

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Miksné dr. Szökrényes Erzsébet ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a személyesen eljáró **I.r.**, a **II.r.**, dr. Pauló Katalin ügyvéd **III.r. alperesek** ellen **kártérítés megfizetése** iránt a Fővárosi Bíróság előtt 15.P.25.289/2008. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.632/2010/8. számú ítéletével befejezett perében - mely perbe a III.r. alperes pernyertessége érdekében a Magyar Ügyvédek Biztosító és Segélyező Egyesülete (1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8.) beavatkozott - az említett jogerős ítélet ellen a felperes és a III.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. május 10-én megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.632/2010/8. számú ítéletét - a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében - hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.r. alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

A felperest és a III.r. alperest külön-külön kötelezi 589.800 - 589.800 (Ötszáznyolcvankilencezer-nyolcszáz - ötszáznyolcvankilencezer-nyolcszáz) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes a II.r. alperes jogelődjéhez (a továbbiakban: II.r. alperes) 1999. május 11-én benyújtott kérelmében a T E és V Cs-né eladókkal 1993. augusztus 18-án megkötött adásvételi szerződés alapján a beépítetlen ingatlan tekintetében kérte tulajdonjogának

bejegyzését. Az adásvételi szerződésen szerepelt ügyvédi ellenjegyzés és a szerződést két tanú is ellátta - lakcímének feltüntetése nélkül - olvashatatlan aláírásával. A II.r. alperes jogelődje az I.r. alperes tulajdonjogát 1999. május 28-án kelt határozatával bejegyezte.

T I-né, Sz P és P J kölcsönadók az I.r. alperessel, mint kölcsönbevevővel 1999. július 15-én írásban megkötött kölcsönszerződés alapján az I.r. alperes részére 4.480.000 Ft kamatmentes kölcsönt folyósítottak, és egyidejűleg a kölcsönadók javára, a kölcsönösszeg erejéig jelzálogjogot alapítottak az I.r. alperes perbeli ingatlanán. A jelzálogjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba megtörtént.

Ugyanezen ingatlant az I.r. alperes 2001. május 30-án megkötött adásvételi szerződéssel 8.500.000 Ft vételár fejében a felperes részére ruházta át. A vételár kifizetésének feltételeként kikötötték az ingatlan tehermentesítését. A szerződéskötéssel egyidejűleg a felperes 850.000 Ft-ot az I.r. alperesnek foglalóként megfizetett, az I.r. alperes pedig hozzájárulását adta ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzést nyerjen. Az adásvételi szerződést a III.r. alperes készítette és látta el ellenjegyzésével.

2001. június 5-én a III.r. alperes irodájában a felperes, az I.r. alperes és a „hitelezők” is megjelentek. A felperest terhelő 7.650.000 Ft hátralékos vételárrészből megtörtént a 4.480.000 Ft kölcsön visszafizetése a hitelezők kezeihez, majd a fennmaradó összeg kifizetése az I.r. alperes részére. A hitelezők, mint kölcsönadók és az I.r. alperes, mint kölcsönvevő a kölcsönszerződés megszüntetéséről szóló megállapodásban rögzítették, hogy a kölcsön visszafizetése megtörtént, a kölcsönadók hozzájárulnak a javukra bejegyzett jelzálogjog törléséhez, az I.r. alperes pedig külön írásbeli nyilatkozatában elismerte a vételár teljes összegének kifizetését.

A felperes képviselőjében eljáró III.r. alperes 2001. június 5-én előterjesztett kérelme alapján a II.r. alperes a jelzálogjogot törölte, és a tulajdonjog fenntartással történt eladásának tényét feljegyezte, majd a 2002. június 12-én benyújtott kérelem alapján a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét széljegyként tüntette fel. A jelzálogjog törlését elrendelő határozattal szemben T I-né fellebbezést terjesztett elő azzal az indokkal, hogy a kölcsönszerződés megszüntetéséről, a kölcsön visszafizetéséről nincs tudomása. A fellebbezés folytán eljáró Földhivatal az elsőfokú határozatot megsemmisítette és új eljárást rendelt el. Az elsőfokú hatóság a jelzálogjogot visszajegyezte, majd a kérelmezőt - mivel a bejegyzés alapjául szolgáló megállapodás nem tartalmazta a felek személyazonosító jelét - hiánypótlásra hívta fel. A hiánypótlási határidő eredménytelen eltelte után az eljárást felfüggesztette.

T E 2002. június 24-én végrendelet hátrahagyásával elhunyt, örököseül V A-t és V V-t nevezte meg. V Cs-né, - aki a hagyatéki

eljárás lefolytatása előtt szerzett tudomást arról, hogy a felperes az I.r. alperessel kötött adásvételi szerződése alapján tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő - 2002. július 10-én azzal a kérelemmel fordult a II.r. alpereshez, hogy a felperes javára semmiféle bejegyzést ne foganatosítson, mert az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként megjelölt I.r. alperessel nem kötöttek ingatlan adásvételi szerződést az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződésben eladóként megjelölt személyek.

