezdését illető felülvizsgálati érvelésének a részletes vizsgálatát mellőzte.

A fentiekben ismertetett indokokkal a Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta és a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az I.r. alperest a felperes utazási költségéből álló perköltségének megtérítésére.

Budapest, 2007. szeptember 6.

Dr. Horeczky Károly a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

tisztviselő