

## Adásvételi szerződések készítése során felmerülő ügyvédi műhibák - II. rész - Szakmai anyag

---

Utolsó frissítés: 2014.12.17.

### Tartalomjegyzék

#### Bevezetés

1. Elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás kapcsán elkövetett ügyvédi műhibák
  - Irányadó főbb jogszabályok
  - Joggyakorlat
  - Főbb következtetések
2. Foglalóval kapcsolatban felmerült ügyvédi műhibák
  - Irányadó főbb jogszabályok
  - Joggyakorlat
  - Főbb következtetések
3. Az adásvételi szerződés megkötését követően valamilyen teher (pl. végrehajtási jog) kerül az ingatlanra, mely a vevő tulajdonszerzését – ügyvédi m
  - Irányadó főbb jogszabályok
  - Joggyakorlat
  - Főbb következtetések
4. A tulajdonjog bejegyzését az adásvételi szerződés vagy a bejegyzésre irányuló kérelem hibája, hiányossága miatt a Földhivatal elutasítja
  - Irányadó főbb jogszabályok
  - Joggyakorlat
  - Főbb következtetések
5. Egyéb hibák
  - Irányadó főbb jogszabályok
  - Joggyakorlat
  - Főbb következtetések

### Bevezetés

---

**I. Statisztika:** Az adásvételi szerződés készítése során felmerülő ügyvédi műhibák tárgyában megjelent I. rész folytatásaként jelen összeállításban foglaltuk össze azokat a jellemző és visszatérő hibákat, amelyek rendszeresen előfordulnak az ügyvédek által szerkesztett okiratokban, és amelyek miatt jelentős számú kárigény-bejelentés történik a MÜBSE felé.

**II. Alapvetés:** Az adásvételi szerződések körében felmerülő ügyvédi műhibák rendkívüli szerteágazóságára már az I. részben utaltunk, erre tekintettel került sor a téma **két részben történő bemutatására.**

Jelen anyagban, és annak első részében – **a teljesség igénye nélkül** – sorra vettük, hogy melyek azok a főbb hibák, hiányosságok, amelyek az adásvételi szerződések készítése során előfordulnak, és az ügyvéd kártérítési felelősségének bekövetkeztét eredményezhetik.

*Az illetékügyekkel kapcsolatos, valamint a határidő-mulasztásban megnyilvánuló, továbbá a letétkezeléssel összefüggő műhibákat később önálló témakörökként fogjuk tárgyalni, ezért ezek bemutatása nem képezi jelen anyag tárgyát annak ellenére, hogy adásvételi szerződések készítése során is felmerülhetnek ilyen műhibák.*

**Az ismertetésre kerülő szakmai segédanyag természetesen nem értelmezhető úgy, hogy az abban foglaltak betartása elégséges az ügyvédi műhiba elkerüléséhez. Rendkívül fontos ezért, hogy a kollégák továbbra is figyeljék és alkalmazzák az adott szerződéskötéskor az aktuális jogszabályi rendelkezéseket, bírósági gyakorlatot és az ügyvédi kamarai szabályzatokat az okiratszerkesztés során, mivel a jelen anyagban foglaltak célja csak a leggyakoribb hibákra történő figyelemfelhívás.**

**Felhívjuk az egyesületi tagok figyelmét, hogy a házastársak közös-, illetve különvagyonát érintő jogügyleteikkel kapcsolatban felmerült ügyvédi műhibákat – amelyek jelentős számban fordultak elő – a jelentősen megváltozott családjogi szabályokra tekintettel egy külön önálló összeállításban fogjuk közreadni.**

### **III. A MÜBSE gyakorlatában előforduló főbb ügyvédi műhibák az adásvételi szerződések készítése körében:**

1. Elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás kapcsán elkövetett ügyvédi műhibák.
2. Foglalóval kapcsolatban felmerült ügyvédi műhibák.
3. Az adásvételi szerződés megkötését követően valamilyen teher (pl. végrehajtási jog) kerül az ingatlanra, mely a vevő tulajdonszerzését – ügyvédi műhiba folytán – korlátozza.
4. A tulajdonjog bejegyzését az adásvételi szerződés vagy a bejegyzésre irányuló kérelem hibája, hiányossága miatt a Földhivatal elutasítja.
5. Egyéb hibák.

### 1. Elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás kapcsán elkövetett ügyvédi műhibák

---

#### Irányadó főbb jogszabályok

---

1. **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
2. **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.
3. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.

## 4. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

## Joggyakorlat

## A.) Közzétett bírósági jogesetek

A.1.) **KGD2003. 131.** Az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződésnek – a felek közös megegyezésével történő – megszüntetése esetén az elővásárlási jog nem gyakorolható.

A.2.) **BDT2007. 1518.** A közös tulajdonban álló ingatlan eszmei hányadára létrejött előszerződés megküldése a tulajdonostárs részére az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívásnak nem tekinthető. Az előszerződésre tett nyilatkozatnak ezért nincs jelentősége az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából.

A.3.) **BH2007. 90.** I. A tulajdonostárs által eladni kívánt tulajdoni hányadra az elővásárlási jog megilleti azt a személyt, akinek a közös tulajdonban álló ingatlanon tulajdoni hányada megszerzésére kötelmi jogi jogcíme van és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként feltüntették.

A.4.) **BH2005. 112.** Az elővásárlási jog jogosultjának az eladó eladási szándékának ismeretében tett azon nyilatkozata, hogy az ingatlant nem kívánja megvásárolni, nem mentesíti az eladót a később kapott vételi ajánlat közlésének kötelezettsége alól.

A.5.) **BH1996. 661.** Az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölni kell: nem tekinthető közlésnek, ha a nem szabályosan címzett postai küldemény nem kereste jelzéssel visszaérkezik.

A.6.) **EBH2010. 2133.** A cserével vegyes adásvétellel szemben is gyakorolható elővásárlási jog, ha megállapítható, hogy a csereelem szerződésbe iktatására az elővásárlási jog kijátszása érdekében került sor. Ilyen esetben a bíróság a szerződést adásvételi szerződésnek tekinti, és a szerződés létrejöttét az elővásárlásra jogosult személy és az eladó között megállapítja.

A.7.) **EBH2004. 1023.** Ha az eladó az elővásárlási jog jogosultjával újabb és a korábbtól eltérő tartalmú adásvételi szerződést köt, a korábbi vevő igényét nem az elővásárlási jog, hanem a kétszeres eladás szabályai alapján kell elbírálni.

A.8.) **BDT2009. 1978.** Az elővásárlásra jogosult kérheti a vételi ajánlat lényeges körülményekkel való kiegészítését, ha az az elfogadó nyilatkozat megtételéhez szükséges. Amennyiben azonban a jogosult a jogsértésről való tudomásszerzést követően indokolatlanul hosszú idő után érvényesíti igényét, az időmúlás a joga elenyészését eredményezi.

A.9.) **BDT2007. 1537.** Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége közvetlenül az ingatlan elidegenítéséhez kötődik, ezért a jogosult az elidegenítést megvalósító jognyilatkozatot, a vételi ajánlatot kell közölni. Vételi jog alapítása esetén az adásvételi szerződés a vételi jog gyakorlása útján jön létre, az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége ezt követően nyílik meg, ezért a jogosulttal a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot kell közölni.

A.10.) **BH1996. 433.** Ha az elővásárlásra jogosult a megismert vételi ajánlatot teljes terjedelmében nem fogadja el (nem a legmagasabb vételi összeget vállalja fizetni; nem a pályázó által vállalt készpénzfizetés mellett, hanem részletfizetéssel kíván teljesíteni stb.), a tulajdonos szabadul kötelezettsége alól.

**3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat:** tulajdonjog bejegyzésének lehetőségéről az ingatlan-nyilvántartásba elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján.

**PK 9. szám: A vételi ajánlat.**

## B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogeset

B.1.) **Önmagában az a tény, hogy az elővásárlásra jogosult számára küldött küldemény „a cím elégtelen” jelzéssel érkezett vissza, nem jelenti azt, hogy a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna.**

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, a másodfokon eljáró Földhivatal ingatlan-nyilvántartási ügyben hozott jogerős határozatának felülvizsgálata iránt indított perben született másodfokú bírósági ítéletet hatályában fenntartotta.

A tényállás szerint a felperes korábban egy közös tulajdonban álló ingatlanban lévő tulajdonrészét vásárolt meg. Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a felek tudomásul veszik, hogy a szerződés érvényességéhez a tulajdonostársak elővásárlási jog gyakorlására történő felhívása szükséges. Amennyiben bármelyik tulajdonostárs él az elővásárlási jogával, úgy a felek a szerződést érvénytelennek tekintik. A tulajdonostársak felhívása a vevő kötelezettsége. A szerződés alapján a felperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, majd ezen határozatát – két tulajdonostárs bejelentését követően – visszavonta, és az eladó tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítására jogcímen visszajegyezte. A visszavonó határozattal szemben a felperes fellebbezéssel élt. A fellebbezés eredményeképpen a másodfokon eljáró földhivatal az első fokú határozatot megváltoztatta, azzal, hogy az eredeti állapot visszaállítása helyett a jogsértő bejegyzés előtti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását rendelte el, széljegy feltüntetése és új eljárás lefolytatása mellett, egyebekben a fellebbezést elutasította.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát, annak hatályon kívül helyezését, és tulajdonjogának bejegyzését kérte. Előadása szerint a tulajdonostársat ajánlott levéllel az elővásárlási jog gyakorlására felhívta, a felhívást az ingatlan-nyilvántartásban megadott lakcímkre kézbesítette, a levél azonban „a cím elégtelen” jelzéssel érkezett vissza. Álláspontja szerint a tértivevény csatolására jogszabálysértően hívta fel őt az első fokú eljáró földhivatal.

Az első fokú eljáró, megyei bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indoklásában kifejtette, hogy a földhivatalnak elsősorban azt kellett vizsgálnia, hogy rendelkezésre áll-e nyilatkozat az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. Mivel ilyen nyilatkozat nem volt, a kérelmezőnek azt kellett igazolnia, hogy a jogosultat az elővásárlási jog gyakorlására írásban felszólította, és a kapott vételi ajánlatot vele közölte. A felperes igazolta, hogy a tártulajdonosoknak ajánlott küldeményt adott fel, ezt követően döntött az első fokú földhivatal a bejegyzésről. A bejegyzés visszavonása után csatolta be a felperes a borítékok fénymásolatát, melyből megállapítható volt, hogy két tulajdonostársnak a küldemény azért nem volt kézbesíthető, mert egyik esetben a cím elégtelen volt, a másik tulajdonos pedig elköltözött a megadott címről. Ezen adatok birtokában nem lehetett azt megállapítani, hogy a tártulajdonosok részére a vételi ajánlat közlésre került. Önmagában az a tény, hogy a küldemény „a cím elégtelen” jelzéssel érkezett vissza, nem jelenti azt, hogy a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna, ugyanis a pontos cím közlésével a küldemény kézbesíthető lett volna. Felperes nem volt elzárva attól, hogy a jogosultak lakcímét a központi nyilvántartásból beszeresse.



A jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelem nem megalapozott. Az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás megtörténte kapcsán a felperes által az ingatlan-nyilvántartási eljárásba becsatolt iratok nem voltak alkalmasak az Inyt. vhr. 83. § (2) bekezdésében szabályozott feltételek igazolására. A feladóvévények és az eredménytelen postázásra vonatkozó dokumentumok becsatolása igazolásként nem elégséges, mert a közlést a jogosultak részére történő kézbesítés valósítja meg. Felperes nem tett eleget az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségének, a tulajdonjog bejegyzését a jogosultak eredményes értesítésének hiánya ismeretében kérte, ezért jóhiszemű jogszerzés részéről nem történhetett. A tértivevényes kézbesítést az eljáráskor hatályos jogszabályok valóban nem írták elő, azonban a felperes egyéb módon sem tett eleget bizonyítási kötelezettségének abban a vonatkozásban, hogy a tulajdonostársal a közlés megtörtént, sőt, a kézbesítés eredménytelenségét maga sem vitatta. Minderre figyelemmel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartotta.

(Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Kfv.VI.37.304/2001/13. sz. ítélete.)

## C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli esetek, melyek ügyvédi műhibát valósítottak meg

C.1.) A panaszolt ügyvéd közös tulajdonban álló ingatlanra készített adásvételi szerződést. A vételi ajánlat az elővásárlásra jogosult számára kiküldésre került, aki arra nem tett elfogadó nyilatkozatot. A vevő tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, utóbb azonban a tulajdonostárs az adásvételi szerződést bíróság előtt megtámadta, mert tudomást szerzett arról, hogy más tartalmú vételi ajánlatot közölték vele, mint aminek alapján a végleges adásvételi szerződés megkötésre került. A per alapján a bíróság megállapította, hogy a szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jött létre.

C.2.) Az ügyvéd egy szőlő művelési ágú ingatlanra készített adásvételi szerződést. A hegyközségi tag szomszédot nem hívták fel az elővásárlási jog gyakorlására, ő utóbb megtámadta a szerződést, és a bíróság megállapította, hogy az vele szemben hatálytalan, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jött létre.

## Főbb következtetések

- ▶ A közös tulajdonban álló ingatlan eszmei hányadára létrejött előszerződés megküldésére tett nyilatkozat önmagában nem tekinthető a tulajdonostárs részéről az elővásárlási joggal összefüggésben tett végső nyilatkozatnak, ezért nincs jelentősége annak, hogy az előszerződésre milyen nyilatkozatot tett a tulajdonostárs.
- ▶ Az elővásárlási jog jogosultja a végleges adásvételi szerződésben írt feltételek alapján teheti meg nyilatkozatát, nem ajánlhat egyösszegű fizetés helyett részletfizetést akkor sem, ha az előszerződés még eszerint rendelkezett, de a végleges szerződésben az eladó és a vevő egyösszegű vételár-fizetésben állapodott meg.
- ▶ Az elővásárlási jog jogosultja számára akkor nyílik meg e joga gyakorlásának lehetősége, amikor a vevő a vételi szándékát kinyilvánította, és ajánlatát az eladónak megtette. A kapott ajánlatot az eladó köteles az elővásárlási jog jogosultjával közölni, akinek lehetőségét kell kapnia arra, hogy a vevő nyilatkozata alapján – **annak minden részletét megismerve, beleértve a vevő személyét is** – nyilatkozathason jogának gyakorlásáról.

Ezáltal a lemondó nyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy a jogosult a nyilatkozatát a szerződés teljes tartalmának ismerete alapján tegye meg. *Az a körülmény, hogy a jogosult az eladó ajánlatát ismerve akként nyilatkozott, hogy az elővásárlási joggal nem kíván élni, nem menti fel az eladót az alól, hogy a vevőtől kapott vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölje a jogosulttal.*

**A tulajdonostársnak azt a nyilatkozatát, miszerint az eladó szerződési ajánlatát nem kívánja elfogadni, – a Ptk 207.§ (2) bekezdésére (6:8.§ (3) bek.) figyelemmel – nem lehet akként kiterjesztően értelmezni, hogy a harmadik személytől (vevőtől) később érkezett ajánlatot sem akarja elfogadni.**

### **További irányadó szempontok az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban:**

- ▶ Amennyiben a szerződő felek az ingatlan adásvételére szerkesztett szerződést közös megegyezéssel megszüntetik, az elővásárlási jog gyakorlója nem élhet az elővásárlási jogával.
- ▶ A vételi ajánlatot az elővásárlási jog jogosultjával írásban úgy kell közölni, hogy az ajánlata a jogosulthoz ténylegesen meg is érkezzék, figyelemmel a Ptk. 214.§ (1) bekezdésében / 6:5.§/ írtakra. Ez alól kivétel, ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen – a közlési kötelezettség alól mentesítő kivételnek számíthat – a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is.
- ▶ Az elővásárlási jog akkor is gyakorolható, ha a cserével vegyes adásvételi szerződés szerkesztésére a bíróság által megállapítottan az elővásárlási jog kijátszása érdekében került sor. Ilyenkor a bíróság a szerződést adásvételi szerződésnek tekinti, és a szerződés létrejöttét az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között megállapítja.
- ▶ Az elővásárlási jog jogosultja kérheti a vele közölt adatoknak kiegészítését, (mint pl. a teljesítés határidejének pontos megjelölését vagy az ingatlan lakott, ill. beköltözhető állapotának a vételárra történő kihatását), azonban ha késlekedik a nyilatkozata megtételével, az elővásárlási joga „elenyészik”, ezáltal bírósági úton nem lesz érvényesíthető.
- ▶ Vételi jog alapján keletkezett tulajdonjogszerzés esetén az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége akkor nyílik meg, amikor a vételi jog jogosultja a jogával élni kíván. Ekkor kell az elővásárlási jog jogosultját felhívni nyilatkozatának megtételére.

## 2. Foglalóval kapcsolatban felmerült ügyvédi műhibák

### Irányadó főbb jogszabályok

1. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
2. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.

### Joggyakorlat

#### A.) Közzétett bírósági jogesetek

A.1.) **EBH2006. 1530.** A foglaló adása reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. A szerződés megkötése után átadott pénzüsszeg akkor sem tekinthető foglalónak, ha a felek megállapodtak abban, hogy a kötelezett a foglalót későbbi időpontban teljesíti.

A.2.) **BH2005. 137.** Nincs jogi akadálya annak, hogy a fogláló átadása ügyvédi letét útján történjék. Ha a felek abban állapodtak meg az előszerződés megkötésekor, hogy az ügyvédnél korábban letétbe helyezett pénzösszeg rendeltetése az egyikük javára szóló fogláló, úgy ez a fogláló teljesítésének számít akkor is, ha a fogláló sorsáról kifejezetten nem rendelkeztek.

A.3.) **BDT2006. 1494.** A szerződés foglálással történő biztosítása nem a felek e biztosítékra vonatkozó megállapodásával, hanem a fogláló szerződéskötés-kori átadásával történik. A mellékkötelezettség létrejöttéhez nem elegendő a fogláló átadásában való megállapodás, annak feltétele a fogláló szerződéskötés-kori átadása is. Ezért az utólagosan átutalt összeg foglálónak nem minősül.

A.4.) **BDT2000. 99.** A szerződéskötést követően átadott összeg nem minősülhet foglálónak.

A.5.) **BH2004. 463.** Szerződésmódosításban a felek foglálót már nem köthetnek ki, és a szerződéskötéskor előleg címén átadott összeget sem módosíthatják foglálóra, mert foglálót csak a szerződés megkötésekor lehet adni.

A.6.) **BDT2012. 2682.** I. Nemcsak a szerződéskötéskor átadott, hanem azt közvetlenül követően banki átutalás útján teljesített összeg is foglálónak minősül. A készpénzkímélő fizetési módok elterjedése következtében a szerződéskötés után közvetlenül a számlavezető pénzintézetnek adott átutalási megbízás a készpénz átadásával esik egy tekintet alá.

## B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogeset

**B.1.) Amennyiben az eladó a jogügylet meghiúsulása kapcsán a szerződés közös megegyezéssel történő felbontása mellett dönt, és ezen okiratban kijelenti, hogy a vevővel szemben követelése nem áll fenn, úgy utóbb a fogláló megtartása iránt igényt nem támaszthat.**

A felperes mint eladó és a vevő között adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján a vevő megvásárolta a felperes lakásingatlanát. Az ügylet kapcsán a vevő foglálót fizetett a felperesnek azzal, hogy a fennmaradó vételárat bankhitel igénybevételeivel fogja megfizetni. A szerződést a II. r. alperes ügyvédi iroda tagjaként tevékenykedő I. r. alperes ügyvéd készítette. A vevő a kölcsönt nem kapta meg, így a felperes a fogláló megtartása mellett a szerződéses kapcsolat lezárásával bízta meg a II. r. alperes ügyvédi irodát. Az I. r. alperes ennek keretében egy olyan okiratot szerkesztett a felek között, mely szerint az adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották azzal, hogy egymással elszámoltak, és egyben kijelentették, hogy egymással szemben követelésük nem áll fenn. A vevő azonban a fogláló visszafizetése iránt pert indított, és a per eredményeként a bíróság a felperest a fogláló visszafizetésére kötelezte.

A bíróság a perben megállapította, hogy az I. r. alperes az adásvételi szerződést felbontó megállapodás készítésekor és ellenjegyzésekor jogellenesen járt el, mert az abban foglaltak nem feleltek meg a felek – különösen a felperes – korábban kinyilvánított akaratának, és a fogláló jogi sorsát szabályozó jogszabályi rendelkezéseknek. A felperesnek a foglálót az adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő felbontása miatt kellett visszafizetnie, ilyen okirat hiányában visszafizetési kötelezettsége nem lett volna. A II. r. alperesnek – figyelemmel arra is, hogy tisztában volt a felperes azon szándékával, mely szerint a foglálót meg kívánja tartani – tájékoztatnia kellett volna a felperest arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontó megállapodást aláírja, úgy annak jogkövetkezménye az lesz, hogy a foglálót – melyet e nélkül megtarthatott volna – a vevő részére vissza kell fizetnie.

A fentiek alapján a II. r. alperes az Üt. 69. § (2) bekezdése, 10. § (1) bekezdése, továbbá a Ptk. 318. § (1) és 339. § (1) bekezdése alapján a kár megtérítésére köteles. A kártérítési felelősség mögöttesen az I. r. alperes ügyvédet is terheli. A bíróság ezért elsődlegesen a II. r. alperes ügyvédi irodát kötelezte a kártérítésre azzal, hogy amennyiben vagyona a megítélt követelést nem fedezi, úgy az I. r. alperes a meg nem térült követelésért saját vagyonával korlátlanul felel. *(Zalaegerszegi Városi Bíróság 9.P.21.355/2010/19. sz. ítélete).*



## C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli eset, mely ügyvédi műhibát valósított meg

C.1.) A biztosított ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített, melyben rögzítette, hogy a fogláló a szerződés megkötése után került kifizetésre. A vevő pert indított a kifizetett vételár részletek visszafizetése iránt, mely perben a bíróság megállapította, hogy az első részlet nem minősült foglálónak, mert nem a szerződés megkötésekor került átadásra. Erre figyelemmel az eladónak a foglálónak nem minősülő vételár részét is vissza kellett fizetnie. (Megjegyzés: az 1959. évi IV. tv. hatálya alá tartozó esetben irányadó).

### Főbb következtetések

- ▶ A Ptk. 243.§ (1) bekezdése helyébe az új Ptk. 6:185.§ (1) bekezdése lépett. A módosított jogszabálysöveg szerint az új szabályozás már kifejezetten csak a pénzt tekinti foglálónak, másrészt pedig az átadott összeg foglálónak minősítéséhez már nem szükséges, hogy annak megfizetése a szerződés megkötésével egyidejűleg történjen.
- ▶ A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglálónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
- ▶ Nincs jogi akadálya annak, hogy a fogláló – a felek megállapodása alapján – a teljesítés hatályával harmadik személy (pl. ügyvédi letét) részére kerüljön átadásra.

## 3. Az adásvételi szerződés megkötését követően valamilyen teher (pl. végrehajtási jog) kerül az ingatlanra, mely a vevő tulajdonszerzését – ügyvédi műhiba folytán – korlátozza

### Irányadó főbb jogszabályok

1. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
2. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
3. **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
4. **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.
5. **1994. évi LIII. törvény** a bírósági végrehajtásról.

## Joggyakorlat

### A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BDT2013. 2857.** I. Ha az ügyvéd kártérítési felelősségének alapját olyan okirat megszerkesztése okozza, ami szerződéses jogviszonyt létesít az ügyletkötő felek között, és a kártérítési igény a szerződés megíjulásával áll összefüggésben, úgy a jogosultnak igényét elsődlegesen a szerződéses jogviszonyban álló féllel szemben kell érvényesítenie. Az ügyvédi mulasztás miatt a kártérítési felelősséget megalapozó közrehatás csak akkor állapítható meg, ha e szerződéses jogviszonyból eredő követelés a rendelkezésre álló jogi eszközökkel nem kényszeríthető ki.

A.2.) **BH2009. 242.** Kárfelelőssége szempontjából az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem jár el jogellenesen, ha az okiratot a felek közös kérelmére azért nem nyújtja be 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz, mert a felek a szerződés hatályának beálltát kölcsön visszafizetésétől tették függővé, és a felfüggesztő feltétel még nem következett be.

### B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

**B.1.) Amennyiben az ügyvéd nem teljesíti a földhivatali hiánypótlást, és emiatt a vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal elutasítja, majd ezt követően végrehajtási jog (vagy egyéb teher) kerül az ingatlanra, úgy az ügyvéd kártérítési felelősséggel tartozhat.**

A panaszolt ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített két személy közös tulajdonában lévő ingatlanra. A meghatalmazása kiterjedt a Földhivatal előtti eljárásra is, ennek keretében a szerződést a Földhivatalhoz benyújtotta. Ezt követően a Földhivatal hiánypótlási felhívást bocsátott ki, az eladók tulajdonjog-bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata iránt. Az ügyvéd a felhívást átvette, azonban azt nem teljesítette, ezért a Földhivatal XY vevő kérelmét elutasította. A vevő – még a hiánypótlási felhívás kiadását megelőzően – értékesítette az ingatlant harmadik személy részére, akinek tulajdonjog-bejegyzési kérelmét a Földhivatal szintén elutasította, tekintettel arra, hogy az eladó nem volt az ingatlan tulajdonosa (az eladó tulajdonjoga elutasításra került). A harmadik személy vevő adásvételi szerződésének aláírását megelőzően végrehajtási jog került bejegyzésre az ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére.

XY vevő által ismételt benyújtott kérelem alapján végül tulajdonjoga bejegyzésre került, majd a harmadik személy vevő tulajdonjogát is bejegyezte a Földhivatal, azonban a végrehajtási jog az ingatlanon továbbra is fennmaradt. A végrehajtási jog fennállása miatt a harmadik személy vevő pert indított XY-nal szemben, mely perben vételárcsökkenés címén a bíróság marasztalta XY-t mint eladót.

