

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Ódor Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Hűvös Zsuzsanna ügyvéd által képviselt dr. I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és a Dr. Sás Tamás Ügyvédi Iroda által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Bíróságon indult perében az elsőfokú bíróság által 2011. március 3. napján 37.P.22.801/2008/31. számon meghozott ítélettel szemben a felperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett és Pf.4., valamint 6. sorszámokon kiegészített fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a felperes által az államnak külön felhívásra fizetendő feljegyzett kereseti illeték összege 624.000 (hatszázhuszonnégyezer) forint.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 65.000 (hatvanötezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 624.000 (hatszázhuszonnégyezer) feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes mint vevő 2003. május 26. napján a perben nem álló **L. K.-val** mint eladóval a R. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban 15/6. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra adásvételi szerződést kötött, a 15.000.000 forint vételárat megfizette. Ugyanezen a napon az I. rendű alperes által készített közokiratba foglaltan a perben nem álló **B. Gy.** és a II. rendű alperes között kölcsön-, valamint **L. K.** mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között a felperes által is megvásárolttal azonos ingatlanra adásvételi szerződés jött létre. Míg a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme 2003. május 28-án a Körzeti Földhivatalba megérkezett, a II. rendű

alperes kérelmét az I. rendű alperes csak 2003. szeptember 24-én nyújtotta be. Közben 2003. szeptember 15-én a felperes és L. K. az adásvételi szerződést felbontották, L. K. a vételárból 4.600.000 forintot a felperesnek visszafizetett, míg a fennmaradó 10.400.000 forint teljesítésére 2003. november 30-ig kötelezettséget vállalt, ám ennek nem tett eleget. Bár a felbontó szerződés megkötése előtt a felperes az ingatlan tulajdoni lapját nem tekintette meg, az volt az álláspontja, hogy amennyiben mindkét, ugyanazon a napon kötött adásvételi szerződés megérkezett volna a földhivatalhoz, az nyilvánvalóan nem jegyezte volna be a felperes tulajdonjogát, és így már a felbontó szerződés megkötése előtt kiderült volna a felperes számára a csalás, amelynek ismeretében a felbontó szerződést nem is kötötte volna meg.

A felperes végleges keresetében az I. rendű alperest a Ptk. 349. § (1) bekezdése, a II. rendű alperest a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kérte kötelezni 10.400.000 forint, valamint ezen összeg 2003. szeptember 15-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére. Jogellenes magatartásként az I. rendű alperes mint közjegyző szakmai szabályszegéseire és az általa készített adásvételi szerződés kapcsán az Inyvt. 26. § (4) bekezdésében foglalt 30 napos, a bejegyzési kérelem benyújtására vonatkozó határidő elmulasztására, a II. rendű alperes esetében pedig arra hivatkozott, hogy „saját tulajdonjogának bejegyeztetése és kárának megtérülése miatt a szereplőkkel mind szerződött.” Kárként a **L. K.-val** kötött adásvételi szerződést felbontó megállapodás alapján neki visszajáró, ám a szerződő fél által meg nem fizetett vételárrészt érvényesítette.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes azzal védekezett, hogy a felperes által megjelölt jogellenes magatartás, valamint a kár között nincs okozati összefüggés. Álláspontja szerint ráadásul a felperes az adásvételi szerződés földhivatalhoz való benyújtásának egyébként a részéről nem vitatott késedelmére nem hivatkozhat, mert az adásvételi szerződés elkészítése kapcsán nem volt ügyfél.

A II. rendű alperes vitatta a saját eljárása jogellenességét, valamint azt is, hogy a felperes kára a II. rendű alperes magatartásával állna okozati összefüggésben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek személyenként 130.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 840.000 forint eljárási illetéket.

Ítéletének jogi indokolása szerint a bejegyzési kérelemre irányadó, az Inyvt. 26. § (4) bekezdésében foglalt határidő elmulasztása az I. rendű alperes mint közjegyző felelősségét nem csak az ügyfeleivel, de harmadik személyekkel szemben is megalapozhatja. Csupán a követelés jogszabályi alapja lett eltérő, mert az ügyfél a Ptk. 339. § (1) bekezdése mellett a 318. § (1) bekezdésére is hivatkozhat.

Az I. rendű alperes jogellenes magatartásának azonban azért nincs relevanciája, mert a felperes kára nem ebből, hanem abból ered, hogy az adásvételi szerződés felbontásáról szóló szerződést az eladó megszegte, a felperesnek a vételár egy részét nem fizette vissza.

A felperes nem bizonyította, hogy az I. rendű alperest az általa szerkesztett szerződések megkötése kapcsán csalárd szándék vezette, sem pedig azt, hogy tudott volna a **L. K.** által aznap a felperessel már megkötött azonos tartalmú adásvételi szerződésről. **L. K.** vallomását ezzel kapcsolatban ellentmondásosnak minősítette.

A II. rendű alperes a felperes által kötött adásvételi szerződésről szintén nem tudott, miként arról sem, hogy bejegyzési kérelme a földhivatalhoz csak késve érkezett. A felperes a II. rendű alperes esetében sem a jogellenes magatartást, sem az okozati összefüggést nem bizonyította.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, melyben - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperesek keresete szerinti marasztalását, másodlagosan további bizonyítás lefolytatása érdekében annak hatályon kívül helyezését kérte. **B. Gy.** tanúkénti meghallgatását indítványozta.

Álláspontja szerint **L. K.** vallomása a felperesi előadást támasztotta alá, az elsőfokú bíróság e bizonyítékot helytelenül értékelte. Sételmezte, hogy a II. rendű alperes személyes meghallgatására nem került sor. Álláspontja szerint az I. rendű alperes mulasztott akkor is, amikor a bejegyzési kérelem benyújtása kapcsán az újkeletű tulajdoni lapot nem ellenőrizte, mert akkor észlelnie kellett volna, hogy a felperes és **L. K.** felbontó szerződésének bejegyzése azon már széljegyen szerepel. Fellebbezése kiegészítésében **B. Gy.** tanúkénti meghallgatását indítványozta, aki nyilatkozni tud arról: milyen jogellenes gyakorlat folyt az I. rendű alperes irodájában, és tanúsítani tudja azt is, hogy az I. és a II. rendű alperesek összebeszéltek, tudtak a perbeli ingatlan kétszeri eladásáról, és a II. rendű alperes bejegyzési kérelmének elkészített benyújtása a megállapodásuk alapján történt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú költségben való marasztalását kérte. A további bizonyítás lefolytatását ellenezte. Rámutatott, hogy a felperes különböző eljárásokban tett nyilatkozatai ellentmondásosak. Az okozati összefüggés hiányában a felperes kárigénye alaptalan.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak nem fellebbezett, első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperes fellebbezése nem alapos.

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban pontosítja, hogy a felperes, valamint **B. Gy.** és **L. K.** a 2003. május 26-án a felperes és **L. K.** által kötött adásvételi szerződés kapcsán csupán szóban tárgyaltak az ingatlan visszavásárlásáról, illetve a felperes írásbeli, vételi jog alapítására vonatkozó ajánlatára írásban megállapodás elfogadás hiányában nem jött létre. Egyebekben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg.

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetért, jogi indokait azonban csak részben osztotta.

A felperes kárként azt a 10.400.000 forintot és 2003. szeptember 15-től a kifizetésig járó törvényes kamatait érvényesítette, amely fizetési kötelezettség az adásvételi szerződést felbontó megállapodáson alapult, és amelyet az eladó **L. K.** nem teljesített. Ehhez az így megjelölt kárhoz képest a perben irreleváns volt és a Pp. 163. § (1) bekezdéséből következően bizonyítás tárgyát sem képezhetette volna, hogy az I. és II. rendű alpereseknek 2003. május 26-án, a nem a felperes által kötött szerződések kapcsán miről volt tudomásuk, illetve, hogy az I. rendű alperes az ügyletek megkötésében és közokiratba foglalásában a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény rendelkezéseire figyelemmel közreműködhetett volna-e, vagy sem. Önmagukban ugyanis az I. rendű alperes közreműködésével létrejött szerződések, a felperesnek kárt nem okozhattak. A saját adásvételi szerződésén alapuló tulajdonszerzése attól függött, hogy **L. K.** eladó tulajdonos volt-e. Az I. rendű alperes földhivatali eljárás megindításával kapcsolatos késedelme a többszöri eladásra vonatkozó Ptk. 117. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésekből következően éppen a felperes javára szolgált, ahogyan ezt a II. rendű alperes az érdemi védekezésében helyesen kifejtette. A rangsor elvére (Inytv. 7. § (1) bekezdés) tekintettel a II. rendű alperes tulajdonjoga a felperesit megelőzően nem lett volna az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. Éppen erre figyelemmel nem állja meg a helyét az a felperesi álláspont, hogy ha a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti I. rendű alperesi megkeresés 30 napon belül a földhivatalhoz megérkezik - amely egyébként akkor is történhetett volna a felperesi kérelmet követő, későbbi időpontban, ha az I. rendű alperes a határidőt betartja - a földhivatal a felperes tulajdonjogát az elsőfokú határozatával nem jegyezte volna be és a felperes a büntetőeljárás tárgyát képező csalásról így hamarabb értesült volna.

A felperes keresetben megjelölt kárát az I. és II. rendű alperesek csak akkor okozhatták volna, ha a felbontó szerződés megkötésével kapcsolatos felperesi akaratot csalárd módon, ártó szándékkal befolyásolták, illetve annak kialakulásával összefüggésben jogellenesen mulasztottak volna. Ezzel szemben a felperes maga sem állította, hogy az I. és II. rendű alperesek bármelyikének is a felbontó szerződés létrejöttében szerepe, magatartása, vagy mulasztása lett volna. A felperesi előadásból arra lehet következtetni, hogy az I. és II. rendű alpereseknek tulajdonítja: az ingatlan-nyilvántartás a perbeli ingatlan tulajdoni lapján a felperes

számára a kétszeri eladás tényét széljegy formájában nem tette felismerhetővé a felbontó szerződés megkötése előtt. Ennek azonban azért nincs relevanciája, mert a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti, a felperes által bizonyítandó okozati összefüggés a ténylegesen megvalósult, a felperes által előadott történeti tényállás alapján biztosan hiányzik, hiszen a felperes a felbontó szerződés megkötése előtt az ingatlan újkeletű tulajdoni lapját meg sem tekintette. Annak pedig nincs a kártérítési felelősséget megalapozó jelentősége, hogy mi történt volna, ha a tulajdoni lapon szereplő széljegyek ismeretében köti meg az adásvételi szerződést felbontó megállapodást. A 2003. szeptember 15-én a tulajdoni lapon széljegyként a büntető iratok között található, a Körzeti Földhivataltól származó 43.758/2004. számú határozatból, valamint a Megyei Bíróság előtt a felperes által indított érvénytelenségi perben (13.P.20.753/2005.) 3/F/1. alatt csatolt tulajdoni lap tartalmából következően, a **L. K.** és **B. Gy.** közti adásvételi szerződést felbontó, 2003. május 27-i keltű szerződés már szerepelt. A felperes pedig ebből a széljegyből a II. rendű alperesi adásvétel ismeretének hiányában is következtethetett volna **L. K.** és **B. Gy.** csalárd eljárására. A felperes megbízásából a felperes és **L. K.** közötti adásvételi, majd az azt felbontó szerződést szerkesztő ügyvéd **Cs. I.** tanúként a büntetőeljárásban úgy nyilatkozott (nyomozati iratok 825. oldal) a felbontó megállapodás létrejöttének körülményeiről, hogy „F. annyit mondott, hogy gond van az adásvételi szerződéssel és csak így tudják visszafizetni a pénzt neki.” Előadta, hogy a felperes a felbontó szerződés megkötése előtt több héttel szolt, hogy fel kell bontani az adásvételi szerződést. Ez a tanúvallomás még azt a felperesi tényelőadást is megkérdőjelezi, hogy a felperes bontó szerződéssel kapcsolatos szerződési akaratát a kétszeri eladás tényének ismerete - ha arról nem volt tudomása - egyáltalán befolyásolta volna-e.

Összefoglalva tehát megállapítható, hogy a kereset szerinti kár és az I., valamint a II. rendű alperesek felperes által megjelölt magatartása között az okozati összefüggés biztosan hiányzik. A felperesi fellebbezésben tett tényelőadások még bizonyítottságuk esetén sem alapozhatnák meg a felperes kárigényét, ezért a felajánlott tanúbizonyítás lefolytatása szükségtelen. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet jogi indokolásából mellőzi mindazokat a részeket, amelyekben az elsőfokú bíróság azon bizonyítékokat értékelte, amelyek azzal kapcsolatosak, hogy az I. és II. rendű alperesek az egy napon történt kétszeri eladás tényéről tudtak-e, avagy sem.

Végül megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy az I. rendű alperes felperessel szembeni kártérítési felelősségét az elsőfokú bíróság által megállapított, az I. rendű alperes részéről elismert, az Inytv. 26. § (5) bekezdésében foglalt 30 napos határidő elmulasztásával kapcsolatos késedelem nem alapozhatja meg. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 175. § (1) bekezdésének a jelen perben alkalmazandó, 2003. május 26-án hatályos rendelkezése szerint, ha a közjegyzőt által közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához bíróság más hatóság, vagy közigazgatási szerv eljárása szükséges, a közjegyző azt az eljárás lefolytatása végett hivatalból megkeresi. A közjegyző megkeresésére indult eljárásban a közjegyző, a közokiratban szereplő fél, vagy felek képviselőjének jogállása illeti

meg. Az utóbbi rendelkezés folytán kizárt, hogy a földhivatali eljárással kapcsolatban a közjegyző közhatalmat gyakoroljon, ilyet ugyanis képviselőként gyakorolni nem lehet. Ha az I. rendű alperest a fél, adott esetben a II. rendű alperes képviselőjének jogállása illette meg, ez egyben a Ptk. 219. § (2) bekezdése alapján azt is jelenti, hogy a mulasztása folytán annak közigazgatási jellegű, és - ha lettek volna ilyenek - az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét érintő következményeit illetően harmadik személyekkel, így a felperessel szemben is a II. rendű alperes vált volna kötelezetté. Az I. rendű alperes okirat szerkesztéssel kapcsolatos eljárása a felperes jogait és kötelezettségeit nem érintette, ezért a felperes ügyféli minőség hiányában vele szemben, mintegy a II. rendű alperes mint ügyfél jogait gyakorolva, a Ptk. 349. §-a és 339. §-a alapján eredménnyel nem is léphetett volna fel.

A kifejtettek indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Észlelte, hogy a feljegyzett kereseti illeték összegét az elsőfokú bíróság a 10.400.000 forintos perértékhez képest tévesen számította ki, ezért annak összegét kijavította. Az eredménytelenül fellebbező felperest az I. és a II. rendű alperesek javára kötelezte a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíjból álló, az elsőfokú perköltség fele összegében megállapított másodfokú perköltség és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2011. november 10.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

Dr. Czifra Veronika s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: