



Fővárosi Ítéltábla

20.Gf.40.016/2021/7.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bogdány Beáta ügyvéd (cím10) által képviselt felperes1 (cím2) I. rendű, és a felperes2 (cím11) II. rendű felpereseknek – a dr. Bende Gábor ügyvéd (cím3) által képviselt alperes1 (cím4) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében – mely perbe az alperes pernyertessége érdekében a Havelant Ügyvédi Iroda (cím5; ügyintéző: dr. Havelant Kinga ügyvéd) által képviselt beavatkozó1 (cím6) beavatkozott – a Fővárosi Törvényszék 2020. november 13-án kelt 13.G.42.056/2018/54. számú ítélete ellen a felperesek 55. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által, a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban megállapított tényállás szerint az I. és a II. rendű felperes mint lakóingatlanok fejlesztésével, építésével és értékesítésével foglalkozó gazdasági társaság, lakópark építési projektek finanszírozására 2007. szeptemberében, 2008. április 30-án és 2008. október 20-án kamattámogatott hitelkeret szerződéseket, ehhez kapcsolódó piaci hitelkeret szerződéseket és áfa hitelkeret szerződéseket, valamint további biztosítéki – keresetbiztosítéki jelzálogjogot és vételi jogot alapító – szerződéseket és bakszámla-óvadéki szerződést kötöttek.

[2] A II. rendű felperes és az alperes között 2008. április 30-án hitelszerződés száma1 szám alatt kamattámogatott hitelkeretszerződés jött létre, melyet közjegyzői közjegyző közjegyzői okirat száma1 számon közjegyzői okiratba foglalt. Ennek alapján az

alperes 729.900.000 forint hitelkeretet biztosított a II. rendű felperesnek a szerződésben meghatározott ingatlanon felépítendő társasház legalább használatbavételi engedély kiadásához szükséges mértékű felépítéséhez és magánszemélyek részére történő értékesítéséhez. A II. rendű felperes kamattámogatott hitelkeret szerződését még 9 ízben módosították, melynek eredményeként az eredeti 300 (helyesen: 24) hónapos futamidő szerinti eredeti lejárat időpontja 2010. október 30-ról (helyesen: április 30.) 2012. június 30-ra módosult.

[3] Az I. rendű felperes 2008. október 20-án hitelszerződés száma3 szerződésszám alatt kötött kamattámogatott hitelkeret szerződést az alperessel, melyet közjegyző1 közjegyző közjegyzői okirat száma2 számon foglalt közjegyzői okiratba. Ennek alapján – csakúgy mint a II. rendű felperes esetében – a szerződésben meghatározott ingatlanon felépítendő társasház legalább használatbavételi engedély kiadásához szükséges mértékű felépítéséhez és magánszemélyek részére történő értékesítéséhez nyújtott 500.000.000 forint kamattámogatott hitelkeretet, melynek terhére az I. rendű felperes kölcsönöket vehetett igénybe. A szerződés eredeti lejárat határideje a 30 hónapos futamidőre tekintettel 2011. április 20. volt, melyet a felek több ízben módosítottak, utoljára 2012. június 30-i lejáratra.

[4] Mindkét szerződés tekintetében 2013. november 6-án a felek közjegyző2 közjegyző előtt közjegyzői ügyszám1 szám alatt szerződésmódosítást írtak alá. A szerződésmódosítás elhúzódására tekintettel a felek a megállapodásban rögzítették a fennálló tőketartozás, valamint a 2012. június 30-i lejáratot követően a bank által felszámított késedelmi kamat összegét. Megállapodtak abban, hogy a bank ugyan jogosult az adott időszakra késedelmi kamat felszámítására, annak egy részét – 73%-át – elengedi, míg a fennmaradó részét tőkésítették. Az I. és a II. rendű felperes az így meghatározott tőkeösszeg visszafizetését 2014. november 6-ig vállalta.

[5] Az alperes 2014. június 18-án kelt levelében felhívta a felperesek figyelmét arra, hogy a hitelük 2014. november 6-án lejár és nem áll módjában a konstrukciót meghosszabbítani vagy átstrukturálni, így további szerződésmódosítás, illetve hosszabbítás már nem jött létre.

[6] 2016. július 5-én az alperes a felperesekkel szemben fennálló követelését, így az I. rendű felperessel szemben a hitelszerződés száma3 számú szerződés alapján fennálló 268.680.808,56 forint követelését, míg a II. rendű felperessel szemben a hitelszerződés száma1 számú szerződés alapján fennálló 59.279.013,61 forint összegű követelését az alperesi beavatkozóra engedményezte.

[7] Az I. rendű felperes 2016. október 7-től 2017. július 28-ig felszámolás alatt állt, amely a hitelezőkkel való egyezségkötéssel zárult le.

[8] A felperesek végleges keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 318. §-a alapján szerződésszegéssel okozott kártérítés jogcímén összesen 245.853.863 forint megfizetésére kérték kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy a felek között hatályban volt kölcsönszerződések rendelkezéseinek megszegésével, a polgári jog általános jogelveit, a kölcsönös együttműködés és jóhiszeműség elvét is megsértve kárt okozott. Az alperes szerződésszegő magatartása körében elsősorban a hitelkeret szerződés 17.9.2. pontját jelölték meg.

[9] Kártérítési keresetükben egyrészt (1. számú kereset) a felek között 2013. november 6-án közjegyzői okiratba foglalt szerződésmódosításra tekintettel 2012. június 30. és 2013. november 6. között jogosulatlanul felszámított és tőkésített késedelmi kamat megfizetésére kérték az alperes kötelezni az I. rendű felperes javára 19.400.000 forint, a II. rendű felperes javára 27.200.000 forint összegben. Arra hivatkoztak, hogy a visszamenőleges hatályú szerződésmódosításból eredően csupán a lejárat határidőt módosították, így késedelem hiányában a késedelmi kamat felszámítása jogszabályba ütközik, annak tőkésítése is jogellenes.

[10] A 3. számú keresetükben a 2009. január 23 – 2016. február 4. közötti időszakban az I. rendű felperessel szemben érvényesített 56.707.806 forint, míg a II. rendű felperestől beszedett 45.212.207 forint késedelmi kamat visszafizetését kérték.

[11] Amennyiben az 1. számú kereseti kérelem nem fogna helyt, az I. rendű felperes vonatkozásában 2009. január 23 – 2016. február 4. közötti időre 76.107.806 forint, a II. rendű felperes vonatkozásában 2008. július 1 – 2016. június 6. közötti időre, azaz a teljes jogviszony alatt felszámított 72.412.207 forint késedelmi kamat megtérítésére kérték kártérítésként kötelezni az alperest.

[12] A felperesek 5. számú kereseti kérelmükben a perrel érintett ingatlanok tehermentesítésével összefüggésben 2014. decembertől 2018. januárig indokolatlanul felmerült többletköltség címén 32.920.700 forint, míg a projekt elhúzódásából fakadóan az ingatlanok forgalomképessége és értékcsökkenése körében elszenvedett minimum 15%-os mértékű bevételkiesésként jelentkező 64.413.150 forint összegű kár megtérítésére kérték kötelezni az alperest.

[13] A felperesek az eredetileg 2. és 4. számú keresetüktől elálltak, utóbb a szakértői véleményre tekintettel 6. számú kereseti kérelemként a 2012. június 30. előtt le nem járt tőke után előírt és jogtalanul beszedett 7.134.654 forint összegű kár megfizetésére is kérték kötelezni az alperest (2020. június 12-én előterjesztett 44. szám alatti keresetpontosítás).

[14] Az alperes szerződésszegő magatartását a 3. és 5. számú kereseti kérelmek tekintetében elsősorban abban határozták meg, hogy szerződéses kötelezettsége ellenére sem

a jelzálogjogok és a vételi jogok törlésével kapcsolatos előzetes elvi engedélyeket, sem pedig a végleges törlési engedélyeket nem adta ki határidőben, amely a projekt elhúzódását eredményezte, és nem egyszer a lakások vevőivel kötendő adásvételi szerződések megkötéséhez vezetett. Az alperes magatartása nemcsak az ingatlanértékesítés megvalósulását gátolta, hanem a felperesek kedvezőtlen piaci pozícióját is eredményezte, ami további költségráfordítást és piaci ár alatti ingatlan értékesítést vont maga után.

[15] Azt is sérelmezték, hogy kérésük ellenére az alperes nem volt hajlandó meghosszabbítani a kölcsönszerződéseket, és nem gyakorolta a szerződésekből eredő vételi jogát sem, továbbá nem kísérelte meg a követelések kielégítését más rendelkezésre álló fedezetből, hanem késedelmi kamatot számított fel. A projekt elhúzásával az alperes több évi „extra” késedelmi kamathoz jutott hozzá, amellyel jelentős kárt okozott.

[16] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a peres felek szerződéseiket közokiratba foglalták, majd a hitelkeretszerződések 2012. június 30-i lejártát követően a közjegyzői ügyszám1. számú közjegyzői okiratban egyértelműen megállapodtak abban, hogy a szerződésmódosítás hatályba lépéséig felmerült késedelmi kamatot a felperesek kötelesek megfizetni, annak összegét is rögzítették. A szerződésmódosítás aláírásával a felperesek korábbi tartozásaikat, így a késedelmi kamat fizetési kötelezettségüket is kifejezetten elismerték, mely az r.Ptk. 242. § (1) bekezdése értelmében tartozáselismerésnek minősül.

[17] Az r.Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződéses szabadságnak megfelelően állapodtak meg a felek a késedelmi kamat felszámíthatóságáról a hitelszerződések lejáratára és a módosítás közötti időszakokra, és ennek tükrében rendelkeztek a felmerült késedelmi kamatról összegszerűen is megjelölve azt. Ebből eredően ezt kártérítési igényként a felpereseknek már nem áll módjában érvényesíteni.

[18] Az alperes vitatta, hogy kötelessége lett volna a hitelszerződések határidejének további módosítása, és hogy a szerződésmódosítás hatálybalépésének elhúzódása szerződésszegésnek minősülne a részéről.

[19] Az állítólagos jogellenes szerződésszegő magatartásával összefüggésben hivatkozott a hitelszerződés 17.9. pontjára, amelyben a felek rendelkeztek a projektekben található lakások értékesítésére vonatkozó részletszabályokról. E szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az alperes jelzálogjoga és vételi joga törléséhez hozzájáruló végleges nyilatkozat kiadását vállalta öt munkanapon belül, amennyiben a vevő a vételárat az óvadéki számlára megfizette és a további feltételek is teljesülnek. Ezzel szemben a felperesek nem jelölték meg konkrétan, hogy mely ingatlanok értékesítése tekintetében sérelmezik a jognyilatkozatok kiadását, valamint azt sem igazolták, hogy a hitelszerződés 17.9. pontjában foglalt további összes feltétel teljesült.

[20] Egyebekben hivatkozott arra, hogy a felperesek a szerződésekben vállalták, hogy költségtúllépés esetén a forrást saját erőből biztosítják, melyből tehermentesíthették volna az ingatlanokat, és befejezhatték volna a kivitelezést időben.

[21] Az alperes elévülési kifogást is előterjesztett a 6. számú kereset kapcsán, valamint vitatta, hogy az ingatlanpiacra ráhatása lenne és a kereslet csökkenése neki felróható. A szerződésekben az ingatlanok minimál árát meghatározták, amelytől a felperesek nem térhettek el, a biztosítékok igénybevételeiről szabadon dönthetett, ez szerződésszegést nem eredményez. A megkötött hitelszerződések és azok módosításai szerint járt el, így részéről jogellenesség nem állapítható meg, de a felperesek által megjelölt kár mértéke sem bizonyított.

[22] Az alperesi beavatkozó is a kereset elutasítását indítványozta és a felperesek perköltségben marasztalását. Állította, hogy az alperes jogszerűen számolhatott el késedelmi kamatot a szerződés módosítására irányuló tárgyalások időszakában. Mivel az alperes 2016. július 1-jével a felperesek által követelt összegekkel teljeskörűen elszámolt, részéről jogellenesség nem állapítható meg.

[23] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte az I. és II. rendű felpereseket az alperes javára 1.397.000 forint, a beavatkozónak 350.000 forint perköltség egyetemleges megfizetésére. Ezen túl kötelezte a felpereseket, hogy az államnak egyetemlegesen fizessenek meg 1.500.000 forint eljárási és 2.500.000 forint fellebbezési illetéket.

[24] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában az alperes elévülési kifogását vizsgálva megállapította, hogy a perrel érintett szerződés módosítások folytán a 2012. június 30-án lejárt követelés engedményezéséből következően a felperesek 2006. (helyesen 2016.) április 1-jén előterjesztett keresetlevele folytán – az ötéves elévülési időre figyelemmel – a követelés nem évült el, ezért bírósági úton érvényesíthető.

[25] Az r.Ptk. 318. § (1) bekezdésének és a 339. § (1) bekezdésének felhívását követően a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 164. § (1) bekezdésére utalva rögzítette, hogy a felpereseket terhelő bizonyítás mellett vizsgálnia kellett az állított alperesi szerződésszegést, a kamat elszámolást, valamint hogy történt-e a szerződések rendelkezéseivel ellentétes alperesi magatartás a vételi engedélyek kiadása és az ingatlanok értékesítése során, mellyel okozati összefüggésben a felpereseknek az általuk állított összegű kára keletkezett.

[26] A Fővárosi Ítéltábla korábbi hatályon kívül helyező végzésének iránymutatása szerint széleskörű bizonyítást folytatott le, melynek során meghallgatta az I. és a II. rendű felperes törvényes képviselőjét, valamint az ügyletkötés során eljáró alperesi tanúkat, és az ingatlanok értékesítésének körülményére indítványozott személyeket: tanú2t, tanú4t, tanú5t, tanú1t, tanú3t, tanú6öt, majd igazságügyi könyvszakértőt rendelt ki. Az így beszerzett és aggálytalannak minősített szakértői véleményt ítélezése alapjaként fogadta el.

[27] A szakértői vélemény megállapításai szerint a felperesek a hitelhez a beruházás ütemében tudtak hozzájutni, a hitelösszeg után pedig kamatot voltak kötelesek fizetni a szerződésben rögzített induló kamatláb és kamatfelár együttes összegeként. A bank az esedékességkor szerződés szerinti óvadéki számlát terhelte meg, melynek egyenlege után kedvezményes betéti kamatot volt köteles megfizetni. A késedelmi kamat megfizetésére az adós abban az esetben volt köteles, ha a szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének nem tett eleget, melynek mértéke az ügyleti kamat 6%-kal növelt összege volt. A szerződés előtörlesztésre is lehetőséget biztosított minimum 25.000.000 forinttal vagy annak egészszáma többszörösével.

[28] Az alperes elszámolási gyakorlatát vizsgálva a szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a folyósítások-elszámolások egyenlegeként szereplő tartozások összege a 2013. november 6-i szerződésmódosításban, illetve az engedményezési szerződésben megfelelő volt. Ugyanúgy a kamatfizetési és a törlesztési adatok vizsgálata során is megállapítható volt, hogy az igazolások a tartozás összegét alátámasztó banki adatoknak megfelelően kerültek összeállításra. A szakértő arra hívta fel a figyelmet, hogy a 2019. június 30. előtt előírt tőkét terhelő késedelmi kamat 7.134.654,16 forint összegben indokolatlan, mert ekkor a tőke még nem volt esedékes.

[29] Az elsőfokú bíróság a késedelem körében a felek között létrejött szerződéseket tekintette irányadónak, ezért arra a következtetésre jutott, hogy a szerződések eredeti lejáratára figyelemmel 2012. június 30. előtt is fennállt a fizetési késedelem, ezért a szakértő által meghatározott 7.134.654,16 forint összegű késedelmi kamat alperesi felszámítása nem volt jogellenes. A szakértői vélemény, valamint az iratok alapján rögzítette, hogy a felperesek folyamatos fizetési késedelemben voltak, a kötelezett késedelem pedig kizárja az alperes mint jogosult késedelmét. Megjegyezte, hogy ez utóbbi kereseti kérelem az r.Pp. 146/A. §-a szerinti meg nem engedett keresetmódosításnak minősül.

[30] Az alperes a késedelmes időszakra az ügyleti kamat mellett az r.Ptk. 301. § (2) bekezdése alapján késedelmi kamatot is felszámolhatott, mert erre a felek szerződése és az r.Ptk. rendelkezései alapján is jogosult volt. Osztotta az alperesnek azt a hivatkozását is, hogy nem kötelezhető a lejárt szerződés meghosszabbítására vagy módosítására, így e körben jogellenesség a részéről nem merült fel.

[31] A felperesi ügyvezetők meghallgatása alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Magyarországra is begyűrűző 2008. évi gazdasági válság hatásai okozhatták ténylegesen a felperesek ingatlanértékesítéssel kapcsolatos nehézségeit, mely a felpereseknek, mint projektcégeknek a saját üzleti kockázata, azt az alperesre mint szerződéses partnerre nem háríthatták át.

[32] Figyelemmel arra, hogy a felek a szerződésmódosításban megegyeztek a fennálló tőke- és késedelmi kamattartozás összegében, az elengedés mértékében, és az el nem engedett késedelmi kamat tőkésítésében – mely megállapodást a felperesek az egyéves igényérvényesítési határidőben nem támadták meg – utóbb nem sérelmezhetik a megállapodásban foglaltakat, azt be kell tartaniuk. A felperesek nehéz gazdasági helyzetének kialakulásában az alperesi közrehatást nem találta megállapíthatónak, így az 1. számú kereset alaptalan.

[33] A 3. és 5. számú kereseti kérelemhez kapcsolódó alperesi jogellenes magatartás körében úgy foglalt állást, hogy a vételi jogot törölő előzetes és végleges engedélyek kiadása során az alperes nem volt késedelemben, így ezzel okozati összefüggésben a felpereseknek kára sem keletkezett. A felperesek keretszerződésének 17.9.5. pontjában rögzített értékesítési minimál ár követelményének a felperesek nem tettek eleget, melyet dr. tanú4 tanú, továbbá tanú6 tanú vallomása is alátámasztott. A törlési engedélyek kiadásának elmaradását vagy késlekedését ezért alaptalanul sérelmezték, mivel éppen a felperesek szegték meg a szerződésben foglaltakat azzal, hogy nem az óvadéki számlára utalták a vételárat, vagy áron aluli értékesítést akartak az alperessel elfogadtatni, amelyhez az alperes nem járult hozzá. tanú5 tanú vallomásával szemben tanú1 és tanú2 tanúk vallomása sem támasztotta alá az alperesi szerződésszegő magatartást a felvilágosításadás elmulasztása körében.

[34] Az elsőfokú bíróság nem látta szükségesnek az igazságügyi könyvszakértői vélemény kiegészítését, mert a beszerzett szakértői vélemény kellően részletes és alapos volt. Nem tartotta indokoltnak az ingatlanforgalmi szakértő perbe történő bevezetését sem, mivel a felek megállapodásában foglaltaknak tulajdonított jelentőséget a minimál ár vonatkozásában, így az ingatlanok piaci forgalmi értékének perbeli meghatározása szükségtelen volt.

[35] Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása iránt az r.Pp. 252. § (2) bekezdésére figyelemmel, mivel álláspontjuk szerint az ügy érdemére kiható, lényeges eljárási szabálysértés történt. Másodlagosan az elsőfokú ítélet keresetük szerinti megváltoztatásával az alperest 245.853.863 forint kártérítés megfizetésére kérték kötelezni azzal, hogy az r.Pp. 235. § (1) bekezdése alapján az ítéltábla engedélyezze a megismételt elsőfokú eljárásban elutasított bizonyítási indítványaik előterjesztését. Harmadlagosan az r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az ítélet megváltoztatását akként kérték, hogy az ítéltábla kötelezze az alperest az I. rendű felperes javára 19.400.000 forint, míg a II. rendű felperes javára 27.200.000 forint, mint jogtalanul el nem engedett és tőkésített késedelmi kamat visszafizetésére.

[36] A felperesek fellebbezésükben elsőként a megismételt elsőfokú eljárásban előterjesztett keresetváltoztatásukat és végleges keresetüket rögzítették. Hangsúlyozták, hogy a korábban 1. számúként megjelölt, a jogtalanul el nem engedett és tőkésített késedelmi kamat megfizetésére irányuló kereseti kérelmet tartották fenn, a 2. és 4. számú kérelmekről elálltak, a 3. számúként – az alperes által 2014. decembertől késedelmi kamatként beszédett és jogfenntartással – megjelölt 18.000.000 forint összegű kár megtérítésére irányuló kereseti kérelmüket pedig megváltoztatták. Az 5. számú, az alperes által az ingatlanok tehermentesítésére vonatkozó nyilatkozatok késedelmes kiadásával, valamint a felperesek gazdasági tevékenységét akadályozó jogsértő és szerződésszegő eljárással okozott összesen 97.333.850 forint összegű kár megtérítésére irányuló keresetet fenntartották. Így az 1-5. szám alatt részletezett kereseti kérelmeknek megfelelően 245.853.863 forint összegű igényt terjesztettek elő.

[37] Az 1. számú kereseti kérelem tekintetében összegezve megismételték az elsőfokú eljárásban hivatkozottakat, miszerint a 2013. november 6-i, az eredeti szerződést visszamenő hatállyal módosító szerződésre tekintettel felszámított késedelmi kamat jogtalan, mert a szerződésmódosítás a szerződés lejáratát határidejét változtatta meg, ezért nem eshetek késedelembe.

[38] A 3. számú kereseti kérelem tekintetében változatlanul sérelmezték, hogy a felperesek kifejezett kérése ellenére nem volt hajlandó az alperes meghosszabbítani a kölcsönszerződést, és nem gyakorolta a szerződésekből eredő vételi jogát, vagy nem kísérelte meg a követelés kielégítését a rendelkezésre álló fedezetekből.

[39] A projekt kivitelezését ellehetetlenítő alperesi magatartás körében továbbra is hivatkoztak arra, hogy sem az előzetes elvi engedélyeket, sem pedig a végleges törlési engedélyeket nem adta ki az alperes határidőben, amely az adásvételi szerződések megkötéséhez vezetett. A felperesek a piacon kedvezőtlen pozícióba kerültek eladóként, mely további extra költségráfordítást okozott nekik. Az ingatlanértékesítés folyamatos alperesi akadályozása folytán a bank további extra késedelmi kamathoz jutott, mellyel jelentős kárt okozott.

[40] Az 5. számú keresettel összefüggésben az ingatlanok tehermentesítésére vonatkozó nyilatkozatok késedelmes kiadásával, és a felperesek gazdasági tevékenységét akadályozó és nehezítő, jogsértő és szerződésszegő eljárással kapcsolatban 97.333.850 forint összegű káruk keletkezett elmaradt haszonként. Az alperes jogellenes magatartását itt is az előzetes elvi engedélyek és végleges törlési engedélyek kiadásának elmaradásában, elhúzódásában határozták meg, amit alátámasztott a felperesi ügyvezetők nyilatkozata, valamint az F/3-F/12. alatt becsatolt okirati bizonyítékok. Az alperesi jogellenességet alátámasztó momentumként hangsúlyozták, hogy az engedményezést követően az alperesi beavatkozó együttműködésének eredményeként 3 hónap alatt már 15 lakást és egyéb ingatlant tudtak értékesíteni.

[41] A 97.333.850 forint összegű kár részint a projekt indokolatlan elhúzódásából felmerült jelentős költségekből tevődött össze 32.920.720 forint összegben, melyet az F/13. szám alatti kimutatásban részleteztek, míg az ingatlanok forgalomképességének és értékének csökkenése eredményeként 64.413.150 forint összegű árbevétel kiesés keletkezett, melyet az F/14. alatt csatolt kimutatásban mutattak ki.

[42] A felperesek továbbra is fenntartották a megismételt elsőfokú eljárásban előterjesztett és nem foganatosított bizonyítási indítványukat. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság megsértette az r.Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt eljárási alapelvet, amikor a bizonyítási teherre történő kioktatást követően a későbbiekben a bizonyítástól elzárta őket azzal, hogy mellőzte az ingatlanforgalmi szakértő kirendelését, valamint a szakértői vélemény kiegészítése iránt előterjesztett kérelem teljesítését, ezért az ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

[43] Állították, hogy az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás során feltárt bizonyítékokat sem értékelte megfelelően, és azokból helytelen következtetésre jutott. E körben kiemelték, hogy a kirendelt igazságügyi könyvszakértő véleményében a 2012. június 30.-a előtt előírt, tőkét terhelő 7.134.654 forint összegű késedelmi kamat indokolatlan beszedését állapította meg, mert ebben az időpontban a tőke még nem volt esedékes. A szakértő arra is tett megállapításokat, hogy amennyiben nem késedelmi kamat járt a szerződésmódosítások előkészítése és megkötése tárgyalásos időszakában, hanem ügyleti kamat, úgy a felperesek terhére 22.333.895 forinttal kevesebb kamatot érvényesíthetett volna az alperes. Ezeket a megállapításokat azonban figyelmen kívül hagyta.

[44] Sérelmezték, hogy az alperes az eljárás során a felperes részletes nyilatkozatai ellenére nem tett megfelelő nyilatkozatot, és nem működött együtt a szakértővel, mely jogsértő és rosszhiszemű magatartása végig jellemezte az eljárást. Ezzel szemben az elsőfokú eljárásban bizonyították, hogy a projekt alatt mindvégig igyekeztek az értékesítés folyamatosságát fenntartani. A kárenyhítés körében is erőfeszítéseket tettek, melyet mi sem bizonyít jobban, hogy a felszámolási eljárásból magukat kimentették.

[45] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az érdemben helyes és a jogszabályoknak megfelelő elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás során nem sértett jogszabályt, ezért az ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt. A mellőzött bizonyítási indítványok olyan kérdésekre irányultak, amelynek megválaszolása nem ingatlanforgalmi szakértő feladata.

[46] A könyvszakértői vélemény kiegészítésére előterjesztett kérdések sem tartoznak az igazságügyi könyvszakértő kompetenciájába, így nem a szakértőnek kell megválaszolni,

hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlan értékesítése során kinek mi a kötelezettsége, vagy a tehermentesítési bizonytalanság hogyan befolyásolja a vevők vételi szándékát vagy az árképzést. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság hosszas bizonyítási eljárás lefolytatását követően a tényállást teljeskörűen feltárta, az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelem indokolatlan.

[47] Az 1. számú kereset körében – utalva az r.Ptk. 200. § (1) bekezdésének szerződéskötési szabadságára – hangsúlyozta, hogy a felek közjegyzői okiratban kifejezetten rendelkeztek a szerződés eredeti lejáratának időpontjáról és a szerződésmódosítás hatályba lépéséig felmerült késedelmi kamatokról. Tartozásaikat a felperesek kifejezetten elismerték. Az alperes a fennállt késedelmi kamattartozás több mint 70%-át elengedte, és csak a fennmaradt rész került tőkésítésre. Amennyiben helytálló lenne a felperesek hivatkozása, úgy késedelmi kamat helyett ügyleti kamatot lettek volna kötelesek fizetni, amely nagyságrendileg a 46.000.000 forint tőkésített kamathoz képest 97.000.000 forintot tett volna ki, így a felperesek jobban jártak a szerződésmódosítással.

[48] Az r.Ptk. 318. § (1) bekezdésére alapított kártérítési keresettel kapcsolatban továbbra is vitatta a szerződésszegés tényét. A felperesek a sérelmezett szerződésben foglaltak teljesítésétől – megtámadás hiányában – nem mentesülhetnek.

[49] A 3. és 5. számú kereset tekintetében vitatta az alperes, hogy a projekt megvalósítását és az ingatlanok értékesítését akadályozta. Hangsúlyozta, hogy nem volt köteles a hitelszerződésben megjelölt összegek visszafizetésének határidejét a továbbiakban meghosszabbítani, vagy más módon a szerződést módosítani. A szerződésmódosítás hatályba lépésének elhúzódása pedig nem minősíthető szerződésszegésnek. Ha a felperesek teljesítették volna lejáratkor határidőben a fizetési kötelezettségüket, úgy késedelmi kamat sem került volna felszámításra. Az alperes szabadon dönthette el, hogy mely biztosítékot érvényesíti, ez nem minősül szerződésszegésnek.

[50] Vitatta azt is, hogy akár az együttműködési, akár a szerződéses kötelezettségét megszegte volna az előzetes és végleges törlési nyilatkozatok kiadásával, vagy megghiúsította volna az ingatlanok értékesítését. E körben utalt arra, hogy a szerződések rendelkezései nem tartalmaztak pontos határidőt arra, hogy milyen feltételek bekövetkeztekor hány napon belül kellett az előzetes feltételes törlő nyilatkozatot a banknak kiadni, ezért a bank késedelme kizárt. A végleges törlő nyilatkozatok vonatkozásában pedig a hitelszerződések 17.9. pontjában foglaltakat hívta fel.

[51] A felperesek 2020. június 12-i keresetpontosítása szerinti 6. szám alatt előterjesztett 7.134.654,16 forint összegű kereseti követelés kapcsán az elévülési kifogását fenntartotta arra hivatkozással, hogy a felperesek a szakértői vélemény alapján 2013. november 6-át jelölték meg a kár bekövetkezte időpontjaként. Egyebekben pedig a keresetváltoztatásnak az r.Pp. 146/A. §-a alapján nem volt helye.

[52] A felperes által hivatkozott 22.333.895 forinttal kevesebb kamatösszegre utalás álláspontja szerint nem releváns, ezért az elsőfokú bíróság alappal hagyta figyelmen kívül.

[53] Nem értett egyet azzal a felperesi állítással sem, hogy a peres eljárást akadályozta, ezzel szemben az eljárás során a választ megadta, azok folyamatos megismétlésére nem volt szükség.

[54] Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmet, nyilatkozatot nem terjesztett elő.

[55] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés elbírálása időpontjában irányadó, a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Veir. II.) 21. §-a szerint az r.Pp. rendelkezéseit a kormányrendeletben foglalt eltérésekkel alkalmazta, és a Veir. II. 27. (1) bekezdése értelmében a benyújtott fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.

[56] A fellebbezés alaptalan.

[57] A felperések fellebbezése elsődlegesen az ügy érdemére is kiható lényeges eljárás szabálysértésre figyelemmel az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult az r.Pp. 252. § (2) bekezdése alapján, ezért az ítéltábla először ezt a kérelmet vizsgálta, mert a határozat hatályon kívül helyezése annak érdemi felülvizsgálatát kizárja. E körben a felperések arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherrel kapcsolatos részletes kioktatást követően a bizonyítás lehetőségétől a szakértői bizonyítás során elzárta őket azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére és a könyvszakértői vélemény kiegészítésére irányuló indítványukat elutasította.

[58] Az iratokból megállapítható, hogy a Fővárosi Ítéltábla korábbi hatályon kívül helyező végzésének iránymutatása szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást lefolytatta, ennek megfelelően a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben megállapította. A felperések által indítványozott tanúkat meghallgatta, a szakértői bizonyítást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat helyesen értékelte.

[59] A felperések az ingatlanforgalmi szakértő bevonását az 5. számú kereseti kérelemhez kapcsolódóan, kizárólag a kárösszagszerűségének bizonyítása érdekében kérték annak kimunkálására, hogy az adott ingatlannak a piaci ára az általuk megjelölt és a tényleges értékesítési árhoz képest valójában magasabb összeget tett volna ki. Az ingatlanok

tehermentesítésével kapcsolatos alperesi nyilatkozatok késedelmes kiadása miatt szenvedtek el árvesztést a valós piaci árhoz képest mintegy 15%-os mértékben. E kérelmük jogalapját is az r.Ptk. 318. §-a szerinti szerződésszegéssel okozott kárként határozták meg.

[60] Az r.Ptk. 318. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó r.Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében a kárfelelősség megállapításának feltétele a felróható jogellenes magatartással okozati összefüggésben keletkezett kár. Felmerülhet ezen túl – szükség esetén – annak bizonyítása, hogy a károsult eleget tett-e a kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság az ingatlanforgalmi szakértővel érintett 5. számú kereseti kérelmet jogellenesség hiányában utasította el, mellyel az ítéltábla a később kifejtettek szerint egyetért, ezért a kártérítési tényállás egyik elemének hiányában a kár összegére a továbbiakban szükségtelen a bizonyítás. Az ingatlanforgalmi szakértő bevezetésével összefüggésben így az ítélet hatályon kívül helyezésére és az eljárás megismétlésére nem volt ok.

[61] Alaptalanul sérelmezik a felperesek azt is, hogy az elsőfokú bíróság a könyvszakértői vélemény kiegészítését nem rendelte el az általuk megjelölt kérdések körében. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a szakértői véleményt teljeskörűnek és megalapozottnak, amelyben a szakértő maga is hangsúlyozta, hogy az 1. számú kereseti kérelem tekintetében annak eldöntése, hogy az alperes jogosult volt-e a szerződés módosításának időtartamára késedelmi kamat felszámítására jogkérdés, és nem tartozik a szakértő kompetenciájába. Ezt követően a szakértőnek a 2012. június 30. és 2013. november 6. közötti időszakra vonatkozó, ügyleti kamat felszámításának indokoltságát érintő megállapítása és számítása kizárólag abban az esetben bírna jelentőséggel, ha a felpereseknek az 1. számú kereseti kérelme alapos lenne. Az elsőfokú bíróság ezt a kereseti kérelmet azonban nem találta megalapozottnak, mellyel a másodfokú bíróság is egyetért, így a szakértői vélemény további kiegészítésére nem volt szükség.

[62] Megjegyzi az ítéltábla, hogy a szakértői vélemény kiegészítésével érintett körben feltett felperesi kérdések nem minősülnek könyvszakértői szakkérdésnek, így az, hogy milyen kötelezettség terheli az eladót és a jelzálogjogosultat, hogyan hat az ingatlan értékesítésére a kiadott előzetes elvi nyilatkozat, vagy a vevő számára jelent-e bármilyen kockázatot a tehermentesítés bizonytalansága, illetve ez a kockázat az ingatlan vételárában tükröződik-e, valamint befolyásolja-e a tehermentesítés bizonytalansága a vevők vásárlási kedvét az ingatlanpiacon, nem kifejezetten könyvszakértői szakkérdés, ezért a felperesek ezen indítványa ebből az okból is alaptalan volt, és azt helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság.

[63] Mindezek alapján az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezésben állított eljárási szabálysértés nélkül hozta meg döntését, a hatályon kívül helyezésre nem volt ok, ezért az ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem keretei között érdemben vizsgálta.

[64] Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt azonban nem rögzítette teljeskörűen, figyelemmel arra, hogy a felperesek véglegesen elbírálandó kereseti kérelmeit nem megfelelően ismertette az ítéletében. Azonban az ítéleti döntés és a jogi indokolás valamennyi kereseti kérelem jogalapjára kiterjedt, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ez okból sem volt szükség.

[65] Az ítéltábla az elsőfokú ítélet tényállását kiegészíti a kamattámogatott hitelkeret szerződések kamatra és késedelmi kamatra, az értékesítési feltételekre és a törlesztési engedélyek kiadására, valamint a szerződések meghosszabbítására vonatkozó alábbi rendelkezéseivel.

[66] A felek által kötött hitelkeret szerződés részletesen tartalmazta a hitelkeret lehívásának feltételeit, amely szerint a felperesek a hitel üteméhez a beruházás ütemében tudtak hozzájutni. A bank a lehívott összeget a társaság pénzforgalmi számláján írta jóvá, a hitelösszeg után az adós kamatot volt köteles fizetni, melyet a bank minden esetben a kamatperiódus végén írt elő, a kamatperiódus hossza egy hónap volt. A szerződések szerint a fizetendő kamat a kamatbázis és a kamatfelár összege.

[67] Az 5.1. pontban meghatározták a kamatfelár összegét százalékos mértékben, az 5.2. pontban pedig az ügyleti kamatláb szerződéskötés napján rögzített értékét szintén százalékos összegben. A szerződések 5.5. pontja értelmében a kamat megfizetése az ügyfél óvadéki számlájának banki megterhelésével történik. Az 5.8. pont feljogosítja a bankot egyoldalú kamatmódosításra, míg az 5.9. pont a késedelmi kamat tekintetében akként rendelkezik, hogy a késedelem időtartamára a bank a meg nem fizetett összegre az esedékesség napján érvényes ügyleti kamaton felül a mindenkor érvényes kondíciós listában meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít fel, amennyiben az üzletfél a hitelkeret szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének esedékességkor nem tett eleget. Az 5.10. pont értelmében a késedelmi kamat a ténylegesen eltelt napok figyelembevételével kerül megállapításra.

[68] A szerződések 8.1. pontja a kölcsön visszafizetésének határidejét az I. rendű felperes tekintetében a hitelkeret szerződés aláírásától számított 30 hónapban, míg a II. rendű felperes tekintetében 24 hónapban rögzítette. A szerződések 10. pontja értelmében az üzletfél kérheti a kölcsön futamidejének meghosszabbítását, amelyet a bank az összes körülmény figyelembevételével bírál el, azonban a meghosszabbításra nem köteles.

[69] A szerződések 17.9. pontja a projektben található ingatlanok értékesítésének részletszabályait rögzíti. Ezen belül a 17.9.1. pont az ingatlan adásvételi szerződések kötésének menetét és feltételeit szabályozza: e körben szükséges a társasház alapító okiratának elfogadása, aláírása, ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása, széljegyre vétele. A 17.9.2. pont a lakások adásvételére irányuló szerződéskötés szabályain belül meghatározza az adásvételi szerződés egyes tartalmi elemeit és azt, hogy a jelzálogjog és vételi jog

törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot a bank csak a teljes vételár óvadéki számlán történő jóváírását követően köteles kiadni, amennyiben a létrehozott társasház jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének bemutatása megtörtént. A bank azonban a projekt keretében megvalósuló lakások értékesítésének elősegítése érdekében kötelezettséget vállalt arra, hogy az üzletfél részére olyan tartalmú nyilatkozatot ad ki, hogy az adásvétel tárgyát képező lakás vonatkozásában a jelzálogjoga és vételi joga törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot öt munkanapon belül ki fogja adni, amennyiben a vevő az adásvételi szerződés alapján a vételárat szerződésszerűen az óvadéki számlára befizette, vagy azon a teljes vételár teljes összege jóváírásra került, és az előző bekezdésben említett további feltételek is teljesültek, valamint a vevő tulajdonszerzésének várhatóan nem lesz akadálya.

[70] A szerződések 17.9.5. pontja a lakások, üzletek, garázsok, szabadtéri kocsibeállók minimál vételárát határozza meg, mely minimál vételár alatti szerződéskötés csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges. A 17.9.6. pontban az eladó kötelezettségévé tették a megkötött adásvételi szerződések 3 banki napon belüli átadását a bank részére.

[71] Az ítéltábla a tényállást kiegészíti továbbá azzal, hogy a felek a 2013. november 6-án közjegyző² közjegyző előtt közjegyzői okiratba foglalt megállapodásaik (a továbbiakban: szerződésmódosítás) 1.3. pontjában mindkét felperes tekintetében megállapodtak abban, hogy az üzletfél – azaz a felperesek – a lejárt kölcsöntartozás után az eredeti lejárat időpontjától a szerződés hatálybalépésének napjáig a felmerült késedelmi kamatot a kamattámogatott hitelkeret szerződés vonatkozó rendelkezésének megfelelően köteles megfizetni. A szerződések 1.4. pontjai rögzítik az I. rendű felperesnek és a II. rendű felperesnek a kamattámogatott hitelkeret szerződés alapján a bankkal szemben fennálló tőketartozását, valamint a lejárt kamat tartozásának összegét is. A 3.1. pontban a felek a lejárt késedelmi kamattartozás elengedett összegét rögzítették, valamint az I. rendű felperes tekintetében 19.349.564,44 forint fennmaradó késedelmi kamattartozást, míg a II. rendű felperes tekintetében 27.164.920,30 forint fennmaradó késedelmi kamattartozást határoztak meg azzal, hogy az tőkésítésre kerül.

[72] Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, indokait túlnyomó részben osztotta.

[73] Az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki a jogvita elbírálása során a felek között létrejött megállapodások tartalmából arra tekintettel, hogy a felek jogviszonyát szabályozó diszpozitív jogszabályokat csak akkor kell irányadónak tekinteni mögöttes jogszabályi rendelkezésként, amennyiben a felek szerződése egy-egy kérdésre kifejezetten nem tér ki.

[74] Bár az elsőfokú bíróság a felperes végleges keresetének egyes kereseti kérelmeit nem rögzítette pontosan, az ítélet jogi indokolásából egyértelműen megállapítható, hogy a fenntartott négy (1., 3., 5., 6. számú) kereseti kérelem jogalapja teljeskörűen elbírálásra került,

mellyel a másodfokú bíróság is egyetértett. Az ítéltábla az egyes kereseti kérelmekhez kapcsolódóan a fellebbezésre és a fellebbezési ellenkérelemre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

[75] Az 1. számú kereseti kérelem kapcsán az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felek a szerződésmódosításban meghatározták és rögzítették a 2013. november 6-án hatályba lépett szerződésmódosításig keletkezett, fennálló törke- és késedelmi kamattartozást, valamint annak összegét.

[76] A felperesek az 1. számú kereseti kérelem körében mindössze arra hivatkoztak, hogy a szerződés visszamenőleges hatállyal történő módosítására tekintettel az r.Ptk. 298. §-a alapján nem eshettek késedelembe figyelemmel arra, hogy az eredeti szerződést hatályában fenntartották, mindössze a lejárat határidőt módosították. Olyan tényelőadásuk azonban nem volt, amely arra vonatkozott, hogy az alperes a szerződés módosításának folyamatában valamely szerződéses kötelezettségét megszegte, vagy egyéb jogellenes magatartása folytán húzódott el a szerződésmódosítás.

[77] A hitelkeret szerződések 10. pontjában rendelkeztek arról, hogy a szerződés meghosszabbítható, azonban ez az alperes részére kötelezettséget nem írt elő. Az, hogy a felperesek a futamidő meghosszabbítását kérhették, az alperes tekintetében kötelezettséget a szerződés meghosszabbítására nem keletkeztetett, jogában állt megtagadni a futamidő újabb és újabb meghosszabbítását.

[78] Ugyanakkor e rendelkezések határidőt sem állapítanak meg, ezért az alperes – az eljárás során és a fellebbezési ellenkérelmében is – helytállóan hivatkozott arra, hogy a visszafizetési határidő módosítására irányuló tárgyalások elhúzódása a részéről szerződésszegést nem valósított meg. A felperesek állításával szemben az alperes részéről nem állapítható meg a projekt akadályozása sem ebből kifolyólag, mert a felperesek kérelmének megfelelően nyitott volt a futamidő módosítására, de nem volt elvárható, hogy ezt minden további következmény nélkül megtegye.

[79] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, hogy a felek a közokiratba foglalt szerződésmódosításban a felperesek által a továbbiakban fizetendő és tőkésített késedelmi kamat mértékében megállapodtak, a felperesek elismerték az egyébként őket terhelő késedelmi kamat összegét, ami tartozáselismerésnek minősül az r.Ptk. 242. § (1) bekezdése folytán, ezért az elismert tartozás megfizetése alól csak akkor szabadulhatnak, ha bizonyítják, hogy tartozásuk nem áll fenn, az bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen.

[80] A tartozáselismerés szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az a szerződésmódosításban került rögzítésre. Az r.Ptk. 242. § (2) bekezdése nem értelmezhető

akként, hogy az kifejezetten csak egyoldalú írásbeli nyilatkozatban jelenhet meg, a felek által aláírt, a szerződés módosításában rögzített nyilatkozat ebben az esetben is az alperes felé, felperesek által megtett írásbeli nyilatkozatnak minősül.

[81] A szakértői vélemény számszakilag is alátámasztotta az alperes által elszámolt késedelmi kamat mértékét. Igazolta, hogy a késedelmi kamat elszámolások a szerződés módosításainak és a szerződésekben foglaltaknak megfelelnek. Önmagában az a tény, hogy a lejáratot követően a felek a szerződés futamidejét módosították, nem jelenti azt, hogy ne állapodhattak volna meg az addig felmerült késedelmi kamat rendezéséről, annak részbeni elengedéséről és a fennmaradó tőkésítéséről. Jogszabály ilyen tilalmat nem állapít meg, az alperesnek pedig szerződéskötési, illetőleg a szerződés meghosszabbítása iránti kötelezettsége nem volt.

[82] Helytállóan mutatott rá az alperes a szakértői vélemény alapján arra, hogy késedelmi kamat hiányában ügyleti kamatot számolhatott volna el, amely nagyságrendileg haladta volna meg a tőkésített 46.000.000 forint késedelmi kamat összegét. Ugyanakkor a felek megállapodása folytán a szerződésmódosításig eltelt időszakban felszámítható késedelmi kamat jelentős részét (70%-át) elengedte.

[83] Alaptalanul sérelmezték a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény ügyleti kamatra vonatkozó megállapítását nem vette figyelembe, mivel azt a szakértő kérdés nélkül mintegy elméleti jelleggel vetette fel és végzett számításokat. Az 1. számú kereseti kérelem alaptalanságára, a tőkésített késedelmi kamatra vonatkozó megállapodásra figyelemmel azonban ennek nem volt jelentősége.

[84] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperesek 1. számú keresetét.

[85] A 3. és az 5. számú kereseti kérelmekhez kapcsolódóan az elsőfokú bíróság részletesen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat. A felperesek ezért alaptalanul sérelmezték fellebbezésükben, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárásból nyert bizonyítékokat, így különösen a felperesi képviselők terjedelmes előadását nem vette figyelembe és nem értékelte. Az ítéltábla rámutat azonban, hogy a törvényes képviselők előadása a fél nyilatkozatának minősül, így önmagában a felperesi tényelőadások igazolására nem szolgálnak elegendő bizonyítékként.

[86] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során meghallgatott tanúk nyilatkozatát is figyelembe vette és értékelte. A felperesi részről megjelenő tanúk, valamint az alperes részéről eljáró banki alkalmazottak tanúvallomása azonban egymásnak ellentmondó. Így ellentmondóak a vallomások az alperes terhére rótt, a vevőkkel történő szerződéskötések többletköltsége, a törölt nyilatkozatok késedelméből eredő vevői érdekmúlás és az alperes

szerződésszegő magatartása miatti alacsonyabb áron történő értékesítés körében. Az egyes projektben érintett lakások, helyiségek tekintetében részletes tényelődást a felperesek nem tettek, és azzal kapcsolatos konkrét bizonyítékot sem csatoltak, csupán egyes ingatlanok tekintetében nyújtottak be okirati bizonyítékokat. Mindez azonban összességében nem volt alkalmas arra, hogy bizonyítsa, az alperes terhére róható a projekt befejezésének elhúzódása.

[87] A meghallgatott tanúk vallomását a konkrét, általuk elmondott ügyletek tekintetében az elsőfokú bíróság teljeskörűen értékelte, és az ítélet indokolásában rögzítette, hogy miért nem alkalmasak az alperesi szerződésszegés igazolására (elsőfokú ítélet 61. és 64. bekezdése).

[88] Hangsúlyozza az ítéltábla, hogy a felperesek által egyedülként megjelölt szerződéses pont, a kamattámogatott hitelkeret szerződés 17.9.2. pontja az előzetes törlési engedélyek kiadására határidőt nem szab meg, ahogy arra az alperes helytállóan rámutatott, csupán a végleges törlési engedélyek kiadásának határidejét rögzíti 5 banki napban abban az esetben, ha valamennyi szerződéses feltétel teljesítésre került. A felperesek a per során csupán arra hivatkoztak, hogy késlekedve, nem vagy nem jó tartalommal adta ki az alperes a feltételes és a végleges törlési engedélyeket. Arra vonatkozó adatot, tényállítást azonban nem adtak elő, hogy a végleges vagy feltételes törlési engedélyhez szükséges további feltételeket maguk teljesítették, ezért a törlési engedély kiadására az alperes ez esetben köteles lett volna.

[89] Helyesen jutott tehát az elsőfokú bíróság a bizonyítékok összességének értékelése során arra a következtetésre, hogy a bizonyítási eljárásban keletkezett és rendelkezésre álló bizonyítékok az alperes szerződésszegésének igazolására nem voltak alkalmasak.

[90] A 3. számú kereseti kérelem tekintetében az alperes jogellenes magatartásának hiányában a teljes szerződéses időszakban beszedett késedelmi kamatok visszafizetését sem igényelhetik alappal a felperesek kárként arra is figyelemmel, hogy a szerződések eredeti lejáratára, illetőleg a szerződések késedelmi kamat rendelkezései alapján az egyes tőkerészek esedékességének lejáratát követően a felperesek késedelembe estek. E késedelem tekintetében ugyan a 2013. november 6-i szerződésmódosítás a felek közötti megállapodást tartalmazza, azonban a szerződésmódosításban meghatározott, végleges lejáratot követő fizetési késedelem esetén felszámított késedelmi kamat sem minősül jogszerűtlennek, mivel a projekt elhúzódása a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem az alperesi szerződésszegés miatt következett be, így az neki nem felróható.

[91] Az 5. számú kereseti kérelem tekintetében is hiányzik az az alperesi szerződésszegő magatartás, amellyel okozati összefüggésben a felperesek által állított kár felmerülhetett. Itt is elsősorban az ingatlanok tehermentesítésére kiadandó nyilatkozatok késedelmére, illetőleg nem megfeleltetésére hivatkoztak a felperesek. Az ítéltábla e kereseti kérelem körében sem látta megállapíthatónak az alperes szerződésszegését, sem az ingatlanok értékesítése, sem pedig a tehermentesítéssel kapcsolatos nyilatkozatok kiadása körében, mint

ahogy azt fentebb kifejtette. Az ingatlanok minimál vételár alatti értékesítéséhez a hozzájárulás megtagadása nem minősülhet szerződésszegésnek, ezért jogellenes felróható magatartás hiányában a kártérítés további elemeinek vizsgálatára nem volt szükség.

[92] Rámutat az ítéltábla, hogy a felperesek nem jelölték meg a törlési engedélyek kiadásának elmulasztása körében olyan konkrét ingatlan adásvételi ügyletet, amelynek során az alperes a 17.9.2. pont szerinti szerződéses kötelezettségének a megjelölt határidő alatt nem tett eleget. Az ehhez kapcsolódó F/14. alatt csatolt melléklet egy listát tartalmaz konkrét ingatlanok, tulajdonosok és vételárak feltüntetésével. Ebből azonban nem állapítható meg, hogy a felperesek mely időponthoz képest állítják az alperes késedelmét. A lista önmagában nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az ingatlanok értékesítése késedelmet szenvedett oly módon, hogy azzal egyidejűleg a vevők utóbb olcsóbban vették meg azokat. A felperesek csupán általánosságban hivatkoztak az alperes szerződésszegő magatartására és az együttműködési kötelezettség megsértésére. Ugyanakkor a szerződés részletesen szabályozza a törlési engedélyre vonatkozó feltételeket, így csak abban az esetben állhat fenn az alperes szerződésszegő magatartására, amennyiben a felperesek ezen szerződéses rendelkezéseknek megfelelően jártak el, az alperes pedig ennek ellenére nem adta ki az engedélyt a törlésre. Erre azonban a felperesek még tényelőadást sem tettek, így e körben további bizonyításra nem volt szükség.

[93] Az elsőfokú bíróság ezért bizonyítottság hiányában helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a 3. és 5. számú kereseti kérelem is alaptalan.

[94] A felperesek 6. számú keresetében megjelölt és a fellebbezésben is hivatkozott 7.134.654,16 forint lejárt tőkére irányuló követelésével összefüggésben az ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az adott igény az r.Pp. 146. §-a folytán meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősülne, mert az r.Pp. 146/B. §-a szerint, ha a követelés a 200.000.000 forintot meghaladja, a keresetváltoztatás tilalma nem áll fenn. Ebből eredően a kereset felemelésére az r.Pp. fenti szabálya szerint bármikor lehetősége volt a felpereseknek.

[95] Nem osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az elévüléssel kapcsolatos álláspontját sem, mert az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy ez utóbbi igény elévült. A felperesek a 7.134.654 forint beszedett kamatra vonatkozó kereseti kérelmüket 2020. június 12-én a 44. sorszám alatti keresetpontosításban és keresetváltoztatásban terjesztették elő először. Nem fog helyt ezért az a hivatkozás, hogy ez a kereseti kérelem eredetileg 18.000.000 forintra irányuló kereseti kérelem részét képezte, ezért 2016-ban előterjesztésre került. Ezzel szemben az akkor 3. számúként jelölt kereseti kérelem a 2014. decembert követő késedelmi kamatként beszedett összegekre terjedt ki, amelyet a 2019. június 20-i keresetmódosításban a felperesek úgy változtattak meg, hogy a továbbiakban már a 2009. január 23. és 2016. február 4. közötti időszakban beszedett késedelmi kamatot kéri elsődlegesen, másodlagosan pedig a 2008. július 1. és 2016. június 6-a között megfizetettet. Utóbb, a szakértői véleményre tekintettel terjesztették elő hatodikként, és további késedelmi kamatot is megjelöltek a 2012. június 30. előtti időszakra.

[96] A szakértő által kidolgozott és álláspontja szerint indokolatlan késedelmi kamat elszámolás a tőke lejáratá hiányában 2010. július 27. és 2011. május 31. közötti időszakban került felszámításra és elszámolásra annak figyelembevételével is, hogy a felperesek a szakértői vélemény alapján 2013. november 6.-ával jelölték meg a jogosulatlanul felszámított késedelmi kamatból eredő károk keletkezésének időpontját. Az elévülés – az r.Ptk. 324. §-ában szabályozott ötéves határidejére figyelemmel – 2018. november 6-án bekövetkezett, így amennyiben el is fogadná az ítéltábla azt, hogy a 2019. június 20-án előterjesztett kereseti kérelem ezt az igényt magában foglalta, a követelés már ekkor elévült, tekintettel arra, hogy a 2019. június 20-án előterjesztett kereseti kérelem esetében az ötéves elévülési időtartam a 2014. június 20. előtti követelésekre is bekövetkezett. Így ez a követelés az r.Ptk. 325. § alapján bírói úton a továbbiakban nem érvényesíthető.

[97] Emellett rámutat az ítéltábla arra, hogy a szakértői véleménynek téves az a kiindulópontja, hogy mindkét kamattámogatott hitelkeret szerződés 2012. június 30-i végleges lejáratú időpontjára tekintettel a felperesek eddig nem eshettek késedelembe. Ezzel szemben a szerződésmódosítás 1.3. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a felek az eredeti szerződéses lejáratról járó késedelmi kamatfizetési kötelezettségüket ismerik el, és eszerint számítják azt. Figyelemmel kell lenni továbbá a szerződések 5.4. és 5.9. pontjában foglaltakra is, amely szerint az alperes késedelmi kamat felszámítására jogosult abban az esetben, ha a hitelkeret szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének az adós az esedékességkor nem tesz eleget.

[98] Ebből következően a felperesek fizetési kötelezettsége nemcsak a szerződések szerinti végső lejárat napján válhatott esedékessé, hanem a kamatperiódusok utolsó napját követően is. A szerződések 7. pontja pedig további díjakat és költségeket, törlesztési, rendelkezésre tartási díjat írnak elő, így ezek késedelmes fizetése során is keletkezhettek késedelmi kamattartozás. Ebből következően 2012. június 30-át megelőzően is felmerülhetett késedelmi kamat fizetési kötelezettsége a felpereseknek, ahogy arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott.

[99] Végül megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperesek által állított, a peres eljárás során tanúsított rosszhiszemű alperesi pervitelből – amennyiben az valóban megállapítható lenne – sem lehetne a felek jogviszonya alatti jogsértő és rosszhiszemű alperesi magatartásra következtetni. Ugyanakkor nem merült fel az elsőfokú eljárás során rosszhiszemű pervitel, mivel az alperes a felperesek érdemi előkészítő nyilatkozatára több esetben reagált, indítványaira, keresetmódosításaira nyilatkozatot tett.

[100] Az ítéltábla a fentiekben kifejtettekre tekintettel az alperes felróható, jogellenes magatartásának hiányában az elsőfokú bíróság ítéletét az r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján kiegészített indokolással helybenhagyta.

[101] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az r.Pp. 239. § alapján alkalmazandó r.Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelesek a felperesek megfizetni az alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Ennek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan állapította meg. A beavatkozó a fellebbezési eljárásban nyilatkozatot nem tett, ezért részére a másodfokú eljárásban költség nem állapítható meg. A pervesztes felperesek kötelesek viselni a fellebbezési illetéket is, figyelemmel azonban arra, hogy korábban már a 2.500.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte őket a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság, ezért az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési illeték ismételt megfizetése alól a felperesek mentesülnek.

Budapest, 2021. május 6.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

dr. Szunyogh Zsófia s.k.
előadó bíró

dr. Csonka Balázs s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: