

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv. III. 21. 514/2013/9. szám

*A Kúria a Dr. Járai Gábor Ügyvédi Iroda (Dr. Járai Gábor ügyvéd) által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I. r. valamint a Dr. Kománovics Ibolya ügyvéd által képviselt II. r. alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt, a Kalocsai Városi Bíróság előtt 5.P.20.251/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Kecskeméti Törvényszék 3.Pf.21.884/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő*

**Í t é l e t e t:**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 200.000 (Kétszázezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget, valamint térítsen meg az államnak felhívásra 391.000 (Háromszázkilencvenegyezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

*Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.*

**I n d o k o l á s**

*A felperes és az ügyvéd hivatású I. r. alperes baráti viszonyban álltak, míg közös barátjuk volt a zálogházat működtető lakosoknak kölcsönre volt szükségük, a zálogház azonban a kölcsön folyósításától elzárkózott, mert nevezettek megfelelő ingatlanfedezetet felajánlani nem tudtak. Közreműködésével azonban kapcsolatba került a házaspár az őket korábban nem ismerő felperessel, aki maga is ingatlanfedezetre tartott igényt a kölcsön nyújtásához. Hosszas egyeztetést követően fedezetre alkalmas ingatlanok találtak szüleinek egyenlő arányú közös tulajdonát képező 621/A/7. hrsz-ú lakásingatlant. Ezt követően a felperes mint kölcsönt adó, valamint adósok között 2005. július 25. napján kölcsönszerződés jött létre, melynek alapján a felperes 1.760.000 forintot bocsátott a házaspár rendelkezésére 2006. január 25-i visszafizetési határidővel, amely szerződést az I. r. alperes szerkesztette és foglalta írásba. A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy „adósok a jelen szerződés aláírásával garanciát vállalnak arra, hogy külön nevesített vételi jogot engednek a 621/A/7 hrsz-ú lakás ingatlanának az egészhez viszonyított 1/5-öd rész illetőségére”. 2005. július 28. napján 1.600.000 forint kölcsönösszegre ismételten kölcsönszerződés jött létre 2006. január 28-ai visszafizetési határidővel, mely szerződés megszerkesztését és írásba foglalását szintén az I. r. alperes végezte, amely utóbbi szerződés 5. pontja megegyezett a megelőzően megkötött szerződés 5. pontjában foglalt szövegezéssel. Ezt követően a felek között 2005. szeptember 13. napján ismételten kölcsönszerződés jött létre 550.000 forint kölcsön nyújtására 2005. október 13-ai visszafizetési határidővel, amely szerződést szintén az I. r. alperes készítette el, ezen kölcsön tekintetében azonban*

*a felperes fedezetehz nem ragaszkodott, a szerződésben az adósok garanciavállalását az I. r. alperes nem is rögzítette.*

*Az I. r. alperes tudomással bírt arról, hogy a zálogház korábban megfelelő ingatlanfedezet hiányában a házaspár részére kölcsönt nem nyújtott, erről azonban a felperest nem tájékoztatta. Az I. r. alperes egyebekben ügyvédként közreműködött eltartó örökös és mint eltartott örökhagyók között az ebben az időben létrejövő öröklési szerződés elkészítésében is, amely szerződéssel tartás ellenében az ingatlan lekötésre került. A felperes és a házaspár közötti egyeztetéseken nem vettek részt, a kölcsönszerződésekben szerződő félként, de más minőségben sem működtek közre, a tulajdonukat képező ingatlanilletőségekre vonatkozó vételi jog alapításához nem adták a hozzájárulásukat, a vételi jogról nem is nyilatkoztak. A felperessel opciós szerződést nem is kötöttek, a kölcsönszerződések 5. pontjában foglalt ingatlanilletőségekre vételi jog nem jött létre és az ingatlannyilvántartásba nem került bejegyzésre.*

*A kölcsönszerződések szerinti határidőben a kölcsönt a felperesnek nem fizették vissza, a határidők lejárta után ígéretet tettek arra, hogy a szülők vételi jogot fognak engedélyezni a részbeni tulajdonukat képező ingatlanra a kölcsön fedezeteként, melyre azonban nem került sor és utóbb már nem is kerülhetett.*

*A Városi Bíróság a 2007. november 23. napján jogerőre emelkedett P.20.554/2007/4 számú ítéletével egyetemlegesen kötelezte adósokat, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 3.910.000 forint tőkét és ennek 2005. december 5. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát, valamint 100.000 forint perköltséget. A kötelezettség teljesítése érdekében 2007. december 6. napján a felperes kérelmére végrehajtási eljárás is indult, mely Zsuffa Anita önálló bírósági végrehajtó előtt 257.V.579/2007 illetve 257.V.578/2007 ügyszám alatt van folyamatban. A végrehajtási eljárás 2008. február 27. napja óta szünetel, mert a tartozás nem hajtható be.*

*A követelésből mindezen időpontig megindult végrehajtási eljárásban egy ingatlan lefoglalásával és értékesítésével 100.000 forint perköltség és 39.100 forint eljárási illeték térült meg, a tőke és a kamatkövetelés kielégítetlen maradt.*

*A szülei halála után a lakásingatlan 5/12 - 5/12 illetőségének tulajdonjogát megszerezte, majd az édesanyjától örökölt 5/12-ed illetőséget a 2007. január 18. napján kelt, míg az édesapjától megörökölt 5/12-ed tulajdoni illetőséget a 2007. június 28. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette házastársa édesanyja részére. A Városi Bíróság a Megyei Bíróság 2.Pf.20.061/2011/2 számú 2011. április 9. napján jogerőre emelkedett I.P.20.702/2009/88 számú ítéletével a 2007. július 28. napján létrejött adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát állapította meg és annak tūrésére kötelezte, hogy a felperes 3.910.000 forint tőke és ennek járulékai erejéig fennálló követelése ezen ingatlanból az általa megszerzett 5/12-ed illetőségre kielégítésre kerülhessen. Az ingatlanilletőség a jogerős határozatra tekintettel a 257.V.579/2007 szám alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban lefoglalásra került, a felperes követelésének megtérülése azonban nem várható, az ingatlanilletőséget ugyanis a Hitelszövetkezet javára 10.500.000 forint kölcsön és járulékai biztosítására jelzálogjog terheli.*

*A felperes keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni kártérítés jogcímén 3.910.000 forint tőke és ennek 2006. január 26. napjától a kifizetés napjáig járó kamata megfizetésére. Az I. r. és a II. r. alperes a kereset elutasítását kérte.*

*Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. r. alperest 3.910.000 forint tőke és ennek 2006. január*

26. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatát. A II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet elutasította. Kötelezte az I. r. alperest az adóhatóság külön felhívására 191.400 forint eljárási illeték Magyar Állam részére történő megfizetésére. Az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperest a szerződésekből a fedezethiány miatt ért kár az I. r. alperes mint ügyvéd tevékenységével, valamely cselekvőségével vagy mulasztásával okozati összefüggésben áll-e, amennyiben ugyanis az okozati összefüggés megállapítható, úgy az I. r. alperes kártérítő felelőssége helyt fog. A Ptk.474.§ (1) és (2) bekezdése, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 1.§-a valamint a 3.§ (2) bekezdése, illetve az ide vonatkozó bírósági gyakorlat alapján rámutatott arra, hogy az ügyvéd feladata az, hogy ügyfelét a jogai érvényesítéséhez és kötelezettsége teljesítéséhez hozzásegítse és ezen tevékenységét a legjobb tudása szerint lássa el. A kölcsönügyletek kapcsán az I. r. alperesnek a felperes érdekeit a legjobb tudása szerint kellett szolgálnia, akinek mint kölcsönt nyújtónak az volt az alapvető érdeke, hogy az általa folyósított kölcsönökhöz a szerződés szerinti határidőben hozzájusson elsősorban önkéntes teljesítéssel, ennek hiányában bírósági jogérvényesítéssel és végrehajtással, melyek elemi feltétele lett volna, hogy a házaspár anyagi teljesítőképességgel, vagyoni fedezettel rendelkezzen a kölcsönök erejéig. A felperes a perben illetve a per előtt általa kezdeményezett eljárásokban is következetesen állította, hogy kölcsönt kizárólag ingatlanfedezet mellett volt hajlandó nyújtani, mely állítását az I. r. alperes sem vitatta, sőt kifejezetten meg is erősítette, előadva, hogy a felek között a kölcsönügyletek megkötését megelőzően hosszas egyeztetés volt, melyek alkalmával számba vették a szóba jöhető ingatlanfedezeteket. A rendelkezésre álló adatokból az is megállapítható volt, hogy a házaspár tulajdonát képező ingatlanilletőségből felajánlott 2/5 rész annak értékét tekintve is alkalmas lett volna a teljes felperesi követelés biztosítására a vételi jog létrejötte és bejegyzése esetén, figyelemmel arra is hogy ezen ingatlanilletőség az ügyletek létrejöttekor még tehermentes is volt. A kölcsönszerződések 5. pontjai ugyan tartalmazták a vételi joggal biztosított garanciavállalást, azonban a felek között nem volt vitatott az, hogy a szerződések ezen rendelkezése nem tekinthető érvényes vételi jog alapításnak, hiszen az ingatlan tulajdonosai szerződő félként az ügyletben nem vettek részt, az ingatlanban tulajdoni illetőséggel nem rendelkezők az ingatlan tulajdoni illetőségére érvényes opciót sem létesíthettek. Nem vitás tény ugyanakkor az is, hogy később sem kötött a felperessel önálló opciós szerződést, ennek hiányában vételi jog nem keletkezett, a kölcsönszerződések egyáltalán nem a felperes, mint kölcsönadó általános érdekét, illetve konkrétan kifejezett szerződési akaratát tükrözték. A kimentéskörében az I. r. alperest terhelte a bizonyítási teher azon állítását illetően, miszerint a felperes számára ismert volt az, hogy a felajánlott ingatlan nem a házaspár, hanem adós szüleinek tulajdonát képezi ezért az opciós szerződés csak akkor jön létre, ha az ingatlan tulajdonosai a vételi jogot alapító szerződést aláírják, a vételi jog bejegyzéséhez a szerződés 5. pontja nem elegendő, annak alapján a felperes közvetlen fedezetet nem kapna. Ezen állítását a perben azonban az I. r. alperes nem tudta bizonyítani és ezen kijelentése egyébként is ellentmondásban áll a szerződéskötés körülményeivel és a szerződések tartalmával is. Hangsúlyozta ugyanakkor azt is, hogy az I. r. alperes ezen állításának bizonyítottsága önmagában sem jelentené a kimentés sikerességét, ugyanis az I. r. alperes kötelezettsége az volt, hogy a felperes érdekeit a legjobb tudása szerint szolgálja és akkor járt volna el a felperes érdekének megfelelően helyesen, amennyiben saját maga hozzájárulás beszerzése iránt eljár vagy tájékoztatja a felperest, hogy ez ügyben ő járjon el. Amennyiben ez megtörtént volna, úgy a fedezet kérdése bizonyossá vált volna és a felperes ennek ismeretében dönthetett volna a kölcsönszerződések megkötéséről és számára nem a kölcsönök folyósítása után vált volna ismertté, hogy nem kívánnak vele opciós szerződést kötni, azaz a kölcsönöknek semmilyen vagyoni fedezete nem lesz. Ezen kötelezettségét azonban az I. r. alperes elmulasztotta, mely mulasztása egyértelműen azt eredményezte, hogy a felperes saját szerződési akarata ellenére vagyoni fedezet nélkül nyújtott kölcsönt. Az I. r. alperes vonatkozásában tehát két tekintetben történt mulasztás, egyrészt nem tájékoztatta a felperest arról, hogy a kölcsönszerződések

5. pontjában foglalt rendelkezések vételi jogot még nem hoznak létre, ahhoz külön szerződéskötésre van szükség, másrészt mulasztott abban a tekintetben is, hogy tisztázza, miszerint akar-e egyáltalán opciós szerződést kötni a felperessel és mindezen mulasztásai, valamint a felperest ért kár közötti okozati összefüggés is egyértelműen megállapítható, mely miatt az I. r. alperes kártérítési felelősséggel tartozik.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részében megváltoztatta és a keresetet elutasította. Rendelkezett a le nem rótt illeték és az eljárási költség viseléséről. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok felülmérlegelésével részben eltérő tényállás megállapítása mellett kialakított eltérő jogi álláspontja folytán az I. r. alperes kártérítési felelősségének hiányát állapította meg. A felperes a perben ugyan következetesen állította, hogy a házaspár részére ingatlanfedezet hiányában kölcsönt nem kívánt nyújtani, csakis olyan módon, hogy annak fedezeteként a szülők tulajdonában álló ingatlanra vételi jog legyen bejegyezve. Ezen előadása azonban a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem fogadható el. A felperes a másodfokú bíróság álláspontja szerint kettős ígéret fejében hajlandónak mutatkozott a kölcsönvevők részére a kölcsön nyújtására, egyrészt elfogadta az adósok azon ígéretét, hogy a szülők ingatlana rövidesen értékesítésre kerül és ennek vételára képezi az anyagi fedezetét a kölcsön visszafizetésének, másrészt arra az esetre, amennyiben ez az adásvételi ügylet nem jönne létre, vállalták, hogy eljárnak a szülők felé annak érdekében, hogy a felperes részére az idősebb Balogh házaspár az ingatlanrész tulajdoni illetőségére vételi jogot engedjen. A felperes több, különböző időben, helyen illetve eljárásban tett nyilatkozatai alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes egyrészt a kölcsön nyújtásakor tisztában volt azzal, hogy a kölcsönök anyagi fedezeteként olyan ingatlan nem szolgálhat, amely az adósok tulajdonában áll, a fedezetként felajánlott ingatlan tulajdonosai szülei, ám bízott abban a kölcsönvevők által tett ígéretben, hogy a kölcsönök visszafizetését biztosítani fogja a lakásingatlan közeljövőben várható értékesítéséből befolyt vételár illetve ennek sikertelensége esetén a kölcsönvevők eljárnak a vételi jog alapítása érdekében a szülők irányában, de ezen túlmenően előfordulhat az is, hogy az öröklést követően a már tulajdonosi minőséget szerző biztosít a felperes részére vételi jogot avagy jelzálogjogot a kölcsön biztosítékeként. A felperes nem kifejezetten vételi jog alapítása és ennek ingatlannyilvántartásba bejegyzése, hanem ezen a kölcsönvevők által nyújtott szóbeli ígérek alapján volt hajlandó a kölcsön nyújtására. A másodfokú bíróság figyelembe vette, hogy a felperes a perbeli nevesített három kölcsönügylet tekintetében egy ízben kifejezetten vételi jog alapítására vonatkozó garanciavállalás nélkül is hajlandó volt kölcsönt nyújtani. Álláspontja szerint ezt igazolják az I. r. alperes által a másodfokú eljárásban csatolt, 2005. július 25. és 2005. július 28. napján kelt kölcsönszerződések, melyek 1.210.000 forint szívességi kölcsön nyújtásáról szóltak 2005. augusztus 25-i határidőig, illetve 1.000.000 forint további szívességi kölcsönre 2005. augusztus 28-i határidőre, mely szerződésekben szintén nem szerepelt a vételi joggal kapcsolatos garanciavállalás. A felperes tudott arról, hogy vételi jogot maguk az adósok, akik az ingatlanok nem tulajdonosai nem biztosíthatnak részére saját tulajdonban álló, fedezet céljából felajánlható ingatlanuk pedig nem volt. A 2005. július 25. és július 28. napjára dátumozott, de 2005. július 28. napján megkötött emelt összegre vonatkozó kölcsönszerződések 5. pontjában foglalt garanciavállalás megszővegezése nem érhető félre, abban nem vételi jog alapítására vállaltak az adósok kötelezettséget, hanem arra tettek ígéretet, hogy ennek érdekében az egyik adós szülei irányában eljárnak, melyből nem következik és erre nézve a perben ezt alátámasztó egyértelmű bizonyíték nem is áll rendelkezésre, hogy az I. r. alperes azt a tájékoztatást adta volna, illetve azt vállalta, hogy ezen szerződésben foglalt 5. pont alapján a felperes javára az adott ingatlan tulajdoni részilletőségre vételi jog kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Megállapítható az is hogy a felperesek a 2005. július 25. napján és a 2005. szeptember 13. napján megkötött kölcsönszerződések alapján anélkül adta át a kölcsönösszeget az adósoknak, hogy az adósok bármilyen biztosítékot nyújtottak volna a részére.

*Minthogy a felperes nem lehetett abban a tudatban, hogy a megkötött szerződések alapján a hivatkozott ingatlanra nézve az ingatlan-nyilvántartásba bármilyen, a szerződés biztosítására szolgáló jog a javára bejegyzést nyer, a kölcsönösszegek átadását megelőzően pedig nem tartotta szükségesnek azt, hogy az ingatlan tulajdonosai szerződéses kötelezettséget vállaljanak a kölcsönösszeg biztosítására, az I. r. alperes ügyvédi tevékenysége és a felperesnek a kölcsön vissza nem fizetése miatti kára között az okozati összefüggés nem áll fenn.*

A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletnek az I. r. alperest kötelező rendelkezése helybenhagyását, másodlagosan a támadott ítélet hatályon kívül helyezése mellett az első- illetőleg másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait megsértette, valamint a rendelkezésére álló peradatokból téves jogi következtetéseket vont le, így megalapozatlan ítéletet hozott. Téves a másodfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a felek között nem volt vitatott az, hogy a kölcsönszerződésekben rögzített „garanciavállalás” nem tekinthető érvényes vételi jog alapításának, hiszen felperes szándéka mindvégig egy olyan konstrukció létrehozása volt, melynek eredményeként végül ingatlanfedezethez jut és bízva az eljáró ügyvéd tájékoztatásában, abban a hiszemben kötötte meg a kölcsönszerződéseket, hogy azok alapján ő ténylegesen ingatlanfedezethez jut. Téves a másodfokú bíróság azon megállapítása, miszerint felperes tisztában volt azzal, hogy a kölcsönszerződésekben nevesített ingatlanon vételi jogot nem szerez, csupán ígéretet, „garanciát” kap arra, hogy majd a kölcsönvevők eljárnak az ingatlan tulajdonosai felé annak érdekében, hogy azok aláírják a vételi jog alapításáról szóló szerződést. A felperes által a per során elmondottakból, valamint a feltárt tényállásból egyértelműen kiderül, hogy felperes csak megfelelő ingatlanfedezet megléte esetén volt hajlandó kölcsönt adni. Az ingatlanfedezet nem azonos azzal az egyébként jogilag értelmezhetetlen kötelezettségvállalással, hogy a vételi jog alapítására nem jogosult kölcsönvevők „garanciát vállalnak” arra, hogy az ingatlan tulajdonosai vételi jogot engednek az ingatlanra. Iratellenes és megalapozatlan a másodfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a felperes számára nyilvánvaló volt, hogy szó sincs vételi jog alapításáról, csupán a kölcsönvevők „ígéretéről”. Egy laikus számára értelmezhetetlen a kölcsönszerződésben rögzített „garanciavállalás”, egy kikényszeríthetetlen kötelezettségvállalás került rögzítésre ráadásul olyan szóhasználattal, mely a köznyelvben ugyan érthető és egy laikus számára jelentéssel bírhat, azonban jogilag értelmezhetetlen és éppen ezért tényleges kötelezettségvállalást az adósok oldalán nem teremt. Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság hogy a felperes és az adósok között szóba került az, hogy az adósok által fedezetként felajánlott ingatlant értékesítik és elsősorban ebből kívánják visszafizetni a kölcsönt, azonban

felperes ezzel az ígérettel nem elégedett meg és pontosan azért kötötte a kölcsönszerződés megkötését ingatlanfedezethez, mert tisztában volt azzal, hogy csupán az ingatlan jövőbeni értékesítési szándéka számára nem jelent biztosítékot a kölcsön visszafizetésére. I. r. alperesnek tehát a felek akaratának megfelelően egy olyan szerződéses konstrukciót kellett volna kidolgoznia, mely azt tartalmazza, hogy amennyiben egy meghatározott időtartam alatt a fedezeti ingatlant nem sikerül értékesíteni, úgy a felek (beleértve az ingatlan tulajdonosait is) vételi jogot alapítanak felperes javára, aki a kölcsönkövetelést beszámítva tulajdont szerez az ingatlanban. Felperes szándéka egyértelműen erre irányult volna és ezzel mind a kölcsönvevők, mind pedig I. r. alperes tisztában volt. Ennek ellenére az I. r. alperes a felperes téves tájékoztatása mellett olyan kölcsönszerződéseket készített, amelyek alkalmatlanok voltak a kívánt joghatás kiváltására, sőt a szerződés megfogalmazása felperesben azt a képzetet keltette, hogy az okirat alapján ő vételi jogot szerez a felajánlott ingatlanon. A másodfokú bíróság téved, amikor a kölcsönszerződés szövegéből kiindulva következtet a felperes eredeti szándékára, hiszen éppen a kölcsönszerződés megszövegezése volt az, amely a felperest megtévesztette. A felperes azt hitte, hogy a kölcsönvevők garanciavállalása elegendő a vételi jog alapításához és nem is volt oka ebben kételkedni, hiszen az eljáró ügyvéd, azaz I. r. alperes egyértelműen tisztában volt a felperes szándékával és érdekével és ennek tudatában készítette el az okiratokat. A másodfokú bíróság tévesen állapítja meg, hogy a felperes nem kifejezetten vételi jog alapítása és ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, hanem a kölcsönvevők által nyújtott szóbeli ígérek alapján volt hajlandó kölcsön nyújtására. Ennek önmagában ellentmond a kölcsönszerződések írásba foglalása, illetve a felek és I. r. alperes közötti hosszas egyeztetés, amely azon ingatlan kiválasztására irányult, mely a kölcsönszerződések biztosítékául szolgálhat. A 2005. szeptember 13. napján kelt kölcsönszerződésbe azért nem került újabb „garanciavállalás” a kölcsönvevők részéről, mert felperes úgy ítélte meg, hogy a korábban megkötött két kölcsönszerződéssel a biztosítéki ingatlan összesen 2/5 tulajdoni hányadára alapított vételi jog elegendő fedezetet nyújt számára, különös tekintettel a további kisebb 550.000 forintos kölcsönösszegre. Az I. r. alperes által a másodfokú eljárás során benyújtott kölcsönszerződések a keltezésüknek megfelelően ugyanazon a napon kerültek aláírásra, mint az azonos tartalmú de „garanciavállalást” tartalmazó kölcsönszerződések. Lényeges és súlyos eljárási hibát vétett a másodfokú bíróság, amikor azon I. r. alperesi előadást, miszerint a becsatolt kölcsönszerződések nem a keltezésüknek megfelelő időpontban jöttek létre, azaz visszadátumozottak voltak, aggálytalanul az ítélet alapjául szolgáló tényállás részeként elfogadta anélkül, hogy a szerződést aláíró felek mindegyikét meghallgatta volna, illetőleg további bizonyítás végett az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon

kívül helyező és az elsőfokú bíróságot további eljárásra utasító végzést hozott volna. A másodfokú bíróság ítélete olyan bizonyítékon alapul, melyet az I. r. alperes rosszhiszemű pervitelt megvalósítva a másodfokú eljárásban csatolt be és amely az addigi peradatokkal teljesen ellentétben áll. Téves a másodfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a felperes nem lehetett abban a tudatban, hogy a megkötött szerződések alapján a hivatkozott ingatlanra nézve az ingatlan-nyilvántartásba bármilyen, a szerződés biztosítására szolgáló jog a javára bejegyzést nyer. A másodfokú bíróság ezen megállapítását kizárólag az ellenérdekelt I. r. alperes - részben iratellenes - előadására alapította, mely nyilvánvalóan megalapozatlan. Az I. r. alperes a megbízása tartalmával kapcsolatban tett állításait semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá - tényvázlat nem készült - jelentős része pedig ellentétben áll a felperes által, valamint a büntetőeljárásban a kölcsönvevők által előadottakkal. Ennek ellenére a másodfokú bíróság aggálytalanak tartotta és ítéletének alapjául elfogadta az I. r. alperesnek a tényleges felperesi szándékkal kapcsolatos állításait. Az I. r. alperes az ügyvédi hivatás szabályait vétkesen megszegve olyan szerződést készített, amelyek egyrésztől jogilag alkalmatlanok voltak a kívánt joghatás kiváltására, másrészt nem felelnek meg az ügyfél (felperes szándékának és elvárásának, melyekkel I. r. alperes teljeskörűen tisztában volt. A felperestől nem volt elvárható, hogy tisztában legyen a vételi jog intézményével, alapításának szabályaival, többek között ezért került megbízásra I. r. alperes, akinek ügyvédként az volt a feladata, hogy a szerződő felek szándékának és érdekének megfelelő okiratot készítsen. A peradatok alapján I. r. alperes ezen kötelezettségének felrőhatóan nem tett eleget. Amennyiben a kölcsönnyújtás tényleges ingatlanfedezet biztosítása mellett történt volna, úgy felperes követelése a vételi jog gyakorlásával megtérülhetett volna, azaz I. r. alperes fent részletezett jogellenes magatartása és a felperes kára között közvetlen okozati összefüggés van.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság ténybeli következtetései okszerűtlenek, jogi megítélése téves. A másodfokú bíróság olyan jogi ismeretek hiányát róta a felperes terhére, mely ismeretekkel laikusként nem kellett rendelkeznie. Az I. r. alperes kötelezettsége lett volna tájékoztatni a felperest arról, hogy a szerződésekben rögzített kitétel még nem jelent jogi értelemben biztosítékot. A kölcsönszerződések tekintetében az I. r. alperes állítása szerint csak a kölcsönvevők voltak a megbízói, azonban az okirat szerkesztése során a felperes érdekeit is figyelembe kellett vennie. Az nem lehetett cél, hogy anyagi hátrányt okozó szerződés készüljön bármelyik félre nézve. A Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében az okiratba foglalt szerződésnek a rendeltetésszerű

használatra alkalmasnak kell lennie, a konkrét esetben a kölcsönszerződéseknek arra, hogy a megbízók (kölcsönvevők) hozzájussanak a kölcsönösszeghez, a kölcsönadó (felperes) pedig visszakaphassa. Ismert tény volt az I. r. alperes előtt, hogy a felperes biztosítékot akart kapni arra, hogy a kölcsönadott összeget visszakapja. Ennek érdekében az I. r. alperesnek a megfelelő szerződést biztosító mellékkötelezettséget kellett volna rögzítenie az okiratban, joghatást kiváltó módon. Az, hogy a feleknek ez a szándékukban állt, egyértelműen kiolvasható abból a tényből, hogy a két nagyobb összegről szóló kölcsönszerzés 5. pontjában leírásra került. Ugyanakkor ez a rendelkezés - „garancia vállalás” - a szerződésben súlytalan volt, teljesen alkalmatlan bármilyen biztosítéki joghatás kiváltására. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes bízott abban, hogy a kölcsönadott összeget visszakapja - az ígéret alapján adott kölcsön - ha ez így is lenne, az I. r. alperes kötelezettsége lett volna tájékoztatnia a felperest arról, hogy ez az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes. Ha a felperes valóban eltekintett volna a biztosíték nyújtásától, abban az esetben is az I. r. alperes kötelessége lett volna a figyelmét erre felhívni, a felhívás tényét rögzíteni és ha a felperes ezt követően is fenntartotta volna - célszerűtlenül - a biztosíték nyújtása nélküli kölcsönadási szándékát, akkor háríthatta volna el az I. r. alperes magáról a felelősséget. Ilyen tájékoztatásnak azonban nincs nyoma az ügylet bonyolítása során, nyilvánvalóan azért, mert nem kellett ilyen tájékoztatást adni, hiszen a felperes biztosítékot akart kapni és nem csupán a kölcsönvevők ígéretére szándékozott kölcsönt adni.

Az I. r. alperes mulasztása, a felperes érdekei érvényesüléséhez szükséges eljárás és tájékoztatás el nem végzése illetve meg nem adása és a felperes kára között szoros az okozati összefüggés. Az I. r. alperes megfelelő eljárása és tájékoztatása esetén a felperes dönthetett volna arról, hogy biztosíték hiányában nem nyújt kölcsönt, vagy pedig megfelelő - kielégítési alapot valóban nyújtó - biztosíték mellett nyújtotta volna a kölcsönt. Egyik esetben sem keletkezett volna a felperesnek kára. Az okozati összefüggés fennállását, az I. r. alperes jogellenes magatartását az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelésével minden részében helytállóan állapította meg és megalapozottan kötelezte az I. r. alperest a felperes kárának megtérítésére a felhívott jogszabályi rendelkezések (Ptk.339.§ (1) bekezdése, 1998. évi XI. tv. 1.§-a 3.§ (2) bekezdése, 10.§ (1) és (2) bekezdése) értelmében.

A fentiekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit helybenhagyta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes I. r. alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A felülvizsgálati illeték viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

*Budapest, 2014. március 5.*

*Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Demény Attila s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró*

*A kiadmány hiteléül:*

*tisztviselő*