

## BH2016. 244.

**Az okiratszerkesztő ügyvédnek a szerződés megkötése során olyan jogi megoldást kell választania, amely biztosítja a vevői kötelezettségek és az eladói kockázatok közötti egyensúlyt, és tájékoztatnia kell a feleket a választott jogi megoldáshoz kapcsolódó lényeges körülményekről. Ha az ügyvédi közreműködés eredményeként létrejött szerződésben az eladó - a vételár kiegyenlítése előtt - úgy járul hozzá a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, hogy a szerződés alapján semmilyen megfelelő biztosítékban nem részesül, és az ügyvéd a vevő általa ismert felszámolásközeli helyzetéről sem tájékoztatja az eladót, az ügylet meghiúsulásával okozott károk miatti ügyvédi kártérítési felelősség fennáll akkor is, ha a kárt közvetlenül a vevő ügyvezetője által elkövetett bűncselekmény okozta, az ügyvédi tevékenység pedig csak elősegítette annak megvalósulását [1998. évi XI. törvény 10. § (1) bek., 69. § (2) bek.; 1959. évi IV. törvény 339. § (1) bek., 344. § (1) bek., 1952. évi IV. törvény 30. § (1) és (2) bek., 31. § (5) bek.]**

[1] A felperes mint eladó, és a P. Kft. mint vevő között 2004. március 22-én jött létre adásvételi szerződés, amellyel a felperes - tulajdonjoga teljes vételár-kiegyenlítéséig történő fenntartása mellett - 11 000 000 forint ellenében értékesítette a tulajdonát képező N. város, H. u. 22. szám alatti ingatlanát. A szerződés alapján a felperes csak 1 000 000 forinthez jutott hozzá.

[2] A 2005. május 11-én kelt szerződésmódosításban a vételár 17 000 000 forintra történő felemelése mellett a vételárhátralék kifizetésének határidejét 2005. július 20-ra módosították. A szerződés 2005. október 12-i ismételt módosításakor a felperes további vételárfizetési kötelezettség teljesítése nélkül úgy járult hozzá az ingatlan tulajdonjogának vevő részére történő átruházásához, hogy a vételár kifizetésének határidejét 2005. november 30-ra módosították, és a szerződésben az szerepelt, hogy amennyiben a vevő e határidőt elmulasztja, a felek az eredeti állapotot helyreállítják. A szerződésmódosítás értelmében a vevő a 2 870 000 forinton felüli 13 130 000 forintos vételárrészt bankkölcsönből kívánta kiegyenlíteni az I. r. alperes vagy a hitelügyintézés során eljáró ügyvéd letéti számlájára utalás útján.

[3] A szerződés és annak módosításai az II. r. alperesi ügyvédi iroda ügyintézőjeként - okiratszerkesztő ügyvédként - eljáró I. r. alperes közreműködése mellett jöttek létre. A szerződésmódosítással egyidejűleg az I. r. alperes szerkesztett egy 2005. november 30. napjára dátumozott adásvételi szerződést megszüntető okirattervezetet is, mely szerint a szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanra kötött szerződésüket felbontják, és kérik a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Az I. r. alperesnek tudomása volt arról, hogy a vevő a szerződésmódosítás időpontjában fizetési nehézségekkel küzdött, azonban e körülményről a felperest nem tájékoztatta, és nem ajánlott fel olyan szerződési konstrukciót sem, amely a felperes vagyoni érdekeit, illetve tulajdonjogát hatékonyabban védi.

[4] A szerződésmódosítás idején az adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke 15 702 000 forint volt.

[5] 2005. november 15-én a vevő a 2005. október 12-i szerződésmódosítás folytán tulajdonába került ingatlant - az adásvételi ügylettől független jogügylet keretében - jelzálogjoggal terhelte meg 1 650 000 ATS és 162 000 euró erejéig. A vevő a bankkölcsönt a felperesnek fizetendő vételár

kiegyenlítéséhez nem kapta meg, és a korábban átadott 1 000 000 forinton felül vételárfizetési kötelezettségének egyéb forrásból sem tett eleget.

[6] 2006. február 28-án összesen 6 176 303 forint és járulékai erejéig három végrehajtási jog került bejegyzésre a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára.

[7] Habár a felperes és a vevő között az adásvételi szerződést felbontó, illetve érvénytelenítő megállapodások is születtek, a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az eredeti állapot helyreállíthatóságának hiányában nem volt visszajegyezhető.

[8] A vevő felszámolását 2006. június 15-én rendelték el. A felperes 16 000 000 forint vételárhátralék iránti hitelezői igényét bejelentette ugyan, azonban a felszámolás során ez nem térült meg. A vevőt a cégnyilvántartásból 2009. szeptember 9-én törölték.

[9] A vevő ügyvezetője büntetőjogi felelősségét jelentős kárt okozó üzletszerűen elkövetett csalás büntette és más bűncselekmények miatt a büntetőbíróság jogerősen megállapította és kötelezte a vádlottat, hogy fizessen meg polgári jogi igény címén a felperes házastársa részére 16 000 000 forintot és annak kamatát. A büntetőbíróság megállapította, hogy az ügyvezetőnek nem volt reális lehetősége a vételár szerződészerű teljesítésére és nem volt képes a megszerzett ingatlanra bejegyzett terhek rendezésére sem.

[10] A felperes módosított keresetében elsődlegesen a II. r. alperest kérte kötelezni 15 702 000 forint és kamata megfizetésére azzal, hogy a II. r. alperes felelőssége egyetemleges a vevő ügyvezetőjének büntetőeljárás során megállapított fizetési kötelezettségével, míg az I. r. alperes mögöttes felelősként történő marasztalását kérte. Másodlagos kereseti kérelmében 15 149 651 forint - az elsődleges kereseti kérelem szerinti összeg és a vevő ügyvezetőjének tulajdonát képező horvátországi ingatlanhányad forgalmi értékének különbözete - megfizetésére kérte kötelezni az I. r. és II. r. alpereseket az elsődleges keresetében jelzett módon.

[11] Az alperesek elsődlegesen a per megszüntetését kérték, a bűncselekménnyel okozott kár megtérítésére kötelező büntetőítélet polgári jogi igényt elbíráló rendelkezésére tekintettel, de érdemben is vitatták a kereseti kérelmet.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte elsődlegesen a II. r. alperest 14 702 000 forint és annak 2006. június 27-től számított törvényes kamata felperes részére történő megfizetésére azzal, hogy megállapította, a II. r. alperes felelőssége a vevő ügyvezetőjének a jogerős büntetőítéletben meghatározott kártérítési kötelezettségével a fenti összeg tekintetében egyetemleges. Az I. r. alperest mögöttesen azzal kötelezte a fenti összeg megfizetésére, hogy vele szemben végrehajtás a követelés behajtására kizárólag akkor vezethető, ha a II. r. alperessel szembeni végrehajtás eredménytelen marad. A II. r. alperes felelősségét az 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 10. § (1) bekezdésének utaló rendelkezése folytán alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. §-a alapján állapította meg, míg az I. r. alperes mögöttes felelősségét az Ütv. 69. § (2) bekezdésére alapítottan. Rámutatott arra, hogy az ügyvéd tevékenysége nem felelt meg a vele szemben irányadó magas elvárhatósági mércének, a megbízó jogainak megóvására irányuló tájékoztatási kötelezettségét nem teljesítette. Az előre dátumozott adásvételi szerződést felbontó okirattal és a szerződésmódosítás letéti számláról történő teljesítésre vonatkozó rendelkezésével az I. r. alperes azt a hamis látszatot keltette a felperes irányában, hogy a tulajdonjogról való lemondás nem jár kockázattal és e garanciák alkalmasak az ügyletből eredő veszély elhárítására. Az alperesek kármegosztásra alapot adó magatartást bizonyítani nem tudtak, ugyanakkor a felperes káraként nem a vételár kifizetésének elmaradását, hanem az ingatlan tulajdonjogának elvesztését lehet tekinteni, ezért az ingatlan 2005. október 12-én fennálló forgalmi értéke és az átvett 1 000 000 forint összegű vételárrész különbözete közötti összeg érvényesíthető kárként.

[13] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását kiegészítette azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettekkel szemben az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/2 részben dr. B. M. tulajdonát képezte. Megállapította továbbá, hogy az I. r. alperes az ügyletkötés időpontjában is tudott a P. Kft. fizetési nehézségeiről és a vevő ellen kezdeményezett felszámolási eljárásról, ugyanis a 2005. augusztus 25-én kezdeményezett felszámolási eljárásban az I. r. alperes képviselte az adóst.

[14] A jogerős ítélet indokolása szerint dr. B. M. és a felperes 1986. szeptember 24-én kötöttek házasságot, a perbeli ingatlan tulajdonjogát a felperes 1999. augusztus 11-én szerezte meg ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. A házassági életközösség fennállta alatt szerzett tulajdonjog vonatkozásában bármelyik tulajdonostárs által előterjesztett polgári jogi igény joghatályosnak minősül, a büntetőeljárás során pedig mindvégig dr. B. M. lépett fel a bűncselekmény sértettjeként és terjesztett elő polgári jogi igényt.

[15] A másodfokú bíróság a kiegészített tényállásra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, az alpereseket terhelő marasztalás összegét 5 513 250 forintra leszállította és módosította a perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseket is. Mellőzte annak megállapítását, hogy a II. r. alperes felelőssége a vevő ügyvezetőjének büntetőjogi felelősségét megállapító ítélet szerinti felelősséggel egyetemleges. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[16] A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben rámutatott arra, hogy dr. B. M. kára vonatkozásában a polgári jogi igény tárgyában született ítélet ítélt dolgot a felperes vonatkozásában nem eredményez, és annak sincs jelentősége, hogy a polgári jogi igény kapcsán helyesen határozták-e meg a dr. B. M.-et ért kár mértékét. A konkrét esetben az I. r. alperes terhére bűncselekmény elkövetése nem került megállapításra, így a korábbi büntetőhatározatnak a jelen perbeli jogvita elbírálására e téren sincs kihatása. Megállapította, hogy a felperest ért kár bekövetkezéséhez nem csupán a vevő ügyvezetője által elkövetett bűncselekmény, hanem a II. r. alperes részéről eljáró I. r. alperes cselekménye is hozzájárult. Az I. r. alperes az ügyvédi megbízási szerződés szerint őt terhelő tájékoztatási kötelezettségnek akkor tett volna eleget teljeskörűen, ha az ingatlan más tartozással történő megterhelhetősége, a vevő fizetéseképtelenségi vagy ahhoz közeli helyzete körében is tájékoztatja a felperest. Miután erre nem került sor, így a kárfelelősség megállapítható.

[17] A másodfokú bíróság ugyanakkor a felperes terhére róta, hogy az ügylet során maga sem kellő körültekintéssel járt el, nem kerülte el a kárveszélyt magában rejtő szituációt. Ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes 25%-os mértékben közrehatott a károsodás bekövetkezésében, mert nem tett eleget kármegelőzési kötelezettségének.

[18] A másodfokú bíróság a kár mértéke vonatkozásában rámutatott arra, hogy miután a felperes mint szerződő fél a szerződés teljesítése címén a teljes vételár-különbözet iránti igényével felléphetett volna, azonban kártérítés jogcímén - a másodfokú eljárásban tisztázódott ingatlantulajdoni viszonyokra tekintettel - a felperes az alperesekkel szemben csak az ingatlan forgalmi értékének tulajdoni hányadára vetített mértéke erejéig bír keresetelési joggal. Ezért az ingatlan 15 702 000 forint összegű forgalmi értékéből az előleg levonásával 14 702 000 forint tekinthető kárnak, melynek a felperesre eső része 7 351 000 forint, ezt csökkenti a közrehatás 25%-os mértéke, így az alperesekre áthárítható kár 5 513 250 forint.

[19] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított egyetemlegesség kimondását arra tekintettel mellőzte, hogy a vevő ügyvezetője a felperes javára szóló előzményi marasztalásának hiányában az egyetemlegesség kérdésének vizsgálata nem merülhet fel a felperes perbeli kereseti kérelme tekintetében.

[20] A jogerős ítélettel szemben valamennyi fél felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet egyetemlegesség kimondását mellőző rendelkezésének érintetlenül hagyása mellett a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott részében való hatályon kívül helyezését és e körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

[21] A felperes felülvizsgálati kérelmében a keresetelési jog részbeni hiányát megállapító ítéleti rendelkezéseket kifogásolta.

[22] Az I. r. és a II. r. alperes felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő „megváltoztatását” és a kereset elutasítását kérték.

[23] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét alaposnak, az I. r. és a II. r. alperes felülvizsgálati kérelmét alaptalannak találta.

[24] A felülvizsgálati kérelmek alapján a Kúriának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a büntetőítélettel elbírált polgári jogi igény jogereje kizárja-e, hogy a felperes kártérítés címén igényt

érvényesítsen az alperesekkel szemben. E körben megállapítható, hogy az alperesek alaptalanul sérelmezték a Pp. 206. § (1) bekezdését, ugyanis a polgári jogi igény elbírálása tekintetében a felmerült bizonyítékok okszerű és logikus mérlegelésével, elsősorban a büntetőügyben hozott jogerős ítélet mint közokirat értékelésével állapított meg a bíróság tényállást. Az abból levont jogi következtetések is helytállóak, így a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 4. § (2) bekezdését és 229. § (1) bekezdését sem.

[25] A Pp. 4. § (2) bekezdése jogerősen elbírált bűncselekmény esetén azt tiltja, hogy a bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől döntő polgári ügyben eljáró bíróság határozatában azt állapítsa meg, hogy az, akinek a terhére a büntetőbíróság bűncselekményt állapított meg, azt valójában nem követte el. E szabály csupán azt jelenti, hogy az eljáró polgári bíróság a büntetőeljárásban vádlott terhére rótt bűncselekményt nem vitathatja, a büntetőbíróság ítéletének azonban egyéb vonatkozásban nincs hatálya a polgári perre. A jelen ügyben eljáró bíróság nem tett olyan megállapítást, amiből az következne, hogy a büntetőbíróság által jogerősen elítélt H. I. a terhére rótt bűncselekményeket nem követte el. Jelen per I. r. alperese terhére a bíróság bűncselekményt nem rótt, büntetőjogi felelősségének megállapítására nem került sor, így az is fogalmilag kizárható, hogy ezzel összefüggésben sérthette volna a bíróság a Pp. 4. § (2) bekezdésének előírását.

[26] A büntetőítéletben a felperes és az alperesek közötti jogviszonyban a polgári jogi kártérítő felelősség fennállásáról, feltételei megvalósulásáról nincs rendelkezés, a polgári jogi igényt is kizárólag a felperes házastársa és - jelen perben alperesként nem szereplő - vádlott közötti bűncselekménnyel okozott kár miatti jogviszonyban rendezte. Jelen polgári peres eljárás tárgya nem e bűncselekménnyel okozott kár, hanem a felperes és az I. r. alperes ügyintézése mellett a II. r. alperes mint megbízott ügyvédi tevékenységével összefüggő megbízási szerződés megszegéséből eredő kárigény, ami elősegíthette a büntetőeljárásban felelősségre vont ügyvezető által elkövetett bűncselekmény megvalósítását.

[27] A Pp. 229. § (1) bekezdése a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet anyagi jogereje esetén zárja ki, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon a felek egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tegyék. A fentiek szerint a jelen ügyben érvényesített igény és a büntetőeljárás során érvényesített igény nem azonosak, így a res iudicata szabálya nem zárja ki, hogy a felperes a vele ügyvédi megbízási jogviszonyban álló alperesekkel szemben nem kellően gondos eljárásukra alapítottan kártérítési igényt érvényesítsen.

[28] A bírói gyakorlat nem csupán abban az esetben állapítja meg a tulajdonosváltást eredményező adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét, ha az ügyvédi tevékenység maga is bűncselekményt valósít meg, hanem akarategység hiányában is fennáll az egyetemleges felelőssége annak, aki gondatlan magatartásával, mulasztásával lehetővé tette harmadik személyek szándékos károkozását (BH2000. 198.). Nem zárja ki az ügyvéd kártérítő felelőssége felvetését az a körülmény sem, hogy a felperes károsodását részben harmadik személy bűncselekményt megvalósító magatartása, részben pedig az azt elősegítő gondatlan alperesi magatartás okozta, olyan esetben sem, ha különböző felelősségi alakzatok szerint kell e magatartásokat megítélni (EBH2000. 199.).

[29] A felperessel megbízotti jogviszonyban álló II. r. alperes felelőssége az Ütv. 10. § (1) bekezdés utaló rendelkezése folytán alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján, míg az I. r. alperes mögöttes felelőssége az Ütv. 69. § (2) bekezdése alapján vethető fel. A felperes a kártérítési felelősség szükségképpen elemeit maradéktalanul bizonyította, ugyanakkor az alperesi exkulpáció sikertelen volt, az adásvételi szerződést kötő felek ügyvéd foglalkozású megbízottjának ugyanis az lett volna a feladata, hogy a rábízott ügyet a legjobb tudása szerint, a jogszabályi rendelkezések megtartásával lássa el (Kúria Pfv. V. 21.660/2007/7.). Az okiratszerkesztő ügyvéd e kötelezettségét nem teljesítette, a szakszerű, pontos, a jogkövetkezményekre és a kockázatokra is kiterjedő, a megbízó felperes jogainak megóvására irányuló tájékoztatás elmaradt (BDT2009. 2005.). A konkrét esetben megállapítható, hogy a II. r. alperes (és az ügyintézés során konkrétan eljáró I. r. alperes) a

megbízás Ptk.-beli rendelkezésén alapuló általános és az ügyvédi megbízás speciális szabályainak megszegésével megbízotti minőségében szerződést szegő magatartást tanúsított, amely a bűncselekményt elkövető harmadik személy magatartásával együtt a felperes bekövetkezett kárához vezetett (BH2001. 175.).

[30] Helyesen hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az ügyvédtől elvárható gondosság mellett a 2005. október 12-i szerződésmódosításkor az okiratszerkesztő ügyvédnek a módosítás révén létrehozott kockázatokról, lehetséges jogkövetkezményekről a felperest tájékoztatnia kellett volna és csak ennek ismeretében kerülhetett volna abba a helyzetbe laikus félként, hogy döntsön a szerződésmódosítás aláírásáról vagy eltérő tartalmú szerződés, illetve szerződési kikötés megkívánásától. Az I. r. alperes az ellene folytatott fegyelmi eljárás során elismerte, hogy nem az elvárható gondossággal járt el. A másodfokú bíróság által kiegészített tényállás értelmében az okiratszerkesztő ügyvédnek tudnia kellett a vevő fizetési nehézségeiről, a vele szemben kezdeményezett felszámolási eljárásról is. Ilyen körülmények között különösen kockázatos volt olyan szerződési konstrukció javasolása, amelyben a tulajdonjog anélkül kerül a vevő javára átjegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban, hogy a vételár kifizetésre kerüljön ezzel egyidejűleg.

[31] Abban azonban téves a másodfokú bíróság jogi álláspontja, hogy a kármegosztás körében a kármegelőzési kötelezettség megsértéseként értékelhető, hogy a felperes nem ellenőrizte a vevő azon állítását, hogy hitelt fog kapni és ehhez igazolást sem kívánt meg. A jogban járatlan felperestől nem válható el, hogy felismerje és értékelje egy ilyen szerződéses jogviszonyban a másik fél teljesítési kockázatát. Az alperesi közreműködést ugyanis a felperes éppen azért kérte a szerződés megkötéséhez, hogy a laikus ügyfelek számára olyan szerződési konstrukciót javasoljon, amiben mind az eladó, mind a vevő érdekei megfelelően vannak figyelembe véve. A jogerős ítéletben a felperes terhére rótt mulasztás a Kúria álláspontja szerint éppen az okiratszerkesztő ügyvéd terhére esik, hiszen ügyvédi okiratszerkesztési tevékenység esetén az ő felelőssége és kötelezettsége lett volna az általa javasolt szerződési konstrukció további garanciák nélküli megkötése esetén a vevő pénzügyi nehézségeit, egyéb jogviszonyokból fennálló fizetési kötelezettségeit is ismerve a szerződésmódosítás megtörténtéhez további garanciák, igazolások benyújtását megkövetelni. A hitelt folyósító banki gyakorlat ismeretében is találni lehetett volna olyan más jogi megoldást, ami kiegyensúlyozza a vevői kötelezettségek és az eladói kockázatok közötti egyensúlyt. Nem erre került sor, az okiratszerkesztő ügyvéd által javasolt előre dátumozott szerződést megszüntető okirat megszerkesztése pedig gyakorlatilag semmilyen reális biztosítékot nem jelentett a felperes vagyoni érdekeinek védelmére.

[32] Minderre figyelemmel a Ptk. 344. § (1) bekezdését sérti a jogerős ítéletben alkalmazott kármegosztás.

[33] A továbbiakban azt a kérdést kellett vizsgálni, hogy a felperes mint a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa, jogosult-e kártérítési igényt érvényesíteni az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben a teljes ingatlan elvesztése vonatkozásában. Helytelenül ítélte meg a másodfokú bíróság azt a kérdést, hogy a felperesnek az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos tulajdoni hányadára vonatkozóan nincs kártérítési igény előterjesztésére vonatkozó kereshetőségi joga. Helyesen hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás az adásvétel tárgyát képező ingatlant kizárólag a felperes tulajdonaként tartotta nyilván. Ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a házassági életközösség tartama alatt került sor, úgy a közös szerzés vélelmére alapítottan az a házastársak belső jogviszonyában irányadó szabály, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként fel nem tüntetett házastárs is élhet a másik házastárssal szemben tulajdoni igénnyel.

[34] Egyöntetű azonban a bírói gyakorlat abban, hogy amennyiben a tulajdonjoggal való rendelkezésre kerül sor, úgy külső, harmadik személyek viszonylatában a házassági vagyoni vélelemnek nincs kihatása, így az ingatlan-nyilvántartásban, mint közhiteles nyilvántartásban bízó harmadik személyek irányában a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti korlátozás sem érvényesül. A Kúria családjogi gyakorlata szerint a házastársak és harmadik személyek közötti külső

jogviszonyokban a nem szerződő házastárs rendelkezési jogának megsértésével kötött szerződés önmagában - a Csjt. szerinti korlátozott rendelkezési jog megsértése miatt - nem tekinthető érvénytelennek, a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában pedig az egyoldalú rendelkezés érvényességét a Csjt. 30. §-ának (1) és (2) bekezdése és 31. §-ának (5) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 114. §-ának (1) bekezdése, annak jogkövetkezményeit pedig a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 484-487. §-aiban szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni (BH1993. 739., BH2000. 449., Pfv.II.21.744/1999., Pfv.II.22.717/1999., Pfv.II.22.519/1999.).

[35] E családjogi gyakorlatból következően külső jogviszonyokban nincs jelentősége a házaspár belső viszonyában érvényesülő elszámolási igényeknek, pusztán erre alapítottnak a rendelkezési jog sérelme nem állapítható meg, amiből az következik, hogy ha a felperes jogosult volt a teljes ingatlan adásvételéről rendelkezni (a peradatok szerint ez ellen házastársa sem tiltakozott), úgy az e körben kötött szerződéssel összefüggő kártérítési igények érvényesítésére is megfelelő keresetindítási jogosultsággal rendelkezik. Ilyen körülmények közül nem választható szét a szerződésből eredő tulajdonosi minőségben, illetve az e szerződés megkötésében közreműködő ügyvéd szerződésszegő magatartásával okozott kár megtérítése iránti igény, azaz a felperes perlési jogosultságát házastársának a házaspár belső jogviszonyában érvényesülő jogosultságai nem korlátozták.

[36] Azzal, hogy a bíróság a megbízási szerződéses jogviszonyban kárt szenvedő felperes részére kártérítést ítélt meg, nem sérült a Ptk. 355. §-a szerinti káronszerzés tilalma sem. A felperes javára büncselekménnyel okozott kár jogcímén nem került sor kártérítés megítélésére, az e vonatkozásban a jogerős büntetőeljárásban született döntés felülvizsgálatára vagy értékelésére pedig nem kerülhet sor jelen polgári peres eljárás keretei között. A felperes a per során egyébként is igazolta, hogy az eddig a vevő ügyvezetőjével szemben folytatott végrehajtás nem vezetett eredményre. Időközben felszámolták a felperes szerződéses partnerét is, így a felperes az adásvételi szerződés alapján sem juthat hozzá semmilyen kárpótláshoz.

[37] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság e körben jogszabályoknak megfelelő ítéletét helybenhagyta. (Kúria Pfv. V. 21.038/2015.)

## TARTALOMJEGYZÉK

A tartalomjegyzék megjelenítéséhez kattintson a szürke háttérű szövegrészen jobb egér gombbal és válassza ki a Mező frissítése menüpontot.