Miután a felperes értesült arról, hogy 2001. június 5-én nem az I.r. alperesnek ténylegesen kölcsönt nyújtó T I-né, hanem egy önmagát T I-nénak kiadó ismeretlen személy írta alá a kölcsönszerződést megszüntető okiratot és vette át a kölcsön rá eső részét, csalás büntette miatt ismeretlen személy ellen feljelentést tett, V Cs-né, V A és V V felperesek 2002. augusztus 28-án pert indítottak a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt jelen per I.r. alperese és felperese, valamint a kölcsönadó jelzálogjogosultak ellen szerződés létre nem jöttének, illetve érvénytelenségének megállapítása iránt.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 4.P.89.273/2002/31. számú jogerős ítéletében megállapította, hogy az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződés - melyen az eladó névaláírása és az ügyvédi ellenjegyzés is hamis - nem jött létre, a jelen per felperese és I.r. alperese által 2001. május 30-án megkötött adásvételi szerződés az eladó tulajdonjogának hiánya miatt lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért érvénytelen, továbbá megkereste a Földhivatalt az eredeti állapot helyreállítása érdekében. A II.r. alperes az ítélet alapján 2005. június 6-án meghozott határozatával törölte az ingatlan-nyilvántartásból az I.r. alperes tulajdonjogát, a tulajdonjog fenntartása melletti eladás tényét, T I-né, Sz P és P J javára bejegyzett jelzálogjogokat és az eljárás felfüggesztését, míg T E, valamint V Cs-né tulajdonjogát visszajegyezte.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2009. június 17-én kelt elsőfokú ítéletével az I.r. alperest kétféle csalás büntetése miatt bűnösnek mondta ki. (További négyrendbeli csalás büntette miatt ellene folyamatban lévő büntető eljárást pedig elévülés miatt szüntette meg.)

A felperes végleges keresetében 10.830.000 Ft tőke és járulékaik tekintetében kérte az alperesek egyetemleges marasztalását, mely összesen belül 8.500.000 Ft volt a kifizetett vételár, a további 2.330.000 Ft pedig a birtokba vett ingatlannal kapcsolatban felmerült egyéb költség volt. Az I.r. alperessel szembeni keresetét a Ptk. 339. §-ára és 238. § /2/ bekezdésére alapította, annak hangsúlyozása mellett, hogy az I.r. alperes érvénytelen adásvételi szerződést kötött a felperessel, olyan ingatlant adott el, melynek nem volt a tulajdonosa. A II.r. alperes kártérítési felelősségét a Pp. 349. §-ára alapította és ezzel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a II.r. alperes megszegte a működésére vonatkozó szabályokat, felróhatóan járt el az I. alperes tulajdonjogának bejegyzésekor és

ezzel lehetővé tette, hogy az I.r. alperes tulajdonosként köthessen a felperessel adásvételi szerződést. A III.r. alperes vonatkozásában azt állította, hogy a Ptk. 474. § /1/ bekezdését megsértve nem megfelelően látta el a rábízott ügyet és ha elvárható gondosságot tanúsított volna, nem került volna sor az adásvételi szerződés megkötésére.

Az alperesek és a beavatkozó ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság 20. sorszámú ítéletével kötelezte a II.r. alperest 8.500.000 Ft és ennek 2001.június 30-tól járó kamatai megfizetésére, a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Az ítélet indoklásában rámutatott arra, hogy az I.r. alperes saját állítása szerint nem tudott arról, hogy az 1993. augusztus 18-án kelt adásvételi szerződést eladóként aláíró személyek nem voltak tényleges tulajdonosai az ingatlannak, abban a hiszemben volt, hogy egy ügyvédi közreműködéssel készült, érvényes adásvételi szerződés alapján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Álláspontja szerint az I.r. alperes elleni büntető eljárás során meghozott, még nem jogerős ítélet a polgári perben eljáró bíróságot nem köti, azt pedig a felperes nem bizonyította jelen perben, hogy az I.r. alperes tudott volna a szerződés teljesítésének lehetetlenségéről, mégis a felperest szándékosan megtévesztve rosszhiszeműen hagyta volna, hogy a vele szerződést kötő felperes károsodjon. Ezért az elsőfokú bíróság elutasította az I.r. alperessel szembeni kártérítési keresetet.

Az elsőfokú bíróság az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződés megkötésekor hatályos 1972. évi 31. tvr. (Inytvr.) 15. § /1/ és /2/ bekezdésében, valamint a 27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet (Vhr.) 76. § /2/ bekezdésében írtak alapján rámutatott arra, hogy az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződés alapján tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhetett volna sor, mert azon a tanuk lakóhelyének feltüntetésére nem szerepelt. A II.r. alperes jogszabálysértése miatt került sor az I.r. alperes tulajdonjogának érvénytelen bejegyzésére, a II.r. alperes jogellenes eljárása tette lehetővé, hogy az I.r. alperes a felperessel - más személy tulajdonában álló ingatlanra - adásvételi szerződést kössön. A felperes vagyonában ezzel értékcsökkenés következett be, mert az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, de a vételárat megfizette. Ezért kötelezte az elsőfokú bíróság az ingatlan vételáraként kifizetett 8.500.000 Ft és annak kamatai megfizetésére kártérítés címén a II.r. alperest, míg a további költségekben marasztalására irányuló kereseti kérelmet alaptalannak találta.

A III.r. alperes kártérítési felelősségével kapcsolatban kifejtettek szerint nem nyert bizonyítást, miszerint a III.r. alperesnek fel kellett volna ismernie T I-né személyi igazolványának hamisított voltát, hogy a III.r. alperes a szerződések megkötésekor olyan tényekről szerzett volna tudomást,

melyek kétségesse tették volna a felperes tulajdonszerzését. Sem a peres felek, sem a jelenlévő hitelezők nem utaltak arra, hogy az egyik szerződést T I-néként aláíró személy nem azonos a kölcsönadóval. A III.r. alperes magatartása sem a felperes tulajdonszerzésének lehetetlenné válásával, sem a felperes „költekezésével” nem állt okozati összefüggésben. Az ingatlant terhelő kölcsön visszafizetése és a jelzálogjog törlése nem a szerződéskötésnek, hanem a vételár megfizetésének volt a feltétele. A kölcsön visszafizetése a vételár terhére megtörtént és a felperest egyébként sem amiatt érte kár, mert az ingatlan tulajdonjogát nem tehermentesen szerezte meg, hanem amiatt, hogy tulajdonszerzése lehetetlenné vált.

A felperes és a II.r. alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és egyetemlegesen kötelezte az I. és III.r alpereseket 9.832.158 Ft és ennek 2001. június 30-tól járó kamatai megfizetésére, az ezt meghaladó keresetet pedig elutasította.

Az I.r. alperes kártérítési felelősségével kapcsolatban a jogerős ítélet rögzítette, hogy a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság időközben meghozott ítéletével az I.r. alperes börtönbüntetését enyhítette, de egyebekben helybenhagyta a Pesti Központi Kerületi Bíróság 18.B.80.692/2008/18. számú, az I.r. alperes bűnösségét megállapító ítéletét. Álláspontja szerint, mivel az ingatlan tehermentesítése a vételár kifizetésének a feltétele volt, a tehermentesítés elmaradása esetén a felperes nem lett volna köteles a vételárat kifizetni. Az I.r. alperes azonban a bűncselekménynek minősülő jogellenes magatartásával megtévesztette a felperes törvényes képviselőjét T I-né személyazonosságát illetően és ezzel megszegte az adásvételi szerződésben vállalt, az ingatlan tehermentesítésére vonatkozó kötelezettségét. E magatartásával a felperesnek 8.500.000 Ft kárt okozott, melynek megtérítésére köteles. Köteles azon kiadások megtérítésére is, melyek az ingatlan megszerzésével és későbbi hasznosításával kapcsolatban merültek fel amiatt, hogy a felperes bízott az ingatlan tehermentes tulajdonjogának a megszerzésében.

Az 1993. augusztus 18-án hatályos Inyvtv. 15. § /1/ bekezdése, a Vhr. 76. § /1/ bekezdés b) pontja, valamint a Pp. 196. § /1/ bekezdése alapján arra mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésekor megsértette a földhivatali eljárás szabályait, ugyanis a bejegyzés alapjául szolgáló adásvételi szerződés nem tartalmazta a tanúk lakcímét és a belföldi lakóhellyel rendelkező érdekelték személyi számát. Kétséges azonban, hogy megakadályozta volna-e a II.r. alperes jogszabályoknak megfelelő eljárása az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzését. A másodfokú bíróság szerint mind a tanúk lakcíme, mind az érdekelték személyi száma pótolható hiányosság és hiánypótlás elrendelése esetén az okirat hiányosságai, akár hamis lakcímek és hamis személyi számok

feltüntetésével is pótolhatók lehettek volna, ugyanis a II.r. alperesnek nem kellett meggyőződnie a lakcímek és személyi számok valódiságáról. Mindezekre tekintettel nem állapítható meg az okozati összefüggés a II.r. alperes jogelődjének jogszabálysértő magatartása és a felperes kára között. A jogerős ítélet szerint az a körülmény, hogy az I.r. alperes késedelmesen nyújtotta be bejegyzési kérelmét, nem adott alapot a kérelem elutasítására. Nem követett el a II.r. alperes jogszabálysértést azzal sem, hogy az I.r. alperes tulajdonjogát bejegyző határozatot az eladók adásvételi szerződésben szereplő címére kézbesítette és miután a küldemény „nem kereste” postai értesítéssel érkezett vissza, nem tett további intézkedést. Joggal feltételezhette ugyanis, hogy az eladók elköltöztek a tulajdoni lapon feltüntetett lakcímükről, az adásvételi szerződésben feltüntetett új lakcímükön pedig a küldeményt a posta értesítése ellenére nem vették át.

A másodfokú bíróság a Ptk. 474. § /1/ és /2/ bekezdésében valamint az 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 3. § /2/ és /3/ bekezdésében írtak alkalmazásával vizsgálta, hogy a III.r. alperes a tőle elvárható gondossággal járt-e el. Rámutatott arra, hogy a perben nem állt rendelkezésre az a hamisított személyi igazolvány, amit a magát T I-nénak kiadó személy a III.r. alperesnek felmutatott és a periratokhoz csatolt fénymásolatokból nem lehet kétséget kizáróan megállapítani, hogy a hamisítás felismerése elvárható lett volna a III. r. alperestől. Ezért a személyi igazolvány hamisított jellegét nem lehet a terhére értékelni. Azt azonban tudnia kellett a III.r. alperesnek, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell az érdekelt magánszemély személyi azonosítóját (2001. június 5-én hatályos 1997. évi CXLI. törvény (Inytv. 32. § /1/ bekezdés a) pontja) és szakmai hibát vétett a III.r. alperes azzal, hogy az érdekeltektől nem kérte el a személyi azonosító jelet igazoló okmányt. Ha ugyanis a személyazonosító jelet igazoló okmányt elkérte volna, akkor kétségessé válhatott volna a magát T I-nénak kiadó személy azonossága, a III.r. alperes az ügyletben való közreműködést megtagadhatta volna és ezzel nemcsak az ingatlan tehermentesítését, hanem a vételár kifizetését és a felperes költségeinek felmerülését is megakadályozhatta volna. A III.r. alperesnek ügyvédként azzal is tisztában kellett lennie, hogy nem működhet közre akarathibás szerződés megkötésében, ilyen esetben a közreműködést meg kell tagadnia. Ugyanakkor maga nyilatkozott úgy a büntető eljárásban, illetve a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló perben, hogy kétségei merültek fel a felek szerződési akaratát illetően, látta, hogy a T I-né néven bemutatkozó személyt megfenyegették.

A jogerős ítélet szerint az I. és III. r. alperesek közös károkozónak minősülnek, akik egyetemlegesen felelnek a felperesnek okozott károkért.

A másodfokú bíróság szerint a kár a 8.500.000 Ft vételár mellett további 1.332.158 Ft költség tekintetében mutatható ki, az egyéb

kiadások megtérítése iránti kártérítési követelés viszont alaptalan.

A jogerős ítélettel szemben a III.r. alperes és a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet.

A III.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a marasztalásáról szóló jogerős ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését és a vele szembeni keresetet elutasító új határozat meghozatalát kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Mind az első, mind a másodfokú ítélet súlyosan jogszabálysértő amiatt, hogy elmulasztotta a Ptk. 237. § /1/ bekezdésének, valamint 238. § /2/ bekezdésének alkalmazását, holott e rendelkezések alkalmazásától a szerződés érvénytelensége folytán nem tekintetett volna el. E jogszabályok alkalmazása biztosította volna a felperes részére az általa kifizetett vételár azon személyektől való visszakövetelését, akiknek azt megfizette. Meg kell kérdőjelezni a szerződéskötésben részt nem vett II-III.r. alperesek perbenállását és felelősségének vizsgálatát, mert a II-III.r. alperesek felelősségük megállapítása esetén sem lehetnek az I.r. alperessel azonos jogcímen és azonos sorrendben felelősek. A II-III.r. alperesekkel szembeni keresetet ezért el kellett volna utasítani.

A jogerős ítélet a közös károkozást, a Ptk. 344. § /1/ bekezdésében írt jogszabályi feltételek hiányában állapította meg. A III.r. alperes nem vett részt olyan folyamatban, amely a felperes tulajdonszerzését megakadályozta volna. Az I.r. alperes korábbi szerződéskötésének körülményei a III.r. alperes számára egyáltalán nem voltak ismertek. A kár a felperest nem azért érte, mert kifizette a vételárat, hanem azért, mert az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. A tulajdonjog megszerzése pedig nem a III.r. alperes tevékenysége miatt lehetetlenült el, hanem azért, mert az eladó I.r. alperes az 1993. augusztus 18-án kelt adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonosává nem vált. Az érvénytelenség megállapítása szempontjából semmi jelentősége nem volt annak, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés létrejöttkor a tehermentesítésnél nem valódi személy járt el. A közös károkozáshoz szükséges akarategység sem állt fenn az I. és a III.r. alperes vonatkozásában. Az I. és III.r. alperesek tevékenysége jogi szempontból más-más hatás kiváltására irányult, nem azonos folyamatban vettek részt. A III.r. alperes a szerződés érvénytelenségére vezető magatartás tekintetében azért sem lehetett akarategységben az I.r. alperessel, mert cselekvésük nem egyidejű, hanem egymást követő volt, a tényállás időbelileg élesen elkülönülő két szakaszában vettek részt, és a III.r. alperes számára nem voltak ismertek az érvénytelenség megállapodására vezető tények sem.

A személyazonosító jel hiánya nem tekinthető olyan szakmai hibának, amely a III.r. alperes által készített okiratok érvényességét, vagy érvényesíthetőségét kizárta volna, még a szándékoltan tilos

szerződésben való ügyvédi közreműködés sem alapít meg feltétlenül ügyvédi felelősséget (BH.2002/142.számú jogeset). A III.r. alperes a felperes tulajdonszerzésére alkalmas okiratokat készített és ellenőrizte a felek személyazonosságát a megfelelő személyi dokumentumok alapján. A III.r. alperes önálló jogi felelőssége azért sem állapítható meg a megbízási szerződés alapján, mert nincs közvetlen okozati összefüggés a III.r. alperes magatartása és a felperes kára között.

Mivel az eljáró bíróságok az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását nem vizsgálták, fel sem merült a jelzálogjog jogosultak kötelező perbenállása, holott a vételárból 4.480.000 Ft-ot, a jelzálog jogosultak vettek át. A Pp. 51. § a) pontjában írtakra tekintettel a jelzálog jogosultaknak is perben kellett volna állniuk.

A bíróság megsértette a Pp. 2. § /4/ bekezdésében írtakat.

A III.r. alperes az elsőfokú eljárásban - az első tárgyalás kivételével - valamennyi tárgyaláson jelen volt és a bírósági felhívásoknak eleget tett. A 34. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítettek szerint személyes meghallgatására is sor került, ennek ellenére sem a bíróság, sem a felperes nem tett fel kérdéseket a III. r. alperesnek a 2001. június 5-én kelt okirat megkötésének körülményei tekintetében, a bíróság e körülmények vizsgálatát szükségtelennek tartotta. A III.r. alperes és az elsőfokú bíróság álláspontja is az volt, hogy a felperes kárát a III.r. alperes közreműködésével megkötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelensége okozta, ezért nincs szükség a III.r. alperes magatartása és a bekövetkezett kár közötti okozati összefüggés vizsgálatára. Amennyiben a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a III.r. alperes kártérítési felelősségének fennállása bizonyítást nyert, erről a III.r. alperest tájékoztatni kellett volna, lehetőséget kellett volna adni számára az újjól bizonyítottan talált körülmények tekintetében védekezésének, bizonyítási indítványainak az előterjesztésére. A másodfokú bíróság mindezek elmulasztásával súlyosan megsértette a Pp. 3. § /3/, /4/ és /6/ bekezdésében írtakat, megsértette a Pp. 141. § /2/, /6/ bekezdését, 8. § /1/ bekezdését is. Mivel a tájékoztatási kötelezettség megsértésével meghozott jogerős ítélettel szemben rendes jogorvoslattal nem élhetett, sérelmet szenvedett az Alkotmány 57. § /5/ bekezdésében írt joga is.

Tévesek, okszerűtlenek és a logika szabályaival ellentétesek a másodfokú bíróságnak a III.r. alperes felelősségével kapcsolatos jogi következtetései.

A másodfokú bíróság a III.r. alperes kártérítési felelősségének fennállásakor értékelte a nyomozóhatóság előtt a 2002. augusztus 1-én tett tanúvallomását, melyről készült jegyzőkönyv azonban rendkívül hiányosnak minősíthető. Vitatható körülmények között született a 2003. november 11-én felvett 4.P.89.273/2002/21. sorszám alatti jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomása, melynek

szövegkörnyezetéből a jogerős ítélet kiemelt egy mondatrészt, nevezetesen azt, hogy a III.r. alperes látta, miszerint T-nét megfenyegették. Az azonban nem derült ki, hogy ez a kijelentés pontosan mivel kapcsolatban hangzott el, hogy a fenyegetés arra vonatkozott-e, hogy T-né vegye át a kölcsönösszeget, vagy esetleg más személyt, más okból fenyegettek meg. A III.r. alperes egyébként e tanúmeghallgatás után panasszal élt a Pesti Központi Kerületi Bíróság elnökénél az eljárás bírójával szembeni elfogultsága miatt. A perbeli kölcsönszerződés a felek között a jogszabály erejénél fogva megszűnt azzal, hogy a III. r. alperes az ügyvédi megbízás körében eljárva, a felperes által kifizetett vételárból átadta a kölcsönszerződésben foglaltaknak megfelelően T I-nénak. A hitelezők egyidejű jelenlétére csak azért volt szükség, hogy a hitelezők a kölcsön visszafizetését ne tehessek vitássá és a szerződés tárgyát képező ingatlan tehermentesítése igazoltan megtörténhessen. A kölcsön visszafizetésének elismerésére pedig semmi kihatása nem lehetett annak, hogy a hitelezők között feszült volt a viszony. Elfogadhatatlan, hogy egy ügyvéd csak akkor vehet részt egy megállapodás megkötésében, ha a szerződő felek között nincs feszültség.

A másodfokú bíróságnak az volt a feltételezése, hogy ha a III.r. alperes elkérte volna az érdekeltektől a személyi azonosító jelet igazoló okmányt, akkor kétségesse vált volna a magát T I-nénak kiadó személy azonossága és meg kellett volna tagadnia az ügyletben való közreműködést. E kétségre tekintettel a III. r. alperes kártérítési felelősségét megállapította, ugyanakkor a II.r. alperes esetében a kártérítési felelősség hiányára következtetett abból, hogy kétségesnek találta a II.r. alperes jogszabálysértő magatartása és a felperes kára közötti okozati összefüggés fennállását. Ez az álláspont nem felel meg az Alkotmány 57. § /1/ és /5/ bekezdésében írtaknak, sérti a perbeli jogegyenlőség és az alkotmányos jogegyenlőség elvét. A személyi azonosító jelet igazoló okmány elkérése egyébként nem volt és jelenleg sem kötelessége a III.r. alperesnek.

Elmaradt egyébként a felperesi közrehatás, vagy kárenyhítési kötelezettség vizsgálata is. A jelzőlog jogosult viselkedése a felperesnek is gyanús lehetett.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet II.r. alperesre vonatkozó elutasító rendelkezésének hatályon kívül helyezését és az I., II., III.r. alpereseket egyetemlegesen marasztaló új határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor bár elismerte, hogy a II.r. alperes jogelődje megsértette a földhivatali eljárás szabályait, mégis a II.r. alperessel szembeni kereset elutasításáról döntött. Az 1993. augusztus 18-án kelt adásvételi szerződés az ügyvédi ellenjegyzés ellenére sem volt alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, mert egyrészt az Iny.tvr. 15. § /1/ bekezdésének előírása ellenére nem minősült - a két tanú lakcímének feltüntetése

hiányában - a Pp. 196. § /1/ bekezdése szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak, másrészt a Vhr. 76. § /1/ bekezdés b) pontjában írtak ellenére nem tartalmazta az érdekelték személyi számát. A II.r. alperes tehát jogszabálysértően járt és mivel a hivatkozott jogszabálysértések nem igényeltek értelmezést, vagy mérlegelést, nem vitatható, hogy a jogszabálysértés a II.r. alperesnek felróható volt. Mind a tanúk lakcíme, mind az érdekelték személyi száma az okirat pótolható hiányosságának minősült (Iny.tvr. 17. § /2/ bekezdés, Vhr. 88. § /1/ bekezdés), így a II.r. alperes nem mellőzhette volna a hiánypótlás elrendelését.

A másodfokú bíróság hamis vélelmet állított fel azzal, hogy az okirat hiányai hamis lakcímek és hamis személyi számok feltüntetésével is pótolhatók lettek volna. A jogerős ítéletben írtakkal szemben nem feltételezhette alappal a II.r. alperes azt sem, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett lakcímről az eladók elköltöztek és új lakcímük a szerződésben megjelölt cím.

A felperes kárát mindhárom alperes együttes magatartása okozta, ezért egyetemleges marasztalásuknak van helye.

A II.r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelmek keretei között vizsgálta, vizsgálhatta és arra a megállapításra jutott, hogy az nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt a felperest ért kár mibenlétét vizsgálta. Tény, hogy az I.r. alperes vételár címén 2001. május 30-án, illetve 2001. június 5-én összesen 8.500.000 Ft-ot vett át a felperestől, - mely összegből megtörtént a jelzálogjog jogosultak, nevezetesen az önmagát T I-nénak kiadó személy kielégítése is -, aki volt jogosult a kölcsönadott összeg átvételére, - ugyanakkor a 2001. május 30-án megkötött szerződés alapján a felperes tulajdonjogának bejegyzésére már nem kerülhetett sor. Nem vitatható, hogy a vételár megfizetésével a felperes vagyonában az értékcsökkenés bekövetkezett, a felperes kára tehát alapvetően (és összegszerűségét nézve túlnyomórészt) a vételár kifizetésével merült fel. Ebből kiindulva kell vizsgálni a kártérítési felelősség fennállásának kérdését, a jogellenesség, a felróhatóság és az okozati összefüggés elemzése során.

Nem ért egyet a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a II.r. alperes kártérítési felelőssége fennáll, mert az I.r. alperes tulajdonjogának jogellenes bejegyzésével tette lehetővé, hogy az I.r. alperes mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos eladóként a felperessel adásvételi szerződést kössön és ezzel összefüggésben a

felperest kár érje. A felperes felülvizsgálati kérelme is alaptalanul hivatkozik a II.r. alperes kártérítési felelősségére. Tény, hogy az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződés megkötésekor hatályos Inyvtv. 15. §-ának /1/ bekezdése által megkívánt és a Pp. akkor hatályos 196. § /1/ bekezdése szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak az 1993. augusztus 18-i adásvételi szerződés nem felelt meg, mert azon a két tanú címe (lakóhelye) nem volt feltüntetve (Pp. 196. § /1/ bekezdés b) pont). Nem tartalmazta továbbá az adásvételi szerződés az érdekeltek személyi számát sem, holott a Vhr.-nek a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásakor hatályos 76. § /1/ bekezdés a) pontja szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kötelező tartalmi eleme az érdekelt felek személyazonosító jelének feltüntetése. A II.r. alperesnek az a magatartása, hogy mindezen hiányosságok ellenére az I.r. alperes tulajdonjogát e szerződés alapján 1999. május 28-án kelt határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, azonban csak igen közvetett, távoli összefüggésben állt a felperes károsodásával. A felperes kára a 2001. május 30-i adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban merült fel, e szerződés vonatkozásában pedig a felperes sem hivatkozott a II.r. alperes jogellenes és felróható magatartására. A II.r. alperes jogellenes magatartása és a felperes által elszenvedett kár közötti releváns okozati összefüggés hiányát az is alátámasztja, hogy a felperes kára akkor is bekövetkezhett volna, ha a II.r. alperes nem követ el jogellenes magatartást. Könnyen belátható ugyanis, hogy amennyiben a II.r. alperes csak eredményes hiánypótlási eljárás lefolytatása után dönt az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről - azaz, ha a II.r. alperes felhívása alapján az 1993. augusztus 18-ai okiraton pótlólag feltüntetésre kerül a tanúk lakcíme és az érintettek személyi száma - akkor is bekövetkezhett volna a felperes károsodása az I.r. alperessel, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal megkötött adásvételi szerződés alapján. Az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozat kézbesítésével kapcsolatban pedig - ahogy arra a másodfokú bíróság helyesen rámutatott - nem követett el a II.r. alperes tételes jogszabálysértést, így az e magatartás miatti kártérítési felelősségét önmagában a jogellenesség hiánya kizárja.

Nem találta alaposnak a Legfelsőbb Bíróság a III.r. alperes felülvizsgálati kérelmét sem.

Nem követett el a másodfokú bíróság jogszabálysértést, amikor a III.r. alperessel szemben előterjesztett kártérítési követelés érdemi elbírálásáról döntött. A 2001. május 30-án megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét - a jelzálog jogosultak perben állása mellett - a Pesti Központi Kerületi Bíróság jogerős ítélete megállapította és a felperes jogosult volt arra, hogy a vele érvénytelen szerződést kötő I.r. alperessel szemben jelen perben nem eredeti állapot helyreállítása címén, hanem kártérítés címén érvényesítse igényét. A jelzálog jogosultak perben állására

nem volt szükség, és sem anyagi jogi, sem eljárásjogi akadálya nem volt annak, hogy a másodfokú bíróság az érvénytelen szerződésben eladóként szerepelt I.r. alperest és az abban szerződő félként részt nem vett III.r. alperest ugyanabban a perben kártérítés címén egyetemlegesen marasztalja.

Az Inyvtv. a vételár kifizetésének időpontjában akként rendelkezett, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak az érdekelt magánszemély neve, születési dátuma, anyja neve és lakcíme mellett tartalmaznia kell személyi azonosítóját is. A személyi azonosító viszont a 2001. június 5-én megkötött, a kölcsönszerződés megszüntetéséről szóló okiratban egyik érintett vonatkozásában sem szerepel. Amikor a II.r. alperes e szerződéssel kapcsolatban felhívta a III.r. alperest hiánypótlási eljárás keretében a személyi számok bejelentésére, a III.r. alperes azt állította, hogy a személyi számokat a megállapodás aláírásakor feljegyezte, csak elmulasztotta annak feltüntetését a kölcsönszerződés megszüntetéséről szóló okiratban. Ezzel a magyarázattal közölte a III.r. alperes a II.r alpereshez benyújtott 2002. június 19-i beadványában az eladó I.r. alperes, valamint a jelzálog jogosultak személyi számát (Fővárosi Bíróság előtti P.631.821/2000. számú perben 8. sorszám alatt csatolt irat). Ugyanakkor a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 2.P.89.273/2002. szám alatt folyamatban volt perben a 2003. november 11-én megtartott tárgyaláson jelen per III.r. alperese nem ennek megfelelően nyilatkozott. Állította, hogy a megállapodás megkötésekor T I-né személyi igazolvánnyal igazolta magát és nem szólt arról, hogy a megállapodás megkötésekor elkérte és feljegyezte volna T I-né személyi számát. Ellenkezőleg, azt állította, hogy T I-né és a hitelezőként megjelent másik két személy személyi számát nem jegyezte fel a szerződéskötéskor, a személyi számukat a jelzálog jogosultaktól pótlólag kísérelte meg beszerezni a jelen per II.r. alperesének hiánypótlási felhívása alapján és végül T I-né és P J személyi számát a rendőrségtől kapta meg. Ebből az előadásból viszont az következik, hogy a III.r. alperes hiteltérdemlően nem tudta bizonyítani, hogy a megállapodás megkötésekor ténylegesen a személyi számokat tartalmazó okiratot megtekintette volna.

A Legfelsőbb Bíróság szerint sem kellett a III. r. alperesnek felismernie a T I-né által felmutatott személyi igazolvány hamis, vagy hamisított voltát. Azt azonban helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes károsodásának előidézésében releváns szerepet játszott az a körülmény, miszerint a III.r. alperes az adott esetben nem tartotta szükségesnek, hogy a kölcsönszerződés megszüntetéséről szóló megállapodás megkötése előtt elkérje T I-nétől a személyi azonosító jelet igazoló okmányát. Ezt nemcsak azért kellett volna megtennie, mert az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak kötelező kelléke volt az érdekelt személyi azonosítójának megjelölése, hanem elsősorban amiatt, mert a megállapodást készítő

és ellenjegyző ügyvédtől ez lett volna az esetben elvárható magatartás.

A III.r. alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy T I-nét a másik két jelzalog jogosultnak, valamint az I.r. alperesnek feltétlenül ismernie kell, ugyanakkor a felperes T I-néval soha nem találkozott. Jelen per III.r. alperese a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben 2003. november 11-én megtartott tárgyaláson tanúként előadta, hogy jelen per I.r. alperese szerette volna, ha nem egy napon kerülne sor az adásvételi szerződés megkötésére és a kölcsön kiegyenlítésére, mert T I-néval különböző problémák vannak. A III.r. alperes tanúvallomása szerint a megállapodás megkötésekor a másik két hitelező és T I-né nem volt beszélő viszonyban egymással, az ügyvédi irodában is külön-külön foglaltak helyet és ezt ő maga mint ügyvéd furcsának találta. Előadása szerint ugyanezen alkalommal azt is látta, hogy T-nét megfenyegették, de a fenyegetést nem érezte olyan „mélynek”, hogy emiatt a szerződés ellenjegyzését megtagadja. A III.r. alperes a család büntette miatt az I.r. alperessel szemben indult büntető eljárás során is tett tanúvallomást. A 2002. augusztus 1-i jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy a megállapodás megkötésére 2001. június 5. előtt is volt egy kitűzött időpont, de akkor T I-né nem jelent meg, akinek távolmaradását a másik két hitelező a köztük fennálló rossz viszonytal indokolta. A második alkalommal, 2001. június 5-én jelent meg az az önmagát T I-nénak kiadó személy, aki személyi igazolvánnyal igazolta magát, de mindvégig feszengve, idegeskedve viselkedett, mintha kábítószer, vagy fenyegetés hatása alatt állna. Előadása szerint jelen per I.r. alperese ugyancsak feszültnek, nyomás alatt állónak tűnt, két férfi kísérte, akik jelenléte szintén szerepet játszhatott feszült viselkedésében.

A III.r. alperest a felperes bízta meg a 2001. június 5-én megkötött megállapodások elkészítésével és ellenjegyzésével. A III.r. alperesnek megbízotti minőségében a Ptk. 474. § /2/ bekezdésében írtaknak megfelelően kellett eljárnia a felperes által rábízott ügy ellátásánál, nem hagyhatta figyelmen kívül megbízójának érdekeit, a megbízási szerződés által elérni kívánt célt. Emellett figyelemmel kellett lennie - ahogy arra a másodfokú bíróság is rámutatott - az Ütv. 3. § /2/, /3/ bekezdésében írtakra. Az ellenjegyzéssel az ügyvéd - az Ütv. szerint - azt bizonyítja, hogy az okirat az abban megjelölt felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az okiratban megjelölt fél írta alá az okiratot az ügyvéd előtt. Ezért is jelentősége van annak, hogy az ügyvéd - akinek ellenjegyzése folytán tanúk aláírása nélkül is az adott okirat teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül - megfelelő módon meggyőződjön a szerződő felek személyazonosságáról. A személyazonosság ellenőrzése különösen indokolt abban az esetben, ha az ügyvéd a szerződéskötés során szokatlan, gyanút keltő körülményeket észlel. Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy ezek a körülmények az adott esetben

fennálltak, márcsak ezért is elvárható lett volna, hogy a III.r. alperes T I-né azonosítása érdekében ne mellőzze a személyazonosító jelet igazoló okmány megtekintését. Nem ennek megfelelően járt el, gondatlan eljárása miatt esélye sem volt annak, hogy kiderüljön; a megállapodás megkötésében ténylegesen nem T I-né vesz részt. Saját mulasztása meghatározó szerepet játszott abban, hogy a felperes az akarathibás, hamis aláírást tartalmazó kölcsönszerződést megszüntető okirat aláírására tekintettel a vételárat megfizette majd a megkötött adásvételi szerződés érvényességében bízva megtett olyan intézkedéseket, melyek folytán további költségei is felmerültek. A Legfelsőbb Bíróság mindezek alapján bizonyítottanak találta, hogy az okozati összefüggés a III.r. alperes jogellenes magatartása és a felperes kára között fennáll.

A III. r. alperesnek, aki maga is ügyvéd, tisztában kellett lennie azzal, hogy a felróhatóság hiányának bizonyítatlansága az ő terhén marad, és e jogkövetkezmények alól nem mentesülhet arra hivatkozással, hogy a szerződéskötés körülményeinek tisztázása során a bíróság, illetve a felperes nem tett fel számára kérdéseket.

Alaptalanul sérelmezte a III.r. alperes az I.r. alperessel való egyetemleges marasztalását. A közös károkozás szempontjából nincs döntő jelentősége annak, hogy a károkozók egyidejűleg tanúsítottak-e károkozó magatartást, és annak sem, hogy a kárt célzatos akarategységben végrehajtva okozták-e. A perbeli esetben egyébként a kárt okozó magatartások alapvetően egyidejűleg történtek, mert ahogy arra a másodfokú bíróság helyesen rámutatott - az I.r. alperes a megállapodás megkötésekor megtévesztette a felperest T I-né személyazonossága tekintetében. Az I. r. és III.r. alperes magatartása egyértelműen egymásra épült és egységet képezett. Részben más, részben azonos okfolyamatok részeseként, de együttes, - és nem egymástól objektíve független - közrehatásuk eredményeként következett be a felperes kára.

A másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárásjogi szabályokat nem sértette meg.

A Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján a III.r. alperest terhelte annak bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az adott esetben általában elvárható volt, hogy felróhatósága hiányzik. A bizonyítási teher alakulásáról az elsőfokú bíróság több alkalommal is tájékoztatta a III.r. alperest, tehát az elsőfokú bíróság vonatkozásában fel sem merülhet a Pp. 3. § /3/ bekezdésének megsértése. A másodfokú bíróságot a Pp. 3. § /3/ bekezdés utolsó mondatában írt tájékoztatási kötelezettség pedig nem terhelte, és további bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül is jogosult volt az elsőfokú ítélet megváltoztatására. Ezen rendelkezése a Pp-nek a

Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint alkotmányossági aggályokat nem vet fel.

Az eljárt bíróságok nem sértették meg a Pp. 8. § /1/ bekezdését és 141. §-ának /2/ és /6/ bekezdését sem. Ezzel kapcsolatban ismét hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy a 15.P.631.713/2005/18. számú jegyzőkönyv szerint az elsőfokú bíróság végzésével felhívta a III.r. alperest, miszerint terjesszen elő részletes érdemi ellenkérelmet, közölje, hogy a kártérítés törvényi tényállási elemei közül melyek azok, amelyeket vitássá tesz, terjessze elő bizonyítékait és bizonyítási indítványait és mind ebben a végzésben, mind az ugyanezen ügyszám alatt meghozott 34. sorszámú végzésben tájékoztatta a III.r. alperest arról is, hogy köteles annak bizonyítására, miszerint az adott helyzetben általában elvárható módon járt el.

A fent kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdésének alkalmazásával hatályában fenntartotta a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezéseit.

Mind a felperes, mint a III.r. alperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, de mivel a III.r. alperes felülvizsgálati kérelmével kapcsolatban a felperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, ügyvédi munkadíj címén felmerült felülvizsgálati perköltség megfizetésére csak a felperest kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az ellenkérelmet előterjesztő II.r. alperes javára. Ennek összegét mérsékelt mértékben határozta meg a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdése alapján.

A felperes és a III.r. alperes illetékeljegyzési jogban részesültek, az általuk le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetéséről a Legfelsőbb Bíróság a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2011. május 10.

**.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró**