

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

Utolsó frissítés: 2014.09.10.

Tartalomjegyzék

Bevezetés

1. Eladói meghatalmazással kapcsolatos hibák, hiányosságok
 1. A. Az eladói meghatalmazás hamis volt (nem az eladó írta alá a meghatalmazást)
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
 1. B. Az eladói meghatalmazás alaki vagy tartalmi hibában szenvedett
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
2. A vevő tulajdonszerzése jogszabályba ütközött
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
3. Az eladó nem volt az ingatlan tulajdonosa
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
4. Nem az ingatlan tényleges tulajdonosa írta alá az adásvételi szerződést
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
5. MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli jogesetek
6. Elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanra szerkesztett adásvételi szerződés
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
7. Nem elégséges az eladó nyilatkozata a tehermentességre vonatkozóan, arról okirattal is meg kell győződni
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések
8. Kiskorúak tulajdonszerzése
 - Irányadó főbb jogszabályok
 - Joggyakorlat
 - Főbb következtetések

Bevezetés

I. Statisztika: Az adásvételi szerződések készítése során felmerülő ügyvédi műhibák azok, amelyek miatt a legtöbb kárigény-bejelentés történik a MÜBSE felé.

II. Alapvetés: Az adásvételi szerződések körében felmerülő ügyvédi műhibák rendkívül szerteágazóak, erre tekintettel ***két részben tárgyaljuk azok bemutatását.***

Jelen anyagban, és annak második részében – **a teljesség igénye nélkül** – sorra vesszük, 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 sajátosságú 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 a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, bírósági gyakorlatot és az ügyvédi kamarai szabályzatokat az okiratszerkesztés során, mivel a jelen anyagban foglaltak célja, hogy felhívják a figyelmet a leggyakoribb hibákra.

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

I. rész:

1. Eladói meghatalmazással kapcsolatos hibák, hiányosságok:
 - 1.a./ Az eladói meghatalmazás hamis volt (nem az eladó írta alá a meghatalmazást).
 - 1.b./ Az eladói meghatalmazás alaki vagy tartalmi hibában szenvedett.
2. A vevő tulajdonszerzése jogszabályba ütközött.
3. Az eladó nem volt az ingatlan tulajdonosa.
4. Nem az ingatlan tényleges tulajdonosa írta alá az adásvételi szerződést.
5. A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli jogesetek.
6. A vevő elidegenítési tilalom és egyéb teher bejegyzése miatt nem szerzett tulajdonjogot.
7. Az eladói nyilatkozat valóságának ellenőrzése is követelmény az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben.
8. Kiskorúak, gondokolt személyek szerződési korlátai.

II. rész:

1. Elővásárlási joggal kapcsolatosan előforduló hibák.
2. Szociálpolitikai kedvezménnyel érintett ingatlanok adásvételekor jellemző ügyvédi hibák.
3. Foglalóval kapcsolatban felmerült ügyvédi hibák.
4. A szerződés megkötését követően valamilyen teher kerül az ingatlanra, mely a vevő tulajdonszerzését – ügyvédi műhiba folytán – korlátozza.
5. A tulajdonjog bejegyzését a szerződés hibája, hiányossága miatt a Földhivatal elutasítja.
6. Egyéb, egyedi hibák.

1. Eladói meghatalmazással kapcsolatos hibák, hiányosságok

1. A. Az eladói meghatalmazás hamis volt (nem az eladó írta alá a meghatalmazást)

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. tv.** a Polgári Törvénykönyvről.
4. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
5. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.
6. **2007. évi CXXXVI. törvény** a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek

A.1.) **BH2005. 21.** I. Az álképviselő jognyilatkozata a képviseltet nem köti, így kölcsönös akaratnyilatkozat hiányában a szerződés nem jön létre.

A.2.) **KGD2007. 66.** Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettsége a szerződő fél által csatolt meghatalmazás jogszerűségének ellenőrzése, így az ezzel kapcsolatos kötelezettségszegés gondatlan fegyelmi vétséget valósít meg.

A.3.) **BH2008. 118.** Az ügyvéd kárfelelősségét eredményezheti, ha a meghatalmazást a meghatalmazó távollétében ellenjegyzi. Helytállási kötelezettségét ebben az esetben nem érinti az a tény, hogy nem a száraz-, hanem a gumilyenomatú bélyegzőjét használja.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek

B.1.) Az ügyvéd az okirat-hamisítóval egyetemleges kártérítési felelősséggel tartozik az okirat ellenjegyzésére, és az ügyfél átvilágításra vonatkozó rendelkezések megsértésével általa is okozott kárért. Mivel ilyenkor a szerződés az eladó üzleti akaratának hiányában nem jött létre, ezért nem beszélhetünk annak utólagos meghíusulásáról, tehát az ügyvéd felelőssége nem mögöttes, hanem egyetemleges az eladó képviseletében hamis meghatalmazással eljáró személlyel.

A felperes kártérítés iránt élt keresettel, XY I. rendű, valamint az adásvételi szerződést készítő ügyvéd, mint II. rendű alperessel szemben.

A tényállás szerint a felperes vevőként adásvételi szerződést kötött egy ingatlanra, mely több személy tulajdonában állt. Az egyik tulajdonost meghatalmazott „képviselte”, melyre vonatkozó meghatalmazást a II. r. alperesi ügyvéd jegyezte ellen. A meghatalmazás szerint a tulajdonostárs meghatalmazta az I. r. alperest, hogy az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadának értékesítése során őt képviselje, helyette teljes jogkörrel – a vételár átvételére is kiterjedően – eljárjon. A meghatalmazó névalírása azonban ténylegesen nem a tulajdonostárstól származott. Miután a történetekről az „eladó” tulajdonostárs tudomást szerzett, keresetet indított az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt, arra alapítottan, hogy az I. rendű alperest a szerződés aláírására feljogosító meghatalmazást nem ő írta alá. Ezen perben a felek megállapodtak, melynek keretében a vevő egy meghatározott pénzeszeget fizetett a tulajdonostársnak, aki ennek fejében az ingatlannal kapcsolatos igényét kielégítettnek tekintette.



Az ügy kapcsán indult büntetőeljárásban megállapításra került, hogy a kifogásolt meghatalmazást nem a tulajdonostárs írta alá, az azon szereplő névalírás nagy valószínűséggel az I. rendű alperes „meghatalmazottól” származik. Az eljárásban az I. rendű alperes bűnösségét magánokirat-hamisítás vétségében a bíróság megállapította.

A bíróság egyetemleges kötelezte az alpereseket az okozott kár megtérítésére. II. rendű alperesi ügyvéddel kapcsolatosan előadta, hogy a meghatalmazás ellenjegyzésére nem az Üt.-ben foglaltak szerint került sor. II. rendű alperes a meghatalmazást szabálytalanul, valószínűsíthetően oly módon jegyezte ellen, hogy a névalírás nem előtte került az okira. Tekintettel arra, hogy ez tette lehetővé azt, hogy az I. rendű alperes a felperes nevében eljárjon, így alperesek felelőssége a Ptk. 344. §-a alapján egyetemleges. A perben beszerzett szakértői vélemény alátámasztotta, hogy a meghatalmazáson ellenjegyzőként az ügyvéd aláírása szerepel. Az ügyvéd az ellenjegyzés követelményeit megsértette azzal, hogy egyrészt a meghatalmazást nem ő szövegezte, másrészt nem követelte meg, hogy a felperes meghatalmazó azt előtte írja alá, vagy az aláírását előtte ismerje el sajátjaként. Az ügyvédi

törvény okirati ellenjegyzésre vonatkozó előírásain túlmenően az ügyvéd megsértette a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzésére vonatkozó törvénynek az ügyfél-átvilágításra vonatkozó rendelkezéseit is.

Fellebbezésében az ügyvéd vitatta az egyetemleges felelősség fennállását, álláspontja szerint az ellentmond több közzétett jogesetben kifejtetteknek. A másodfokú bíróság az egyetemleges felelősség szempontjából annak tulajdonított jelentőséget, hogy közös károkozásról van szó minden olyan esetben, amikor a károsodásra vezető folyamatban akár egyidejűleg, akár egymást követően többen vesznek részt, tehát ha a kár objektíve több személy közrehatásának eredményeként következik be, függetlenül attól, hogy a károkozási folyamatban részt vevők egyáltalán tudomással bírtak-e egymás károkozó magatartásáról. Az egyetemleges felelősség akkor is beáll, ha a tevékenységek együtthatása vezetett csak a kár bekövetkezéséhez. Tehát akik a károkozásban közrehatottak – függetlenül a szubjektív feltételtől, tehát az akarategységtől – a kárért egyetemlegesen felelősek. A felek között ügyleti akarat hiányában nem jött létre szerződéses viszony, ezért nincs szó az ügylet utóbb bekövetkezett meghíúsulásáról – mint az ügyvéd által hivatkozott más döntésekben. Ezért a felperesnek nincs az I. rendű alperessel szemben a tulajdonjog megszerzésére irányuló megalapozott és kikényszeríthető igénye, ezért szóba sem jöhet az ügyvéd felelősségének mögöttes jellege. A II. rendű alperesi ügyvéd fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítéletet helybenhagyta. *(Győri Törvényszék 31.P.21.109/2010/56. sz. és a Győri Ítéltábla Pf.V.20.105/2013/4. sz. ítélete).*

B.2.) Amennyiben az eladó képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságát alátámasztó okiratok aggályosak, úgy az ügyvédnek további ellenőrzést kell végeznie a képviseleti jogosultság tekintetében. Ennek elmulasztása, illetőleg a képviseleti jogot „igazoló” okiratok szabad szemmel is megállapítható ellentmondásainak figyelmen kívül hagyása az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét megalapozza.

Az alperes ügyvéd egy kft. (Kft.) tulajdonában lévő ingatlanra készített adásvételi szerződést. A Kft. képviseletében eljáró személy rendelkezett ügyvezetői tisztségét alátámasztó aláírási címpéldánnyal, melyről később kiderül, hogy hamis, azt a cég nevében eljáró álképviselő készítette. Az álképviselő emellett egy hamis cégbírósági végzést is készített, mely szerint ő az eladó cég ügyvezetője. Az ügyvéd ezen okiratok alapján szerkesztette meg az adásvételi szerződést, melynek érvénytelenségét utóbb jogerős bírósági ítélet mondta ki, mivel az eladó nevében eljáró személy ténylegesen nem volt jogosult a céget képviselni.

A panaszolt ügyvéd ellen indított perben a bíróság az ügyvéd kártérítési felelősségét megállapította, mert az eset körülményei alapján az ügyvédnek az eladó nevében eljáró személy képviseleti jogosultságát egyéb módon is ellenőriznie kellett volna. Az aláírási címpéldányon ugyanis a közjegyzői ügyszám évszáma későbbi, mint a címpéldány keltének évszáma, és a bejegyző végzés keltének évszáma is későbbi, mint az aláírási címpéldányé. Az okiratok tehát nem voltak aggálytalanok, ezért a képviseleti jog ellenőrzése körében az alperesnek be kellett volna szereznie az eladó cégek kivonatát, ill. el nem bíralt bejegyzési kérelem esetén a társasági szerződés módosítását és mellékleteit. Az ügyvéd a képviseleti jog ellenőrzése körében elkövetett szerződésszegésével okozati összefüggésben álló károkért a Ptk. 339. § (1) bek. szerinti kártérítési felelősséggel tartozik. *(Budai Központi Kerületi Bíróság 2.P.XII.20.879/2002/2. sz. és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 45.Pf.631.108/2002/2. sz. ítélete).*

Főbb következtetések

- ▶ Az ügyvéd kárfelelősségét eredményezheti, ha olyan meghatalmazást jegyez ellen, amelyet a meghatalmazó nem előtte írt alá. Az Ut. 27. § (1) értelmében az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd azt is 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, illetőleg aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el. Ez utóbbit az ellenjegyzésnek nem kell bizonyítania az olyan aláíró esetében, aki az okiratot külföldön írta alá, és aláírását az erre vonatkozó jogszabályok szerint hitelesítették, vagy akinek az aláírását a közjegyző hitelesítette.
- ▶ A képviseleti jog alapjául szolgáló okiratok körében nem elegendő, ha ezeket az ügyvéd beszerzi a képviselőtől, az okiratok (pl. cégbírósági végzés, aláírási címpéldány) ellenőrzése körében is kellő körültekintést kell tanúsítania, és amennyiben az okiratok aggályosak, úgy – attól függetlenül, hogy közokiratnak minősülnek – egyéb módon (pl. személyes beszerzéssel) is ellenőriznie kell azok valóságtartalmát. Ennek elmaradása a kártérítési felelősségét megalapoztatja, annak ellenére, hogy a Pp. 195. § (7) bek. szerint a közokiratot az ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni.

1. B. Az eladói meghatalmazás alaki vagy tartalmi hibában szenvedett

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.
5. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.
6. **2007. évi CXXXVI. törvény** a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek

A.1.) **BH1997. 240.** Érvénytelen a szerződés, ha azt a gazdálkodó szervezet képviselőjeként a cégnyilvántartásban feltüntetett személy írta ugyan alá, de a vele szerződést kötő másik félnek tudomása volt arról, hogy ennek a személynek a képviseleti jogosultsága már megszűnt.

A.2.) **BDT2010. 2194.** A polgári anyagi jogi szabályok nem tiltják a szerződéskötést olyan jogi személyek között, amelyeknek a törvényes képviselőjük azonos. Semmis azonban a megállapodás, ha szerződéskötésnél a felek nevében ugyanazon képviselők járnak el.

A.3.) **BH2009. 118.** Nem jön létre az ingatlan-adásvételi szerződés, ha a társaság nevében az együttes cégjegyzésre jogosultak közül csak az egyik írja alá a szerződést és a másik képviselőnek a szerződés megkötéséről nem volt tudomása.

A.4.) **BDT2013. 2921.** Amennyiben a gépkocsi-értékesítéssel foglalkozó gazdasági társaság alkalmazottja a gépkocsi megvásárlását finanszírozó pénzügyi intézmény megbízottjaként az alakszerű érvényességhez kötött szerződést (kölcsön, opciós szerződés) írásbeli meghatalmazás nélkül írja alá, a szerződés alaki hiba miatt érvénytelen, semmis.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek

B.1.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősséggel tartozik azért, ha a fél képviseletében eljáró személy meghatalmazása felismerhetően nem felel meg a jogszabályi feltételeknek.

Az alperes ügyvéd egy önkormányzat, mint eladó és a felperes, mint vevő között készített adásvételi szerződéseket, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra. Az önkormányzat képviselő-testülete határozatával döntött az ingatlanok értékesítéséről, és az önkormányzat jegyzőjét bízta meg az eladó nevében történő aláírással. A felperes az ingatlanok vételárát az önkormányzat részére hiánytalanul megfizette. Ezt követően az egyik ingatlanra családi ház épült, a másik két ingatlan pedig összevonásra került, üzletház és panzió építése céljából. Ezt követően az önkormányzat keresetet indított az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt, mely perben a bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy a kizárólag a jegyző által aláírt adásvételi szerződések alaki okból semmisek, mert a Ptk. 29. § (3) bek. 2. mondata két képviseleti joggal felruházott személy aláírását kívánja meg írásbeliséghez kötött szerződés esetén. A jogi személy nevében aláírásra a jogi személy képviselője jogosult. Ha nem ő az aláíró, és a jogszabály a nyilatkozat érvényességéhez írásbeli alakot kíván, két képviseleti joggal felruházott személy aláírása szükséges.

A bíróság megállapította, hogy az ügyvéd felelőssége az érvénytelen okirat szerkesztése és ellenjegyzése folytán fennáll. Az ügyvéd az okirat szerkesztésekor köteles megvizsgálni a felek képviseletét ellátó személyek aláírási jogosultságát, így meg kellett volna vizsgálnia a hivatkozott meghatalmazást is. Ennek során észlelni kellett volna, hogy az nem felel meg a Ptk.

29. § (3) bek.-ben foglalt követelményeknek, és ezért meg kellett volna tagadnia a szerződés megszerkesztését még akkor is, ha ehhez a felek kifejezetten ragaszkodtak, illetve a vételár megfizetése már megtörtént. Az ügyvéd ezen magatartása megalapozhatja kártérítési felelősségét az érvénytelen szerződéssel ok-okozati összefüggésben okozott károkért, tehát mindazon károkért, melyek nem következtek volna be a szerződés megkötése nélkül, vagy annak érvényes megkötése esetén. (Gödöllői Járásbíróság 14.P.20.873/2012/21. sz. ítélete).



B.2.) Amennyiben az ingatlan-adásvételi szerződés aláírására feljogosító meghatalmazás külföldön kelt, úgy a meghatalmazáson az ügyvédi ellenjegyzést a meghatalmazás diplomáciai felülhitelesítése nem pótolja, a meghatalmazás érvényességének (a diplomáciai felülhitelesítés mellett) további feltétele, hogy

ügyvédi ellenjegyzést is tartalmazzon.

Bár az alábbi jogeset nem ügyvéd elleni perben született, az ügyvédi ellenjegyzéssel fennálló összefüggése folytán azonban szükségesnek tartjuk közzétenni:

Az eljáró ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített, a jogügylet során az eladó képviseletében meghatalmazott járt el. A meghatalmazást az eladó külföldön adta, azt a Magyar Köztársaság Főkonzulátusa külföldön, az aláírás helyén hitelesítette. A vevő tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, ezt követően azonban az eladó fellebbezéssel élt a bejegyző határozattal szemben azzal az indokkal, hogy – az egyébként általa aláírt – meghatalmazás ügyvédi ellenjegyzést nem tartalmaz.

A fellebbezésnek a másodfokú földhivatal helyt adott, hivatkozva arra, hogy a meghatalmazást annak ellenére el kellett volna látni ügyvédi ellenjegyzéssel, hogy azt a meghatalmazó külföldön írta alá. Ezen földhivatali határozat felülvizsgálata iránt indított perben eljáró elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A bíróság az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése szerint, ha az okiratot meghatalmazott írta alá, úgy a meghatalmazást a bejegyzés alapjául szolgáló okiraatra előírt alakszerűségei szerint kell kiállítani. Az Inyvtv. 32. § (3) bek. szerint a tulajdonjog bejegyzésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye, továbbá jelen esetben 35. § (2) bek. szerint a meghatalmazó aláírását a magyar külképviseleti hatósággal kellett hitelesíttetni. Megállapítható, hogy a csatolt meghatalmazás nem tartalmazott ügyvédi ellenjegyzést annak ellenére, hogy az Inyvtv. 32. § (3) bek. szerint a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó szerződéssel azonos alakissággal kell a meghatalmazásnak rendelkeznie. A meghatalmazás diplomáciai felülhitelesítése az ügyvédi ellenjegyzést nem pótolja, tekintettel arra, hogy az csak az aláíró saját kezűleg történő aláírását igazolja, ugyanakkor az okirat tartalmában foglaltak jogszerűségét és a tartalomnak a felek akaratával való megfelelőségét nem igazolja (Ütv. 27. § (1) bek. a.) pontja). Az Ütv. 27. § (2) bek. a külföldön kiállított okirat esetében is előírja az ügyvédi ellenjegyzést, azzal, hogy az ügyvédnek az Ütv. 27. § (1) bek. b) pontjában foglalt kivételt az ellenjegyzésen fel kell tüntetnie.

A vevő, mint felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria az I. fokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta.

(Miskolci Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 24.K.27.076/2013/15. sz. és a Kúria mint felülvizsgálati bíróság Kfv.II.37.680/2013/8. sz. ítélete).

Főbb következtetések

- ▶ Amennyiben a meghatalmazott meghatalmazása nem felel meg a jogszabályi feltételeknek, az okiratot szerkesztő ügyvédnek meg kell tagadnia a szerződéskötés során történő közreműködést még akkor is, ha ehhez a felek kifejezetten ragaszkodnak. Amennyiben ennek ellenére közreműködik az okirat megszerkesztésében, úgy ez megalapozhatja kártérítési felelősségét még akkor is, ha az ügyvédnek a meghatalmazás hiányosságairól nyújtott tájékoztatása ellenére a felek kifejezetten ragaszkodtak a szerződés megkötéséhez.
- ▶ Amennyiben az ingatlan-adásvételi szerződés aláírására feljogosító meghatalmazás külföldön kelt, úgy azon az ügyvédi ellenjegyzést a meghatalmazás diplomáciai felülhitelesítése nem pótolja, a meghatalmazásnak a diplomáciai felülhitelesítés mellett további feltétele az, hogy ügyvédi ellenjegyzést tartalmazzon.

2. A vevő tulajdonszerzése jogszabályba ütközött

Irányadó főbb jogszabályok

Föld (mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld) tulajdonjogának és földre vonatkozó egyes vagyoni értékű jogok megszerzésére vonatkozóan:

1. **2013. évi CXXII. törvény** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról.
2. **2013. évi CCXII. törvény** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról.
3. **47/2014. (II. 26.) korm. rendelet** a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól.
4. **1997. évi CXLI. törvény** az ingatlan-nyilvántartásról.
5. **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** végrehajtásáról.
6. **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról.
7. **2014. évi VII. törvény** a termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról.
8. **1996. évi LIII. törvény** a természet védelméről.
9. **2010. évi LXXXVII. törvény** a Nemzeti Földalapról.
10. **2011. évi CXCVI. törvény** a nemzeti vagyonról.

A használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőségére vonatkozóan:

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. **2003. évi CXXXIII. törvény** a társasházakról.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **KGD2010. 7.** A használati jog és a használat joga eltérő jogi kategóriák. A társasház közös tulajdonban álló ingatlanrészre tulajdonostárs javára kizárt a használat jogának bejegyzése.

A.2.) **KGD2005. 172.** A tulajdonszerzési korlátba ütköző tulajdonszerzés folytán tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be abban az esetben sem, ha a cégbíróság az apportálást nem kifogásolta.

A.3.) **KGD2005. 7.** Gazdasági társaság kiválással (átalakulással) sem szerezhethet termőföldtulajdont.

A.4.) **KGD2005. 84.** Vételi jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a vételi jog gyakorlása (a tulajdonszerzés) a vételi jog jogosultja részéről jogszabályba ütközne.

A.5.) **KGD2004. 111.** A korábbi jogszabályok szerinti zártkert termőföldnek minősül, amelynek tulajdonjogát betéti társaság nem szerezhetheti meg.

A.6.) **BH2003. 119.** II. Belföldi jogi személy a mezőgazdasági termőföld tulajdonjogát nem szerezhethi meg. Az erre irányuló szerződés és az ebből eredő származékos jogszerzésre irányuló jogügylet egyaránt semmis.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) Mivel belföldi jogi személy termőföldnek minősülő ingatlan megvásárlására nem jogosult, így amennyiben az ilyen jogügylet érvénytelenségéből adódóan kár éri a vevőt, úgy ezért az okiratot szerkesztő ügyvéd kártérítési felelősséggel tartozik.



A felperes kártérítés iránt indított keresetet az ügyvéd alperessel szemben. Kérelmét arra alapította, hogy

korábban az alperesi ügyvéd két ingatlanra adásvételi szerződést készített a felperes cége (Kft.) számára, zártkerti ingatlanok megvételére vonatkozóan. A felperes a vételárat megfizette, azonban a földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasította, mivel a zártkerteken felépítmény nem volt, így azok a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 6. § (1) bek. szerint minősülnek, azokat belföldi jogi személy nem vásárolhatta meg. Ezt követően a felperes magánszemélyként az egyik ingatlanra megkötötte az adásvételi szerződést, és tulajdonjogát be is jegyezték. A másik ingatlan eladója azonban ismeretlen helyen tartózkodott, így erre nem készült újabb adásvételi szerződés, továbbá az ingatlanra időközben az ingatlan értékét is meghaladó mértékű terhek kerültek.

A bíróság a keresetnek helyt adott, és kártérítés címén kötelezte az ügyvédet a felperes által meg nem szerzett ingatlan vételárának megfelelő összeg és járulékai megfizetésére. A per során megállapítható volt, hogy az alperes nem járt el körültekintően, amikor jogszabályba ütköző szerződést készített, és azt sem bizonyította, hogy a földhivatal elutasító határozatát követően nyomban felkutatta volna az eladó tartózkodási helyét. *(Mezőtúri Városi Bíróság 2.P.20.098/2006/6. sz. ítélete).*

B.2.) Az ügyvéd kártérítési felelősséggel tartozhat, amennyiben téves tájékoztatást nyújt arra nézve, hogy az ingatlanhoz tartozó gépkocsibeálló hely használati joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Az alperes ügyvéd egy társasházi lakásingatlanra készített adásvételi szerződést. A szerződés tárgyát képezte a lakás mellett a külön helyrajzi számon nyilvántartott teremgarázs tulajdoni illetősége, valamint az épület mellett található felszíni gépkocsibeálló hely kizárólagos használati joga. A szerződésben a felszíni gépkocsibeálló ellenértéke megjelölésre került. Az eladó külön okiratban hozzájárulását adta, hogy a beálló használati joga a vevő nevére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az ingatlanon az eladó társasházat alapított, az alapító okirat módosítása értelmében a perbeli ingatlanhoz tartozik a per tárgyát képező gépkocsibeálló hely kizárólagos használata. A földhivatal a felperes tulajdonjogát a lakásra és a teremgarázs tulajdoni illetőségre bejegyezte, a beállóhellyel kapcsolatosan rendelkezést nem tartalmazott.

Az ügyvéd ellen indított perben eljáró másodfokú bíróság megállapította, hogy az ügyvéd téves tájékoztatást adott a felperesnek a gépkocsibeálló hely használati jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőségére vonatkozóan. Ez a kizárólagos használati jog ugyanis az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet 11. § (1) bek. alapján nem volt bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, így az alperes a jogszabályba ütköző szerződési feltételt tartalmazó okiratok szerkesztésével jogellenes magatartást követett el a felperes sérelmére. Nincs jelentősége annak, hogy a használati jog bejegyezhetőségével kapcsolatosan ellentétes földhivatali, ill. bírósági gyakorlat élt-e ebben az időben, mert amennyiben igen, úgy erről az ügyvédnek kifejezetten és külön tájékoztatnia kellett volna a felperest, ami azonban nem történt meg. Ez a jogellenes mulasztás összefüggésben áll a felperest ért károkkal. *(Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 18.P.23.608/2008/14. sz. és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 56.Pf.632.636/2010/4. sz. ítélete).*

Főbb következtetések

- ▶ A társasház közös tulajdonban álló ingatlanrészre tulajdonostárs javára kizárt a használat jogának bejegyzése /az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 11. § (1) bek. értelmében. A használat jogát egész ingatlanra vagy az ingatlan természetben meghatározott (pl. lakáshasználat) vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni/.
- ▶ 2014. május 1. napjával a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. hatályát veszítette. A továbbiakban a föld (mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld) tulajdonjogának, haszonélvezeti és használati jogának megszerzésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény /Földtv./ vonatkozik, amely többek között rendelkezik arról, hogy:

Főszabályként a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg:

- ▶ külföldi természetes személy (értve ez alatt a nem tagállami állampolgárt);
- ▶ az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;
- ▶ a törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

A különválással, kiválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy – ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét – a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.

A törvény több tulajdonszerzési korlátot állít azon személyekkel szemben is, akik jogosultak a föld tulajdonjogának megszerzésére. Így pl. ha a szerzésre jogosult földművesnek nem minősül, úgy főszabályként a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladhatja meg az 1 hektárt. Továbbá a szerzőnek bizonyos esetekben vállalnia kell, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben felsorolt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A törvény továbbra is rendelkezik az elővásárlási jogról, emellett bevezeti a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződések jóváhagyásának intézményét. Eszerint a szerződést főszabályként jóvá kell hagynia a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

A törvény további rendelkezéseket tartalmaz az adásvételnek nem minősülő tulajdonjog átruházásáról szóló szerződések és az átruházásnak nem minősülő módon történő tulajdonszerzések hatóság jóváhagyására vonatkozóan.

A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. A 47/2014. (II. 26.) korm. rendelet értelmében az – Inyvtv. által előírt okirati kellékekkel rendelkező – okiratot ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, a jogi képviselőnek az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által rendszeresített, az e rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon (biztonsági okmány) kell elkészítenie.

A törvény értelmében semmis a haszonélvezeti jog, illetve a használat jogának szerződéssel történő alapítása, kivéve, ha a szerződés közeli hozzátartozó javára alapít ilyen jogot. A közeli hozzátartozók között szerződéssel alapított ezen jogok korlátaira a törvény további rendelkezéseket tartalmaz (így pl. a jogot legfeljebb 20 éves időtartamra lehet alapítani, a szerződés érvényességéhez azonban nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása).

A Földtv. földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni arra a földrészletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik, és a földrészlet – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel a Földtv.-ben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának (2013. évi CCXII. törvény 3. §).

A föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, valamint a földhasználati szerződések formai és tartalmi követelményeivel összefüggő szabályokról rendelkezik – többek között – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény.

3. Az eladó nem volt az ingatlan tulajdonosa

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.
5. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BDT2004. 1070.** I. Nincs akadálya annak, hogy érvényes adásvételi szerződést kössön az eladó olyan dologra, amelynek a szerződéskötés időpontjában még nem tulajdonosa. Az ilyen szerződés nem érvénytelen és nem irányul lehetetlen szolgáltatásra. Az eladónak szerződéses kötelezettsége, hogy a szerződés teljesítéséhez megszerezze a tulajdonjogot.

A.2.) **BDT2004. 1055.** Az a körülmény, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó még nem tulajdonosa az ingatlannak, vagyis a szerződéskötéskor a tulajdonjog hiánya a szerződéskötést önmagában nem teszi érvénytelenné, az ilyen szerződés emiatt nem ütközik jogszabályba. Az ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés teljesítésekor kell átruházni, a szerződés érvénytelenségét pedig a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni, a teljesítés elmaradása viszont szerződésszegést jelent. Ha a nem tulajdonos eladó az adásvételi szerződésben – annak megkötésekor – olyan ingatlan tulajdonjogának átruházását vállalja, amely tulajdonjog megszerzése számára a későbbiekben is – akár fizikai, akár jogi okból – kizárt, akkor a szerződés lehetetlen célra irányul, ezért semmis.

A.3.) **BH1997. 448.** II. Ha az ellenérték fizetését megtagadó vevő a kérdéses ingatlant időközben továbbértékesíti, az eredeti eladó elállása folytán megszűnt adásvételi szerződéssel kapcsolatos restituálási kötelezettség miatt az utóbb kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Az eredeti eladó is kérheti a bíróságtól a tulajdonjogi bejegyzések törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

A.4.) **BH1987. 165.** I. Semmis az az adásvételi szerződés, amellyel az eladó a saját ingatlanrésze mellett, a tulajdonában nem álló illetőség átruházását is vállalja.

A.5.) **BH2011. 281.** Az adásvételi szerződést készítő ügyvédnek az eladót érintő széljegy mögöttes tartalmát ellenőriznie kell, nem várható el azonban tőle olyan körülményekre vonatkozó tájékoztatás, amelyekről gondos eljárás mellett sem tudhatott.

A.6.) **BH2006. 287.** Az okiratkészítő ügyvéd megszegi a tájékoztatási kötelezettségét, ha nem közli az adásvételi szerződést kötő felekkel, hogy a tulajdonjog dologi hatályához a közbenső jogszerzés bejegyzése is szükséges.

A.7.) **EBH2007. 1701.** Az ügyvéd megbízásának ellátása során a hivatásából adódóan vele szemben elvárható legjobb tudása szerint elő kell segítenie megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. Ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződés elkészítésekor ennek megfelelő körültekintéssel köteles ellenőrizni a felek által beszerzett ingatlan-nyilvántartási adatok valóságát is.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) **Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettsége annak leellenőrzése is, hogy valamely helyiség, amely az eladói nyilatkozat alapján a lakáshoz tartozik, a társasházi alapító okirat értelmében valóban a lakáshoz tartozónak minősül-e.**

A III. r. alperes ügyvéd egy társasházi lakásra készített adásvételi szerződést. A szerződés szerint az alapító okirat értelmében a lakáshoz tartozik többek között egy gépkocsitároló is. Ténylegesen azonban az alapító okirat szerint a gépkocsitároló egy másik lakáshoz tartozott. A szerződés elkészítésekor az ügyvéd nem győződött meg az alapító okirat tartalmáról, elfogadta az eladók írásos nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy huzamos ideje használják az egyébként általuk épített garázst. Ezt követően a másik lakás tulajdonosa pert indított a vevővel szemben a garázs birtokbaadása iránt, mely perben a bíróság kötelezte a vevőt a kiürítésre.

A felperes ezután indított keresetet az eladókkal és az ügyvéddel szemben, melyben egyetemlegesen kérte kötelezni alpereseket kára megtérítésére. Az eladók tekintetében a bíróság megállapította, hogy nem kellő körültekintéssel jártak el az értékesítés során, mert felismerhették volna, hogy a garázs és az út az alapító okirat szerint nem a külön tulajdonuk annak ellenére, hogy azt kizárólagosan használják. Az ügyvéd felelőssége körében a bíróság kifejtette, hogy felel azért, hogy az általa készített és ellenjegyzett szerződés mindenben megfeleljen a jogszabályoknak. Ezt a kötelezettségét az ügyvéd megszegte, amikor a társasházi ingatlanra kötött szerződés kapcsán nem szerezte be az alapító okiratot, hanem megelégedett az eladók által felmutatott, kizárólag a használat vonatkozásában készült nyilatkozattal, ugyanakkor a szerződésben a lakáshoz tartozóként tüntetett fel olyan helyiségeket, melyekre nézve nem győződött meg róla, hogy az alapító okirat szerint valóban a lakáshoz tartozónak minősülnek-e. Emellett, a szerződés az adásvétel tárgyát képező ingatlan külön tulajdoni részéhez sorolja a garázshoz tartozó bejárati utat és virágoskertet, ami ellentétes a társasházi törvény azon rendelkezésével, mely szerint a telek közös tulajdont képez, kivéve, ha a tulajdonostársak használatba kapták.

A fentiek alapján a bíróság egyetemlegesen kötelezte az eladók jogutódait és a szerződést készítő ügyvédet a kár megtérítésére. (*Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 16.P.XX.22.296/2009/11. sz. ítélete*).

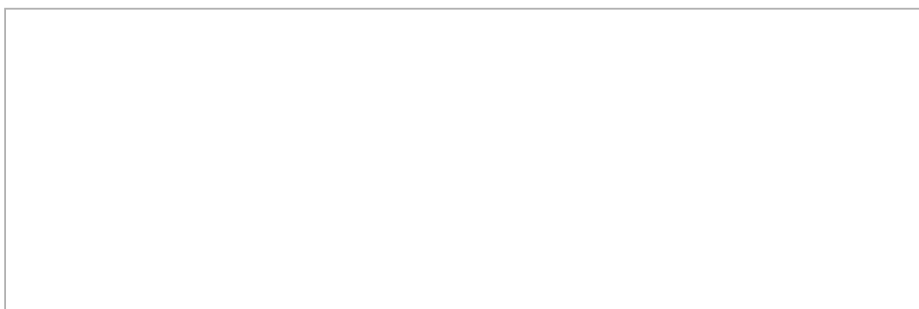
B.2.) **Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettsége annak leellenőrzése is, hogy az eladónak valamely ingatlanrészen fennálló használati joga milyen okiraton alapul.**

Az alperes ügyvéd által a felperes, mint vevő részére készített adásvételi szerződés tárgya egy iroda megnevezésű ingatlan, a társasházi alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel, eszmei tulajdoni hányaddal és egy pincerekesz kizárólagos használatával. Alperes a szerződés szerkesztése során nem győződött meg arról, hogy az ingatlanhoz valóban tartozik-e pincerekesz, az erre vonatkozó rendelkezést a felek kérésére foglalta a szerződésbe, miután az eladó arról adott tájékoztatást, hogy az ingatlanhoz pincehasználat is tartozik. Később a vevő megtudta, hogy pincerekesz használata nem tartozik a megvásárolt ingatlanhoz, a számára bemutatott pincerekesz egy másik tulajdonostárs albetétjéhez tartozott.

A társasház alapító okiratában az egyes, külön tulajdonban álló albetéteknél rögzítésre került, hogy mely pincetároló tulajdonjoga tartozik az adott albetétéhez. A perbeli ingatlan albetétjéhez pincetároló az alapító okirat szerint nem tartozott.

A felperes ezt követően pert indított az eladóval szemben szavatossági igény iránt, mely perben a keresetét jogerősen elutasította a bíróság.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd elleni perben a megismételt



eljáráásban hozott ítéletével a bíróság megállapította, hogy az ügyvéd foglalkozású alperes akkor járt volna el helyesen, ha tisztázta volna, hogy az eladónak min alapul a használati joga, és annak átruházhatósága.

Amennyiben az ügyvéd beszerzi a társasházi alapító okiratot, úgy kitűnt volna, hogy nincs olyan pincehelyiség, amely közös tulajdonban lenne, így az eladó a



használati jogát csak valamely tulajdonostárs külön tulajdonában lévő illetőségen gyakorolhatja. Ennek tisztázása az ügyvéd feladata lett volna, elmulasztásával megsértette az Ut. 3. § (2) bekezdésében foglaltakat, és a Ptk. 339. §-a alapján kártérítés keretében köteles megtéríteni a pincehasználati jog ellenértékét a felperes számára, melynek összegét a bíróság a perben beszerzett igazságügyi vélemény alapján állapította meg. *(Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 7.P.II.21.875/2013/5. sz. ítélete).*

B.3.) Az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd nem fogadhatja el az eladó által szolgáltatott tulajdoni lapot, ha elfogadja, nem az elvárható gondossággal jár el, mert ezzel a vevőt kockázatnak teszi ki arra nézve, hogy esetleg a tulajdoni lap nem az ingatlanra vonatkozó aktuális adatokat tartalmazza, netán hamis vagy hamisított.

Az alperes ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített egy szövetkezeti lakás megnevezésű ingatlanra. A vevők az ingatlant a vételár kifizetését követően birtokba vették. Az ügyvéd a szerződést csak a megkötését követő mintegy másfél év elteltével nyújtotta be a földhivatalhoz. Az eladó azonban az ingatlant már ezen utóbbi adásvételi szerződés megkötését megelőzően értékesítette egy másik személynek. Erre figyelemmel a földhivatal a károsultak tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította. Az a vevő, akinek tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte – és aki egyébként birtokba nem lépett – később értékesítette az ingatlant, és a vevő – miután tulajdonjogát bejegyezték – felhívta a károsultakat, hogy mint jogcím nélküli lakáshasználók, fizessenek részére használati díjat. Mivel a felhívás eredménytelen maradt, a tulajdonos pert indított a károsultakkal szemben az ingatlan kiürítése, és használati díj fizetésére kötelezés iránt, mely perben pernyertes lett.

A károsultak által az ügyvéd ellen indított – az ingatlan értéke, kamatok, és perköltség iránti – perben a bíróság megállapította, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd mulasztásával közrehatott abban, hogy a károsultak nem tudták megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Az ügyvéd ugyanis az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó által hozott tulajdoni lap alapján tájékoztatta úgy a felpereseket, hogy tulajdonszerzésüknek nincs akadálya, holott ekkor már az eladó és korábbi vevője közötti szerződés a földhivatalba benyújtásra került, ezért az erre vonatkozó kérelem egy friss tulajdoni lapon szerepelt volna. Az ügyvéd nem az elvárható gondossággal járt el akkor, amikor az eladótól elfogadta a tulajdoni lapot, a tulajdoni lap kiadása és a perbeli adásvételi szerződés megkötése közötti időben az eladónak lehetősége volt olyan szerződést kötni, mely a felperesek tulajdonszerzését megakadályozta. *(Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 14.P.III.21.223/2006/7. sz. ítélete).*

B.4.) Az ügyvéd kártérítési felelősségét megalapozhatja, ha a széljegy alapjául szolgáló dokumentumokat nem kellő gondossággal ellenőrzi, illetőleg, amennyiben nem tájékoztatja a vevőt az elintézetlen széljegyből eredő kockázatokról.

A felperes – haszonélvezeti jog alapítása mellett – megvásárolt egy ingatlant, melyre vonatkozó adásvételi szerződést az alperes ügyvéd készítette. Felperes az ingatlan birtokába lépett, majd miután a haszonélvező elhunyt, a haszonélvezeti jog törlése iránt kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz. A kérelmet a földhivatal elutasította, csakúgy, mint a felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét, megállapítva, hogy az adásvételi szerződés szerinti eladó nem tulajdonosa az ingatlannak. Az eladó ugyanis korábban ugyan kötött egy kiskorú személlyel szerződést az ingatlan megvételére, de a földhivatal elutasította a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét, mert a gyámhatóság jóváhagyása nem került benyújtásra, illetve a gyámhatóság a

jóváhagyás iránti kérelmet elutasította. Ezt követően a kiskorú törvényes képviselője az ingatlan kiürítése és használati díj fizetése iránt keresetet nyújtott be a felperes ellen, mely perben a felperes egyezséget kötött, ennek keretében megvásárolta a kiskorútól az ingatlant.

A felperes a kiskorú részére kifizetett vételár és egyéb költségei iránt indított pert az ügyvéddel szemben. A perben a bíróság megállapította, hogy az alperesi ügyvéd nem kellő körültekintéssel járt el, amikor a széljegyen szereplő eladó várománya kapcsán megelégedett a korábbi okiratot szerkesztő ügyvéd nyilatkozatával, mely szerint a gyámhatósági jóváhagyás beszerzésre került, ám ezt nem ellenőrizte, és azt sem tudta bizonyítani, hogy a felperest tájékoztatta az elintézetlen széljegyből eredő kockázatokról.

A másodfokú bíróság az ítéletet részben megváltoztatta, és a marasztalási összeget leszállította. (*Pesti Központi Kerületi Bíróság 13.P.89.647/2007/23. sz. és a Fővárosi Bíróság, mint II. fokú bíróság 56.Pf.639.139/2008/3. sz. ítélete*).

B.5.) Az ügyvéd kártérítési felelősségét megalapozhatja, amennyiben a széljegy alapjául szolgáló dokumentumokat nem kellő alaposággal ellenőrzi, illetőleg, amennyiben a széljegyen szereplő eladó várománya esetén nem tájékoztatja a vevőt az ebből eredő kockázatokról, illetve biztosíték (pl. ügyvédi letét) kikötésének lehetőségéről.

Az alperes ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített, melynek alapján a felperes vevőként megvásárolt egy ingatlant. Az ingatlan teljes vételára a szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó részére kifizetésre került annak ellenére, hogy az eladó ekkor még nem volt az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, kérelme csak széljegyen szerepelt. Az eladó azonban nem szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, mert annak vételárát csak részben fizette meg, és az eladóval kötött adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották. A felbontásra azt követően került sor, hogy a felperes, mint vevő megkötötte az adásvételi szerződést az eladóval, a felbontásról azonban az eladó a vevőt nem tájékoztatta. A földhivatal a felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét elutasította, mivel a szerződésben eladóként szereplő személy nem volt az ingatlan tulajdonosa.

Az okiratot szerkesztő ügyvéddel, valamint az eladóval szemben indított per eredményeképpen a bíróság egyetemlegesen kötelezte alpereseket a felperes által kifizetett vételár és kamatainak megfelelő összeg, valamint a perköltségek megfizetésére. A bíróság az ítéletben rögzítette, hogy bár az ügyvéd a tulajdoni lapon található bejegyzéseket ellenőrizte, az azonban elkerülte a figyelmét, hogy az eladó tulajdonszerzése feltételhez kötött (tulajdonjog fenntartással történt eladás), amely az adásvételi szerződés megkötéséig nem teljesült. A panaszolt ügyvéddel szemben hozott jogerős fegyelmi határozat is megállapította, hogy a szerződés szakszerűtlen, a vevő érdekeit nem kellően biztosítja, az ügyvéd a szerződés előkészítése során nem a kellő gondossággal járt el. (*Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 19.P.20.618/2002/20. sz. ítélete*).

Főbb következtetések

- ▶ Az ügyvéd kártérítési kötelezettségét megalapozhatja, ha nem tartja be azt a követelményt, hogy az adásvételi szerződés készítésekor köteles 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatról gondoskodni, és az okiratot az ebben foglaltak alapulvételével készíteni. [Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008. (XI. 27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III. 22.) MÜK Szabályzat.]
- ▶ Az okiratot szerkesztő ügyvéd nem fogadhatja el az eladó által szolgáltatott tulajdoni lapot, kizárólag a jogszerző fél által vagy saját maga (ügyvédi irodája) által kiváltott hiteles tulajdoni lap másolat szolgálhat a szerződés készítésének alapjául. Ezen túlmenően, az okiratszerkesztés alapjául szolgálhat az eljáró ügyvéd vagy ügyvédi irodája által a TAKARNET programon keresztül lekért tulajdoni lap másolat is. [2/2007. (XI.19.) MÜK Szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról]
- ▶ Az ügyvéd köteles a felek személyazonosságáról megfelelő módon meggyőződni, ennek keretében egyrészt a pénzműveletről szóló tv. valamint az Üt. rendelkezéseit köteles figyelembe venni, másrészt köteles a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala (Hivatal) által működtetett, az ügyvédek adatigénylését támogató informatikai keretrendszer (JÜB rendszer) alkalmazásával adatigénylés iránti megkeresést benyújtani a Hivatalhoz, és ennek alapján összevetni az ügyfél által felmutatott okmányokban foglaltakat a központi nyilvántartásban szereplő adatokkal. [2/2007. (XI.19.) MÜK Szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról]
- ▶ Az elintézetlen széljegyből fakadó esetleges jogi problémákra, kockázatokra az ügyvéd köteles az ügyfelek figyelmét igazolható módon felhívni, továbbá a széljegy alapjául

szolgáltató dokumentumokat is köteles megfelelő módon ellenőrizni. [Az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 5/2008. (XI. 27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III. 22.) MÜK Szabályzat.]

4. Nem az ingatlan tényleges tulajdonosa írta alá az adásvételi szerződést

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.
5. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.
6. **2007. évi CXXXVI. törvény** a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **EBH2006. 1400.** A jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól is megszerezheti, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn.

A.2.) **BH2012. 149.** A többszöri eladás szabályai szerint az elsőként jóhiszeműen birtokba lépő, érvényes kötelmi jogi igénnyel rendelkező személy követelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a már bejegyzett későbbi vevővel szemben is, ha ez a vevő nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek.

A.3.) **BH2011. 191.** II. Az ingyenesen szerző a közhitelesség védelmére nem hivatkozhat akkor sem, ha egyébként jóhiszemű. Harmadik személy tulajdonjogának törlését a tulajdonos a tulajdonjogára és nem a szerződés érvénytelenségére alapítva kérheti.

A.4.) **BH1987. 165.** I. Semmis az az adásvételi szerződés, amellyel az eladó a saját ingatlanrésze mellett, a tulajdonában nem álló illetőség átruházását is vállalja.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) Az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amelyben szereplő fél (vagy szabályszerű meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja) az iratot előtte vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el. Kivételt képez, ha az aláíró az okiratot külföldön írta alá, és aláírását az erre vonatkozó jogszabályok szerint hitelesítették, vagy akinek az aláírását a közjegyző hitelesítette.

Az alperes ügyvéd által készített adásvételi szerződés alapján a felperes az ingatlan vételárát megfizette, majd tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan tényleges tulajdonosa azonban az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában szabadságvesztés büntetését töltötte, képviselőjében élettársa járt el az ügyvéd előtt, egy korábban készült meghatalmazás alapján. Az ügyvéd az élettársat kérte meg, hogy a kész szerződést írassa alá a tulajdonossal, majd az élettárs az aláírt szerződést átadta az ügyvédnek. Az ügyvéd egy korábbi meghatalmazásra figyelemmel kifizette a letétbe vett vételárát az élettárs részére. Később a tulajdonos jelezte, hogy a szerződést nem ő írta alá, arról tudomása sem volt, és a vételárát sem kapta meg. A körülményekre figyelemmel a tulajdonos és a vevő között új szerződés kötött, és a vevő ismételen kifizette a vételárát, most már a tulajdonos kezeihez.

A bíróság a perben megállapította, hogy az ügyvéd megszegte az Üt. 27. §-át, mely szerint az ügyvéd akkor ellenjegyezheti az okiratot, ha azt a fél előtte írta alá, illetve aláírását előtte saját kezű aláírásnak ismerte el. Ezzel a mulasztással az ügyvéd kárt okozott a felperesnek, mert létre nem jött szerződés alapján fizette ki a vételárat az élettárs részére. Az ismételten kifizetett vételár a felperes részéről kárként jelentkezik, mely egyértelmű ok-okozati összefüggésben van az ellenjegyzés szabályainak megszegésével, így az alperes ügyvéd kártérítési felelőssége megállapítható. *(Salgótarjáni Városi Bíróság 3.P.20.121/2012/16. sz. ítélete).*



B.2.) Az okiratot ellenjegyző ügyvéd kártérítési felelősségét megalapozhatja, ha az okiratot – az ellenjegyzésre vonatkozó szabályok megsértésével – úgy ellenjegyzi, hogy azt a szerződésben szereplő fél nem előtte írja alá.

Az alperes ügyvéd ajándékozási szerződést készített egy ingatlanra, amit a megajándékozott eladott a felperesnek, mely szerződést szintén az alperesi ügyvéd készítette. A szerződések kapcsán indult perben a bíróság jogerős ítélettel megállapította, hogy az ajándékozási szerződés nem jött létre, az adásvételi szerződés pedig érvénytelen. Az ajándékozási szerződésen szereplő dátumot javították, továbbá az ajándékozási aláírás hamis, az nem az ingatlan tulajdonosától származik. A felperes az ajándékozó örökösével kénytelen volt egyezséget kötni, és a vételárat ismételten megfizetni, hogy az évek óta használt és felújított lakást ne veszítse el. Az ismételten kifizetett vételár és a peres költségek iránt terjesztett elő a felperes kártérítési keresetet az okiratokat szerkesztő ügyvéddel szemben.

A bíróság a perben megállapította, hogy az ajándékozási szerződés készítése és ellenjegyzése körében az ügyvéd jogellenesen és felróhatóan járt el, mert ajándékozási részről nem előtte került aláírásra a szerződés. Bár az ügyvéd következetesen állította, hogy a néhai ajándékozó azt maga írta alá, a szerződések tárgyában folyamatban volt másik perben született jogerős ítéletet a bíróság nem bírálhatta felül.

A bíróság nem fogadta el az ügyvéd azon hivatkozását, mely szerint ő kellő gondossággal járt el, mert az adásvételi szerződés megkötése előtt megtekintette a tulajdoni lapot, az a körülmény, hogy ekkor az eladó kérelme még csak széljegyezve volt, nem róható a terhére, az általa ellenjegyzett adásvételi szerződés pedig alakilag helytálló. A bíróság rámutatott, hogy a felperest ért kár vonatkozásában nem az adásvételi szerződés megkötésének körülményei voltak relevánsak (ennek körében az ügyvédet mulasztás nem terhelte), hanem az, hogy az ajándékozási szerződés ellenjegyzésekor nem járt el kellő gondossággal. Mindezek alapján az ügyvédet a bíróság a kereset szerinti összeg megfizetésére kötelezte. *(Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.89.861/2006/6. sz. ítélete).*

B.3.) Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a szerződő fél és meghatalmazottjaként eljáró rokona közötti rokonsági kapcsolat ténye sem mentesíti az ügyfél-azonosításra és az ellenjegyzésre vonatkozó szakmai szabályok betartása alól.

A felperes tulajdonát képező ingatlanban az édesanyja lakott. Az édesanya élettársa részére II. r. és III. r. alperesek kölcsönt nyújtottak, melynek biztosítékaul vételi jogot alapítottak a felperes ingatlanára. A szerződés elkészítésével az I. r. alperes ügyvédet bízták meg. II. r. alperes az ügyvéd előtt írta alá a szerződést, majd azt elvitte, és III. r. alperessel is aláírta. Ezt követően a szerződést a felperes édesanyja vitte el, aki azt a felperes helyett aláírta. Mivel a kölcsön nem került visszafizetésre, ezért a kölcsönadók éltek vételi jogukkal, javukra a tulajdonjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes édesanyja halála után értesült arról, hogy ingatlana a II. és III. r. alperesek tulajdonába került, ezért alperesekkel szemben kártérítés iránt indított keresetet.

A bíróság a perben megállapította, hogy az I. r. alperes ügyvéd mulasztást követett el, mivel meg kellett volna követelni a felperes édesanyjától a felperestől származó, az ingatlan értékesítésére vonatkozó szabályszerű meghatalmazást. Mivel ilyennel a felperes édesanyja nem rendelkezett, ezért a szerződés elkészítésével az ügyvédet sem bízhatta meg jogszerűen. A II. és III. r. alperesek érdekeit az szolgálta volna, ha az ügyvéd meggyőződik a felperes eladási szándékáról, ezt azonban a felperes és édesanyja közötti rokoni kapcsolatra figyelemmel mellőzte. A megbízók érdeke megkívánta volna azt is, hogy a felperes a vételi jogot alapító szerződést az ügyvédi irodában írja alá, ehelyett a felperes édesanyjának adta oda.

A bíróság álláspontja szerint a II. r. és a III. r. alperesek nem tanúsítottak felróható magatartást. A szerződés elkészítésével ügyvédet bíztak meg, a megbízási szerződés alapján az ő kötelezettsége lett volna meggyőződni arról, hogy a felperes akarata is a szerződés megkötésére irányul, valamint arról, hogy azt ténylegesen ő írja-e alá. Minderre tekintettel a bíróság az I. r. alperes ügyvéd felelősségét megállapította, a II. és III. r. alperes kölcsönadókkal szembeni keresetét pedig elutasította. A bíróság a kár mértékénél az értékbecslő által megállapított ingatlan forgalmi értéket vette alapul. (*Bicskei Városi Bíróság 1.P.20.007/2001/5. sz. ítélete*).

Főbb következtetések

- ▶ Az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amelyben szereplő fél (vagy szabályszerű meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja) az iratot előtte vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte vagy helyettese előtt saját kezű aláírásának ismerte el. Kivételt képez, ha az aláíró az okiratot külföldön írta alá, és aláírását az erre vonatkozó jogszabályok szerint hitelesítették, vagy akinek az aláírását a közjegyző hitelesítette.
- ▶ Az ügyvéd csak olyan okiratot láthat el ellenjegyzéssel, amely a saját vagy az irodája közreműködésével jött létre (Üt. 27. §).

5. MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli jogesetek

5.1.) **Az ügyvéd nem szerezte be az ingatlan tulajdoni lapját, az ingatlan nem volt az eladó cég tulajdonában.** A vevő a teljes vételárat kifizette, az eladó felszámolás alá került. A felszámoló a vételárat elismert hitelezői igényként nyilvántartásba vette, de azt behajthatatlannak minősítette.



5.2.) **Az ügyvéd adásvételi előszerződést készített olyan ingatlanra, amelyre**

az eladó csak várományi joggal rendelkezett. Az eladót megelőző eladó sem volt tulajdonos az előszerződés megkötésekor. Az előszerződés alapján foglaló és vételárrészlet került átadásra, és a végleges szerződés megkötéséig a teljes vételárat meg kellett fizetniük a vevőknek, így semmilyen biztosítékuk nem maradt. A vevők érdekei így egyértelműen sérültek, a teljes vételár kikerült a birtokukból, az eladó viszont nem szerezte meg a tulajdonjogot, így a vevők sem váltak az ingatlan tulajdonosaivá.

5.3.) **Az ügyvéd olyan új építésű ingatlanra készített adásvételi szerződést, mely ingatlanra korábban más vevővel kötött adásvételi szerződés a földhivatalba már benyújtásra került.** A károsult vevők önrész útján, valamint hitelintézeti kölcsönből vételárrészt fizettek az eladó kft. részére, mely kft.-vel szemben jogerősen felszámolási eljárást

rendelt el a bíróság. A felszámolási eljárásba a vevők a hitelezői igényüket bejelentették, de adásvételi szerződésüket a felszámoló a Cstv. 47. § (1) bek. alapján felmondta. A panaszolt ügyvéd szakmai mulasztást követett el akkor, mikor az adásvételi szerződés megkötése előtt a földhivatalban nem tekintette meg a tárgyban ingatlannal kapcsolatosan már benyújtott, széljegyzett szerződést, vagyis nem győződött meg arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan még nem nyújtottak be adásvételi szerződést.

5.4.) **A panaszolt ügyvéd az adásvételi szerződés megkötésekor nem vette észre, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepel egy másik vevő korábbi tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, így az eladó kétszer értékesítette az ingatlant.** A károsult tulajdonjogának bejegyzését a földhivatal elutasította, követelését az eladótól eredménytelenül próbálta behajtani.

5.5.) **Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd elmulasztotta beadni a szerződést a földhivatalba, ezzel lehetővé vált, hogy az eladó másnak értékesítse az ingatlant.** A kárbejelentő igazolta, hogy igényét a közvetlen károkozó eladóval szemben eredménytelenül érvényesítette.

5.6.) **Az ügyvéd a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az arra nem jogosult – az eladók részéről meghatalmazással nem rendelkező – által kibocsátott vételár-hátralék megfizetését igazoló okirat alapján nyújtotta be a földhivatalhoz.** Ez az okirat hamis volt, az eladók részére a teljes vételár nem került kifizetésre, ugyanakkor az ingatlan tulajdonjoga a vevő javára bejegyzésre került, aki az ingatlant harmadik személy részére értékesítette.

6. Elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanra szerkesztett adásvételi szerződés

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. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
4. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.
5. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BH2008. 115.** A szerződés semmissége hivatalból a felek hivatkozásának a hiányában csak akkor észlelhető, ha a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felek által kötött adásvételi szerződés a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik (1959. évi IV. törvény 114. §, 1952. évi III. törvény 3. §).

A.2.) **BDT2012. 2798.** Az opciós szerződés nem jön létre, ha az elidegeníteni szándékozott ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve, és az opciós jog jogosultja a tilalom jogosultjának a vételi jog bejegyzéséhez való hozzájáruló nyilatkozatát nem szerzi be.

A.3.) **BH2010. 182.** Az ingatlanra megkötött adásvételi szerződéssel az azon elidegenítési és terhelési tilalommal rendelkező jogosult nyilatkozatáig függő jogi helyzet alakul ki: a szerződés még nem jön létre, de ezen időszak alatt a szerződő felek nyilatkozataikhoz kötve vannak és a szerződésből eredő igényeik nem évülnek el [1959. évi IV. törvény 215. § (1) és (3) bekezdés, 324. § és 368. §, 1952. évi III. törvény 4. § (2) bekezdés és 196. § (1) bekezdés].

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) Az ügyvéd kártérítési felelősséggel tartozik azért, hogy olyan szerződést szerkesszen, amely alkalmas a szerződő felek akaratának megfelelő joghatás kiváltására.

Megbízott ügyvéd olyan ingatlanra készített adásvételi szerződést, amelyet elidegenítési és terhelési tilalom terhelt. A megbízó határozott szándéka volt, hogy az adásvételi szerződés alapján az ingatlant megvásárolja. A szerződés megkötését megelőzően a megbízott ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket az ingatlant terhelő jogokról. A megbízók arra adtak megbízást az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy olyan jogi megoldást válasszon, amely lehetővé teszi vevő részére a jogszerű tulajdonszerzést. Az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatal elutasította. Ezt követően vevő az okiratszerkesztő ügyvéd ellen keresettel élt, amelyben arra hivatkozott, hogy olyan okirat szerkesztésére adott megbízást, amely alapján az általa vásárolt ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Az okiratszerkesztő ügyvéd a peres eljárásban azzal próbálta kimenteni magát, hogy a szerződő feleket megfelelően tájékoztatta, azok előtt ismert volt az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom, és külön felhívta a felek figyelmét a tulajdoni lapra bejegyzett jogok jogkövetkezményeiről.

A jogerős ítéletben a bíróság hivatkozott a Ptk. 114.§ (3) bekezdés a) pontjára, amely kimondja, hogy a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis.

Az okiratszerkesztő ügyvédnek tisztában kellett lennie azzal, hogy amíg az elidegenítési és terhelési tilalmat a földhivatal nem törli az ingatlan-nyilvántartásból, az ingatlan átruházására irányuló **szerződés semmis**. Az ügyvédnek több jogi lehetőség is állt rendelkezésére, ami alkalmas lett volna arra, hogy a felperes érvényes szerződéssel szerezhesse meg az ingatlan tulajdonjogát, a tulajdoni lapra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom mellett. Ennek ellenére vételi jogot engedő szerződést szerkesztett. **A Ptk. 375.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opciót) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Vételi jog engedése a Ptk. 365.§ (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződés különös formája, amely a tulajdonjog átruházására irányul. Mivel a szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban terhelési és elidegenítési tilalom volt bejegyezve, ezért az okiratszerkesztő ügyvéd a Ptk. 114.§ (3) bekezdés a) pontja értelmében semmis szerződést készített, amely alkalmatlan volt a szerződő felek által elért kívánt joghatás kiváltására. Ezzel a magatartásával jogellenesen járt el, ugyanis megszegte az Üt. törvény 3.§ (2) és (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket.**

A tényállást bonyolította továbbá az is, hogy vevő kölcsöntartozás átvállalására is kötött szerződést eladóval. A kölcsönt harmadik személy, hitelintézet folyósította. **A Ptk. 332.§ (1) bekezdése értelmében, ha valaki a kötelezettel megállapodik abban, hogy tartozását átvállalja, köteles a jogosult hozzájárulását kérni, ha pedig azt a jogosult megtagadja, a kötelezettet olyan helyzetbe hozni, hogy az a lejáratkor teljesíthessen.** Ilyen tényállás mellett az ügyvédtől az adott helyzetben elvárható volt, hogy a tartozásátvállalás törvényi feltételeiről, illetve a jogosulti (pénzügyi) hozzájárulás hiányának a jogkövetkezményeiről tájékoztassa a vevőt (átvállalót). Ezt a tájékoztatást az eljáró ügyvéd elmulasztotta, és ezzel a mulasztásával szintén megszegte az Üt. törvény 3.§ (2) bekezdésében foglalt előírásokat. **Hozzájárulás hiányában vevő nem teljesíthette az eladó kötelezettségét a hitelintézet felé, ezért ebben a jogi helyzetben az ügyvédnek számolnia kellett azzal a lehetőséggel, hogy ha az eladó a vevőtől átveszi a pénzt, de azt nem a kölcsön visszafizetésére fordítja, akkor a vevő tulajdonszerzésének az akadálya nem hárul el.** A hitelintézet javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom ezáltal fennmarad, a hitelező bank pedig érvényesíteni fogja a jelzálogjogát és követelését az átruházni kívánt ingatlanból. **Az okiratszerkesztő ügyvédnek nem lett volna szabad olyan okiratot szerkesztenie, amely alapján az eladó tartozását a vevő közvetlenül az eladónak teljesíti.** Az okiratszerkesztő ügyvéd felróható módon nem tájékoztatta a vevőt arról, hogy a banki kölcsöntartozás átvállalásához a bank, mint jogosult hozzájárulása szükséges. Mivel a banktól a hozzájárulást a szerződő felek nem kérték, a vevő pedig közvetlenül az eladónak teljesítette a kölcsöntartozás összegét, aki azt nem utalta tovább a banknak, az ingatlan tehermentesítése így nem történt meg, az elidegenítési és terhelési tilalom változatlanul terhelt, a vevő a teljes vételár kifizetése ellenére vételi jogával élni nem tudott, az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg.

Az első- és másodfokú bíróság ítéletének indokolása szerint **az Üt. törvény 3.§ (2) bekezdése értelmében az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, tevékenysége során köteles mindenkor az ügyvédi hivatáshoz méltó magatartást tanúsítani. Az Üt. törvény 3.§ (3) szerint az ügyvéd nem működhet közre, ha az a hivatásával nem egyeztethető össze, így különösen, ha a közreműködését olyan jogügyletbe kéri, amely jogszabályba ütközik, vagy jogszabály megkerülésére irányul.**

A Ptk. 318.§ (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének – ha a jogszabály kivételt nem tesz – nincs helye.

Az Ügyvédi Törvény 10.§ (1) bekezdése alapján az ügyvéd a szerződésen kívül okozott károk megtérítéséért a Ptk. 339.§-a alapján felel. (Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.324/2011./5., és Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21957./2011/11.sz. ítélete).



B.2.) **A megbízó utasításai szerint csak akkor járhat el az ügyvéd, ha az nem ütközik jogszabályba. Okiratszerkesztés esetén nem elég az ingatlanra bejegyzett terhekről a tájékoztatást megadni, olyan okiratot kell szerkeszteni, amely megfelelő biztosítékot tartalmaz ilyen esetben arra nézve, hogy ha az eladó a**

szerződésbe vállalt tehermentesítési kötelezettségének nem tesz eleget, a vevő az ügyvédi letétbe helyezett vételárat visszakaphassa, vagy a tehermentesítést abból rendezhesse, és csak a tehermentesítés után megmaradt vételárrészt legyen köteles az eladó részére megfizetni. (Természetesen a cél elérése érdekében más megoldás is létezik, az a fontos, hogy kellő garanciát biztosítson a szerződés a szerződő felek részére.)

Okiratszerkesztő ügyvéd adásvételi szerződést készített olyan ingatlanra, amelyen zálogjog, vételi jog, engedményezési szerződés bejegyzése iránti kérelem széljegyek voltak bejegyezve. Az adásvételi szerződésben a tulajdonjog bejegyzésére az okiratszerkesztő ügyvéd tulajdonjog fenntartás feljegyzését kérte a Földhivaltól a vételár kiegyenlítéséig. Az ingatlan különböző Bankok javára bejegyzett zálogjogok, valamint magánszemély javára bejegyzett végrehajtási jog terhelte.

Az eladó vállalta, hogy a magánszemély felé fennálló tartozását rendezi, a bankhiteleket pedig átjegyezteti a vételárból általa vásárolt másik ingatlanra. Az eladó a tehermentesítést részben teljesítette, a hitelátírás iránt azonban nem intézkedett. A tehermentesítés folyamata alatt az ingatlanra újabb végrehajtási jog került bejegyzésre. A vevő az ingatlan tulajdonjogát nem tudta megszerezni, ezért pert kezdeményezett az okiratszerkesztő ügyvéd ellen. **Kereseti kérelmében arra hivatkozott, hogy az alperesek (eladó és okiratszerkesztő ügyvéd) felróható magatartása miatt nem szerzett tulajdonjogot. Az elsőfokú bíróság az ügyvéd ellen előterjesztett kereseti kérelmet elutasította, amelyet a másodfokú bíróság megváltoztatott, és egyetemlegesen kötelezte az eladóval együtt a vevő kárának megfizetésre.**

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában hivatkozott arra, hogy az eljáró ügyvéd az eladó megbízottjaként készítette az adásvételi szerződést. Az ügyvédi megbízási jogviszonyra a Ptk. 474.§ - 483.§-ai vonatkoznak. A Ptk. 474.§ (2) bekezdése szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Üt. törvény 1.§ (1) bekezdése alapján az ügyvéd a hivatásának gyakorlásával – törvényes eszközökkel és módon - elősegíti megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. A 3.§ (2) bekezdése az ügyvéd lelkiismeretes, gondos eljárási kötelezettségét fogalmazza meg. **Az ügyvédnek a hivatkozott jogszabályi rendelkezések figyelembevételével olyan szerződést kellett szerkesztenie, hogy az alkalmas legyen a célzott**

joghatás elérésére, azaz, hogy a vevő megszerezze az ingatlan tulajdonjogát, az eladó pedig hozzájusson a vételárhoz.

Az Ítéltábla osztotta azt a felperesi (vevői) álláspontot, hogy az adásvételi szerződés kizárólag akkor lett volna alkalmas joghatás kiváltásra, ha a bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésre került volna, illetve az eladó a bejegyzési engedélyt kiadta volna. Ennek feltétele, hogy a hátralékos vételár kiegyenlítésre kerüljön. A szerződésben ugyan az eladó vállalta, hogy a tehermentesítés érdekében az általa vásárolt új ingatlanra átjegyezteti az ingatlant terhelő zálogjogokat, ezen kötelezettségének azonban nem tett eleget.

Az okiratszerkesztő ügyvéd nem határozott meg olyan biztosítékot a szerződésben, amely megoldás lett volna arra, hogy a vevő a vételár kifizetésével egyidejűleg a tehermentes ingatlan tulajdonjogát megszerezze. A vevő jogainak érvényesítését olyan tartalmú szerződés biztosította volna, amely alapján a tehermentesítés megtörténteig az ahhoz szükséges vételárhátralékot visszatarthatja, vagy a szerződés őt jogositja fel a tehermentesítésre. Az okiratszerkesztő ügyvéd a bíróság előtti eljárásban azzal védekezett, hogy a felek megállapodása az írásba foglalt tartalmú szerződésre terjedt ki. Az eljáró Ítéltábla az ügyvéd kárfelelősségének megállapításakor ezt a védekezést nem fogadta el, hivatkozott arra, hogy a Ptk. 476.§-a alapján a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása kapcsán a megbízottat figyelmeztetési kötelezettség terheli, amennyiben ezt elmulasztja, az ebből eredő károkért helytállni tartozik.

A jogerős ítélet indokolása szerint mivel az okiratszerkesztő ügyvéd nem a hivatkozott Üt. törvény rendelkezéseinek, valamint a Ptk. megbízási jogviszonyra irányadó szabályainak megfelelően járt el, ezért magatartása jogellenes és felróható, amelynek következtében az okozott kár megfizetéséért helytállni tartozik. **(Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.386/201./8/I.sz. ítélete).**

B.3.) Amennyiben az adásvételi szerződésben, az egyik pontban terhek felsorolásra kerülnek, egy következő pont nem tartalmazhat olyan nyilatkozatot az eladótól, amely az ingatlan per- és tehermentességét szavatolja. Az adásvételi szerződésben minden olyan terhet fel kell tüntetni, amelyek a tulajdoni lapon fellelhetőek, függetlenül attól, hogy azok között van olyan, amelyek kiegyenlítését az eladó a vételárelőlegből vállalja.

Ingatlanközvetítő cég megbízást adott okiratszerkesztő ügyvédnek arra, hogy az eladó és a vevő között szerkesszen adásvételi szerződést. A megbízó ingatlanközvetítő iroda az ügyfelei felé megbízási szerződésben vállalta, hogy elkészíti az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, majd az elkészült szerződést a földhivatalhoz benyújtja. Az ingatlanforgalmazó cég megbízásából eljáró okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződésben nem tüntette fel a tulajdoni lapra bejegyzett összes terhet, helyette rögzítette eladó azon nyilatkozatát, hogy a vevő által fizetett vételárelőlegből a hitel hátralékos összegét, munkáltatói kölcsön részletfizetési hátralékát, közüzemi díjak hátralékát, elmaradt közös költség összegét pedig a kifizetésre kerülő vételárelőlegből kiegyenlíti. Vevők a vételár hátralék kifizetésének eleget tettek. Az okiratszerkesztő ügyvéd által készített adásvételi szerződés 4. pontja szerint az eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlant terhelő valamennyi kölcsönt a szerződés aláírásától számított 15 napon belül az általuk vásárolandó családi házra átjegyeztetik, és az eladásra szánt ingatlant így tehermentesítik. Az adásvételi szerződés 5. pontja ezzel szemben azt rögzítette, hogy az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan tehermentességéért eladók szavatosságot vállalnak. A perrel érintett ingatlan terheit eladók azonban nem tudták az új ingatlanra átjegyeztetni a hitelező bank hozzájárulásának hiányában. Ennek okaként a hitelező bank azt jelölte meg, hogy az eladók szabályszerű kérelmet megfelelő mellékletekkel nem nyújtottak be. A vevő ezáltal nem tudta megszerezni a kifizetett vételár ellenére az ingatlan tulajdonjogát.

Az I. fokú bíróság álláspontjával szemben a megyei bíróság határozottan állást foglalt abban, hogy a vevő és az ingatlanforgalmazó cég, valamint az ügyvéd között is szerződéses kapcsolat állt fenn. Erre utal a tárgybani adásvételi szerződés is, amely tartalmazta, hogy az adásvételi szerződést az ingatlanközvetítő cég az ügyvéd közreműködésével, a felek megbízása alapján készítette. Erre tekintettel az adásvételi szerződésben foglaltakért az ingatlanközvetítő cég és az okiratszerkesztő ügyvéd is felelősséggel tartozik. Az ingatlanközvetítő cég mulasztott azzal, hogy nem tett eleget annak a kötelezettségének, hogy az adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtja. Ezt a kötelezettséget szerződésben vállalta. Az ingatlanközvetítő cég azzal, hogy a megbízási szerződésben foglaltaknak nem tett maradéktalanul eleget, hozzájárult ahhoz, hogy a vevő nem vált tulajdonossá, és ahhoz is, hogy egyre emelkedő mértékű kár érte a terhek kamatai miatt.

A megyei bíróság álláspontja szerint a Ptk. 350.§. (1) bekezdése alapján, az ingatlanforgalmazó cég és az okiratot készítő ügyvéd egyetemlegesen felelősek voltak a vevőnél keletkezett kárért. A Ptk. 350.§ (1) bekezdése alapján a megbízott

által ilyen minőségben okozott kárért a károsult harmadik személlyel szemben, a megbízó a megbízottal egyetemlegesen felel. A bizonyítási eljárás során az ingatlanforgalmazó cégnek azt kellett volna bizonyítani, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kiválasztásában, utasításokkal ellátásával, valamint felügyeletében mulasztás nem terheli. Mivel az ingatlanforgalmazó cég ezt bizonyítani nem tudta, ezért a megyei bíróság az ingatlanforgalmazó cég és okiratszerkesztő ügyvéd kárfelelősségénél egyetemleges felelősséget állapított meg, és mivel a felelősségük mértéke egymás közötti viszonylatban pontosan nem állapítható meg, ezért a felelősségük egyetemleges.

A megyei bíróság kiemelte, hogy amennyiben a vevő és az ingatlanforgalmazó cég, valamint az ügyvéd között nem lenne szerződéses jogviszony, a Ptk. 339.§-a alapján kártérítési felelősségük akkor is fennállna a vevővel szemben.

Az okiratszerkesztő ügyvéd eljárásával kapcsolatban a másodfokú bíróság megállapította, hogy olyan szakmai szabályokat szegett meg, amelyek hozzájárultak a felperes kárának keletkezéséhez. Az adásvételi szerződésben alperesi ügyvéd nem tüntette fel azokat a kölcsönterheket, amelyeket az ingatlan tulajdoni lapja tételesen tartalmazott. Tehermentesítési kötelezettségüknek az eladók a vételár hátralékból eleget tettek, azonban az eredeti hiteltartozást nem tudták az általuk vásárolt új ingatlanra átvezettetni. Ezen túl az adásvételi szerződés egymással ellentmondó megállapításokat is tartalmazott, tekintettel arra, hogy a szerződés egyik pontjában terhek kerültek felsorolásra, a másik pontjában az került rögzítésre, hogy az ingatlan per,- teher és igénymentességét az eladók szavatolják. Az ügyvéd azon védekezése, hogy a vevő ismerte a terheket, mivel azok már az ingatlanforgalmazó cég által kiállított adatlapon is szerepeltek, nem felelt meg a valóságnak.

Főbb következtetések

- ▶ Az ügyvéd kárfelelősségét eredményezheti, ha olyan szerződést szerkeszt, amely olyan tartalmi hibában szenved, amely a szerződés semmisségét idézi elő, vagy amely nem rendezi az előzetesen teljesítő fél jogait biztonságosan arra az esetre, ha a másik fél nem szerződésszerűen teljesít. Az ügyvédnek az Üt. (2) bekezdése alapján hivatását legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia, tehát nem szerkeszthet olyan okiratot, amely a Ptk 114.§ (3)bek. a. pontja alapján semmisnek minősül, ezáltal nem alkalmas arra, hogy a felek akaratának megfelelő joghatást váltsa ki.
- ▶ Az ügyvéd kárfelelősségét eredményezheti, ha úgy szerkeszt tartozásátvállalásra irányuló nyilatkozatot a szerződésbe, hogy a Ptk. 332.§ (1) bek.-nek megfelelően nem hívja fel a felek figyelmét arra, hogy ehhez a jogosult hozzájárulását is kérni kell.
- ▶ A Ptk 474.§-a alapján az ügyvédnek olyan okiratot szabad szerkesztenie, amely megfelelő biztosítékot tartalmaz arra, hogy az egyik fél nem teljesítése nem jár a másik félnél indokolatlan anyagi hátránnyal.

7. Nem elégséges az eladó nyilatkozata a tehermentességre vonatkozóan, arról okirattal is meg kell győződni

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. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
4. **1998. évi XI. törvény** az ügyvédekről.
5. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **EBH2007. 1701.** Az ügyvéd megbízásának ellátása során a hivatásából elvárható legjobb tudása szerint segíti elő megbízója jogainak érvényesítését és kötelezettségeinek teljesítését. Ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződés elkészítésekor ennek megfelelő körültekintéssel köteles ellenőrizni a felek által beszerzett ingatlan-nyilvántartási adatok valóságát is (1983. évi 4. törvényerejű rendelet 1. §, 1972. évi 31. törvényerejű rendelet 1. §, 2. §).

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) **Ha az ingatlan adásvételére vonatkozó megbízáskor a földhivatali adatszolgáltatás a széljegyek nagy száma miatt rendkívüli nehézségekbe ütközik, a megbízott ügyvédnek előzetesen egyeztetett időpontot kell kérnie arra, hogy az elintézetlen széljegyek mögötti ügyleteket ellenőrizhesse. Amennyiben a széljegyek tartalmának megállapítása technikailag kivitelezhetetlen, úgy a szerződő felek figyelmét fel kell hívni erre a tényre, a lehetséges jogkövetkezményekkel együtt, és ezt a tájékoztatást a szerződésben is rögzíteni kell.**

Megbízott ügyvéd adásvételi szerződést készített olyan ingatlanra, amelyen nagyszámú széljegy szerepelt. Az ügyvéd az eladó szóbeli nyilatkozata alapján írta bele az adásvételi szerződésbe, hogy a tárgyban ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az adásvételi szerződés szerkesztésének időszakában a lakásingatlan társasházzá alakítás és az egyes lakásingatlanok albetétesítésének folyamata miatt nagyszámú széljegy jellemezte.



Az okiratszerkesztő ügyvéd mindenre kiterjedően részletesen tájékoztatta a vevőt az ingatlant érintő lényeges körülményekről. Az ellene indult peres eljárásban azonban az első- és másodfokú bíróság azt vizsgálta a szerződésszegésből eredő kártérítési felelősség alóli mentesülés körében, hogy az adásvételi jogügylet bonyolítására kiterjedő ügyvédi megbízását az általában elvárható gondossággal és körültekintéssel teljesítette-e, a földhivatali ügyintézés során felróható mulasztást követett-e el, a rendezetlen tulajdoni állapotokról és a széljegyekbe történő betekintés akadályáról teljes körűen tájékoztatta-e a vevőt.

Az eljáró első és másodfokú bíróság egybehangzóan állapította meg, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek megkülönböztetett hangsúlyt kellett fektetnie arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a rendezetlen háttérű ingatlan tehermentességét vizsgálja. A bíróság nem vonta kétségbe az ügyvéd azon védekezését, hogy a földhivatali adatszolgáltatás a széljegyek nagy száma miatt rendkívüli nehézségbe ütközött, ez azonban nem volt elegendő arra, hogy az ügyvéd a kárfelelőssége alól mentesüljön.

Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 10.§ (1) bekezdése szerint az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. 339.§ (1) bekezdése szerint felel. Az ügyvédnek a szerződés megkötését megelőző földhivatali eljárása során a rábízott ügyet a tőle elvárható gondossággal, a szerződéskötés lehetséges akadályait elhárítva, a megbízója érdekeit szem előtt tartva kellett volna ellátnia a Ptk. 474.§ (1)- (2) bekezdése alapján. Az eladó jogszavatosság körébe eső nyilatkozatának tudomásul vétele és írásbeli rögzítése nem mentesíti az ügyvédet az ingatlan-nyilvántartás adatainak ellenőrzése alól, különösen rendezetlen széljegyeket tartalmazó tulajdoni lap ismeretében. **(Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 43.Pf.634.615/2009/3.sz. ítélete).**

Főbb következtetések

- ▶ Amennyiben az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződésben olyan jogszavatossági nyilatkozatot rögzít, hogy az ingatlan per-, teher-, illetve igénymentes, ennek

valóság tartalmáról a lehető legkörültekintőbben meg kell győződnie, különösen akkor, amikor nagyszámú rendezetlen széljegy bejegyzését észleli a tulajdoni lapon. Az Útv. 27.§ (1) bek. a. pontja alapján az ügyvéd az ellenjegyzésével azt is bizonyítja, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel. Nagyszámú és előzetesen biztonsággal meg nem ítélt kimenetelű elintézetlen széljegy esetén csak akkor mentesül az ügyvéd a kárfelelősség alól, ha bizonyítani tudja, hogy az ebből eredő kockázatokra az ügyfelek figyelmét nemcsak felhívta, hanem azok ennek ismeretében is kifejezetten ragaszkodtak a szerződés megkötéséhez. A kockázatokra történő felhívás és annak kifejezett tudomásul vétele sem mentesít, ha a szerződés nyilvánvalóan és nagy bizonyossággal valamelyik fél érdeksérelmével jár.

8. Kiskorúak tulajdonszerzése

Irányadó főbb jogszabályok

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

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek:

A.1.) **BH2000. 98.** A kiskorú törvényes képviselője által kötött adásvételi szerződés érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges. A jóváhagyás megtagadása csak közigazgatási perben támadható [1959. évi IV. törvény 1. § (1) bekezdés, 5. §, 215. § (1) bekezdés, 295. §, 1952. évi III. törvény 324. § (2) bekezdés a) pont, 330. § (1) és (4) bekezdés, 130. § (1) bekezdés h) pont, 157. § a) pont, 1990. évi LXV. törvény 1. §, 1957. évi IV. törvény 3. § (3) bekezdés, 12/1987. (VI. 29.) MM rendelet 1. §, 61-62. §-ai]

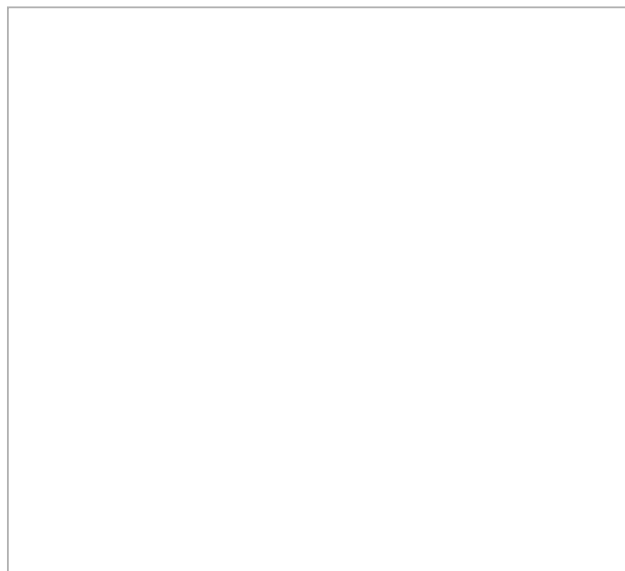
A.2.) **BH2007. 153.** Az adásvételi előszerződés a gyámhatóság hozzájárulásának hiányában is érvényesen létrejön (1959. évi IV. törvény 13. § és 208. §).

A.3.) **BH2000. 22.** Együttesen gyakorolt szülői felügyelet esetén a kiskorú vagyonáról rendelkező társasági szerződést a kiskorú nevében mindkét szülőnek alá kell írnia, ingatlanapportról rendelkező szerződés esetén a gyámhatóság hozzájárulására is szükség van. Ellenkező esetben a társasági szerződés érvénytelen [Ptk. 15. §, 18. § (1) bek., 19. §, 20. §, 21. § (1) bek., 225. § (1) bek., 234. § (1) bek., 1989. évi 23. tvr. (Ctvr.) 18/A. § (1) bek., 12/1987. (VI. 29.) MM r. 61. § (1)-(2) bek., 4/1987. (VI. 14.) IM r. 33. § (1) bek.].

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek:

B.1.) Adásvételi szerződés szerkesztésekor nem elegendő kiskorú gyermek törvényes képviselőjének, gyámnak a szóbeli nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy ő egyedül is jogosult a kiskorú gyermekeket vagy gyámokat képviselni. Elvárható magatartás, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szóbeli nyilatkozat tartalmát okirati bizonyíték bekérésével kontrollálja, hiszen amennyiben a szóbeli nyilatkozat nem a valós helyzetet tükrözi, a szerkesztett szerződés alaki hiba miatt érvénytelen.

Amennyiben a szerződés létrejöttének feltétele hatósági jóváhagyás, a szerződés a vételárelőleg vagy a teljes vételár kifizetésére vonatkozóan olyan garanciát kell tartalmazzon a vevő



részére, amely lehetővé teszi azt, hogy a részére visszajáró, már teljesített összeget jóváhagyás hiányában visszakapja.

Az okiratszerkesztő ügyvéd adásvételi szerződést készített, amelyben két kiskorú gyermek volt az állageladó, a törvényes képviselőjük a haszonélvezeti jog eladója. A vevő a teljes vételárat hiánytalanul megfizette, a lakásingatlan birtokába lépett, azonban ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjogot nem szerzett. A földhivatal a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet azzal utasította el, hogy a gyámhatóság megtagadta a hozzájárulását a jogügyletnek, mivel hiányzott mindkét törvényes képviselő aláírása. **A Csjt. 72.§(1) bekezdése értelmében kiskorú eladók nevében jognyilatkozatot csak mindkét szülő együttesen tehet, a különélő szülők a Csjt. 72.§ (2) bekezdése értelmében külön élésük ellenére a közös szülői felügyeleti jogot mindaddig közösen gyakorolják, amíg a Csjt. 86.§ (3) bekezdése értelmében azt közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban ettől eltérően nem rendezik. A gyámhatóság hozzájárulásáig egy függő jogi helyzet alakult ki.**



A Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerint, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek a nyilatkozatukhoz kötve vannak. Kööttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik.

A Ptk. 215.§ (3) bekezdése szerint beleegyezés, illetve jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményét kell alkalmazni. Érvénytelen szerződés esetén a Ptk. 237.§ (1) bekezdése szerint a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani. Erre a vevő hajlandó lett volna, a bejegyzési kérelem elutasítását követően azonban a haszonélvezeti jog eladója újabb ingatlant vásárolt, a vételárként részére átadott összeget visszaadni nem tudta, így az eredeti állapot nem volt helyreállítható.

Az okiratszerkesztő ügyvéd az ellene indult perben az ügyféllel való tényállás felvételét igazolni nem tudta, arra hivatkozott, hogy az ingatlanközvetítő céggel mint megbízóval, átalányszerződése állt fenn. Az ügyben eljáró bíróság megállapította, hogy az átalányszerződés nem pótolja az ügyféllel való tényállás felvételét. A szerződést készítő ügyvéd a tevékenysége során nem ellenőrizte, hogy a két kiskorú eladónak mindkettő vagy csak az egyik szülője jogosult-e a törvényes képviselőjükre. Az eljáró ügyvéd köteles lett volna meggyőződni arról, hogy a kiskorú eladóknak egyedüli törvényes képviselője-e az édesanyjuk, aki ha ilyen nyilatkozatot adott, megfelelő módon igazolta-e azt az ügyvéd felé. Amennyiben az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyletkötés során a tőle elvárható magatartást tanúsította volna, és a szerződés felek általi aláírása előtt ezt megfelelően vizsgálja, úgy megállapítható lett volna, hogy az édesanyjának nincs egyedüli törvényes képviselői joga, mivel hivatalosan nem váltak el, a gyermekeket bíróság nem helyezte el az édesanyjánál, és a szülők között nem volt olyan írásbeli okirat sem, amely az édesanyját egyedül feljogosította volna a törvényes képviselő ellátására.

Ez a hiányosság önmagában alakilag érvénytelenné tette az adásvételi szerződést, mivel a kiskorú eladóknak nem volt alakilag érvényes nyilatkozata. Az ügyvéd az adásvételi szerződés 14. pontjában rendelkezett ugyan arról, hogy az adásvételi szerződés csak a gyámhatóság hozzájárulásával válik érvényessé, azonban nem épített be a szerződésbe a vevő részére garanciát a szerződés érvényessége és a vételár teljes kifizetése közötti viszonylatban. A bíróság megállapította, hogy a szerződés szövegezésénél jogi hiba, mulasztás nem történt, ezek azonban nem szoríthatják háttérbe azt a lényeges és elsődleges körülményt, hogy maga a szerződés a szerződő felek között érvényesen létre sem jött, tekintettel arra, hogy a kiskorú eladók érvényes jognyilatkozata nem állt rendelkezésre.

Az eljáró ügyvéd ingatlanforgalmazó cég közreműködőjeként vett részt a jogügyletben, akinek a magatartásáért az ingatlanközvetítő a Ptk. 475.§ (1) bekezdése alapján felel. Felelőssége a közreműködő felelősségéhez igazodik. Az ingatlanforgalmazó céget a vevő azért bízta meg, hogy az adásvétellel kapcsolatos jogügyletet szakszerűen bonyolítsa le, és tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az ingatlanforgalmazó cég nem csupán azt vállalta, hogy kiközvetít egy ügyvédet, hanem azt is, hogy tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratot készít.

*Az okiratszerkesztő ügyvéd a peres eljárás során azzal védekezett, hogy kárfelelősség nem terheli tekintettel arra, hogy a gyámhatóság az engedélyt azért tagadta meg, mert a kiskorú eladók nevében eljáró édesanya, mint törvényes képviselő, a vételárat nem helyezte gyámi letétbe. **Az első- és másodfokú bíróság határozott álláspontja volt, hogy az ügyvéd kárfelelőssége abban állapítható meg, hogy úgy szerkesztette meg a szerződést, hogy abban nem rendelkezett arról, hogy a vevő a vételárat gyámi letétbe kell, hogy helyezze, és nem győződött meg arról, hogy a kiskorú eladóknak ténylegesen az édesanyjuk-e a kizárólagos törvényes képviselőjük.** Az ügyvéd erre vonatkozóan felelősségét kimenteni nem tudta. Az eljáró bíróság álláspontja szerint az ügyvéd az okiratszerkesztéssel és ellenjegyzéssel ügyvédi tevékenységet gyakorol, amelyet elvárható gondossággal kell teljesítenie. Ennek során elengedhetetlen a szerződő felekkel történő konzultáció a teljes tényállás feltárása érdekében. Az ügyvéddel szembeni elvárásként fogalmazta meg, hogy az édesanya kiskorúakra vonatkozó nyilatkozatának valóságáról megfelelő okirati bizonyítékot kellett volna bekérnie, tekintettel a nyilatkozat következményeinek súlyosságára.*

A fentiekben részletezett tényállás alapján az ingatlanforgalmazó cég és a közreműködése alapján eljáró ügyvéd felelősségét a bíróság megállapította a Ptk. 344. §-a alapján, ezért ők egyetemleges kártérítési felelősséggel tartoztak a bekövetkezett kár összegére vonatkozóan. (Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 56.Pf.20.606/2001/4.sz. ítélete.)

B.2.) Szerződés szerkesztésekor az ügyvédnek olyan garanciát kell beépítenie a szerződésbe, amely megfelelő biztosítékot jelent arra, hogy a vevő részéről kifizetett vételárelőleget, amennyiben a jogügylet nem realizálódik, a vevő visszakapja.

Az okiratot készítő ügyvéd ingatlan-adásvételi előszerződést készített egy kiskorú vevő javára. Az ügyvéd az előszerződésben nem rendelkezett arról, hogy vevő a vételárelőleget ügyvédi letétbe, gyámhatósági vagy bírósági letétbe helyezi. Az adásvételi szerződés végleges megkötése megghiúsult, az előszerződés alapján az eladó részére átadott vételárelőleg a szerződés felbontását követően a vevő részére visszajárt volna. Az eladó a vételárelőleggel nem tudott elszámolni, így a vevő az általa kifizetett vételárelőleget nem kapta vissza.

Az okiratszerkesztő ügyvéd ellen megindult kártérítési perben a bíróság azt rőtta az ügyvéd terhére, hogy az adásvételi előszerződés szerkesztésekor az ügyvéd nem a tőle elvárható gondossággal járt el, és ezzel a magatartásával közre hatott abban, hogy a vevő a neki visszajáró szolgáltatástól elesett. (Vas Megyei Bíróság Pf.20.693/2000/2.sz. ítélete).

Főbb következtetések

- ▶ Az ügyvéd kárfelelősségét okozhatja, ha az általa szerkesztett adásvételi szerződésben a kiskorú eladó nevében eljáró törvényes képviselőtől nem kér olyan okiratot, amely igazolja, hogy a kiskorú gyermek egyedüli törvényes képviselője. A Csjt. 72.§ (1) bekezdése szerint a kiskorú nevében jognyilatkozatot csak mindkét szülő együttesen tehet, ettől eltérni érvényesen csak úgy lehet, ha ezt a szülők közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban rendezik, vagy ettől eltérő bírósági döntés született, amelyet okirat bizonyít.
- ▶ Kiskorú vagy gondokság alatt lévő személy jogügylete során a kiskorú vagy gondokolt személyt illető vételárat gyámi letétbe kell elhelyezni, ettől eltérni nem lehet.
- ▶ Az új Ptk.: A szülői felügyelet közös gyakorlása módosult, főszabályként a közös szülői felügyelet gyakorlása illeti a szülőket akkor is, ha már nem élnek együtt. Jogvita esetén a bíróság helyett a gyámhatóság jár el, ettől várja a törvényalkotó az ügyek gyorsabb rendezését.

