

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.739/2010/3. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla **(pártfogó ügyvéd neve)** által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Boytha Pál ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti lakos alperes ellen kártérítés iránt indított perében, melyben az alperes pernyertességének érdekében **(elnök neve, címe)** által képviselt Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete (1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. IV/5.) beavatkozott, a Csongrád Megyei Bíróság 2010. október 8. napján kelt 6.P.20.213/2010/32. számú ítélete ellen a felperes 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 400.000,- (négy százezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A feljegyzett 900.000,- (kilenc százezer) Ft másodfokú eljárási illetéket, valamint **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvédmásodfokú eljárással kapcsolatos díját a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes a 2002. február 22. napján **(ügyvéd neve)** ügyvéd által ellenjegyzett szerződés szerint 5.800.000,- Ft kölcsönt vett fel a perben nem álló **(személy neve)** 2002. április 22-i visszafizetési határidővel, amelynek biztosítására 2002. április 22 - május 22. időtartamra opciós jogot biztosított a kölcsönadó részére a tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe, hrsz.)** szám alatti

ingatlan tulajdonában álló 571/757 arányú illetőségére. Az opciós vételárat 5.800.000,- Ft-ban állapították meg. A felperes vállalta, hogy a vételi jog gyakorlása esetén az ingatlanrészt beköltözhetően a kölcsönadó birtokába és használatába adja, továbbá megteszi a tulajdonjog bejegyzésének engedélyezéséhez szükséges nyilatkozatot.

A felperes a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért **(személy neve)** 2002. május 17-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy opciós jogát gyakorolni kívánja, s kérte, hogy a felperes a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot tegye meg. Ezt követően az ügyvéd foglalkozású alperes a **(személy neve)** kapott megbízás alapján megszerkesztette a bejegyzési engedélyt, amelyet a felperes az alperes ügyvédi irodájában 2002. június 18. napján aláírt. Az aláírt nyilatkozatot **(személy neve)** benyújtotta a **(település neve)** Körzeti Földhivatalhoz, s annak alapján opciós joga, valamint széljegyként tulajdonjoga a perbeli ingatlanra bejegyezést nyert. A bejegyzési eljárás azonban felfüggesztésre került, mivel a felperes pert indított a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. E perben a **(település neve)** Városi Bíróság a 2.P.20.203/2004/14. számú ítéletével megállapította, hogy a kölcsönszerződés a kikötött kölcsönösszeg vonatkozásában 4.000.000,- Ft tőkét és annak évi 20 % ügyleti kamatát meghaladóan érvénytelen. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a **(település neve)** Körzeti Földhivatalt az érintett ingatlanilletőség vonatkozásában **(személy neve)** opciós jogának 4.000.000,- Ft és járulékai erejéig történő bejegyzése iránt. Az ítéletet a felperes fellebbezése folytán eljáró Csongrád Megyei Bíróság a 2004. október 19. napján kelt 2.Pf.21.531/2004/5. számú ítéletével helybenhagyta. A bíróság 2005. január 5. napján küldte meg az illetékes ingatlanügyi hatóságnak a jogerős határozatot a hitelező vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest kártérítés címén 26.166.670,- Ft és annak a keresetében részletezettek szerinti késedelmi kamata megfizetésére. Követeléséből 11.166.670,- Ft-ot vagyoni, 15.000.000,- Ft-ot nem vagyoni kára megtérítéseként igényelt. Keresetének indokolása szerint az alperes által szerkesztett **(személy neve)** tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot azért írta alá, mert **(személy neve)** azt ígérte, hogy azt nem használja fel, csupán biztosítéki szerepet töltött volna be az okirat arra az esetre, ha a kölcsönt vagy annak egy részét határidőre nem fizeti vissza. Erről az alperes is tudomással bírt, és ígérte, a nyilatkozatot tartalmazó okiratot magánál tartja, ennek ellenére nem akadályozta meg, hogy az **(személy neve)** birtokába kerüljön. Álláspontja szerint a bejegyzési engedély felhasználása elkerülhető lett volna, ha az okiratot az alperes ügyvédi letétbe helyezi, ennek lehetőségéről azonban az alperes elmulasztotta őt tájékoztatni. Véleménye szerint az alperes megsértette az ügyvédi törvény 27. §-

ának az okiratok ellenjegyzésére vonatkozó rendelkezését is, a megszerkesztett nyilatkozatot tartalmazó iratot ugyanis már az ő aláírását megelőzően ellenjegyezte, s ez a körülmény is hozzájárult ahhoz, hogy az irat nem maradt az alperes birtokában. Mindez az alperesi magatartás tette lehetővé **(személy neve)** tulajdonjogának bejegyzését és ezáltal ingatlana elvesztését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint jogellenesség és felróhatóság nem terheli, másrészt nincs okozati összefüggés magatartása és a felperes kára (ingatlanának elvesztése) között, tekintve, hogy a felperes a szerződésben vállalt határidőig a kölcsönt nem fizette vissza, így a hitelező vételi jogát jogszerűen gyakorolhatta. Hivatkozott arra, hogy **(személy neve)** tulajdonjogának bejegyzése nem az általa szerkesztett okiraton, hanem a bíróság ítéletén alapul, hangsúlyozta továbbá, hogy nem terhelte az okirat megőrzésének kötelezettsége, mert a felperes vele ilyen tartalmú, azaz letéti szerződést nem kötött. Ezt meghaladóan elévülési kifogást is előterjesztett.

Az alperesi beavatkozó ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 800.000,- Ft perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000,- Ft eljárási illetéket, valamint a felperes képviseletét ellátó pártfogó ügyvéd díját az állam viseli. A határozatában részletezett indokok alapján megalapozatlannak találta az alperes elévülési kifogását. A keresetet érdemben vizsgálva kifejtette, az alperes által szerkesztett bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat alapja a felperes és **(személy neve)** között létrejött szerződés volt. A bejegyzési engedély kiadásának a feltételei fennálltak, hiszen a felperes által sem vitatottan a kölcsön összegét nem fizette vissza, **(személy neve)** pedig erre tekintettel opciós jogát jogszerűen gyakorolta. Nem terhelte mulasztás az alperest a tekintetben sem, hogy a bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot nem tartotta magánál. A felperes csupán állította, de semmivel sem bizonyította, hogy **(személy neve)**sal közöttük olyan megállapodás jött létre, amely az opciós jog gyakorlásához szükséges bejegyzési engedély felhasználását korlátozta. Ezen felperesi előadás nemcsak az okirat tartalmával ellentétes, hanem kétséges is, életszerűtlen ugyanis, hogy az opciós jog jogosultja jogosultságának megnyíltát követően csupán ún. biztosítéki jelleggel kérte a bejegyzési engedély kiállítását. Utalt továbbá arra, hogy a tulajdonjog bejegyzése a Csongrád Megyei Bíróság hivatkozott rendelkezésén, nem pedig a bejegyzési engedélyen alapult. Ezért nem volt jelentősége annak, hogy az aláírás sorrendisége tekintetében sérültek-e az Ütv. szabályai. Jogalap hiányában a kárigényt összecszerűségében nem vizsgálta.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet keresete

szerinti megváltoztatását kérte. Változatlan álláspontja szerint a bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat biztosítéki jelleggel készült, amelyet nem állt szándékában **(személy**

neve)nak átadni. Állította, hogy ebben az időben **(személy neve)**sal még tárgyalásokat folytatott a kölcsön visszafizetéséről, remény volt bankhitel felvételére is. Emiatt ésszerű biztosíték lehetett volna **(személy neve)** részére a hozzájáruló nyilatkozat aláírása és annak ügyvédi letétbe helyezése. Hangsúlyozta, az alperesnek az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv-ben foglaltak alapján kötelezettsége volt a jogai megóvásához szükséges tájékoztatással ellátni, illetve az adott helyzetben szükséges és lehetséges intézkedésekre a figyelmét felhívni. Mindezek alapján az alperesnek tájékoztatnia kellett volna az okirat letétbe helyezésének lehetőségéről, valamint aláírásának lehetséges jogkövetkezményeiről. Az alperes azonban nem tájékoztatta őt arról, hogy az okirat aláírását később a bíróság a szerződés megerősítésének tekintheti, és ezzel a kölcsönszerződés megtámadásának a lehetősége elenyészik. Továbbra is hivatkozott az ügyvédi ellenjegyzéssel kapcsolatos Ütv. 27. §-ában foglalt szabályok megsértésére. Álláspontja szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy **(személy neve)** tulajdonjoga a Csongrád Megyei Bíróság hivatkozott másodfokú ítéletén alapul. A bíróság ugyanis a kölcsönszerződést csupán a kölcsön összegének vonatkozásában nyilvánította részben érvénytelenné, a tulajdonjog bejegyzésére tehát nem az ítélet alapján, hanem a kölcsönszerződés és a bejegyzési hozzájárulás alapján került sor.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az elsőfokú eljárásban előadott védekezését fenntartva kiemelte, hogy a bejegyzési engedélyt a felperes és **(személy neve)** közös megbízásából készítette el. A felperesnek a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettsége volt a bejegyzési engedély aláírása. E kötelezettségével tisztában volt, figyelemmel arra, hogy a korábbi perekből megállapíthatóan a kölcsönszerződést szerkesztő ügyvéd az erre vonatkozó tájékoztatással ellátta. Hangsúlyozta, **(személy neve)** opciós jogát akkor is gyakorolhatta volna, ha a felperes a bejegyzési engedélyt nem írja alá, e nyilatkozat pótlását ugyanis a Ptk. 295. §-ában foglaltak szerint bíróságtól kérhette volna. Tagadta az Ütv. 27. §-ában foglalt szabályok megsértését, megjegyezte azonban, hogy a jogszabály az okiratok ellenjegyzése szempontjából sorrendiséget nem állapít meg, csupán azt követeli meg, hogy az ügyfél az okiratot az ügyvéd vagy helyettese jelenlétében írja alá.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az ügyvédi megbízási jogviszonyra vonatkozó általános rendelkezéseket a Ptk. 474-483. §-ai, különös szabályait az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. tv. (Ütv.) tartalmazza. A Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Ütv. 1. § (1) bekezdése alapján az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával - törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. A 3. § (2) bekezdése az ügyvéd lelkiismeretes, gondos eljárási kötelezettségét fogalmazza meg.

A perbeli esetben az alperes megbízása a **(személy neve)** tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges - az Inytv. 29. §-a szerinti - bejegyzési engedély megszövegezésére terjedt ki. A bejegyzési engedélyre **(személy neve)**nak volt szüksége, neki állt érdekében a tulajdonjoga bejegyzésére alkalmas okirat elkészítése, így - írásos megbízási szerződés hiányában - az állapítható meg, hogy az alperes nem a felperessel, hanem **(személy neve)**sal állt megbízási jogviszonyban, ezért a felperes kárigénye elbírálásakor a szerződésen kívül okozott kárért való felelősség szabályait kell alkalmazni (Ptk. 339. § (1) bekezdés). Ennek alapján a felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy kára az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben keletkezett.

A felperes kárát ingatlana elvesztésében, illetve ezzel összefüggésben bekövetkezett egészségkárosodásában jelölte meg. Tény, hogy a felperes kölcsönt vett fel **(személy neve)**, továbbá az is, hogy biztosítéki céllal vételi jogot engedett a kölcsönadó részére a tulajdonát képező ingatlanilletőségre. Nem volt vitatott az sem, hogy a lejárat időpontjáig a kölcsön visszafizetéseként teljesítés nem történt. A peradatok alapján kétséget kizáróan megállapítható az is, hogy a kölcsönadó a szerződésben biztosított határidő alatt gyakorolta vételi jogát, a felperes pedig maga sem hivatkozott arra, miszerint az alperesnek tudomására hozta volna, hogy az alapul szolgáló szerződést érvénytelennek tekinti, illetve azt meg kívánja támadni. Mindezek alapján **(személy neve)** jogszerűen igényelte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges felperesi jognyilatkozat kiadását, így annak megszerkesztése nem róható az alperes terhére.

Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak a bejegyzési engedély biztosítéki célú elkészítésére vonatkozó felperesi előadás életszerűtlenségével kapcsolatban kifejtett álláspontjával, e körben csupán utal annak indokaira. Kiemeli továbbá, hogy a felperes a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodfokú eljárásban is hivatkozott arra, hogy a bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat biztosítéki céllal készült, ezen állítását azonban az eljáró bíróság sem találta bizonyítottnak (Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.20.531/2004/14. számú ítélet). Helytálló az az alperesi érvelés is, miszerint az okirat elkészítésének, illetve felperes által történő aláírásának hiányában **(személy neve)** a Ptk. 295. §-a alapján peres eljárásban kérhette volna a felperes nyilatkozatának bírósági ítélettel történő pótlását.

Alapítan a felperesnek az az okfejtése is, miszerint a bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat elkészítése folytán elesett a kölcsönszerződés megtámadásának a lehetőségétől. A felperes a **(település neve)** Városi Bíróság előtt 2.P.20.203/2004. szám alatti eljárásban a kölcsönszerződést tévedésre, megtévesztésre, továbbá a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapítottan támadta meg. A bíróság 14. sorszám alatti ítéletének indokolásából kitűnően utalt ugyan arra, hogy a perbeli nyilatkozat a szerződés írásbeli megerősítéseként értékelendő, amely a Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján a

megtámadási jog megszűnését eredményezi, ettől függetlenül azonban az elsőfokú bíróság az említett érvénytelenségi okokat külön-külön vizsgálva találta a megtámadást megalapozatlannak (2.P.20.203/2004/14. számú ítélet 9. oldal negyedik bekezdés, 10. oldal első bekezdés), s a Csongrád Megyei Bíróság is érdemben bírálta felül

2.Pf.20.531/2004/5. számú határozatában az elsőfokú ítéletnek a megtámadási okok alaptalanságával kapcsolatban elfoglalt álláspontját (2.Pf.20.531/2004/5. számú ítélet 10. oldal).

Alaptalanul hivatkozik a felperes az Ütv. 27. §-ának a megsértésére is. Az említett rendelkezés 1. § b) pontja értelmében ugyanis az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd azt bizonyítja, hogy az okiratban megjelölt fél az okiratot előtte vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg annak aláírását előtte vagy helyettese előtt sajátkezű aláírásának ismerte el. A felperes előadásán kívül semmi nem bizonyítja, hogy az okirat aláírása a felperes által hivatkozott sorrendben történt, másrészt ez azért sem bír jelentőséggel, mert azt a felperes maga sem vitatta, hogy az okiraton szereplő aláírás tőle származik.

Az alperest - erre vonatkozó megbízás hiányában - az okirat megőrzésének a kötelezettsége, illetve a már hivatkozottak szerint az okirat letétbe helyezésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatás nem terhelte, így e vonatkozásban sem állapítható meg terhére mulasztás.

Arra helytállóan hivatkozik a felperes fellebbezésében, hogy a **(település neve)** Városi Bíróság 2.P.20.203/2004/14. számú és a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.21.531/2004/5. számú ítélete alapján az ingatlan-nyilvántartásba csupán **(személy neve)** vételi jogának bejegyzése történt meg. Ez azonban nem jelenti a tulajdonjog bejegyzését, a tulajdonjog bejegyzéséhez az Inytv. 29. §-a szerinti felperestől származó bejegyzési engedély volt szükséges (KGD 1993/110.). Itt utal az ítélet arra, nincs alapja annak az alperesi előadásnak, miszerint a perbeli okirat készítésekor a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a jogszabály nem kívánta meg a bejegyzési engedélyt. Az 1997.évi CXLI. tv. (Inytv.) 2000. január 1. napjától történő hatályba lépése óta hatályos az erre vonatkozó - fentebb már idézett - 29. §. Ennek a körülménynek azonban a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége, azon túl ugyanis, hogy a fentiekben írtak szerint az alperes magatartásának jogellenessége és felróhatósága nem állapítható meg, tényként rögzíthető, hogy a felperes kára (ingatlanának elvesztése) nem az alperes okiratszerkesztő tevékenységével, hanem a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztásával hozható okozati összefüggésbe.

Mindezek alapján helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes kártérítési felelőssége megállapításának jogszabályi feltételei nem állnak fenn, ezért ítéletét az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Pf.II.20.739/2010/3. szám

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket és a képviselőt ellátó

pártfogó ügyvéd díját a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az állam viseli.

S z e g e d , 2011. március 2.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró