

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.240/2012/2-I. szám (Mögötte a Pf.II.20.479/2019/17. sz. ítélet)

A Szegedi Ítéltábla az Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek - dr. Varga István ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2012. február 22. napján kelt 5.P.20.201/2009/67. számú ítélete ellen az alperes részéről 72. sorszám alatt benyújtott fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének a II.r. felperes keresetét elbíráló rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy az alperes által a II.r. felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összege mindösszesen 1 930 000 (egymillió-kilencszázharmincezer) Ft.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 400 000 (négy százezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 1 320 000 (egymillió-háromszázhuszezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A perben nem álló **(személy neve)** tulajdonát képezte a **(település 1., ingatlan 1. hrsz.-a)** alatt nyilvántartott kivett, vágóhíd megjelölésű ingatlan. Az ingatlant a **G.** Takarékszövetkezettől felvett hitel biztosítékeként a 2003. VI. 18. napján kelt bejegyzéssel 80 000 000 Ft és járulékai, a 2004. XII. 9. napján történt bejegyzés alapján 8 000 000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá a 2005. március 22-én történt bejegyzés alapján 55 000 000 Ft és járulékai erejéig (a **K.** Kft. által felvett kölcsön biztosítására) jelzálogjog, míg a 2005. március 2. napján kelt bejegyzés alapján az APEH **(megye neve)** Megyei Igazgatósága javára 5 589 277 Ft és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog terhelte.

- 2 -

A **G.** Takarékszövetkezet megbízásából a hitelnyújtást megelőzően az ingatlant a **H.** Bt. felértékelte, annak likvidációs kényszereladási értékét 539 000 000 Ft-ban, hozamszámításon alapuló értékét 600 000 000 Ft-ban, újraelőállítási értékét 615 000 000

Ft-ban, piaci forgalmi értékét 589 000 000 Ft-ban állapította meg. A meghatározott értéken belül a beépített technológiát 150 000 000 Ft-ban határozta meg.

(személy neve) megrendelésére a **B. Kft.** az Európai Unió élelmiszer-előállításra vonatkozó normáinak megfelelő átalakítást végzett az ingatlanban, ennek során 2004. évben összesen 46 697 500 Ft bruttó értékben szerelt be gépeket és berendezéseket, amelyekre vonatkozóan tulajdonjogát fenntartotta. **(személy neve)** a berendezések és gépek ellenértékét nem fizette meg, majd a **B. Kft.** tulajdonosától, **(személy 2. neve)-től** 2004. évben különböző időpontokban összesen 28 055 000 Ft kölcsönt vett fel a vágóhíd működésének finanszírozása érdekében. **(személy neve)** fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért 2005. május 25. napján közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tett, valamint a követelés biztosítására jelzálogjogot alapítottak a **B. Kft.** és **(személy 2. neve)** javára. Ennek alapján az ingatlanügyi hatóság a 35613/2005. 06.02. számú határozatával **(személy 2. neve)** és a **B. Kft.** javára az említett követelések és járulékai erejéig jelzálogjogot, továbbá a **B. Kft.** javára 2010. V. 25-éig terjedő időre vételi jogot jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapjára.

Ugyancsak bejegyzésre került az ingatlan tulajdoni lapjára a **P. Kft.** javára alapított egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog a 2005. VI. 6-i bejegyzés alapján 29 492 094 Ft és járulékai, valamint 4 000 000 Ft erejéig.

Az I. r. felperes 2005. május 13. napján - az írásba foglalt kölcsönszerződés szerint - 20 000 000 Ft, 2005. június 14-én pedig 30 000 000 Ft összegű kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak 2005. december 31-i visszafizetési határidő mellett. Mindkét kölcsönszerződést az alperes szerkesztette.

(személy neve) jogi képviselőjét 2004. évtől az ügyvéd foglalkozású alperes látta el, képviselte őt az APEH előtti eljárásban, valamint részt vett a **K. Kft.** takarékszövetkezeti kölcsönigénylése során is. A 2005. január 27. napján kelt szerződés szerint maga is 9 000 000 Ft kamatmentes kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak azzal, hogy a tartozás fedezetéül a vágóhíd szolgál, a kölcsön biztosítékeként azonban jelzálogjog bejegyzésére nem került sor.

A II.r. felperes az alperes ügyfele volt. Az alperes azzal kereste meg, hogy **(személy neve)**nak a modern infrastruktúrával, kiépített piaccal rendelkező vágóhídja működtetéséhez gyors és rövid lejáratú kölcsönre van szüksége. A II.r. felperes előbb elzárkózott a kölcsön nyújtásától, mert a rendelkezésére álló pénzüsszegeből a lányának kívánt lakást vásárolni. Miután azonban az alperes többször megkereste és biztosította arról, hogy a vágóhíd, valamint **(személy neve) (település 2., ingatlan 2. címe)**. szám

alatti ingatlana megfelelő fedezetül szolgál a kölcsön visszafizetéséhez, továbbá megmutatta a vágóhídra vonatkozó pénzügyi értékbecslést, hajlandónak mutatkozott a pénzkölcsönzésre. Ezt követően a II.r. felperes az alperes által szerkesztett kölcsönszerződés szerint 2005. szeptember 26-án 5 500 000 Ft kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak október 31-i visszafizetési határidővel kamatmentesen, késedelem esetére évi 20 % késedelmi kamat kikötése mellett. A szerződés 4. pontjában rögzítésre került, hogy a kölcsönösszeg nem, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén a kölcsönadó a kölcsönbe vevő teljes magánvagyonából végrehajtási eljárás keretében kielégítést nyerhet.

A II.r. felperes 2005. október 5. napján 2005. november 15-i lejáráttal újabb 11 000 000 Ft kamatmentes kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak, aki a késedelembe esés esetére évi 20 % késedelmi kamat megfizetését vállalta. A szintén az alperes által szerkesztett szerződés 4. pontja nem teljesítés esetére a megelőzően kötött szerződéssel azonos rendelkezést tartalmaz, a 6. pontjának rendelkezése szerint pedig **(személy neve)** hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonában álló **(település 2., ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlan a kölcsön fedezetéül szolgáljon. Az alperes a II.r. felperest csupán **(személy neve)**nak a **G. Takarékszövetkezet** felé fennálló 80 000 000 Ft tartozásáról tájékoztatta.

Mivel **(személy neve)** határidőben nem teljesített, a II.r. felperes felkereste az alperest, aki 2005. november 28. napján újabb okiratot szerkesztett. Ebben **(személy neve)** elismerte a tartozását, s egyidejűleg a perbeli vágóhídra jelzálogjogot alapítottak, anélkül azonban, hogy az alperes a II.r. felperest az ekkor már bejegyzett terhekről tájékoztatta volna. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a II.r. felperes zálogjogát 2005. december 12. napján jegyezte be, azonban az APEH hozzájáruló nyilatkozata hiányában utóbb az törlésre került. Végül a II.r. felperes jelzálogjoga 16 500 000 Ft erejéig 2006. december 21-én nyert bejegyzést.

A II.r. felperes kérelmére **(személy neve)** kötelezett ellen a **(megye neve)** Megyei Bíróság által Pk.21.003/2007. számon 16 500 000 Ft és járulékai megfizetése iránt kibocsátott fizetési meghagyás 2007. február 10. napján jogerőre emelkedett. A jogerős fizetési meghagyás alapján a vágóhíd ingatlan tulajdoni lapjára 2007. július 12. napján a II.r. felperes javára végrehajtási jogot jegyezték be.

A II.r. felperes 2007. október 4. napján panasszal élt az alperes ellen a **(megye neve)** Megyei Ügyvédi Kamaránál arra hivatkozással, hogy az alperes megtévesztette **(személy neve)** anyagi helyzetét illetően, arról tájékoztatta ugyanis, hogy a kölcsön biztosítékaul felajánlott ingatlanok tehermentesek. A **(megye neve)** Megyei Ügyvédi Kamara a 2008. június 27. napján kelt határozatában az alperest gondatlanul elkövetett fegyelmi vétség miatt 50 000 Ft pénzbírsággal sújtotta.

A vágóhídi üzemelésre alkalmas ingatlan forgalmi értéke 2005. évben a technológiai berendezések nélkül 140 000 000 forint volt, 2011. évben 79 400 000 forint értéket képviselt.

A perbeli szerződések létrejöttét követően az ingatlanra további jogosultak jelzálogjoga, illetve végrehajtási joga került bejegyzésre. **(személy neve)** ellen **(végrehajtó neve)** **(település 2. neve)**-i önálló bírósági végrehajtó előtt 282 653 000 Ft és járulékai (600 000 000 Ft-ot meghaladó követelés) iránt folyik végrehajtási eljárás. A végrehajtó az ingatlanra 2010. április 14-én és 2010. június 9-én tűzött ki árverést, amely mindkét esetben eredménytelen maradt.

A II.r. felperes keresetében kártérítés jogcímén 16 500 000 Ft és annak 2005. november 15. napjától járó évi 20 % késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy **(személy neve)**t korábbiakban nem ismerte, az alperes kezdeményezésére nyújtotta neki a kölcsönt. Az alperes terhére rőtt, hogy nem tájékoztatta az adóssal szemben folyó végrehajtási eljárásról, a bejegyzett jelzálogjogokról, amelyből tudomást szerezhetett volna **(személy neve)** kölcsönadás időpontjában fennálló vagyoni helyzetéről, továbbá olyan okiratot szerkesztett, amely követelésének kielégítésére nem nyújtott biztosítékot, nem javasolta jelzálogjog alapítását sem. Tekintve, hogy a **(személy neve)** ellen folyó végrehajtási eljárásban a követelése nem térülhet meg, az alperes tartozik helytállni bekövetkezett káráért.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte, amelyet arra alapított, hogy a II.r. felperes követelése idő előtti, tekintve, hogy **(személy neve)**sal szemben a végrehajtási eljárásban követelését érvényesíti, s mivel a végrehajtási eljárás jelenleg is folyamatban van, nem állapítható meg, hogy keletkezett-e kára.

Másodlagosan a per felfüggesztését kérte a vele szemben a perbeli magatartása miatt indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig.

Érdemi védekezésében a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a II.r. felperes tudott a perbeli ingatlant érintő terhekről, beleértve a **G. Takarékszövetkezet** javára bejegyzett jelzálogjogot, illetve az APEH végrehajtási jogát. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan forgalmi értéke 533 000 00 Ft, így az megfelelő fedezetet nyújt a felperesi követelés kielégítésére. Tagadta, hogy **(személy neve)**nak maga is kölcsönadott 9 000 000 Ft-ot, állítása szerint szerkesztettek ugyan ilyen tartalmú okiratot, azt alá is írták, azonban a szerződés teljesedésbe nem ment. Vítatta, hogy a magatartása és a II.r. felperes kára között okozati összefüggés áll fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. felperesnek 16 000 000 Ft-ot, annak 2005. november 15-étől járó évi 20 % kamatát, továbbá 1 730 000 Ft perköltséget, míg további 400 000 Ft perköltség megfizetésére az alperest az I. és a II.r. felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére kötelezte. Megállapította, hogy az alperes bizonyíthatóan tudott a **G. Takarékszövetkezet** javára bejegyzett valamennyi ingatlant terhelő jogról,

továbbá az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogról is. Lényegesnek tartotta, hogy az alperes **(személy neve)**nak maga is kölcsönt nyújtott 2005. januárjában. Nem fogadta el azt az alperesi védekezést, miszerint a közte és **(személy neve)** közti szerződés nem ment foganatba, életszerűtlennek tartotta ugyanis, hogy ebben az esetben ne semmisítették volna meg az okiratot. Mindezt értékelve arra a következtetésre jutott, hogy az alperesnek tudomása volt arról, miszerint a kölcsönvevő **(személy neve)** a szerződéskötések időpontjában már jelentősen el volt adósodva, ám erről a II.r. felperest nem tájékoztatta. Rámutatott, a II.r. felperes **(személy neve)** valóságos anyagi helyzetének ismeretében dönthetett volna arról, hogy nyújt-e kölcsönt a részére, illetőleg a felajánlott biztosítékot elégségesnek tekinti-e. Az alperes terhére értékelte, hogy a szerkesztett okiratok a kölcsön megtérülésére vonatkozóan semmiféle biztosítékot nem tartalmaznak.

Nem találta megalapozottnak az alperesnek a követelés idő előttiségére vonatkozó hivatkozását. Rámutatott, mindkét kölcsön visszafizetésének határideje lejárt. A 2007-ben indult végrehajtási eljárásban a végrehajtó két alkalommal is megkísérelte az ingatlan árverését, amely eredménytelen maradt. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értékét 79 400 000 forintban állapította meg. Utalt arra, hogy a végrehajtási eljárásban beszerzett **(szakértő neve)** által készített szakvélemény - amely az ingatlan forgalmi értékét 554 672 000 Ft-ra teszi - nem fogadható el, miután az így megállapított érték tartalmazza azt a húsipari technológiát és azokat a gépészeti berendezéseket is, amelyeket a **B. Kft.** szerelt be és amelyre tulajdonjogát fenntartotta, így ez az érték a követelések kielégítésének alapjául nem szolgálhat. Az alperes újabb szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó indítványát elkészttség okán nem találta teljesíthetőnek. Hangsúlyozta, hogy önmagában a **G. Takarékszövetkezet** követelése meghaladja az ingatlan forgalmi értékét, következésképpen a II.r. felperes az ingatlanból megtérülést nem remélhet, ezért kára bekövetkezett.

Ugyancsak alaptalannak találta a per felfüggesztésére vonatkozó alperesi indítványt, azzal az indokkal, hogy a jelen per eldöntése szempontjából közömbös, miszerint az alperes gondatlan, ezáltal jogellenes magatartása egyidejűleg bűncselekményt is megvalósít-e.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint a II.r. felperes ténylegesen tudott a kölcsönszerződések biztosítékául szolgáló ingatlanokat érintő terhekről, beleértve a **G. Takarékszövetkezet** javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogot, továbbá ismerte az ingatlanra vonatkozó értékbecslést is.

Álláspontja szerint mindaddig, amíg a perbeli ingatlan értékesítése nem történik meg, nem állapítható meg, hogy a II.r. felperesnek keletkezett-e kára. Hivatkozott arra, amennyiben az ingatlan a végrehajtás során értékesítésre kerül, és vele szemben is marasztaló ítélet születik, ez azt eredményezné, hogy az I.r. felperes kétszeresen lenne jogosult a követelést behajtani. Véleménye szerint hiányzik az okozati összefüggés is, miután a végrehajtás abban az esetben is eredménytelen lenne az ingatlan sikertelen árverésének következtében, amennyiben a II.r. felperes zálogjogát bejegyezték volna. Hangsúlyozta, ha az ingatlan értékesítésére nem kerül sor, azaz vételár nem folyik be, a II.r. felperes igénye akkor sem térülne meg, ha zálogjoga bejegyzést nyert volna. Megjegyezte, a végrehajtó tájékoztatása szerint a jövőben újabb árverés kitűzése várható, s csak az ingatlan értékesítése után állapítható meg, hogy a II.r. felperesnek keletkezett-e kára, s ha igen, milyen összegben. Álláspontja szerint a II.r. felperes sem az adott helyzetben elvárható módon járt el, mert a rendelkezésére állt ugyan az ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény a kölcsönszerződések megkötése során, azonban ilyen nagy összegű kölcsön esetén elvárható lett volna, hogy maga is tájékozódjon, illetve beszerezze a hiteles tulajdoni lapmásolatot.

A II.r. felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélőtábla az I.r. felperes keresete tárgyában a per tárgyalását az alperessel szemben a perbeli magatartásával összefüggésben indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette, míg az elsőfokú ítéletnek a II.r. felperes keresetét elbíráló rendelkezései ellen benyújtott fellebbezést a Pp. 221. § (2) bekezdése alapján részítélettel bírálta el az alábbiak szerint.

A fellebbezés **nem alapos.**

A perben nem volt vitás, hogy az alperes a II.r. felperes és a perben nem álló **(személy neve)** megbízottjaként készítette a kölcsönszerződést. Az ügyvédi megbízási jogviszonyra vonatkozó általános rendelkezéseket a Ptk. 474-483 §-ai, különös szabályait az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. tv. (Ütv.) tartalmazza. A Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Ütv. 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.

Mindezek figyelembevételével a kölcsönszerződés megkötésében közreműködő alperesnek, mint megbízottnak kötelezettsége volt, hogy a jogügyletet érintő minden lényeges körülményről tájékoztassa a II.r. felperest, továbbá olyan okiratot szerkesszen, amely alkalmas a célzott joghatás elérésére, nevezetesen, amely a II.r. felperesnek fedezetet biztosít a kölcsön megtérülésére.

Tény, hogy a II.r. felperesi kölcsönszerződések létrejöttének időpontjában **(személy neve)**sal szemben több, mint 300 000 000 Ft tőke és járulékai iránti követelés állt fenn. Ezek közül az alperes kétséget kizáróan tudott a **G.** Takarékszövetkezet összesen 143 000 000 Ft és járulékai, az APEH **(megye neve)** Megyei Igazgatósága 5 589 279 Ft és járulékai, valamint az I.r. felperes 50 000 000 Ft követeléséről. Az alperes által sem vitatottan a kölcsönök fedezetéül a **(személy neve)** tulajdonában álló vágóhíd, illetve **(ingatlan 2. címe)** ingatlan szolgált volna. Függetlenül attól, hogy az ingatlan biztosítéki jellegét - joghatás kiváltására alkalmas módon - sem a 2005. szeptember 26-i, sem pedig a 2005. október 5-i szerződés nem tartalmazza, az alperesnek a jogszabályban írt gondos eljárása körében be kellett volna szereznie az ingatlanok tulajdoni lapját, s ennek alapján tudomást szerezhetett volna a vágóhíd ingatlan tulajdoni lapján időközben bejegyzett további terhekről **(B. Kft., (személy 2. neve), P. Kft. javára alapított jelzálogjog)**. Nem hagyható továbbá figyelmen kívül **(személy neve)** anyagi helyzetének megítélése szempontjából az alperessel kötött kölcsönszerződés sem, függetlenül attól, hogy az teljesedésbe ment-e. Az alperes előadásának elfogadása esetén az erre vonatkozó okirat - a további **(személy neve)**sal szemben rövid időn belül keletkezett követelésekkel együtt - mindenképpen alkalmas annak alátámasztására, hogy **(személy neve)** jelentős likviditási gondokkal küzdött. Erről pedig az alperesnek a II.r. felperest, akit a jogügylet során ugyancsak ügyfélként képviselt, tájékoztatnia kellett volna.

A II.r. felperes tagadásával szemben nem bizonyított az az alperesi állítás, miszerint **(személy neve)**nak a **G.** Takarékszövetkezettel szemben fennálló 80 000 000 Ft-ot meghaladó tartozásáról a II.r. felperest tájékoztatta volna. Ügyvédi tényvázlat nem áll rendelkezésre, az Ügyvédi Kamarához benyújtott panasz visszavonása önmagában pedig ennek alátámasztására nem alkalmas. A II.r. felperes ésszerű magyarázatát adta a panasz visszavonása körülményeinek, előadva, hogy az alperessel még egyeztetések folytak annak érdekében, hogy követelése megtérüljön. A panasz tartalmát, nevezetesen azt, hogy a II.r. felperes az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhekről teljes körű felvilágosítást kapott az alperestől, kétségesse teszi az a tény, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának beszerzése hiányában az alperes maga sem tudott az APEH végrehajtási jogát követően bejegyzett terhekről.

A szerződéskötés körülményeire is figyelemmel (az alperes által sem vitatott II.r. felperesi állítás szerint a lányának lakásvásárlásra szánt pénzösszeg volt a kölcsön tárgya, amelyet erre tekintettel csak rövid lejárattal tudott nélkülözni) az ítéltábla bizonyítottanak fogadta el azt a II.r. felperesi állítást, miszerint a kölcsönvevő tényleges anyagi helyzetének ismeretében a szerződést nem kötötte volna meg, az ingatlanból ugyanis ilyen rövid idő alatt megtérülést akkor sem remélhetett, ha az valóban a szakvéleményben szereplő forgalmi értéket képviselte volna.

Mindemellett megállapítható, hogy az alperes által 2005. szeptember 26. és október 5. napján szerkesztett okiratok nem alkalmasak arra, hogy a II.r. felperes számára

biztosítékot nyújtsanak a kölcsönösszeg megtérülésére. Az alperes maga is arra hivatkozott, hogy az ingatlanok jelentettek volna biztosítékot a II.r. felperes számára, az

okiratok azonban nem voltak alkalmasak a II.r. felperes jelzálogjogának bejegyzésére. A peradatok alapján ugyan megállapítható az, hogy a II.r. felperes követelése az ingatlanból akkor sem térülhetett volna meg, ha a felek jelzálogjogot alapítottak volna a kölcsön biztosítására, és ennek alapján a II.r. felperes jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyer, ez azonban az alperes kártérítési felelősségét nem érinti. A fentebb részletezettek szerint ugyanis elfogadható a II. r. felperesnek az az állítása, miszerint **(személy neve)** eladósodottságának, és a fedezetül szóba jöhető ingatlanaira bejegyzett terheknek az ismeretében nem nyújtott volna nevezetnek kölcsönt, így a II. r. felperest ért kár az alperesnek azzal a mulasztásával áll okozati összefüggésben, hogy a szerződéskötés előtt nem szerezte be a fedezetül szolgáló ingatlanok tulajdoni lapját, s nem tájékoztatta a II. r. felperest a kölcsönvevőt terhelő nagyszámú adósságokról. Ez a mulasztás olyan szerződésszegő, s ez által jogellenes magatartásnak minősül, amely alapján az alperes helytállni tartozik a II.r. felperes kölcsönszerződésből származó kárának megtérítéséért.

Alaptalan az alperesnek a követelés idő előtti ségével kapcsolatos okfejtése is. A II. r. felperes kártérítési igényét egyrészt arra alapította, hogy az alperes megszegte a vele kötött megbízási szerződés alapján őt terhelő kötelezettségét a kölcsönszerződés megkötésében való közreműködése során, másrészt arra, hogy **(személy neve)** a kölcsönösszeg visszafizetésére irányuló kötelezettségét nem teljesítette. A felperes kárát, nevezetesen, hogy a kölcsönadott összeget nem kapta vissza, objektív hatásában ez a két szerződésszegő magatartás okozta, következésképpen közös károkozásról van szó. A közös károkozók Ptk. 344. § (1) bekezdésén alapuló egyetemleges felelősségből következik, hogy a jogosult választhat, hogy mindkét károkozóval szemben vagy csak egyikükkel szemben lép fel. A közös károkozás megállapíthatóságának és így az egyetemleges felelősségnek azonban előfeltétele, hogy a jogosult az érdeksérelme orvoslása érdekében valóban kártérítési igényt érvényesíthessen, azaz a kár bekövetkezte megállapítható legyen. Jelen esetben a II. r. felperes kára akkor következett be, amikor bizonyossá vált, hogy a követelés a kölcsönszerződés kötelezettjén nem hajtható be. Az ítéltábla álláspontja szerint a rendelkezésre álló peradatok alapján azonban ez már kétséget kizáróan megállapítható. A perben beszerzett szakértői véleményből kitűnően ugyanis az ingatlan forgalmi értéke lényegesen alacsonyabb a **(személy neve)**sal szemben a végrehajtási eljárásban érvényesített, a II.r. felperest megelőző jogosultak követeléseinél, így függetlenül attól, hogy a végrehajtási eljárás még folyamatban van, nincs reális esély arra, hogy annak során a II. r. felperes követelése megtérüljön.

Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával is, miszerint az alperes ellen a perbeli cselekménnyel összefüggésben indított büntetőeljárás mikénti befejezése nem előkérdése a II.r. felperes követelését érintő jogvitának. A perben

Pf.II.20.240/2012/2-I. szám

rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az alperes kártérítési felelőssége megállapításának valamennyi eleme, a jogellenes magatartás, a kár, az okozati összefüggés, az alperes felróhatósága megállapítható volt, a büntetőeljárásban feltárt tényállás ily módon a jelen per elbírálását nem érinti.

A kártérítés összegét illetően az ítéletábra az alábbiakat emeli ki:

Életszerűtlennek tűnik, hogy a II.r.felperes a számára teljesen ismeretlen **(személy neve)**nak úgy adta kölcsön az egyébként jelentéktelennek nem mondható, a lánya részére lakásvásárlás célját szolgáló összeget, hogy a pénzintézeti betéti kamatot meghaladó ügyleti kamatot nem kötött ki. E tekintetben a tényállás ugyan nem került felderítésre az elsőfokú eljárásban, de ez a jogvita elbírálását nem érinti. Önmagában az esetlegesen feltűnően aránytalan kamatkikötés legfeljebb a szerződés megtámadására adhat alapot (Ptk. 201. § (2) bekezdés), a szerződés megtámadása azonban nem történt meg, a bíróság pedig az érvénytelenségi okok közül csak a semmisségi ok fennálltát észleli hivatalból (Ptk. 234. § (1) bekezdés, a Legfelsőbb Bíróság 1/2005. (VI.15.) PK. véleménye a semmisségi ok hivatalból észlelése kapcsán követendő eljárásról). Arra vonatkozó peradat, hogy a perbeli kölcsönszerződés uzsorásnak minősülne, nem merült fel. Az uzsorás szerződés megállapíthatóságának szubjektív feltétele a másik fél helyzetének kihasználása a feltűnően aránytalan előny kikötése mellett. E feltétel megvalósulása kizárt a kifejtettek alapján, hiszen a perbeli esetben éppen az nyert bizonyítást, hogy a II.r. felperes **(személy neve)** valóságos anyagi helyzetéről tudomással nem bírt. Másrészt nem vitásan **(személy neve)**nak a perbeli kölcsönösszegre vállalkozási tevékenységek folytatásához volt szüksége. A bírói gyakorlat azonban a válságos helyzetben hozott, egzisztenciális kényszerből fakadó döntést megkülönbözteti a gazdasági kényszer meghatározta kockázattól, ez utóbbi a gazdasági körülményekhez igazodva hozott olyan döntés, amellyel a döntéshozó az adott helyzetben lehetséges legnagyobb haszonnal, illetve legkisebb veszteséggel járó megoldást választja (BDT2005. 1089). A gazdasági döntés kockázatának felvállalása viszont jogi értelemben nem jelent gazdasági kényszerhelyzetet (BDT2008. 1832). Mindezek figyelembevételével a II.r. felperes kárának a kölcsönszerződésben rögzített és a kölcsönvevő által meg nem térített összeget kell tekinteni, s ezen összeget köteles az alperes kártérítési felelősségének fennállta folytán megtéríteni.

Az ítéletábra nem találta megállapíthatónak a II.r. felperes kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettségének a megszegését. A II.r. felperes a jogügylet lebonyolításával jogi szakembert bízott meg, alappal bízhatott abban, hogy az alperes a jogszabályoknak megfelelően jár el a megbízás teljesítése során. A jogi

ismeretekkel nem rendelkező II.r. felperesnek nem kellett azzal számolnia, hogy az alperes nem az ő, mint megbízó érdekeinek megfelelő gondos eljárást tanúsítja a megbízás teljesítése körében, így nem terheli mulasztás a tekintetben, hogy nem folytatott „nyomozást” az adós vagyoni helyzetét illetően, továbbá nem szerezte be az ingatlanok tulajdoni lapját.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Ptk. 318. § (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján helytállóan kötelezte az alperest a II.r. felperes kölcsönszerződésből eredő követelése meg nem térülése folytán keletkezett kárának megtérítésére.

A másodfokú tárgyaláson megállapítást nyert, hogy az elsőfokú eljárásban előlegezett szakértői díjat az I. és a II.r. felperesek fele-fele arányban előlegezték, ezért a szakértői vélemény beszerzésével felmerült 400 000 Ft perköltség tekintetében a felperesek egyetemleges jogosultsága nem áll fenn, ezért az alperes a II.r. felperes részére további 200 000 Ft perköltség megfizetésére köteles.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta. Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjével felmerült, s a 32/2003. (VIII.22.) IM.rendelet alapján megállapított mértékű másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az alperes köteles továbbá az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján megfizetni a másodfokú eljárási illetéket.

S z e g e d , 2012. június 13.

Dr.Szeghő Katalin sk. Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró

Szegedi Ítéletábra

Az ügy száma:

Pf.II.20.479/2019/17.

A felperes:

I. r. felperes.....

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: Dr. Imre András)

Az alperes:

A személyesen eljáró (alperes neve)

A per tárgya:

Kártérítés

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Gyulai Törvényszék 5.P.20.201/2009/67.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés száma:

Í T É L E T

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperes keresetét elbíráló rendelkezését részben és akként változtatja meg, hogy az alperes által az I. rendű felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összege mindösszesen 3 790 000 (hárommillió-hétszázkilencvenezer) Ft.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 800 000 (nyolcszázezer) Ft másodfokú perköltséget, továbbá a Magyar Államnak az állami adóhatóság felhívására 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A tényállás

1. A perben nem álló **(személy neve)** tulajdonát képezte a **(ingatlan címe)** hrsz. alatt nyilvántartott kivett, vágóhíd megjelölésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan tulajdoni lapján a **(G.)** Takarékszövetkezettől felvett hitel biztosítékeként a 2003. VI. 18. napján 80 000 000 Ft és járulékai, a 2004. XII. 9. napján 8 000 000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá a 2005. március 22-én 55 000 000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, míg a 2005. március 2. napján kelt bejegyzés alapján az APEH **(megye neve)** Megyei Igazgatósága javára 5 589 277 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.
2. A **(G.)** Takarékszövetkezet megbízásából a hitelnyújtást megelőzően az ingatlant a **(H.)** Bt. felértékelte, annak likvidációs kényszereladási értékét 539 000 000 Ft-ban, hozamszámításon alapuló értékét 600 000 000 Ft-ban, újraelőállítási értékét 615 000 000 Ft-ban, piaci forgalmi értékét 589 000 000 Ft-ban állapította meg. A meghatározott értéken belül a beépített technológiát 150 000 000 Ft-ban határozta meg.
3. **(személy neve)** megrendelésére a **(B.)** Kft. 2004. évben az Európai Unió élelmiszer-előállításra vonatkozó normáinak megfelelő átalakítást végzett az ingatlanban, ennek során összesen bruttó 46 697 500 Ft értékben szerelt be gépeket és berendezéseket, amelyekre vonatkozóan tulajdonjogát fenntartotta. **(személy neve)** a berendezések és gépek ellenértékét nem fizette meg, majd a **(B.)** Kft. tulajdonosától, **(személy 2. neve)**től 2004. évben különböző időpontokban összesen 28 055 000 Ft kölcsönt vett fel a vágóhíd működésének finanszírozása érdekében. **(személy neve)** fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért 2005. május 25. napján közjegyzői okiratba foglalt tartózáselismerő nyilatkozatot tett, valamint a követelés biztosítására jelzálogjogot alapítottak az ingatlanra a **(B.)** Kft. és **(személy 2. neve)** javára. Ennek alapján az ingatlanügyi hatóság a 35613/2005. 06.02. számú határozatával **(személy 2. neve)** és a **(B.)** Kft. javára az említett követelések és járulékai erejéig jelzálogjogot, továbbá a **(B.)** Kft. javára 2010. V. 25-éig terjedő időre vételi jogot jegyzett be az ingatlan tulajdoni lapjára.

4. Ugyancsak bejegyzésre került az ingatlan tulajdoni lapjára a **(P.)** Kft. javára alapított egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog a 2005. VI. 6-i bejegyzés alapján 29 492 094 Ft és járuléka, valamint 4 000 000 Ft erejéig.
5. **(személy neve)** jogi képviselőt 2004. évtől az ügyvéd foglalkozású alperes látta el, képviselte őt az APEH előtti eljárásban, valamint részt vett a **(K.)** Kft. takarékszövetkezeti kölcsönigénylése során is. A 2005. január 27. napján kelt szerződés szerint maga is 9 000 000 Ft kamatmentes kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak azzal, hogy a tartozás fedezetül a vágóhíd szolgál, a kölcsön biztosítékeként azonban az ingatlanra a jelzálogjog bejegyzésére nem került sor.
6. Az alperes az I. rendű felperessel állandó megbízási jogviszonyban állt, cégeinél jogtanácsosi tevékenységet végzett. Az I. rendű felperes az alperes ügyfele volt. Az alperes azzal kereste meg, hogy **(személy neve)**nak a modern infrastruktúrával, kiépített piaccal rendelkező vágóhídját működtetéséhez gyors és rövid lejáratú kölcsönre van szüksége.
7. Ilyen előzmények után az I. rendű felperes 2005. május 13. napján - írásba foglalt kölcsönszerződéssel - 20 000 000 Ft kamatmentes kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak 2005. december 31-i lejáratú évi 20 % késedelmi kamat kikötésével. A kölcsönszerződést az alperes szerkesztette, amely rögzítette a kölcsön fentiekben írt feltételeit, továbbá azt, hogy az adós kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan. Az adós hozzájárult, hogy a követelés biztosítására az ingatlanon jelzálogjogot alapítsanak, s azt az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. Rögzítették továbbá, hogy az ingatlant a **(G.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett zálogjog terheli, így az I. rendű felperes követelése a zálogjog a második ranghelyen nyer bejegyzést. A felek meghatalmazták az alperest az okirat szerkesztésével és annak az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával.
8. Az alperes és **(személy neve)** között ügyvédi tényvázlat készült, amelyben **(személy neve)** nyilatkozott, hogy az I. rendű felperessel egyeztetett, a kardoskúti vágóhíd ingatlan tulajdoni lapját részére átadta, tudomásul vette az alperes tájékoztatását a bejegyzett terhekre, különös tekintettel a bank javára bejegyzett jelzálogjogra, illetve az APEH részére bejegyzett jogokra, földhivatali eljárásra, valamint a végrehajtási törvény rendelkezésére vonatkozóan. Az I. rendű felperes a tényvázlatot nem írta alá.
9. A fenti kölcsönszerződés megkötését követő néhány hét elteltével **(személy neve)** az I. rendű felperest tájékoztatta arról, hogy a vágóhíd működtetéséhez további pénzre van szüksége, a bevétel realizálásának és az I. rendű felperes követelése megtérülésének ez egyben feltétele is. Ezek után az I. rendű felperes 2005. június 14-én újabb 30 000 000 Ft összegű kölcsönt nyújtott **(személy neve)**nak ugyancsak kamatmentesen 2005. december 31-i teljesítési határidővel, évi 20 % késedelmi kamat kikötésével. A szerződésben egyidejűleg a kölcsön biztosítékaul harmadik ranghelyen zálogjogot alapítottak az ingatlanra.
10. E szerződés kapcsán készült tényvázlat szerint **(személy neve)** átadta az ingatlan hiteles 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját az alperesnek, és az I. rendű felperesnek is, illetve nyilatkozott arról, hogy a szerződés megkötéséhez biztosítja a **(G.)** Takarékszövetkezet hozzájáruló nyilatkozatát. Ezen sem szerepel az I. rendű felperes aláírása.
11. Az I. rendű felperes részére a tulajdoni lap átadására egyik esetben sem került sor. Az I. rendű felperes a második szerződés megkötését megelőzően tájékozódott a vágóhídról és az üzletmenetről, feltételezte, hogy a kölcsön fedezetét az üzem fogja kitermelni.
12. Az I. rendű felperes javára alapított jelzálogjogot az **(O.)** Körzeti Földhivatal 34966/2005.05.18. számú és 36111/2005/06.16. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezte, de az APEH **(megye neve)** Megyei Igazgatósága fellebbezése eredményeként a másodfokú ingatlanügyi hatóság a felperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte.

13. **(személy neve)** az I. rendű felperes által részére nyújtott kölcsönöket nem fizette vissza, ezért az I. rendű felperes fizetési meghagyásos eljárásban érvényesítette vele szemben az igényét. A kérelmére **(személy neve)** kötelezett ellen a **(megye neve)** Megyei Bíróság által Pk.21.021/2007. szám alatt 50 000 000 Ft és járulékai iránt kibocsátott fizetési meghagyás 2007. május 3. napján jogerőre emelkedett.
14. Az I. rendű felperes panasszal élt az alperes ellen a **(megye neve)** Megyei Ügyvédi Kamaránál arra hivatkozással, hogy az alperes tartalmi hiányosságokkal szerkesztette meg a kölcsönszerződéseket rögzítő okiratokat, és anélkül szerkesztett jelzálogjogot alapító megállapodást, hogy az ingatlan tulajdoni lapja a rendelkezésére állt volna. A **(megye neve)** Megyei Ügyvédi Kamara Fegyelmi Tanácsa - az I. rendű felperes által visszavont, majd újból előterjesztett panasz alapján - a 2006. szeptember 6. napján kelt 24/2006. számú határozatával az alperest megrovásban részesítette, megállapította, hogy az alperes elkövette az ügyvédekről szóló törvény (Ütv.) 37. § a) pontjában meghatározott fegyelmi vétséget azzal, hogy a rábízott ügyet szakmailag nem kellő körültekintéssel látta el, s ezzel kötelezettségét megszegte.
15. A vágóhídi üzemelésre alkalmas ingatlan forgalmi értéke 2005. évben a technológiai berendezések nélkül 140 millió forint volt, 2011. évben pedig 79,4 millió forint értéket képviselt.
16. A perbeli szerződések létrejöttét követően az ingatlanra további jogosultak jelzálogjoga, illetve végrehajtási joga került bejegyzésre. **(személy neve)** ellen **(végrehajtó 1. neve)** település neve-i önálló bírósági végrehajtó előtt 282 653 000 Ft és járulékai (600 000 000 Ft-ot meghaladó követelés) iránt indult végrehajtási eljárás, amelyben a 2010. április 14-én és 2010. június 9-én a végrehajtó eredménytelen árverést tartott.

A kereset kérelem és az alperes védekezése

17. Az I. r. felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest kártérítés címén 50 000 000 Ft és annak 2006. január 1. napjától járó évi 20 % kamata megfizetésére. Keresetének indokolásaként előadta, hogy a kölcsönbevevő **(személy neve)**t korábban nem ismerte, az alperessel fennállott bizalmi viszony indította arra, hogy a részére kölcsönt nyújtson emiatt fogadta el az alperes tájékoztatását az ingatlanra bejegyzett terhekre vonatkozóan anélkül, hogy az ingatlan tulajdoni lapját megnézte volna. Az alperes arról tájékoztatta, hogy a kölcsönbevevő fizetőképese, a kölcsön megtérülése biztosított. Az alperes és **(személy neve)** között létrejött tényvázlatok bizonyítják, hogy az alperes tudott az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogról, amelyről ha ő is tudomást szerez, nem nyújtott volna kölcsönt **(személy neve)**nak. Vitatta, hogy a tényvázlatban rögzített tájékoztatást megkapta. Előadta, hogy a kamarai panasz visszavonásáról szóló nyilatkozaton az ő aláírása szerepel ugyan, állítása szerint azonban ilyen tartamú nyilatkozatot nem írt alá. Feltételezése szerint az úgy készült, hogy az alperesnek, aki korábban a cégei képviselőt ellátta, rendelkezésére állt néhány blankó okirat, amely az ő aláírását tartalmazta. Hivatkozott arra, hogy a végrehajtási eljárásban nincs esély követelése akár részbeni megtérülésére sem, mert a fedezetül szolgáló ingatlan értéke meg sem közelíti az alperes által közölt menekülési értéket.
18. Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését kérte, mert az I. rendű felperes követelése idő előtti, tekintve, hogy **(személy neve)**sal szemben a végrehajtási eljárásban követelését érvényesíti, s mivel a végrehajtási eljárás jelenleg is folyamatban van, nem állapítható meg, hogy keletkezett-e kára.
19. Másodlagosan a per felfüggesztését kérte a vele szemben a per tárgyát képező magatartása miatt indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig.

20. Érdemi védekezésében a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a I. rendű felperes tudott az ingatlant érintő terhekről, beleértve a **(G.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjogot, illetve az APEH végrehajtási jogát. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan forgalmi értéke 533 000 00 Ft, így az megfelelő fedezetet nyújt a felperesi követelés kielégítésére. Tagadta, hogy **(személy neve)**nak maga is kölcsönadott 9 000 000 Ft-ot, állítása szerint szerkesztettek ugyan ilyen tartalmú okiratot, azt alá is írták, azonban a szerződés teljesedésbe nem ment. Vitatta, hogy a magatartása és a I. rendű felperes kára között okozati összefüggés áll fenn.

Az elsőfokú ítélet

21. Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 50 000 000 Ft-ot, annak 2006. január 1. napjától járó évi 20 % kamatát, és 3 590 000 Ft perköltséget, további 400 000 Ft megfizetésére az I. és a II. rendű felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére kötelezte az alperest.
22. Határozatának indokolása szerint az alperes és **(személy neve)** között létrejött ügyvédi tényvázlat alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes ismerte a **(személy neve)** ingatlanára bejegyzett terheket. Mivel a tényvázlatot az I. rendű felperes nem írta alá, nem bizonyítható, hogy **(személy neve)** az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának másolatát ténylegesen átadta az I. rendű felperesnek, így az I. rendű felperes tagadásával szemben az alperes az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogról való tájékoztatás tényét bizonyítani nem tudta. Utalt arra, hogy a földhivatal tájékoztatása szerint a 2005. április 13-a és 2005. május 14-e közötti időszakban az ingatlanra vonatkozó hiteles tulajdoni másolatot csupán a perben nem álló **(személy 2. neve)** szerzett be az ingatlanról. Mindezek alapján megállapította, hogy az alperes nem gondoskodott 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap beszerzéséről, s nem tett eleget annak a kötelezettségének sem, hogy a kölcsönadóval megértesse, milyen jelentőséggel bír a fedezet, illetve mi a tulajdoni lap lényege. Rámutatott, a második szerződéskötés alkalmával a tulajdoni lapon már több széljegynek is kellett szerepelnie, mert ekkorra megérkezett a **(P.)** Kft., a **(B.)** Kft. és **(személy 2. neve)** jelzálogjog bejegyzés iránti kérelme is. Lényegesnek tartotta, hogy az alperes **(személy neve)**nak maga is kölcsönt nyújtott 2005. januárjában. Nem fogadta el azt az alperesi védekezést, miszerint a közte és **(személy neve)** közti szerződés nem ment foganatba, életszerűtlennek tartotta ugyanis, hogy ebben az esetben ne semmisítették volna meg az okiratot. Mindezt értékelve arra a következtetésre jutott, hogy az alperesnek tudomása volt arról, hogy a kölcsönbevevő **(személy neve)** a szerződéskötések időpontjában már jelentősen el volt adósodva, ám erről az I. rendű felperest nem tájékoztatta.
23. Nem találta megalapozottnak az alperesnek a követelés idő előttiségére vonatkozó hivatkozását sem. Rámutatott, mindkét kölcsön visszafizetésének (teljesítésének) határideje lejárt. A 2007-ben indult végrehajtási eljárásban a végrehajtó két alkalommal is megkísérelte az ingatlan árverését, amely eredménytelen maradt. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értékét 79,4 millió forintban állapította meg. Utalt arra, hogy a végrehajtási eljárásban beszerzett **(szakértő neve)** által készített szakvélemény - amely az ingatlan forgalmi értékét 554 672 000 Ft-ra tette - nem fogadható el, mert az így megállapított érték tartalmazza azt a húsipari technológiát és azokat a gépészeti berendezéseket is, amelyeket a **(B.)** Kft. szerelt be és amelyre tulajdonjogát fenntartotta, így ez az érték a követelések kielégítésének alapjául nem szolgálhat. Az alperes újabb szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó indítványát elkészttség okán nem találta teljesíthetőnek. Rámutatott, önmagában a **(G.)** Takarékszövetkezet követelése meghaladja az ingatlan forgalmi értékét, következésképpen a I. rendű felperes az ingatlanból megtérülést nem remélhet, ezért kára bekövetkezett.
24. Ugyancsak alaptalannak találta a per felfüggesztésére vonatkozó alperesi indítványt.

A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

25. Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint az I. rendű felperes ténylegesen tudott a kölcsönszerződés biztosítékaul szolgáló ingatlant érintő terhekről, beleértve a **(G.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogot. Hangsúlyozta, az I. rendű felperes ismerte az ingatlanforgalmi szakértői véleményt is, amely 533 000 000 Ft-ra értékelte az ingatlant. Nem vitatta, hogy a második szerződéskötés alkalmával az ingatlan újabb tulajdoni lapját nem szerezte be. Előadása szerint ezt azért nem tartotta szükségesnek, mert az I. rendű felperes jelzálogjogát bejegyző határozat rendelkezésére állt, és annak tartalmában bízva szerkesztette a második szerződést.
26. Változatlan álláspontja szerint az I. rendű felperes igényérvényesítése idő előtti, mert mindaddig, amíg a perbeli ingatlan értékesítésére nem kerül sor, nem állapítható meg, hogy az I. rendű felperesnek keletkezett-e kára. Hivatkozott arra, ha az ingatlan a végrehajtási eljárás során értékesítésre kerül, és vele szemben is marasztaló ítélet születik, ez azt eredményezné, hogy az I. rendű felperes kétszeresen lenne jogosult a követelést behajtani. Hiányzik az okozati összefüggés is, mert a végrehajtási eljárás abban az esetben is eredménytelen lenne az ingatlan sikertelen árverésének következtében, ha a I. rendű felperes zálogjogát bejegyezték volna. Hangsúlyozta, ha az ingatlan értékesítésére nem kerül sor, azaz vételár nem folyik be, az I. rendű felperes igénye akkor sem térülne meg, ha zálogjoga bejegyzést nyert volna a szerződésben megjelölt ranghelyen. Megjegyezte, a végrehajtó tájékoztatása szerint a jövőben újabb árverés kitűzése várható, és csak az ingatlan értékesítése után állapítható meg, hogy az I. rendű felperest érte-e kár, s ha igen, milyen összegben. Az I. rendű felperes sem az adott helyzetben elvárható módon járt el, mert a rendelkezésére állt ugyan az ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény a kölcsönszerződések megkötése során, azonban ilyen nagy összegű kölcsön esetén elvárható lett volna, hogy maga is tájékozódjon, illetve beszerezze a hiteles tulajdoni lapmásolatot.
27. Az I. rendű felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítéltábla döntésének indokai

28. A Szegedi Ítéltábla a Pf.II.20.240/2012-2-II. számú végzésével a per tárgyalását az alperessel szemben a perbeli kölcsönszerződésekkel kapcsolatos közreműködésével összefüggésben a Gyulai Városi Bíróság előtt 15.B.430/2011. szám alatt indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette, majd a per tárgyalásának folytatását rendelte el.
29. A büntetőeljárásban a kijelölés folytán eljáró Szegedi Járásbíróság a 3.B.2744/2012/121. számú ítéletében - egyebek mellett - az alperest mint II. rendű vádlottat bűnösnek mondta ki 2 rendbeli társtettesként folytatólagosan elkövetett csalás bűntettében. A bűnösség megállapításának alapját képező tényállás szerint az alperes 2004. évtől kezdődően ellátta a büntetőeljárás I. rendű vádlottjának, **(személy neve)**nak a képviselőtét, ezért tisztában volt annak elnehezült anyagi helyzetével, azzal, hogy anyagi nehézségeit a pénzügyi hitelek nem oldották meg, és magánjellegű pénzkölcsönök visszafizetését illetően sem nevezhető megbízható adósnak. Ennek ellenére **(személy neve)**t biztos anyagi háttérrel rendelkező, megbízható üzleti partnerként állította be, akiért személyes garanciát is vállalt. Nem tájékoztatta az I. rendű felperest az ingatlanra a **(G.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjogon túl terhelő egyéb jogokról (APEH, **(B.)** Kft., **(személy 2. neve)**, a **(P.)** Kft. javára bejegyzett jelzálogjog). A közte és az I. rendű felperes közötti viszony, valamint **(személy neve)** anyagi helyzetét illetően tett megítélésai döntő

befolyással voltak az I. rendű felperesre, kifejezetten az alperes biztatására nyújtotta a perbeli kölcsönöket, ezzel hozzájárult a felperest ért kár keletkezéséhez.

30. Az elsőfokú büntetőbírószak ítéletének alperes bűnösségét megállapító rendelkezését a Szegedi Törvényszék 2.Bf.1341/2018/4. számú végzésével helybenhagyta.
31. A folytatódó másodfokú eljárásban az I. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmét változatlanul fenntartotta. Előadta, az adós ellen indult végrehajtási eljárásban követelése nem térült meg. Ennek alátámasztására csatolta a **(végrehajtó 1. neve)** végrehajtó állandó helyetteseként eljáró **(végrehajtó 2. neve)** Végrehajtói Irodája által 0188.V.0738/2006. számú végrehajtási ügyben 118. sorszám alatt készült, a fedezetül szolgáló ingatlan árverési vételárából befolyt összegre vonatkozó felosztási tervet.
32. Az alperes nyilatkozatot nem tett.
33. A fellebbezés alaptalan.
34. A kölcsönszerződést kötő ügyvéd alperes az adós és a kölcsönbeadó I. rendű felperes ügyvéd hivatású megbízottja. Az ügyvédi megbízási jogviszonyra vonatkozó általános rendelkezéseket a polgári perrendtartásról szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 474-483. §-ai, különös szabályait az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. tv. (a továbbiakban: Ütv.) tartalmazza. A Ptk. 474. § (2) bekezdése szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Az Ütv. 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. Mindezek figyelembevételével a kölcsönszerződés megkötésében közreműködő alperesnek mint megbízottnak kötelezettsége volt egyfelől, hogy a célzott joghatás elérésére alkalmas olyan okiratot szerkesszen, amely az I. rendű felperesnek fedezetet biztosít a kölcsön megtérülésére, másfelől a jogügyletet érintő minden lényeges körülményről tájékoztatni az I. rendű felperest.
35. Az Ütv. 10. § (1) bekezdése alapján az ügyvéd a tevékenysége körében okozott kár megtérítéséért a Ptk. szerint felel, vagyis a jelen ügyben az alperes kártérítési felelősségének a megállapítására a Ptk. 318. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kell elbírálni. Az alperes a szerződésen kívül okozott kár megtérítése iránti felelőssége akkor állapítható meg utóbbi törvényhely alapján, ha a felperesnek az alperes jogellenes (felróható) magatartásával okozati összefüggésben kára keletkezett. Az alperes a felelősség alól akkor mentheti ki magát a Ptk. 339. § (2) bekezdése alapján, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes fellebbezésében vitatta a kárfelelősség törvényi feltételének fennálltát, ezért az ítéletábrának azt kellett megvizsgálnia, hogy perbeli esetben az alperes szerződésen kívül, I. rendű felperesnek okozott kárért való felelőssége feltételei fennállnak-e.
36. Oszttja az ítéletábrla az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy az alperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű felperest **(személy neve)** valóságos anyagi helyzetéről, továbbá a biztosítékul szolgáló ingatlan terheiről teljes körűen tájékoztatta. Ennek bizonyítékául nem szolgálhat az I. rendű felperes által alá nem írt, az alperes és **(személy neve)** között készült tényvázlat elnevezésű okirat tartalma. Annak, hogy az I. rendű felperes az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogról is tudomással bírt, ellentmond a kölcsönszerződés tartalma. Az ugyanis kizárólag a **(G.)** Takarékszövetkezet zálogjogát rögzítette, míg a végrehajtási jogra utalást sem tartalmazott. A tényvázlat azon kitételét, hogy az I. rendű felperes részére az ingatlan tulajdoni lap másolata átadásra került, cáfolja a földhivatal bíróság megkeresésére adott válasza, amelyből kitűnik, hogy a szerződéskötést megelőző 30 napon belül sem az alperes, sem pedig az adós nem kért tulajdoni lap másolatot. Azt pedig az alperes sem vitatta, hogy a június 14-i kölcsönszerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lap másolatát nem

szerezte be. Arra sem hivatkozott, hogy azt az adóstól megkapta, hiszen azzal védekezett, hogy az I. rendű felperes jelzálogjogát bejegyző határozat tartalmában bízva járt el ez utóbbi szerződés elkészítésekor. Ugyanakkor e szerződéskötést megelőzően is készült az adóssal ún. tényvázlat, amelynek tartalma a fentiekkel ellentétes, az ugyanis azt rögzítette, hogy az alperesnek a szerződéskötést megelőzően rendelkezésére állt az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapja, ami pedig a fentiekben írtak szerint az alperes előadása szerint sem felel meg a valóságnak. Mindez nem csupán azt jelenti, hogy az okiratok a benne foglaltak bizonyítására nem alkalmasak, hanem egyidejűleg az alperes szavahihetőségét is kétségessé teszik.

37. Az ügyvédi kamarához írt panasz visszavonását tartalmazó okirat sem bizonyítja az alperes állítását. Az I. rendű felperes 2006. szeptember 4. napján az ügyvédi kamarának címzett beadványában az szerepel, hogy a szerződések megkötésekor tájékoztatást kapott a bejegyzett terhekről, illetve rendelkezett a hiteles tulajdoni lapokkal. E tartalom a valóságnak nem felel meg, mert az előzőekben írtak szerint maga az alperes sem rendelkezett az ingatlan tulajdoni lapjával, azt pedig, hogy teljes körű tájékoztatást kapott az ingatlanra bejegyzett terhekről, cáfolja az a tény, hogy a **(B.) Kft., (személy 2. neve)** és a **(P.) Kft.** javára a jelzálogjog 2008. május 13-át, azaz az első kölcsönszerződés megkötését követően került az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre, ezért ezekről a tulajdoni lap beszerzésének hiányában az alperes nem is tájékoztathatta az I. rendű felperest a második kölcsönszerződés megkötésekor.
38. Mindezekre figyelemmel helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a megbízási szerződést megszegve jogellenesen járt el.
39. Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bírósággal, hogy az I. rendű felperes kára bekövetkezett, az már az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló adatok alapján is megállapítható volt. Tény ugyanis, hogy az adós a kölcsöntartozását nem egyenlítette ki, és a perben beszerzett szakértői vélemény alapján megállapítható az is, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan forgalmi értéke lényegesen alacsonyabb a **(személy neve)**sal szemben a végrehajtási eljárásban érvényesített, az I. rendű felperest megelőző jogosultak követeléseinél. A másodfokú eljárásban az I. rendű felperes által csatolt felosztási terv és a beszerzett végrehajtási iratokból pedig megállapítható, hogy az ingatlan árverési értékesítése során befolyt összeg 90 000 000 Ft, melyből az I. rendű felperesi végrehajtást kérő kérelmére 188.V.1107/2009. számon indult ügyre összesen 3 046 878 Ft került felosztásra, amely a végrehajtó költségeit, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara javára kifizetett költségátalányt, valamint az I. r. felperes végrehajtás során előlegezett költségeit foglalja magában. Mindebből megállapítható, hogy a perbeli kölcsönszerződésekből eredő I. rendű felperesi követelésből megtérülés nem történt.
40. Lényeges emellett, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (Pp.) 4. § (2) bekezdése szerint, ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. E rendelkezés a polgári eljárásban érvényesülő szabad bizonyítási rendszerhez képest abszolút kötöttséget jelent. Ennek értelmében ugyanis az eljáró bíróság nem vitathatja a büntetőeljárásban a vádlott terhére rótt bűncselekményt, és az ezt megalapozó tényeket, a büntetőbíróság ítéletének egyéb vonatkozásban nincs hatálya a polgári perre, bűnösséget megalapozó tényállást azonban a polgári bíróság sem teheti vitássá, ha annak következtében a bűnösség megállapítását is megkérdőjelezné. A jelen esetben az alperes bűnösségét a büntetőbíróság a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. tv. (a továbbiakban: Btk.) 373. § (1) bekezdés, (2) bekezdés b), c) pont, (5) bekezdés b) pontja alapján 2 rendbeli társtettesként folytatólagosan elkövetett csalás bűntettében megállapította. A csalás törvényi tényállásának szükségképpen eleme a kár bekövetkezése, valamint a kár és az elkövetési magatartás közötti okozati összefüggés. Jelen esetben tehát az alperes bűnösségét megalapozó tényállás egyben a polgári jogi kártérítési felelősség

feltételeinek a megvalósulását is jelenti. Ettől eltérő álláspontra a polgári bíróság a jelen perben a jogerős büntetőítélet bűnösséget megállapító rendelkezésének kötőereje miatt nem juthat.

41. Alaptalan az alperesnek a felperesi közrehatásra történő hivatkozása. A Ptk. 340-a értelmében a károsult a kárelhárítási és a kárenyhítési kötelezettségének elmulasztása esetén a károkozó a közrehatás mértékéig mentesül a kártérítési felelősség alól. A kármegosztásra csak a károsulttól elvárható magatartás elmulasztása adhat alapot (EBH2009. 2042). Az I. rendű felperes a perbeli jogügyletek kapcsán jogi szakember közreműködését vette igénybe, ilyen körülmények között nem volt tőle elvárható magatartás a tulajdoni lap beszerzése, következésképp annak elmulasztása nem minősül a részéről közrehatásnak, és nincs helye kármegosztásnak.
42. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes köteles a Ptk. 318. § (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján az I. rendű felperes kölcsönszerződésből eredő követelése meg nem térülése folytán keletkezett kárának a megtérítésére.
43. A Szegedi Ítéltábla előtt Pf.II.20.240/2012. számú eljárásban tartott másodfokú tárgyaláson megállapítást nyert, hogy az elsőfokú eljárásban előlegezett szakértői díjat az I. és a II. rendű felperesek fele-fele arányban előlegezték, ezért a szakértői vélemény beszerzésével felmerült 400 000 Ft perköltség tekintetében a felperesek egyetemleges jogosultsága nem állt fenn, ezért az alperes az I. rendű felperes részére további 200 000 Ft perköltség megfizetésére köteles.
44. A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.
45. Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű felperes jogi képviselétével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapított 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapított, a jogi képviselő által a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységéhez igazodóan a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az alperes köteles továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján megfizetni a személyes illetékeljegyzési joga folytán feljegyzett az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti 2 500 000 Ft másodfokú eljárási illetéket.
46. Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján - a 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (1) és (2) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - tárgyaláson kívül bírálta el.

Szeged, 2020. június 2.

Dr. Béri András sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró