

Kölcsönügyletek körében elkövetett ügyvédi műhibák - Szakmai anyag

Utolsó frissítés: 2017.06.30.

Tartalomjegyzék

Statisztika, alapvetés
Irányadó főbb jogszabályok
Joggyakorlat

Statisztika, alapvetés

Jelen szakmai segédanyagban elsődlegesen a kölcsönszerződésekkel kapcsolatos **néhány jelentős változásra hívjuk fel a figyelmet**, majd az előző témakörökhöz hasonlóan a kölcsönszerződésekkel kapcsolatban gyakran előforduló hibákat ismertetjük.

A)



Változások az új Ptk. alapján a kölcsönszerződésekkel kapcsolatos jogügyletekre vonatkozóan:

- ▶ Az új Ptk. a kölcsönszerződés fogalmának meghatározásakor a **pénzösszeg** rendelkezésre bocsátása helyett a **fizetés szót használja, utalva ezzel arra, hogy készpénz átadása mellett az utalások is ide értendők. (6:383.§)**
- ▶ Teljesen új rendelkezés az, hogy az adós akkor nem köteles kamat és egyéb díj fizetésére, **ha ezt a felek a szerződésben kifejezetten kikötötték.**

(6:388.§ szívésségi kölcsön)

- ▶ A kölcsön kifizetését a hitelező nem tagadhatja meg arra hivatkozva, hogy a körülményeiben jelentős változást állt be, csak akkor, ha ezt a felek a szerződésben kifejezetten kikötötték. **(6:384.§)**
- ▶ Az új Ptk. **rendelkezésre tartási díj fizetését írja** elő arra az esetre, ha **az adós nem veszi igénybe a kölcsönt.**
- ▶ **A 6:389.§** rendelkezik arról, hogy mi tölti be a kamat funkcióját abban az esetben, ha nem pénz, hanem más helyettesíthető dolog a kölcsön tárgya.
- ▶ Nemcsak a biztosíték értékének, hanem az érvényesíthetőségének jelentős csökkenése is felmondási ok.

Ennél a témakörnél célszerűnek tartjuk felhívni a figyelmet az új Ptk. 6:99.§-ába foglalt rendelkezésre:

Eszerint semmis az a kikötés, amelyben fogyasztó követelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vagy vételi jog alapítására vállal kötelezettséget (ezzel a szöveggel hatályos 2016. VII. 1-től).

A fenti jogszabályi rendelkezésből adódóan az új Ptk. semmisnek nyilvánítja azt a kikötést, amely fogyasztó esetében pénzkövetelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vagy vételi jog alapítására irányul.

A törvény csak a pénzkövetelés biztosítására kikötött, azaz biztosítéki célú tulajdonátruházást, jogátruházást, engedményezést és a biztosítéki célú vételi jog alapítását tiltja.

Az új Ptk. a zálogjogot tekinti az alapvető hitelbiztosítéknak, de nem érinti a fiduciárius (biztosíték célú tulajdonátruházás) hitelbiztosíték tilalma a tulajdonjog-fenntartás intézményét.

A változással az volt a jogalkotó célja, hogy a hitelezők a fiduciárius biztosítékok esetén ne kerüljenek kedvezőbb pozícióba, mint amit a zálogjog adott volna számukra. A zálogjogi szabályok ugyanis tudatosan korlátozzák a zálogjogosult jogait, mivel így teremthető egyensúly a zálogjogosult, a zálogkötelezett és a zálogkötelezett további hitelezőinek érdekei között.

B) A kölcsönszerződésekkel kapcsolatban gyakran előforduló ügyvédi műhibák három csoportba sorolhatók, amelyek a következők:

- ▶ Az okiratszerkesztő ügyvéd nem győződik meg a kölcsön biztosítékaul szolgáló ingatlan tulajdonjogi helyzetéről, ezen belül arról, hogy a biztosítékot nyújtó személy ténylegesen tulajdonosa-e a fedezetül szolgáló ingatlandnak, vagy a fedezetként szolgáló ingatlan tehermentességéről,
- ▶ Az ügyvéd által készített és ellenjegyzett kölcsönszerződés alapján a kölcsön visszafizetésének biztosítékaul szolgáló jelzálogjog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, mert pl. az ügyvéd elfelejtette a szerződést benyújtani az ingatlan-nyilvántartási hatóságához.
- ▶ A kölcsönt az adós nem fizeti vissza. Önmagában az a tény, hogy a kölcsön összege nem kerül visszafizetésre a kölcsönvevő által, nem eredményezheti az ügyvéd felelősségét. Az ügyvéd kárfelelőssége azonban fennállhat, ha a kölcsönszerződés készítésekor nem tájékoztatja a kölcsönadót arról, hogy a visszafizetés biztosítása érdekében biztosítékot kell kikötni a szerződésben, valamint arról, hogy a Ptk. alapján milyen biztosítékok alkalmazhatók. Az ügyvéd felelősségét itt a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása alapozza meg, ugyanis a gondossági kötelelem megszegése esetén magatartása beleütközik az Ügyvédi tv. 3.§ (2) bekezdésébe, amely szerint az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, tevékenységében köteles mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltó magatartást tanúsítani.

- ▶ A teljesség érdekében utalunk arra is, hogy a bírósági gyakorlat a bizonyítási eljárás lefolytatása körében a bizonyítékok összevetése során számos esetben jutott olyan következtetésre, hogy fennáll az okiratszerkesztő ügyvéd felelőssége annak ellenére, hogy a kölcsönszerződés megfelelt a jogszabályban előírt feltételeknek, a kölcsön mégsem került visszafizetésre, mert bizonyítható volt, hogy az ügyvéd a kölcsönadóval valamilyen módon összejátszott. Amennyiben a visszaélés bizonyított az ügyvéddel és a kölcsönadóval szemben, általában büntetőbírósági ítélet meghozatalára is sor került.

Jelen anyagban – mint eddig minden témakörben a teljesség igénye nélkül – bemutatjuk azokat a tipikus ügyvédi „műhibákat”, amelyek az ügyvédi tevékenység során előfordulnak, és amelyek az ügyvéd kártérítési felelősségének bekövetkeztét eredményezték a MÜBSE előtt indult kártérítési eljárásban.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ismertetésre kerülő szakmai segédanyag nem értelmezhető úgy, hogy az abban foglaltak betartása elégséges az ügyvédi műhiba elkerüléséhez. Rendkívül fontos ezért, hogy a kollégák továbbra is figyeljék és alkalmazzák ügyvédi tevékenységük során a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, bírósági gyakorlatot és az ügyvédi kamarai szabályzatokat, mivel a jelen anyagban foglaltak ezek folyamatos megismerését nem helyettesítik, arra azonban alkalmasak, hogy felhívják a figyelmet a leggyakoribb hibákra.

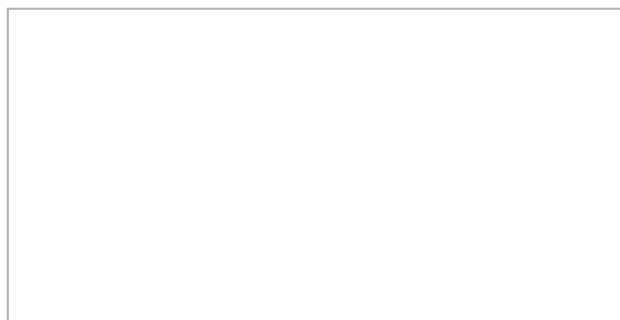
Irányadó főbb jogszabályok

- ▶ **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
- ▶ **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
- ▶ Az ügyvédekről szóló **1998. évi XI. törvény**.
- ▶ **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
- ▶ **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.
- ▶ **2007. évi CXXXVI. törvény** a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról.

Joggyakorlat

A.) A kölcsönszerződések körében előforduló ügyvédi műhibák, amelyek megalapozhatják az eljáró ügyvéd kárfelelősségét:

- ▶ a zálogjogot alapító szerződés aláírásakor az okiratszerkesztő ügyvéd postai úton küldi meg a szerződést a hitelező részére azzal, hogy azt írassa alá a zálogkötelezettel,
- ▶ az ügyvéd olyan biztosítékot épít be a kölcsönszerződésbe, amely



- jogi alkalmatlanság miatt nem tudja betölteni a rendeltetését,
- ▶ az ügyvéd a megbízási szerződést megszegve nem nyújtja be a kölcsön visszafizetését hivatott biztosítékot tartalmazó szerződést a földhivatalba, (vagy nem hívja fel az ügyfél figyelmét arra, hogy az aláírt szerződést be kell nyújtani a földhivatalba),
 - ▶ az ügyvéd tájékoztatja az ügyfelet arról, hogy az általa választott jogi megoldás a kívánt joghatás elérésére alkalmatlan, ennek ellenére elkészíti a szerződést,
 - ▶ az ügyvéd olyan szerződést biztosító mellékkötelezettséget köt ki a szerződésben, amely nem alkalmas arra, hogy szerződésszegés esetén a hitelező a biztosítékból kielégítést nyerjen,
 - ▶ az ügyvéd a biztosítékot tartalmazó szerződés készítésekor tudatában van annak, hogy az adós a teljesítőképességét tekintve megteveszti a hitelezőt, és erről nem tájékoztatja a hitelezőt.



B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 1.:

B.1.)



Amennyiben az ügyvéd a zálogjogot alapító szerződés készítése során nem követeli meg, hogy azt a zálogkötelezett előtte írja alá, úgy a szerződés aláírásának – és így a kölcsön biztosítékának – megghiúsulása esetén kártérítési felelőssége fennállhat.

A felperes kölcsönt nyújtott, melyre vonatkozó szerződést az I. r. alperes ügyvéd készítette. A felperes a kölcsön összegét az ügyvéd számlájára utalta át, majd elkészült egy jelzálogjogot alapító szerződés. Ezen szerződésben foglaltak szerint a zálogkötelezettek hozzájárultak a tulajdonukat képező ingatlanra a jelzálogjog bejegyzéséhez. Az ügyvéd az okiratot postán juttatta el a felperesnek, azzal, hogy azt írassa alá a zálogkötelezettekkel. Az ingatlan egyik tulajdonosa azonban nem volt hajlandó zálogkötelezettként aláírni a szerződést, erre tekintettel a Földhivatal jogerősen elutasította a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet. A felperes

megkísérelte a kölcsön visszakövetelésére irányuló igényét a kölcsönvevővel szemben érvényesíteni, de a végrehajtási eljárás eredménytelen maradt.

A felperes a II. r. alperes ügyvédi irodát a kölcsön összegének mint kártérítésnek a megfizetésére kérte kötelezni azzal, hogy amennyiben vele szemben a követelés nem hajtható be, úgy az I. r. alperes ügyvéd legyen köteles annak megfizetésére. Álláspontja szerint az ügyvéd a szakma szabályait megszegte, a jelzálogszerződés aláírásának részleges meghíúsulása után semmilyen értékelhető intézkedést nem tett, hanem a hiányosan aláírt jelzálogszerződést kísérelte meg esélytelenül felhasználni. Emellett, nem készített ügyvédi letéti szerződést sem. Mindezek miatt a felperes által nyújtott kölcsön fedezete meghíúsult, a kölcsön pedig az adóson gyakorlatilag behajthatatlan.

A bíróság a keresetnek helyt adott. Az ítélet szerint a panaszolt ügyvéd a szakma alapvető szabályait szegte meg, különös figyelemmel arra, hogy a felperes anélkül utalta át a kölcsön összegét az ügyvéd számlájára, hogy erre vonatkozóan az ügyvéd letéti szerződést készített volna. Az Ügyvédi tv. 1. §-a szerint az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával elősegíti megbízója jogainak érvényesítését. A 10. § értelmében az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel. A 27. § (1) bekezdése szerint pedig az ügyvéd az okirat ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratban megjelölt fél az iratot előtte, vagy helyettese előtt írta alá, vagy aláírását előtte, vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el.

Miután az I. r. alperes mint ügyvéd nem a fentieknek megfelelően járt el, a szakma szabályait megszegte, kártérítési felelőssége a Ptk. szerint fennáll. Az ügyvédre nyilvánvalóan fokozott felelősségi szabályok vonatkoznak, mert feladata éppen az, hogy mint szakember, elősegítse megbízója jogainak érvényesítését. Ezeket a fokozott felelősségi szabályokat az ügyvéd megszegte, és ezzel okozati összefüggésben áll az, hogy a felperes kétséget kizáróan nem tud belátható időn belül a jogszerű követeléséhez hozzájutni. Felperest ezzel kár érte, melynek megfizetésére a bíróság elsődlegesen a jogi személy ügyvédi irodát kötelezte, azzal, hogyha rajta a követelés nem hajtható be, úgy az I. r. alperes ügyvéd saját vagyonával korlátlanul felel. *(Nagykanizsai Járásbíróság 1.P.20.423/2012/18. sz. jogerős ítélete.)*

B.2.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét felveti, amennyiben az általa készített szerződésben foglalt „biztosíték” a rendeltetését jogi alkalmatlansága okán nem tudja betölteni.

A felperesek kölcsönszerződést kötöttek a perben nem álló adóssal. A szerződésben a felek megállapodtak, hogy az adós fedezetként felajánlja egy hitelintézetnél vezetett értékpapírszámláján elhelyezett pénzüsszeget. A kölcsönszerződést az alperes ügyvéd készítette. Az adós a kölcsön visszafizetésére irányuló kötelezettségének nem tett eleget a lejáratot követően, ezért a felperesek vele szemben pert indítottak. A per alapján az adóst – aki ismeretlen helyen tartózkodott, és ezért ügygondnok képviselte – jogerősen kötelezte a bíróság a visszafizetésre.

A felperesek ezt követően indítottak pert az alperes ellen, kártérítés iránt. Hivatkozásuk szerint a kölcsönszerződésben kikötött biztosíték nem alkalmas a hitelező kielégítésére az adós nemteljesítése esetén, ami egyértelműen az okiratot szerkesztő ügyvéd szakmai hibájából ered. Alperesnek a tevékenységi körében eljárva fel kellett volna ismernie, hogy a szerződésben foglaltak alkalmatlanok a vele elérni kívánt joghatás kiváltására, és erről őket tájékoztatnia kellett volna.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a felperesek nem tudták bizonyítani a káruk bekövetkeztét. Káruk akkor lett volna megállapítható, ha az adóssal szemben a jogerős ítélet alapján végrehajtási eljárást indítanak, és az eredményre nem vezet, illetőleg a szerződés alapján megkeresik a hitelintézetet, és az arról ad tájékoztatást, hogy a fedezetként megjelölt értékpapírszámla alapján biztosíték nem áll a felperesek rendelkezésére. A felpereseknek azonban kizárólag állításuk volt arra nézve, hogy a szerződésben kikötött biztosíték nem helytálló.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletet részben megváltoztatta. Ítéletében kifejtette, hogy a kölcsönszerződésben az adós részéről fedezetként felajánlott pénz a korábbi Ptk. 270. §-a szerinti óvadéknak minősül, azonban a szerződés e rendelkezése nem felel meg az óvadékra vonatkozó szabályoknak, és ezért nem alkalmas arra, hogy az adós nemteljesítése esetén a hitelezők az óvadék egyébként összegszerűen meg sem határozott összegéből közvetlenül kielégítést kereshessenek. A szerződésben foglalt „biztosíték” egyébiránt nem felel meg a korábbi Ptk.-ban rögzített, szerződést biztosító mellékkötelezettségek egyikének sem, és egyébként sem alkalmas az adós nemteljesítése esetén a biztosítéki funkció betöltésére annak ellenére sem, hogy a szerződő felek annak ilyen rendeltetést szántak. A szerződés ugyanis kifejezetten rendelkezik arról, hogy az abban megjelölt pénzösszeget az adós fedezetként ajánlja fel. Ebből viszont arra kell következtetni, hogy a felek – és különösen a hitelezők – a kölcsön visszafizetésére biztosítékot kívántak kikötni. A szerződésben foglalt „biztosíték” azonban e rendeltetését, annak jogi alkalmatlansága okán nem tudta betölteni. Megállapítható ezért, hogy a kölcsönszerződés nem felelt meg sem a jogszabályoknak, sem pedig a hitelezők ügyleti akaratának. Téves ezért az alperes azon hivatkozása, mely szerint a szerződésben foglalt vállalás kizárólag az adós egyoldalú nyilatkozatát tartalmazza, és hogy az nem biztosítéki céllal került a szerződésbe. Megjegyzi továbbá a bíróság, hogy egyébként is az ésszerűség és a racionális gondolkodás követelményével ellentétben álló lenne ilyen összegű kölcsön nyújtása megfelelő biztosíték nélkül.

A felperes károsodása akkor történt, amikor a futamidő lejárt, és az adós nem teljesített. A teljesítés elmaradásával a megfelelő biztosíték nélkül a felperesek nem tudtak más módon kielégítést keresni, ezzel káruk keletkezett, amelyet az alperesi ügyvéd okozott azzal, hogy a hitelezők ügyleti akaratának és a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelő biztosítékot nem foglalt bele a szerződésbe. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja abban a tekintetben, hogy a felpereseknek csak állításuk volt arra nézve, hogy a szerződésben kikötött biztosíték jogilag nem helytálló. E vonatkozásban a felpereseket bizonyítási kötelezettség nem terhelte, mivel e tárgyban a bíróságnak a szerződés értelmezésével jogkérdésben kellett állást foglalnia, ami a becsatolt okiratokon kívül további bizonyítást nem igényelt.

Felperesek igényüket peres úton érvényesítették az adóssal szemben, az nem várható el tőlük, hogy eleve reménytelennek tűnő módon további költségeket vállalva kíséreljék meg az igényérvényesítést, egy olyan szerződés alapján, amely épp az alperes ügyvéd jogellenes magatartása miatt nem felel meg sem ügyleti akaratuknak, sem a jogszabályoknak. A kártérítési igény ügyvéddel szembeni érvényesítésének nem feltétele a kötelmi igény adóssal szembeni érvényesítése, mert a kárkötelelem nem a kötelmi igény érvényesíthetlensége folytán, és nem ennek az igénynek az érvényesíthetlenné válásakor keletkezik. A kár mértéke azonban nem azonos az adóst marasztaló jogerős ítéletben foglaltakkal. Ügyleti kamat utáni kamatot a felek nem kötöttek ki a szerződésben, és kamatos kamat a károsultaknak jogszabály alapján sem jár. Az adóst marasztaló jogerős ítéletben foglalt ügyleti kamat nem tőkésedik, és az azutáni kamat a felpereseket kártérítésként nem illetheti meg. Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és alperest a kölcsönösszeg mint tőke, annak ügyleti és késedelemi kamata, valamint a perköltségek megfizetésére kötelezte. *(Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.93.569/2009/10. sz. és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 56.Pf.636.413/201065. sz. ítélete.)*

B.3.) Az ügyvéd kártérítési felelőssége megállapítható, ha a felperessel kötött megbízási szerződést megszegve, nem nyújtja be a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges okiratokat a földhivatalhoz, és a mulasztása szerepet játszik abban, hogy ügyfele a kölcsönszerződésből eredő követelését a biztosítékul felajánlott ingatlanból nem tudja kielégíteni.

A felperes kölcsönt nyújtott, melyre vonatkozó szerződést az I. r. alperes ügyvéd készítette. A szerződésben a felek megállapodtak, hogy jelzálogjogot fognak alapítani a kölcsönvevő tulajdonában lévő ingatlanra, melyre már korábban egy teher bejegyzésre került. A szerződésben a felek meghatalmazták az ügyvédet a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban való

eljárásra. A kölcsönt az adós nem fizette vissza, az I. r. alperesi ügyvéd azonban a jelzálogjog bejegyzése érdekében nem járt el. Az ingatlant a kölcsönvevő később elidegenítette, majd közjegyző előtti, tartozáselismerő nyilatkozatban vállalta, hogy a tartozást kiegyenlíti. Mivel ennek nem tett eleget, a kölcsönadó felperes vele szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett, mely eredményre nem vezetett.

A felperes a keresetében az átadott kölcsönösszeg és késedelmi kamatai, valamint a perköltségek megfizetésére kérte kötelezni elsődlegesen a II. r. alperes ügyvédi irodát. Álláspontja szerint a II. r. alperes részéről eljáró I. r. alperes nem tett eleget a szerződésben foglalt azon kötelezettségének, hogy a jelzálogjog bejegyzése érdekében a földhivatalnál eljár. Ez vezetett oda, hogy miután az adós a tartozást nem fizette vissza, a felperes a zálogjoggal élni nem tudott, így a biztosítékból kielégítést nem tudott keresni.

Alperesek többek között azzal védekeztek, hogy a felperes az I. r. alperest sohasem kereste a jelzálogjog bejegyzése érdekében. Alperesek tudomása szerint a jelzálogjog kikötése azzal a feltétellel történt, hogy amennyiben a kölcsön visszafizetését biztosító hitelt nyújtó bank a hitelkérelmet elutasítja, csak abban az esetben kerül bejegyzésre a felperes jelzálogjoga.

A bíróság a keresetet megalapozottnak tartotta. Megállapította, hogy a felek közötti megbízási szerződés keretében az I. r. alperes vállalta, hogy a földhivatal előtt a jelzálogjog bejegyzése érdekében eljár, ez azonban nem történt meg. Hangsúlyozta továbbá a bíróság, hogy amennyiben az I. r. alperes tudomással rendelkezett arról, hogy a kölcsön visszafizetése egy másik kölcsönből fog történni, melynek kapcsán szintén jelzálogjog kerül az ingatlanra, úgy amennyiben az ügyvédi törvénynek megfelelően jár el, tisztában kellett lennie azzal is, hogy ennek a konstrukciónak mi a jogi jelentősége a felperes vonatkozásában. Nem merült fel azonban olyan okirati bizonyíték, ami azt támasztaná alá, hogy a felperes tisztában lett volna ezzel a konstrukcióval, és azzal, hogy jelzálogjoga csak akkor kerül bejegyzésre, ha a visszafizetés céljára felvett kölcsön nyújtása meghiúsul.

I. r. alperes nem a kellő gondossággal járt el akkor, amikor a megbízási szerződésben írtakkal ellentétben a jelzálogjog bejegyzéséről nem intézkedett, és ezzel szerződést szegett, mely a felperesnek kárt okozott. I. r. alperes a jogügylet során a II. r. alperes képviselőjében járt el. Az Ügyvédi tv. 69. § (2) bekezdése szerint, ha a megbízónak az ügyvédi iroda kárt okoz, és az iroda vagyona a követelést nem fedezi, úgy az alapító ügyvéd saját vagyonának erejéig korlátlanul felel a tartozásért. A bíróság erre tekintettel elsődlegesen a II. r. alperes ügyvédi irodát kötelezte a kereset szerinti tőkeösszeg, valamint az ingatlan elidegenítésének napját követő naptól kezdődően a késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére. I. r. alperes ügyvéd tekintetében pedig a bíróság úgy rendelkezett, hogy amennyiben a fenti marasztalás összegét a II. r. alperes vagyona nem fedezi, úgy saját vagyonával az I. r. alperes korlátlanul felel.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletet lényegében helybenhagyta.

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A felülvizsgálati ítélet rámutatott, hogy a II. r. alperes kártérítési felelőssége azért állapítható meg, mert a felperessel kötött megbízási szerződést megszegve, nem nyújtotta be a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges okiratokat a földhivatalhoz, és a mulasztása szerepet játszott abban, hogy a felperes a kölcsönszerződésből eredő követelését a biztosítékból felajánlott ingatlanból nem tudta kielégíteni. A biztosítékból való kielégítés lehetősége véglegesen akkor hiúsult meg, amikor az ingatlant harmadik személy részére értékesítették, így a felperes kártérítési igénye II. r. alperessel szemben ekkor nyílt meg. Ezt követő 5 éven belül pedig a felperes érvényesítette igényét bíróság előtt a II. r. alperessel szemben, így a követelés nem évült el. (Csongrád Megyei Bíróság 2.P.21.572/2010/20. sz., Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.164/2011/6. sz. és a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VII.21.636/2011/6. sz. ítélete.)

B.4.) **A**



lelkiismeretes, gondos eljárás körében nem fogadható el, ha az ügyvéd pusztán tájékoztatja a feleket arról, hogy az általuk választott jogi megoldás az elérni kívánt cél megvalósítására nem alkalmas. Az ügyvéd feladata e körben olyan jogi megoldás választása, amely megfelel a jogszabályoknak és a felek érdekeinek.

Az alperes ügyvéd egy kölcsönszerződést szerkesztett a kölcsönadó felperes megbízásából. A szerződésben adós kijelentette, hogy amennyiben a kölcsönt határidőre nem fizetné vissza, úgy a kiskorú gyermeke nevében lévő lakást adja fedezetként, ez esetben a lakás értékesítésével fogja a kölcsönt visszafizetni. Az adós a lejáratig nem fizette vissza a kölcsönt, majd tartozását az alperes ügyvéd által ellenjegyezett okiratban elismerte. Később a kölcsönvevő elhunyt, számba vehető vagyatéki vagyona nem maradt.

Ezt követően indított keresetet a kölcsönadó felperes az okiratot készítő ügyvéd alperes ellen, a kölcsön összegének és kamatainak megtérítése iránt. Keresetében előadta, hogy az ügyvéd olyan kölcsönszerződést ellenjegyzett, melyben fedezetként olyan ingatlan került megjelölésre, mely kiskorú tulajdonát képezte. Az adós mint a kiskorú törvényes képviselője ezen ingatlanról a gyámhatóság hozzájárulása nélkül nem rendelkezhetett volna, egyébiránt azt a gyámhivatal nem is hagyhatta volna jóvá, mert a szerződés nem a kiskorú érdekeit szolgálta. Erre tekintettel a biztosítéki kikötés a korábbi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, és mivel a felperes biztosíték hiányában kölcsönszerződést nem kötött volna, ezért a biztosítékra vonatkozó rendelkezés érvénytelensége az egész kölcsönszerződés érvénytelenségét eredményezi, alperes tehát érvénytelen szerződést szerkesztett.

Az ügyvéd a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy ő egyértelműen közölte a felperessel, hogy az ingatlan értékesítéséhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, azonban a felek kifejezett kérésére a szerződésben maradt a hivatkozott szövegrész. Álláspontja szerint, ha a felek ragaszkodnak egy szerződéses kikötéshez, úgy ő annak rögzítését nem tagadhatja meg. Állította továbbá, hogy a felperes biztosíték hiányában is megkötötte volna a szerződést, továbbá felperes nem vett igénybe minden törvényes eszközt a tartozás behajtása érdekében.

A bíróság megállapította, hogy a kölcsönszerződés készítése és ellenjegyzése során az alperes megsértette az Ügyvédi tv. 27. § (1) bekezdés a) pontját, mely szerint az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy az okirat megfelel a felek akaratának és a jogszabályoknak. A kölcsönvevő kiskorú gyermekének tulajdonában lévő ingatlan saját célú kölcsönéhez való fedezetkénti felajánlása a korábbi Ptk. 13/A § (1) bekezdésébe ütköző, érvénytelen szerződési rendelkezés

volt, melyet a kölcsönvevő még a gyámhatóság jóváhagyásával sem tehetett volna meg érvényesen. Erre tekintettel alperesnek a szerződés ellenjegyzését meg kellett volna tagadnia, ennek hiányában a kölcsönvevő önkéntes teljesítése, illetve a követelés behajthatatlansága esetén alperes kártérítési felelőssége a korábbi Ptk. 318. § (1) bekezdés és a 339. § (1) bekezdés alapján fennáll, még abban az esetben is, ha alperes a feleket kioktatta volna a fedezet alkalmatlanságáról. A bíróság álláspontja szerint a felperes a kölcsönszerződést biztosíték nélkül nem kötötte volna meg, a fokozott biztonságra való törekvését igazolja az is, hogy az ügyvédi ellenjegyzést nem igénylő kölcsönszerződés megszerkesztéséhez a felperes jogi képviselő, ügyvéd közreműködését vette igénybe. Mindezek alapján a bíróság a kártérítési igényt megalapozottnak tartotta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Kúria ítéletében hangsúlyozta, hogy a lelkiismeretes, gondos eljárás körében nem fogadható el, ha az ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az általuk választott jogi megoldás az elérni kívánt cél megvalósítására nem alkalmas. Az ügyvéd feladata e körben olyan jogi megoldás választása, amely megfelel a jogszabályoknak és a felek érdekeinek. Alperes akkor járt volna el gondosan, ha előzetesen tájékozódik, vagy a felet felhívja a tájékozódásra abban a körben, hogy a gyámhatóság milyen feltételekkel járulna hozzá az ingatlan fedezetül nyújtásához. Alperes tehát megszegte az Ügyvédi tv. 3. §-ában előírt követelményeket, továbbá a 27. § (1) bekezdés a.) pontjában foglaltakat is, mely szerint az ügyvéd csak a jogszabályoknak megfelelő szerződést jegyezhet ellen. *(A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 13.P.III.24.085/2010/3. sz., a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 56.Pf.632.702/201166. sz. és a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.22.168/2011/5. sz. ítélete.)*

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 2.:

B.5.) **Az okiratot szerkesztő ügyvéd megszegte az Ügyvédi tv. 27. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakat azzal, hogy olyan okiratot ellenjegyzett, amelyet a készfizető kezesként megjelölt fél nem előtte írt alá.**

Felperes és az I. r. alperes kölcsönszerződést kötöttek, melynek értelmében a felperes kölcsönt nyújtott az I. r. alperes számára. Felperes a szerződést arra tekintettel kötötte meg, hogy az I. r. alperes felajánlotta azt, mely szerint édesanyja készfizető kezesként helytáll a kölcsön visszafizetéséért. A kölcsönszerződést a II. r. alperes készítette és jegyezte ellen. A kölcsönszerződést először a felperes és az I. r. alperes írta alá, a készfizető kezesként megnevezett személy ténylegesen nem írta azt alá, a készfizető kezesi aláírás a szerződésen ismeretlen személytől származik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd ezt követően ellenjegyezte az okiratot.

I. r. alperes a kölcsönt nem fizette vissza, majd ismeretlen helyre távozott. A kölcsönszerződésen készfizető kezesként megjelölt személy pedig vitatta készfizető kezesi felelősségét, hivatkozva arra, hogy a kölcsönszerződésen szereplő aláírás nem tőle származik.

Ezt követően a felperes a kölcsönvevővel mint I. r. alperessel, és az okiratot szerkesztő ügyvéddel mint II. r. alperessel szemben indított keresetében alperesek egyetemleges marasztalását kérte az I. r. alperes részére átadott kölcsön és járulékaikéig.

A bíróság a per eredményeképpen megállapította, hogy mindkét alperes jogellenesen járt el a jogügylet során. Az I. r. alperes megtévesztette a felperest abban a vonatkozásban, hogy a kölcsön kezesi kötelezettségvállalás mellett jön létre. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján azonban a bíróság megállapította, hogy a kölcsönszerződésen szereplő, készfizető kezesi aláírás nem származhat a kezesként megjelölt személytől. II. r. alperes pedig a kölcsönszerződés ellenjegyzése során járt el jogellenesen. Azzal, hogy olyan

okiratot ellenjegyzett, amelyet a készfizető kezesként megjelölt fél nem előtte írt alá, megszegte az Ügyvédi tv. 27. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakat.

Felperesnek a kölcsönszerződés megkötésével és a kölcsön átadásával kára keletkezett. Felperes az igényének érvényesítésétől azért esett el, mert egyrészt az I. r. alperes a szerződést nem teljesítette, és annak teljesítése nem is várható, másrészt pedig a szerződés az érvényes kezesi kötelezettségvállalás hiányában e tekintetben nem alkalmas a célzott joghatás kiváltására. A bíróság osztotta azt a felperesi álláspontot, mely szerint kezesi kötelezettségvállalás hiányában a kölcsönadásra nem került volna sor. Magából a kölcsönszerződés szövegéből is az következik, hogy a felperes szándéka arra irányult, hogy a kölcsönt kezeség alapítása esetén nyújtja.

A felperest ért kár mértéke a bíróság álláspontja szerint megegyezik azzal az összeggel, amelynek visszakövetelésétől elesett. Ennek alapján a bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket az I. r. alperes részére átadott és meg nem térült kölcsön és járulékai, valamint a perköltség megfizetésére. (*Somogy Megyei Bíróság 22.P.21.042/2006/16. sz. ítélete*)

B.6.) Az ügyvéd



tevékenységét hivatásszerűen, anyagi ellenszolgáltatás fejében végzi, így az általában elvárhatóság mércéjét a szakmai követelmények határozzák meg.

Felperes oly módon kívánta készpénzét befektetni, hogy magas összegű havi kamatozással kölcsönadja. Ebből a célból felkereste az alperes ügyvédet, akiről úgy tudta, hogy ingatlanfedezettel, magas kamatra, pénzkihelyezéssel is foglalkozó ügyvéd. Alperes vállalta a szükséges okiratok elkészítését. A kölcsönszerződés biztosítékaul a felperes ingatlan adásvételi szerződés elkészítését kérte, egyben átadta alperes számára a kölcsön összegét.

Alperes két okiratot készített: egy kölcsönszerződést és egy adásvételi szerződést. A kölcsönszerződésben a felek abban is megállapodtak, hogy az adós a kölcsön visszafizetésére jelzálogjogot is enged a felperes számára a fedezetként megjelölt ingatlanra. A másik szerződésben a felek adásvételi szerződést kötöttek az eladó által képviselt személy tulajdonában lévő ingatlanra (mely megegyezett azzal az ingatlannal, melyre jelzálogjog került alapításra). A szerződésben nem került feltüntetésre az, hogy az ingatlan tulajdonosa kiskorú, és hogy erre a körülményre figyelemmel a szerződés létrejöttéhez hatósági jóváhagyás szükséges. A szerződések a földhivatalhoz nem kerültek benyújtásra.

A felperes a kölcsönösszegnek csak egy részét kapta vissza, erre tekintettel fizetési meghagyás kibocsátását kérte az adóssal szemben, mely ellentmondás hiányában

jogerőre emelkedett. A végrehajtási eljárás azonban nem vezetett eredményre, a követelés az adóssal szemben behajthatatlan.

Felperes az adós által részére vissza nem fizetett összeg és kamatai, valamint a perköltség megfizetése iránt indított pert az alperes ügyvéddel szemben.

A bíróság a keresetet megalapozottnak tartotta. Tekintettel arra, hogy az adóssal mint károkozóval szemben a végrehajtás eredményre nem vezetett, a bíróság a kialakult gyakorlatnak megfelelően az alperes ügyvéd felelősségét is vizsgálhatta. Az ügyvéd felelősségének vizsgálata körében a bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés – tekintettel a tulajdonos kiskorúságára – gyámhatósági jóváhagyás hiányában a korábbi Ptk. 215. § (1) és (3) bekezdései alapján, míg a jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodás – figyelemmel arra, hogy a jelzálogjog bejegyzéséhez a maga nevében hozzájáruló kölcsönvevő nem tulajdonos – a korábbi Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján érvénytelen, így a célzott joghatás elérésére, földhivatali bejegyzésre nem alkalmas.

A korábbi Ptk. értelmében a vétlenséget a károkozónak kell bizonyítania. A bíróság az alperes felelősségét arra figyelemmel állapította meg, mert az alperes nem bizonyította, hogy úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes tevékenységét hivatásszerűen, anyagi ellenszolgáltatás fejében végezte, így az általában elvárhatóság mércéjét a szakmai követelmények határozzák meg. Jelen esetben általában elvárható az érvényes, tulajdoni viszonyokat valóban feltüntető szerződések szerkesztése az ügyvéd foglalkozású alperestől. Mivel az alperes által készített szerződések alaki hibája miatt a felperes elesett követelése biztosítékától, a bíróság az okozati összefüggést bizonyítottnak találta.

Az ítélettel szemben az alperes által benyújtott fellebbezés kapcsán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. (*Budai Központi Kerületi Bíróság 2.P.XI.22.416/1997/19. sz. és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 56.Pf.23536/2000/3. sz. ítélete.*)

B.7.) A kölcsönügyletnél történő közreműködés keretében az ügyvéd felelőssége, hogy tényleges biztosítékot jelentő mellékkötelezettség kerüljön kikötésre, amely alkalmas arra, hogy ha az adós a kölcsönt nem fizeti vissza, úgy a hitelező a biztosítékból kielégítést kereshessen.

A másodfokon eljáró bíróság az első fokon eljáró bíróság keresetét elutasító ítéletét megváltoztatta, és az alperesi ügyvédet marasztalta.

A felperes kölcsönszerződést kötött az adóssal, és a visszafizetés biztosítékaként „kézizálog-szerződésben” is megállapodtak az adóssal, aki egy kft. egyik ügyvezetője volt. Az adós a kölcsön visszafizetésének biztosítékául a kft.-nek egy társasággal szembeni, vállalkozási díjkövetelése elzálogosítását ajánlotta fel. Az adós a tartozást nem fizette vissza, az alperes ügyvéd által készített szerződésben szereplő zálogjog mint biztosíték nem volt érvényesíthető, mert az aláírás nem cégszerűen történt, az adós ellen indított végrehajtás pedig eredményre nem vezetett.

A másodfokon eljáró bíróság megállapította, hogy az ügyvéd a megbízásnak csak részben tett eleget. A megbízási szerződés szerint a felperes egy kölcsönszerződés, valamint egy olyan szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével bízta meg az alperest mint ügyvédet, amely az általa kölcsönadott összeg visszafizetésére megfelelő biztosítékot jelent. Ilyen megállapodást azonban az alperes nem szerkesztett, mivel a biztosítéki szerződést a kft. nem írta alá, vele tehát szerződés nem jött létre, mert a kft. együttes képviseleti jogosultsággal rendelkező másik ügyvezetőjének aláírása, ezáltal a kft. szerződéskötési akarata hiányzott.

Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy ha a másik ügyvezető alá is írta volna a szerződést, az akkor sem lett volna alkalmas a biztosítéki funkció betöltésére. Azt ugyanis az alperes úgy fogalmazta meg, hogy az adós engedményezi majd saját vállalkozási szerződéséből eredő hitelezői követelését, vagyis az adós akaratától tette függővé a hitelező követelésének megtérülését, ami nyilvánvalóan alkalmatlan a biztosíték valódi funkciójának betöltésére. A jogi szaktudással nem rendelkező felperes megtévesztésére ugyanakkor alkalmas volt ennek a szerződésnek a

megszövegezése, mert az elnevezése is valamiféle szerződést biztosító mellékkötelezettségre utalt, azonban tartalmában nem lehetett megtalálni semmilyen kéziróló-szerződésre utaló elemet.

A felperes kielégítést kereshetett volna a kölcsön biztosítékából, ha lett volna ilyen. Alperes erre figyelemmel szerződést szegett, ezért köteles a felperes kárának megfizetésére, mely a vissza nem fizetett kölcsön összegében és kamataiban nyilvánul meg. *(Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 42.Pf.635.084/2013/3. sz. ítélete.)*

B.8.) Amennyiben az okiratot szerkesztő ügyvéd tudatában van annak, hogy az adós a valós pénzügyi helyzete tekintetében megtéveszti a hitelezőt, és erről az ügyvéd a hitelezőt nem tájékoztatja, úgy felelőssége fennállhat az adós által vissza nem fizetett összeg tekintetében.

Az I. és III. r. alperesek egy betéti társaságot hoztak létre, mely a nyilvántartásba vételétől kezdve jogosulatlan pénzügyi tevékenységet folytatott, magánszemélyektől készpénzt gyűjtött, írásban megkötött, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott szerződések alapján. A részükre átadott pénzeszegek nagy részét az I. és III. r. alperesek saját céljaikra használták fel.

A kölcsönszerződések megbízás alapján a II. r. alperesi ügyvéd készítette, aki esetenként részt vett az ügyfelekkel való tárgyalásokon is.

Felperes mint kölcsönadó a betéti társasággal több alkalommal is kölcsönszerződések kötött.

A társaság az átvett kölcsönnek csak egy részét fizette vissza. I. II. és III. r. alperesekkel szemben büntetőeljárás indult, melynek alapján a bíróság több vádpontban bűnösnek találta őket. A vádlottak a felperest tévesen tájékoztatták a társaság valós pénzügyi helyzetéről és a visszafizetés biztosítékairól, aki így az átadott összegeket nem vette vissza, hanem újra befektette azokat.

A betéti társasággal szemben a felperes fizetési meghagyásos eljárást indított, mely jogerőssé vált, a végrehajtás azonban nem vezetett eredményre, és a társaság felszámolás alá került.

II. r. alperes ügyvéd a perben a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy mind az ügylet megbeszélése, mind a pénz átadása a jelenléte nélkül történt, ő csupán írásba foglalta a felek által közölt információk alapján a megállapodást, csak a büntetőeljárásban szerzett arról tudomást, hogy a szerződésben nem a ténylegesen átadott összegek szerepeltek. Mint ügyvéd nem vizsgálhatta a felek által megadott adatokat, a szerződési akaratukba nem avatkozhat be. Nem volt tudomása a bt. valós gazdasági helyzetéről, pénzt nem vett át, csak a szerződések írásba foglalásában vett részt, a felek akarata szerint.

A felperes keresetének jogcíme bűncselekménnyel okozott kár volt. Tekintettel arra, hogy a büntetőügyben eljáró bíróság jogerős ítélettel megállapította mindhárom alperes büntetőjogi felelősségét, ezért a bíróság tényként fogadta el, hogy az I. és III. r. alperesek szándékosan nem fizették vissza a bt. által felvett pénzeszegek nagy részét, hanem azt saját céljaikra használták fel, illetve, hogy a II. r. alperes ügyvéd tudott arról, hogy a bt. jogosulatlan pénzügyi tevékenységet folytat, ismerte a szerződések tartalmát, és arról is tudomással bírt, hogy egy idő után a tőkekihelyezések nem biztosították a vállalt visszafizetési kötelezettségek teljesítését. A követelés jogalapja tekintetében a bíróság további bizonyítást nem tartott szükségesnek, mivel a büntetőeljárás ezt egyértelműen alátámasztotta, így többek között azt is, hogy a II. r. alperes ügyvédi tevékenysége ok-okozati összefüggésben volt az okozott kárral.

A fentiek alapján a bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket.

A másodfokú bíróság az ítéletet annak fő tárgya tekintetében helybenhagyta. *(Debreceni Városi Bíróság 48.P.24.457/2004/31. sz. és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Pf.21.722/2005/4. sz. ítélete.)*

C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli jogesetek:

1.) Az ügyvéd által készített, jelzálogjog alapítására vonatkozó szerződésben a biztosítékul szolgáló ingatlan helyrajzi száma elírásra került, ezért a jelzálogjog bejegyzését a földhivatal elutasította. Az adós nem teljesített, a biztosítéki ingatlant pedig elidegenítette.

2.) Az ügyvéd által készített kölcsönszerződésben a kölcsön fedezetéül lízingelt személygépkocsi szolgált. Az adós nem teljesített, a lízingelt gépkocsi pedig – mivel az nem volt az adós tulajdona – nem képezhette a hitelező kielégítésének alapját.