Ezt követően XY pert indított az okiratot szerkesztő ügyvéddel, valamint az eladókkal szemben, kártérítés megfizetése iránt. A perben a bíróság megállapította, hogy az ügyvéd a földhivatali eljárás során megvalósított mulasztásával, mint jogellenes magatartással okozati összefüggésben a felperesnek a rendelkező rész szerinti kárt okozta, figyelemmel arra, hogy végrehajtási jog került bejegyzésre az egyik eladó tulajdoni illetőségére, így a felperest a vételárcsökkenésben marasztaló ítélet meghozatalára az ügyvéd mulasztása hiányában nem került volna sor. Az eladók pedig szintén kártérítési felelősséggel tartoznak a felperesnek mint vevőnek a tárgyi végrehajtási jog, mint értékcsökkentő tényező, a felperesi tulajdonszerzést korlátozó jog fennállásából eredő kárért. Mindezek alapján a bíróság egyetemlegesen kötelezte az okiratot szerkesztő ügyvédet és az eladókat a kár megfizetésére.

*(Budaörsi Városi Bíróság 11.P.22.537/2008/39. sz. jogerős ítélete.)*



**B.2.) Amennyiben az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd a megbízásban foglaltak ellenére nem teszi meg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges intézkedéseket, ezáltal szerződésszegést követ el, melynek következménye lehet a kártérítési felelősség bekövetkezése.**

A felperes adásvételi szerződés alapján megvásárolt két, termőföldnek minősülő ingatlant. Az adásvételi szerződést az alperes ügyvéd készítette. A szerződés tartalmazta a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket, ennek ellenére azonban az sem az illetékes jegyzőhöz nem került megküldésre, sem a földhivatalba nem nyújtotta be azt az ügyvéd. A felperes hitelt vett fel, melyhez fedezetül a tárgyban ingatlanokat ajánlotta fel, melyre úgy kerülhetett sor, hogy az eladó is aláírta a hitelintézetrel a jelzálogszerződést. Továbbá, a felperes egy magánszemélytől is kölcsönt vett fel, ennek teljesítése tekintetében a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes (kölcsönvevő) az ingatlanok tulajdonjogát átruhazza a kölcsönadó magánszemély részére. Miután a felek az ingatlanok tulajdoni lapját beszerezték, észlelték, hogy azokra nem került bejegyzésre a felperes tulajdonjoga, továbbá egy harmadik személy javára vételi jog került bejegyzésre.

A felperes a perben a magánszemély kölcsönadó felé fennálló kölcsöntartozás és járuléka mértékű kárának megtérítésére kérte kötelezni az alperes ügyvédet, mert a tulajdonjog-bejegyzés elmulasztása miatt a kölcsöntartozását nem tudta megfizetni.

A bíróság az ítéletében megállapította, hogy az Üt. értelmében az ügyvéd köteles a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a lehető legjobb tudása szerint teljesíteni a megbízási szerződést. Alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az általa ellenjegyzett adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzése iránti intézkedéseket megteszi, a földhivatalnál eljár, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos, a termőföldre irányadó rendelkezéseknek eleget téve, a kifüggesztés iránt is intézkedik. Ezt a kötelezettségét azonban alperes nem teljesítette, ezzel a megbízási szerződést megszegte. A szerződésszegő magatartás következménye pedig a kártérítési kötelezettség. A kártérítés összege tekintetében azonban a bíróság eltért a kereset szerinti összegtől, mivel megítélése szerint a felperest a ténylegesen kifizetett vételár illeti meg kártérítésként, mint vagyonban bekövetkező értékcsökkenés. Ezt meghaladó kárát a felperes nem bizonyította, mert nem lehet kárként tekinteni azt az összeget, amely egy harmadik személlyel szembeni kölcsönszerződésből eredő tartozás összege, hiszen ez nem áll okozati összefüggésben az alperes károkozó magatartásával. A bíróság ezért a kifizetett vételár és kamatai, valamint a perköltségek megfizetésére kötelezte az alperesi ügyvédet.

*(Dunaújvárosi Városi Bíróság 4.P.20.688/2010/12. sz. jogerős ítélete.)*

### C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli esetek, melyek ügyvédi műhibát valósítottak meg:

C.1.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd késedelmesen (a jogszabályban biztosított 30 napos határidőn túl) nyújtotta be az adásvételi szerződést a Földhivatalba. Az ingatlanra időközben végrehajtási jog került, továbbá a késedelmes benyújtás miatt mulasztási bírság is

kiszabásra került a vevővel szemben.

C.2.) A panaszolt ügyvéd az általa készített adásvételi szerződést elmulasztotta benyújtani a Földhivatalba. Az ingatlanra végrehajtási jog került, az ennek törlése érdekében kifizetett összeg a kárbejelentő kára.

C.3.) Az ügyvéd mulasztást követett el azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzését követően nem kérte a tulajdonjog bejegyzését annak ellenére, hogy az ehhez szükséges engedély a rendelkezésére állt. Időközben az ingatlanra az eladó tartozása miatt végrehajtási jog került, a vevő pedig megállapodást kötött a végrehajtási jog jogosultjával. A megállapodás szerint fizetendő összeg a vevő káraként jelentkezett.

C.4.) Az ügyvéd által készített adásvételi szerződésben helytelen helyrajzi szám szerepelt, ezért a Földhivatal elutasította a vevők tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét. Ezt követően az eladó jelzálogjoggal terhelte meg az ingatlant, továbbá arra végrehajtási jog is bejegyzésre került. A károsultak igazolták, hogy az eladóval szembeni igényérvényesítésük nagyrészt eredménytelen maradt.

## Főbb következtetések

- ▶ Amennyiben az ügyvéd megbízása ellenére nem adja be az általa készített és ellenjegyzett adásvételi szerződést a Földhivatalba, vagy a jogszabályban előírt határidőn túl adja be azt, illetőleg a Földhivatal hiánypótlási felhívását nem teljesíti, vagy más egyéb ok miatt a Földhivatal elutasítja a vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét, úgy fennáll annak a lehetősége, hogy az eladó valamilyen tartozása miatt teher – jellemzően végrehajtási jog – kerüljön az ingatlanra. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az utóbbi időben számottevően megnövekedett az ezen mulasztással összefüggésben okozott károk megtérítése iránt a MÜBSE-hez benyújtott kárigények száma. Ezen esetekben általában a teher törlése érdekében felmerült költségek, illetőleg amennyiben annak összege meghaladná az ingatlan vételárát, úgy a kifizetett vételár merül fel kárként a vevő részéről.
- ▶ Ismeretes, hogy amennyiben az eladó az adásvételi szerződésben nem járul hozzá a tulajdonjognak a vevő javára történő bejegyzéséhez, úgy a felek választhatnak, vagy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését kérelmezik, vagy pedig a beadvány elintézésének függőben tartását kérik, a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadásáig, de legkésőbb a szerződés benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra. Természetesen mindig az adott eset körülményei döntik el, hogy melyik megoldás kedvezőbb a felek számára, azt azonban hangsúlyozzuk, hogy a végrehajtási jog bejegyezhetősége tekintetében alapvető különbség van a két intézmény között. Míg a függőben tartás kérelmezése esetén nincs lehetőség arra, hogy az eladó valamely tartozása miatt végrehajtási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlanra – feltéve, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre is kerül – addig a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem zárja ki a végrehajtási jog bejegyezhetőségét. Erre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 28. § (3) bekezdése ad lehetőséget, mely szerint nem szükséges a tilalom jogosultjának hozzájárulása a végrehajtási jog bejegyzéséhez. (A Vhr. 32. §-a értelmében a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényére vonatkozó feljegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával, ezért biztonságosabb a függőben tartás kérelmezése.)

## 4. A tulajdonjog bejegyzését az adásvételi szerződés vagy a bejegyzésre irányuló kérelem hibája, hiányossága miatt a Földhivatal elutasítja

### Irányadó főbb jogszabályok

1. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
2. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
3. **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
4. **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.

### Joggyakorlat

#### A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BDT2012. 2640.** Az ügyvédi megbízási szerződés alapján az ügyvédnek olyan szerződést kell szerkesztenie, amely alkalmas a célzott joghatás elérésére, azaz a vevő megszerezze az ingatlan tulajdonjogát, az eladó pedig hozzájusson a vételárhoz. Amennyiben mulasztása folytán a vevő – a vételár kiegyenlítése ellenére – a tulajdonjogot az elidegenítési és terhelési tilalom alóli tehermentesítés hiányában nem szerezheti meg, az ügyvéd egyetemleges kártérítési felelősséggel tartozik az eladóval a felvett vételár visszatérítéséért.

A.2.) **BDT2009. 1948. I.** Az ügyvéd kártérítési felelősségét nem alapozza meg önmagában az, ha az általa szerkesztett adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyzi be. Az igényt érvényesítőnek bizonyítani kell, hogy az ügyvéd megszegte a megbízási szerződéssel kapcsolatos lelkiismeretes, gondos eljárási kötelezettségét, valamint azt, hogy ezzel összefüggésben őt vagyoni, illetve nem vagyoni károsodás érte.

A.3.) **EBH2001. 499.** Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti eljárásban a szerződés érvényességét az ügyvédi ellenjegyzés hiánya nem érinti, ugyanakkor az ellenjegyzés elmaradása miatt a benyújtáskor már hatályban volt rendelkezés értelmében bejegyzésre alkalmatlan az irat.

A.4.) **KGD2014. 167.** A kérelmeket a hatóság beérkezésük sorrendjében intézi el (rangsor elve). Nem fog ranghelyet olyan kérelem, amihez bejegyzésre alkalmas okiratot nem csatoltak. Jog bejegyzésének, törlésének csak arra alkalmas okirat alapján van helye.

A.5.) **KGD2010. 41.** A bejegyzésre alkalmas okiratban fel kell tüntetni a bejegyzés jogcímét. A jogcímnek egyértelműnek, konkrétan meghatározottnak kell lennie.

A.6.) **KGD2009. 102.** Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyt csak a bejegyzett jogosult adhat a törvényben meghatározott tartalommal és alakissággal. A vevőnek a vételár teljes kifizetéséről szóló nyilatkozata nem bejegyzési engedély.

A.7.) **KGD2005. 31.** Az ügyvédi ellenjegyzés formailag akkor szabályos, ha az ellenjegyzés időpontját is tartalmazza.

A.8.) **KGD2007. 40.** Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges a jogosult bejegyzést engedő nyilatkozata is.

A.9.) **KGD2006. 29.** Ingatlan-nyilvántartási eljárásban az okiraton lévő aláírásoknak kell nyilvánvalónak, azonosíthatónak lenniük, nem elegendő, ha a felek neve csak a szerződés tartalmából állapítható meg.

A.10.) **KGD2005. 101.** Nyilvánvaló tartalmi érvénytelenséget eredményez, ha a képviselő a szerződés megkötésekor jognyilatkozat tételére nem volt jogosult; a szárazbélyegző hiánya a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak hiánypótlásra felhívás alapján nem

pótolható alaki hibája.

A.11.) **KGD2005. 100.** Csak alakilag megfelelő okiratok alapján van helye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésének; a bejegyzésre alkalmas okirat kötelező elemei hiányában kötelmi jogi követelése lehet a jogosultnak.

A.12.) **BH2004. 489.** Nincs helye hiánypótlásnak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, ha a szerződő felek bármelyikének aláírása nem volt szabályszerű.

A.13.) **KGD2010. 149.** Tulajdonjogot nem lehet bejegyezni, ha a szerződésből hiányzik az aláírók ügyletkötői minősége, és a jogcímet az okirat hiányosan tartalmazza.

A.14.) **KGD2007. 158.** Ha a szerződésben megjelölt helyrajzi szám nem azonos az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett számmal, a bejegyzési kérelmet hiánypótlási felhívás nélkül el kell utasítani.

A.15.) **KGD2005. 14.** Nem alkalmas bejegyzésre az az okirat, amely nem tartalmazza az ellenjegyzem megjelölését és az ellenjegyzés időpontját.

## B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

**B.1.) Amennyiben az okiratot szerkesztő ügyvéd a tulajdoni lapok beszerzése körében nem tanúsít kellő körültekintést, és így nem észleli, hogy a vevő által megvásárolni kívánt ingatlan két helyrajzi számon van nyilvántartva, úgy a vevőt ezzel összefüggésben ért kárért felelőssége fennállhat.**

A felperes mint vevő egy tanya és a hozzá tartozó terület megvásárlásával kapcsolatos ügyvédi tevékenység ellátásával bízta meg az alperes ügyvédet. Az ügyvéd egy különálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra készített adásvételi szerződést, holott a megvásárolni kívánt ingatlan két helyrajzi számon volt nyilvántartva. A földhivatal a szerződésben megjelölt helyrajzi számú ingatlanra bejegyezte a tulajdonjogot, a felperes részére kézbesített határozat „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza a Földhivatalba. Miután a felperes tudomást szerzett arról, hogy szándéka ellenére nem a teljes ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, utóbb adásvételi szerződést kötött a másik helyrajzi számon szereplő ingatlanra is, annak új tulajdonosával.

Ezt követően a felperes pert indított az okiratot szerkesztő ügyvéddel szemben, az új tulajdonos részére kifizetett vételár és az ismételt szerződéskötéssel felmerült költségei, a kamatok és perköltség megtérítése iránt. A perben az ügyvéd maga sem vitatta, hogy a felperes az általa készített szerződésben felsorolt ingatlanokból csak a tanya tulajdonjogát szerezte meg annak ellenére, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlanok már külön helyrajzi számmal rendelkeztek. Amennyiben alperes a tulajdoni lapok beszerzése körében kellő gondossággal járt volna el, úgy a szerződéskötéskor tisztában kellett volna lennie a tényleges helyzettel. Alperes az Út. vonatkozó előírásait megszegte, és ezzel a felperesnek kárt okozott, mivel az nem szerezte meg teljes mértékben a megvásárolni kívánt ingatlan. A követelés összegszerűségét is elfogadta a bíróság, mivel megítélése szerint az alperes által okozott kár csak a terület újabb megvásárlásával volt orvosolható.

(Szegedi Városi Bíróság 26.P.20.219/2011/10. sz. jogerős ítélete).

**B.2.) Az adásvételi szerződést készítő ügyvéd felelőssége alóli mentesüléséhez nem elégséges, ha pusztán érvényes, ám ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okiratot készít. Amennyiben a vevőnek további jogcselekményeket kell végeznie a tulajdonjoga bejegyzése érdekében, ám ezeket elmulasztja, úgy a mulasztása legfeljebb kármegosztásra ad alapot, de az eljáró ügyvédet a felelősség alól nem mentesíti.**

A jogerős ítélet elutasította a felperesnek az alperesi ügyvéd ellen kártérítés iránt indított keresetét. A tényállás szerint a felperes egy céggel adásvételi előszerződést kötött, melynek alapján vételárelőleget helyezett ügyvédi letétbe. Az előszerződésben az eladó kötelezettséget vállalt a társasház megalapítására, és a jogerős használatbavételi engedély beszerzésére. A letéti szerződés szerint az ügyvéd a letéti összeget egy, a szerződésben megnevezett harmadik személy részére kifizetheti, ezen személlyel kötött adásvételi előszerződés felbontását követően. Az eladó a vételár ezen módon történő teljesítését elfogadta. Később a felek megkötötték a végleges adásvételi szerződést, melyet az alperes ügyvéd készített. A felek akarata arra irányult, hogy a felperes a társasház bejegyzését követően szerezze meg abban az egyik kialakítandó lakásingatlan, a társasház bejegyzésének elutasítása esetén pedig legalább az ingatlan 1/2 részének tulajdonjogát. A vevő a teljes vételárat megfizette, a műszaki átadás 60 napot meghaladó késedelme esetén pedig elállhatott a szerződéstől. A szerződésben megjelölt helyrajzi szám a szerződéskötéskor még nem létezett, ennek ellenére erre vonatkozott a bejegyzési engedély. Erre figyelemmel a Földhivatal a kérelmet elutasította. A felperes vevő ezt követően élt a szerződésben biztosított elállási jogával, és bejelentette hitelezői igényét az időközben felszámolási eljárás alá került eladó társaság felszámolója felé.



A felperes szerződésszegéséből eredő kártérítés miatt pert indított az okiratot szerkesztő ügyvéddel szemben, hivatkozva arra, hogy az jogellenesen járt el akkor, amikor a szerződést olyan tartalommal készítette el, hogy az az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan volt. A felperes a megvásárolt lakásingatlanon, illetve a társasház bejegyzésének hiányában az ingatlan 1/1 részét tulajdonjogot nem szerzett, kárát a letétbe helyezett összegből az eladónak kifizetett vételárban jelölte meg.

A jogerős ítélet megállapította, hogy az ügyvéd szerződésszegést követelt el, mert nem a Ptk. 474. § (2) bek. szerint, a megbízó utasításának és érdekeinek megfelelően járt el. Az adásvételi szerződés – bár érvényesen létrejött – bejegyzésre nem volt alkalmas, mert a bejegyzési engedély olyan ingatlanra vonatkozott, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára viszont hiányzott a bejegyzési engedély. Az Inyvtv. 39. § (3) bek. f) pontja értelmében az okirat hiánypótlásra nem volt alkalmas, mert a bejegyzési engedélyt kellett volna utólag pótolni. Az alperes azért, hogy az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó bejegyzési engedély okiratba foglalását elmulasztotta, a megbízási szerződést nem a felek érdekeinek megfelelően teljesítette. Ugyanakkor, a jogerős ítélet szerint, a tulajdonjog bejegyzésének elmaradása mint kár és az alperes jogellenes magatartása között az okozati összefüggés nem áll fenn. A szerződés érvényes volt, csupán ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre volt alkalmatlan. Ennek alapján a felperesnek – a jogerős ítélet szerint – kötelmi igénye keletkezett a szerződéses jogcím szerinti tulajdonszerzésre, ezért a bejegyzési nyilatkozat kiadását kérhette az eladótól, önkéntes teljesítés hiányában jognyilatkozat pótlása iránti per formájában. A jogerős ítélet szerint a felperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezhetette volna, ha megfelelő eszközt választ a célzott joghatás elérésére. Ennek – a jogerős ítélet szerint – nem képezte akadályát az sem, hogy időközben végrehajtás bejegyzését kezdeményezte egy harmadik személy az ingatlanra. Ez esetben a kára csak a tehermentesítésre fordított összeg lett volna. Ezzel szemben a felperes olyan eszközt választott az elállás formájában, mellyel saját maga zárta ki a tulajdonszerzést, így az nem az alperes magatartásával áll okozati összefüggésben.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapján eljáró Kúria a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte, és részben megváltoztatta, megállapítva az alperes ügyvéd kártérítési felelősségét. A Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet tévesen tekintette a kár esetleges elháríthatóságát olyan tényezőnek, amely az ok-okozati összefüggést kizárná. A felperes ugyanis nem arra adott megbízást, hogy alperes érvényes szerződést készítsen, aminek alapján további jogcselekmények elvégzésével a tulajdonjogot felperes meg tudja

szerezni. Az alperes mulasztása közvetlenül eredményezte azt, hogy felperes nem tudta megszerezni az 1/2 tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjogot. A felperesnek a kár elhárítása körében tanúsított esetleges mulasztása nem az okozati összefüggést kizáró mulasztás, hanem legfeljebb a Ptk. 340. §-a által szabályozott, kármegosztásra okot adó körülmény. A kárenyhítési kötelezettség körében pedig kizárólag az róható a felperes terhére a Ptk. 4. §-a alapján, hogy peren kívül nem kísérelte meg rendezni az eladóval a tulajdonjog bejegyzésének hiányát. Az azonban már nem róható a terhére, hogy ennek sikertelensége esetén pert indítson az eladóval szemben. Ezen per eredményességét – különösen az eladó perben állásának hiánya miatt – megítélni nem lehet, a bizonytalan kimenetelű, jelentős költségekkel járó perindítás elmulasztása nem olyan vétkes mulasztás, mely a kármegosztás körében a felperes terhére lenne értékelhető.

Az eladó felszólításának elmaradása értékelhető csak a felperes terhére, és ez kármegosztásra alapot ad. Ez az alperesi mulasztáshoz kisebb arányú mulasztás, ezért a Kúria 30-70%-os kármegosztással állapította meg az alperes kártérítési felelősségét.

(A Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.IV.21.517/2012/4. sz. ítélete.)

## C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli esetek, melyek ügyvédi műhibát valósítottak meg:

C.1.) A kárigénylő gépkocsi-beállóhely ingatlant vásárolt, a Földhivatal azonban a szerződés hiányosságai és egyéb okok miatt elutasította a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet. A panaszolt ügyvéd nem tájékoztatta az elutasításról a kárigénylőt, és egyéb ügyintézésre sem került sor. Ezután az eladó társaság felszámolás alá került, a felszámoló nyilatkozata szerint a kárbejelentő hitelezői igénye behajthatatlan.

C.2.) A panaszolt ügyvéd a Földhivatal által kibocsátott hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget (nem csatolta a cégkivonatot és az aláírási címpéldányt) ezért a vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelme elutasításra került. Időközben az eladó céggel szemben felszámolási eljárás indult, a panaszos követelésének kiegyenlítésére a felszámolás alatt álló cég vagyona nem nyújtott fedezetet.

C.3.) A biztosított ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített, de a földhivatali hiánypótlást nem teljesítette, ezért nem került a vevő nevére az ingatlan. Másik ügyvédet bízott meg a kárbejelentő az ismételt ügyintézésrel, melynek eredményeképpen tulajdonjoga bejegyzésre került. Az emiatt felmerült költségei megtérítését igényelte kártérítésként.

C.4.) A panaszolt ügyvéd az adásvételi szerződés készítése során nem szerezte be az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, az nem állt rendelkezésére. Az ingatlanon teher volt, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, így a Földhivatal elutasította a kárbejelentő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét.

## Főbb következtetések

- ▶ Az adásvételi szerződés, valamint a bejegyzési kérelem alaki és tartalmi követelményeit a vonatkozó jogszabályok részletesen meghatározzák. Ezekben az esetekben az ügyvédi műhiba általában azért következik be, mert az okiratot szerkesztő ügyvéd nincs figyelemmel az irányadó alaki és tartalmi előírásokra. Ugyanakkor, – az Inyvtv.-ben foglalt kivételektől eltekintve – nincs helye hiánypótlásnak, ha

- ▶ a benyújtott okirat tartalmát, így különösen az abban megjelölt jogcímet kellene módosítani vagy pótolni,
- ▶ a szerződő vagy jogosult, illetőleg kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni a jogutódlás kivételével,
- ▶ a település megjelölése, az ingatlan fekvése és helyrajzi száma módosulna, vagy ezeket együtt kellene utólag megjelölni,
- ▶ a szerződő, jogosult, illetőleg kötelezett felek bármelyikének a nyilvánvalóan azonosítható aláírását kellene utólag pótolni,
- ▶ az okirat ellenjegyzéséről, az aláírás közjegyzői hitelesítéséről, tanúk általi aláírásáról kellene gondoskodni,
- ▶ a bejegyzési engedélyt kellene pótolni, kivéve, ha a bejegyzett jogosult a tulajdonjog-bejegyzés alapjául szolgáló okiratban nyilatkozott arról, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt későbbi időpontban, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapon belül megadja,
- ▶ okirat keltezésének helyét vagy az időpontját kellene felülvizsgálni,
- ▶ az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajzot, vagy a vázrajzon a törvényben meghatározott személyek aláírását kellene pótolni,
- ▶ a kérelem vagy a benyújtott okirat, illetve azok együttes tartalma érthetetlen, ellentmondó, vagy a kérelem nem tartalmazza a kérelmező nevét, lakcímét (székhelyét), az érintett ingatlan helyrajzi számának és annak a jognak, ténynek vagy adatnak a megjelölését, amelynek bejegyzését, feljegyzését, törlését illetőleg átvezetését kéri,
- ▶ a kérelem olyan jogra vagy tényre vonatkozik, amely nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak,
- ▶ az az ingatlan, jog, tény, amelyre a bejegyzést kérték az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel,
- ▶ a bejegyzési kérelmet arra nem jogosult nyújtotta be,
- ▶ a kérelemhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot nem csatolták,
- ▶ a bejegyzés alapjául szolgáló okirathoz az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításához szükséges nyomtatványkérelmet nem csatolták,
- ▶ a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződésen a mezőgazdasági igazgatási szerv törvényben előírt jóváhagyásáról szóló záradék nem szerepel. (Inyvtv. 39. §)

Látható, hogy az Inyvtv. széles körben kizárja a hiánypótlási lehetőséget a szerződés, illetve a kérelem tartalmi, vagy alaki hiányossága esetében. Rendkívül fontos ezért, hogy az eljáró ügyvédek maximálisan legyenek figyelemmel az adásvételi szerződés, a bejegyzési engedély és a bejegyzésre irányuló kérelem (űrlap) tartalmi és alaki követelményeire. A hiba ugyanis az esetek egy részében sem hiánypótlással, sem ismételt benyújtással nem orvosolható, mert pl. addigra már teher kerül az ingatlanra, vagy a csalárd módon eljáró eladó ismételt eladja azt.

- ▶ Az ügyvédi ellenjegyzés – az egyéb követelményeken túlmenően – akkor szabályos, ha az „ellenjegyzem” megjelölést tartalmazza.

## 5. Egyéb hibák

### Irányadó főbb jogszabályok

1. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
2. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
3. **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
4. **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.



## Joggyakorlat

### A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BH2002. 142.** I. A szándékoltan tilos szerződésben való közreműködésre irányuló ügyvédi képviseleti megbízás esetén a megbízó a jogügylet érvénytelenségének következményeként keletkezett kárát nem háríthatja át a megbízott ügyvédi irodára.

A.2.) **BH2001. 175.** Adásvételi szerződés megkötésénél megbízottként eljáró ügyvéd kártérítési felelőssége megállapításánál irányadó szempontok.

A.3.) **BH2000. 155.** II. Az ingatlan-adásvételi szerződés elkészítésénél egyedül közreműködő és a szerződést ellenjegyző ügyvéd mindkét szerződő fél érdekeit egyformán tartozik képviselni.

### B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

**B.1.) Amennyiben az adásvétel az eladók számára kockázattal jár – mert a teljes vételár kifizetésének hiányában hozzájárulásukat adják a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez – úgy az ügyvédnek nem elégséges az ügylet kockázatos jellegéről tájékoztatnia az eladókat. Az ügyvéd akkor mentesülhet a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy az összes aggályos körülményre az eladók figyelmét felhívta, akik a szerződés megkötéséhez a tájékoztatás ellenére is ragaszkodtak.**

A felperesek egy zártkerti, udvar megjelölésű ingatlant vásároltak. A felperesek az ingatlanra építési engedélyt kaptak lakóépület és szennyvíztároló megépítésére vonatkozóan. A felperesek ezt követően – mikor is a felépítmény 40%-os készültéig volt – az ingatlant értékesítették. Az erre vonatkozó adásvételi szerződést az alperes ügyvéd szerkesztette, a szerződésalkötéskor a vételár nem került kifizetésre, arra a vevő későbbi időpontban vállalt kötelezettséget, építési hitel felvétele mellett. A szerződésben a felperesek mint eladók hozzájárultak a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Az eladók érdekei védelmében készült egy szerződés felbontása elnevezésű okirat is, mely szerint, ha a vevő a vételárat határidőre nem fizeti meg, úgy a felek a szerződést felbontják, és az eredeti állapot helyreállítását kéri a földhivaltól.

Az ügyvéd az eladókat arról tájékoztatta, hogy az ügylet kockázatos, mert a tulajdonjog bejegyzése megtörténik a vételár kifizetése előtt, arról azonban nem világosította fel őket, hogy a szerződés felbontására vonatkozó szerződés az ingatlan megterhelésétől nem védi meg a felpereseket. A szerződésalkötés napján a vevő birtokba lépett, majd tulajdonjoga is bejegyzésre került.

Ezt követően a felek az adásvételi szerződést módosították, ebben a felek kérték, hogy a hitel folyósító hitelintézet a kölcsönt az ügyvéd letéti számlájára teljesítse, aki azt köteles az eladóknak kifizetni. Ez a módosítás azonban nem került benyújtásra a hitelintézethez, így a kölcsön a vevő részére került folyósításra. A vevő azonban abból a vételárat nem teljesítette, ugyanakkor a hitelintézet jelzálogjoga, valamint az annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Ezt követően az ügyvéd az eladók kérésére az adásvételi szerződést felbontó okiratot benyújtotta a földhivatalba. A történet miatt az alperes ügyvéd feljelentést tett, az eladók pedig keresetet indítottak a vevővel szemben, a végrehajtási eljárás azonban eredménytelen maradt.

A felperes eladók keresetükben a vételárnak megfelelő összegű kártérítés és kamatai iránt terjesztettek elő keresetet az alperes ügyvéddel szemben.

A bíróság a bizonyítási eljárás eredményeképp megállapította, hogy az alperes a jogügylet során tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a tulajdonjog azonnali átjegyzése kockázatos. Emiatt is javasolta biztosíték jelleggel az adásvételi szerződés felbontását célzó okirat megkötését, arra az esetre, ha a vevő nem teljesítené a vételárat. Ez az okirat azonban nem volt alkalmas biztosíték arra az esetre, ha a vevő megterhelné az ingatlant. Ezen szerződés módosítására a felperesek kezdeményezésére került sor, ez igazolja, hogy a felpereseknek nem volt szándéka olyan mértékű kockázatot vállalni, hogy semmilyen biztosítékuk ne legyen a vételár átvétele kapcsán.

Alperes ügyvéd olyan adásvételi szerződés készítésében működött közre, melynek alapján az eladók részére a vételár megszerzése eleve kétséges volt. Bizonytalansági elemet jelentett az eladók számára az, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésére a vételár kifizetésének hiányában is lehetőség volt. Az eladóknak a vételárhoz való jogát biztosító, szerződést felbontó megállapodás pedig nem volt alkalmas sem a vételár megszerzésére, sem pedig az eladók tulajdonjogának visszaállítására. Az alperes által készített szerződésmódosítás pedig – abban a formában, ahogyan azt az alperes elkészítette – szintén alkalmatlan volt a vételár biztosítására. Abban ugyanis nem került megjelölésre pontosan a hitelintézet, és az sem, hogy kinek a kötelezettsége azt benyújtani a bankhoz, maga az alperes sem intézkedett az iránt, hogy azt beadja a bankhoz. Mindezek együttesen azt eredményezték, hogy a felperesek védtelenné váltak a vevő esetleges rosszszemű magatartásával szemben. Alperes akkor mentesülhetett volna a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy az összes aggályos körülményre a felperesek figyelmét felhívta, akik a szerződés megkötéséhez a tájékoztatás ellenére is ragaszkodtak. Ennek bizonyítása azonban nem történt meg. Ezen tájékoztatás megtörténtének elmaradása a kellően gondos ügyvédi magatartást sérti.

Továbbá, az alperestől elvárható lett volna olyan szerződéses kikötés alkalmazása, mely megakadályozza, hogy a hitelintézet közvetlenül a vevőnek teljesítsen, és ami garantálja, hogy a vételár megszerzését akadályozó körülmény ne következhesse be.

Alperes azzal, hogy felróható módon nem a felperesek érdekeinek megfelelően, nem lelkiismeretesen, továbbá az ügyvédi hivatással össze nem egyeztethető módon járt el, megszegte a megbízási szerződést, és a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján felelős a szerződésszegéssel a felpereseknek okozott kárért.

A fentiek alapján a bíróság az alperes kártérítési felelősségét megállapította, és kötelezte a kereset szerinti összeg megfizetésére.

Az alperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró bíróság az első fokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú bíróság rámutatott, hogy önmagában az a körülmény, miszerint a felperesek a vételár megfizetése előtti tulajdonjog-átzállás kockázatos voltával tisztában voltak, arról őket az alperes tájékoztatta, nem jelenti azt, hogy alperes megfelelő gondossággal járt volna el az ügyben. Az alperesnek a feltárt tényállás adataihoz képest a szerződésből fakadó jogokat és kötelezettségeket érintően teljes körű tájékoztatást kellett volna adnia. A Ptk. 476. §-a szerint még a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása esetén is figyelmeztetési kötelezettség terheli



a megbízottat. Az ügyvédtől elvárható körülmények esetén más szerződési konstrukciót, többletgarancia nyújtását kell javasolnia, és a felelősség alóli mentesülés érdekében a kioktatás megtörténtét írásban (tényvázlat, szerződés) is rögzítenie kell.

(Hajdúböszörményi Járásbíróság 4.P.20.208/2013/15. sz. és a Debreceni Törvényszék mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.641/2014/4. sz. ítéletei).

**B.2.) Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd köteles tájékoztatni ügyfelét a jelzálogjoggal terhelt ingatlan tehermentesítésének biztosítékairól, az ezzel kapcsolatos lehetőségekről (pl. letétbe helyezés vagy ügyvéd által végzett tehermentesítés). Ennek elmulasztása kártérítési felelősséget megalapozhatja. Amennyiben az ügyvéd, megbízása ellenére nem nyújtja be az általa szerkesztett adásvételi szerződést a Földhivatalhoz a jogszabályban előírt határidőben, majd ezt követően végrehajtási jog kerül az ingatlanra, úgy az ezzel összefüggésben a vevőnél felmerült kárért felelőssége fennállhat.**

A IV. r. alperes ügyvéd egy haszonélvezeti joggal terhelt ingatlanra készített adásvételi szerződést. Az ingatlan jelzálogjog is terhelt, melynek személyes adósa I. r. alperes volt. A felperes adásvételi szerződést kötött a II. r. alperessel mint eladóval, akit az I. r. alperes képviselt. A szerződés szerint a haszonélvező (III. r. alperes) e jogáról lemondott, továbbá a szerződés aláírásakor a vevő foglalt adott át. A szerződéskötéskor derült ki, hogy az ingatlan jelzálogjog terhelt, de az ügyvéd „biztosította” a felperest arról, hogy a tehermentesítés meg fog történni, a felek a szerződésben rögzítették, hogy az eladó 15 napon belül köteles az ingatlan tehermentesíteni. Később a felperes mint vevő a teljes vételárat megfizette.

Az eladó a tehermentesítési kötelezettségének végül nem tett eleget, a IV. r. alperes ügyvéd pedig a felperes szerződését a Földhivatalhoz nem nyújtotta be annak ellenére, hogy erre nézve megbízása volt. Később az ügyvéd ennek eleget tett, ám ekkorra már a földhivatal végrehajtási jogot jegyzett be a jelzálogjog jogosultja javára. A felperes a végrehajtást kérvél megállapodott, ennek keretében értékesítette az ingatlan harmadik személy részére, és a befolyt vételárból a végrehajtást kérő követelését kiegyenlítette.

A bíróság a perben a II. r. alperes eladót, és a III. r. alperes haszonélvezőt árleszállítás címén kötelezte a felperes részéről a végrehajtási eljárás miatt felmerült költségek megfizetésére, egymás között arányos megoszlásban. Továbbá II. r. alperest kötelezte a vevő részéről fizetett visszerhes vagyonátruházási illeték megtérítésére is, mert a II. r. alperesnek a tehermentesítés elmaradása folytán felmerülő szerződésszegő magatartása miatt kényszerült felperes arra, hogy értékesítse az ingatlan.

Az I. r. alperest, valamint a IV. r. alperes ügyvédet a bíróság kötelezte annak a különbözeti összegnek a megfizetésére, ami az ingatlan vétele és eladása miatt merült fel kárként a felperesnél. Az ügyvéd kárfelelőssége körében a bíróság kiemelte, hogy amennyiben a tájékoztatási kötelezettségének eleget tesz a tehermentesítés körében, és tájékoztatja a felperest az ezzel kapcsolatos lehetőségekről (pl. letétbe helyezés vagy ügyvéd által végzett tehermentesítés) akkor nem történik meg a teljes vételár kifizetése az eladók részére, hanem a tehermentesítést ebből eszközölni lehetett volna. Ezen túlmenően elmaradt a földhivatali eljárás is, és ezen elmaradás ideje alatt végrehajtási jog került bejegyzésre, így ok-okozati összefüggésben áll a felperes kára az okiratot szerkesztő ügyvéd szerződést szegő magatartásával. Ez a kár pedig abból adódott, hogy a felperes alacsonyabb összegű vételárért tudta a végrehajtási eljárás sürgető mivoltára tekintettel az ingatlan értékesíteni. (Baranya Megyei Bíróság 10.P.20.027/2007/34. sz. ítélete).

## C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli esetek, melyek ügyvédi műhibát valósítottak meg:

C.1.) Az ügyvéd az adásvételi előszerződés készítésekor nem adott tájékoztatást arról, hogy az a vevők részére nem jelent tényleges biztosítékot az előszerződés megkötése. Továbbá a végleges szerződés megkötését megelőzően nem szerezte be a tulajdoni lapot, melyen ekkor már szerepelt az előszerződés megkötését követően benyújtott, jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem szelvényen.

C.2.) A panaszolt ügyvéd a kárigénylő mint eladó részére készített adásvételi szerződést, mely szerint – a részletekben teljesítendő vételár teljesítése előtt – az eladó engedélyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzését. A vevő a vételárat nem fizette ki, azonban az ingatlan továbbértékesítette. Az eladó igazolta a vevővel szembeni igényérvényesítés eredménytelenségét.

C.3.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd elfogadta az eladó által szolgáltatott, jóval a szerződés megkötését megelőző dátumú tulajdonilap-másolatot. Ez nem tüntette fel, hogy az ingatlan per alatt áll, végül a per eredményeként más személy lett az ingatlan tulajdonosa.

C.4.) Az ügyvéd adásvételi szerződést szerkesztett egy ingatlanra, úgy, hogy korábban ugyanezen ingatlanra másik vevőkkel már kötöttek adásvételi szerződést, melytől a későbbi adásvételi szerződés megkötésének napján az eladó elállt. A korábbi vevők nem fogadták el az elállást jogszerűnek, pert indítottak az eladóval és az új vevőkkel szemben, mely perben a bíróság jogerős ítélettel megállapította, hogy az elállás nem volt jogszerű, így az adásvételi szerződés a korábbi vevőkkel jött létre. Az ügyvéd hibát követett el, mert jogszerű elállás hiányában úgy készített adásvételi szerződést a károsultak részére, hogy a kétszeri eladás veszélyének tette ki őket.

C.5.) A biztosított ügyvéd az által készített adásvételi szerződés szerkesztése során nem kellő körültekintéssel járt el, amikor a vevő által banki hitelből történő vételár rész fizetési határidejére vonatkozóan nem egy hosszabb, a hitelügyintézés időtartamát figyelembe vevő határidőt javasolt. A banki hitel folyósítása a szerződésben megjelölt határidőn belül nem történt meg, ugyanakkor az eladók erre a határidőre figyelemmel vállaltak egy általuk vásárolandó ingatlan tekintetében fizetési határidőt. Mivel ezt a hitel folyósításának elhúzóda miatt nem tudták teljesíteni, ezért fizetési késedelmük miatt eladójuk elállt a szerződéstől, a foglaló megtartása mellett.

C.6.) A panaszolt ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített, melynek során a teljes vételárat letétbe helyezték a vevők az ingatlan tehermentesítése céljából. Később kiderült, hogy a teher összege magasabb a vételárnál, így a rendelkezésre álló összegből az ingatlan nem volt tehermentesíthető.

C.7.) A biztosított ügyvéd elmulasztotta felhívni a kárbejelentők figyelmét arra, hogy az általuk megvásárolt ingatlanon lévő végrehajtási jog törléséhez a végrehajtási költségeket is meg kell fizetnie az adósnak, ennek hiányában a végrehajtó nem törölte a végrehajtási jogot.

C.8.) Az adásvételi szerződés tárgyát képező, jelzálogjoggal terhelt ingatlan tehermentesítése során a biztosított ügyvéd nem győződött meg kellően az okiratok valóságáról, így fordulhatott elő, hogy a törlési engedély és a tulajdonilap-másolat hamisított volt. A vételár hátralékos része az eladó részére a hamis okiratok alapján kifizetésre került.

C.9.) Az ügyvéd a jogszabályi határidőn túl nyújtotta be a lakásépítési kedvezménnyel és adó-visszatérítési támogatással terhelt ingatlan eladását követően megvásárolt ingatlanra vonatkozó dokumentumokat a körjegyzőséghez. Ennek következményeképpen a Magyar Államkincstár mind az adó-visszatérítés, mind a kedvezmény egyösszegű visszafizetésére kötelezte az ügyfelet.

## Főbb következtetések

- ▶ Az adásvételek körében felmerülő egyéb műhibák sokfélék, a kismértékben gondatlan, nem maximális körültekintéssel végzett eljárástól a szándékos, adott esetben ügyvédi visszaélésnek is minősülő eljárásig terjed a skála. Az elmúlt évek tapasztalata alapján elmondható, hogy visszaszorulóban van a hamis okmányok, okiratok felhasználásával elkövetett cselekmények száma. Ugyanakkor, a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok kapcsán megnövekedett a tehermentesítés elmaradása miatti kárigények száma. Ezekben az esetekben a legtöbb probléma abból adódik, hogy az eladó a számára átadott vételárból nem tehermentesíti az ingatlan, így a vevő nem szerez tehermentes tulajdonjogot. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége ebben a körben azon az alapon állhat fenn, hogy nem figyelmeztette ügyfelét a biztosíték szükségességére a későbbi tehermentesítés tekintetében (pl. a vételár ügyvédi letétbe helyezése vagy a felek közös tehermentesítése útján).

- ▶ Külön figyelmet érdemel a lakásépítési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás, fiatalok otthonteremtési támogatása igénybevételével vásárolt ingatlan esetében az, hogy amennyiben a jogszabályban rögzített 10, illetve otthonteremtési támogatás esetén 5 éves időtartamon belül sor kerül az ingatlan elidegenítésére, vagy pedig a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdésében felsorolt valamely körülmény bekövetkezik ezen időtartamon belül, akkor – a rendeletben foglalt esetektől eltekintve – a támogatás visszafizetésének van helye, kivéve – többek között – ha a fél másik ingatlant vásárol, és a támogatással összefüggésben a magyar állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom átjegyzését kérelmezi a megvásárolt ingatlanra. Rendkívül fontos, hogy az ingatlan elidegenítését a rendeletben meghatározott határidőben be kell jelenteni a Kincstár illetékes területi szervéhez, úgyszintén a másik ingatlan vásárlásának (építésének) és igazolásának is a jogszabályban meghatározott határidőben meg kell történnie, ellenkező esetben a támogatás visszafizetésének van helye, és a visszafizetési kötelezettség felfüggesztésére irányuló kérelmet is csak a rendeletben meghatározott határidőn belül lehet benyújtani visszafizetési kötelezettség nélkül.