

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Fejes Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Fejes János ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Zamecsnik, Pósfai és Társai Ügyvédi Iroda (I. rendű alperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Árnási Katalin ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, a dr. ... jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű, a személyesen eljáró IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, az V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű, a VI. rendű alperes neve (VI. rendű alperes címe) VI. rendű és a személyesen eljáró VII. rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. december 1. napján meghozott 20.P.26.267/2005/128. számú ítélete ellen a felperes részéről 130. és az I. rendű alperes részéről 131. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 158.110.798 (százötvennyolcmillió-száztízezer-hétszázkilencvennyolc) forintot és ezen összegből 136.479.364 (százharminchatmillió-négyszázhetvenkilencezer-háromszázhatvannégy) forint után 2011. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó, minden naptári félév teljes idejére a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot.

Az I. rendű alperest terhelő, a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.243.750 (egymillió-kétszáznegyvenháromezer- hétszázötven) forintra leszállítja.

A kereseti illeték viselését akként rendezi, hogy a felperest 324.000 (háromszázhuszonnégyezer) forint, az I. rendű alperest 576.000 (ötszázhetvenhatezer) forint megfizetésére kötelezi az államnak külön felhívásra.

Ezt meghaladóan - a felperesi fellebbezéssel érintett indokolásra is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 486.000 (négyszáznolcvanhatezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 414.000 (négyszáztizennégyezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes többször módosított viszontkeresetében kölcsön címén 105.478.362 forint tőke, valamint ezen összeg után 2004. december 14-től a kifizetés napjáig számított törvényes kamata, kártérítés címén 227.280.000 forint, biztatási kár címén pedig 10.000.000 forint és annak törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest. Másodlagosan a kereset arra irányult, hogy a bíróság a csarnok foglalójaként megfizetett 10.000.000 forintot is kölcsön jogcímén ítélje meg a részére, így ezen a címen összesen 115.478.362 forint tőke és ezen összeg után 2004. december 14-től a kifizetés napjáig számított törvényes kamata, kártérítés címén pedig 227.280.000 forint és annak törvényes kamata megfizetésére kötelezze a felperest.

A kölcsönkövetelést a **D... Kft.**, valamint a felperes között 2002. december 3-án létrejött szerződésre alapította, amelyben a felperes a tartozás visszafizetését 2003. július 31-ig vállalta. A kötelezettségének nem tett eleget, a **D... Kft.** a szerződésből eredő követelését pedig rá engedményezte. Előadta az I. rendű alperes, hogy ezt meghaladóan adott 10.234.000 forintot a felperesnek a **M...i** úti ingatlana tehermentesítésére, amelyet 2002. december 20-ig kellett volna visszafizetnie, 2002 márciusától 2004 márciusáig pedig több részletben még különböző összegeket adott át neki, illetőleg a házastársának. Utóbbi igazolására egy a felperes által aláírt szerződést (M/4 szám alatt), továbbá a felperes házastársa által aláírt kimutatást csatolt. A 2004. december 13-án a felperes III. kerületi ingatlanára kötött adásvételi szerződés alapján keletkezett 40.000.000 forint vételártartozását a kamatkövetelésébe beszámította. A kártérítési igénye körében a bankkal kötött hitelszerződésekkel kapcsolatos költségeket és kamatokat, az üzleti veszteségét, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos hirdetési költséget, a felperes ígéretei miatt bérelt csarnok bérleti díját és rezsiköltségét, továbbá a csarnokra kötött adásvételi szerződés alapján elvesztett foglalót érvényesítette. Hivatkozott a perben kirendelt **F-né V. É.** igazságügyi szakértő szakvéleményére, amely álláspontja szerint megállapította, hogy a kártérítési igénye ezen összeg erejéig megalapozott. Állította, hogy a felperes megakadályozta a saját ingatlanai értékesítését, tartozásait emiatt nem tudta kifizetni, ebből következően az I. rendű alperesi cég a teljes

gazdasági ellehetetlenülésének elkerülése végett áthidaló hitelek felvételére kényszerült.

A biztatási kárral kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy a felperes ajánlata és ígérete a csarnok megvásárlásához szükséges összeg biztosítására őt az adásvételi szerződés megkötésére indította, amely miatt a foglalót elvesztette, továbbá bérleti díjat és rezsiköltséget kellett fizetnie.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a **M...** úti ingatlan tehermentesítésével kapcsolatban kölcsönszerződés jött létre a pénzüintézet és a **D... Kft.** között, valamint azt sem, hogy további 10.234.000 forintot kapott az I. rendű alperestől erre a célra. Állította azonban, hogy a kapott összeget visszafizette olyan módon, hogy az ingatlanokból az I. rendű alperes különböző ingóságokat szállított el, amelyeket értékesített. Hivatkozott arra is, hogy hozzájárult a tulajdonában álló ingatlanoknak az I. rendű alperes részéről történő megterheléséhez. Vitatta, hogy 2002 márciusa és 2004 márciusa között ő vagy a felesége az I. rendű alperestől kölcsön jogcímén pénzt vett volna át. Állítása szerint az I. rendű alperes által csatolt 2002. augusztus 13-i kölcsönszerződés hamisítvány, azt két különböző okiratból rakták össze, ezt támasztja alá a perben kirendelt okmányszakértő véleménye is. A meghallgatott tanúk vallomásának kirekesztését kérte a bizonyítékok köréből, mert állítása szerint a meghallgatott személyek az alperes alkalmazottai voltak, így tőlük elfogulatlan vallomás nem volt várható. Az I. rendű alperes könyvelésében feltüntetett összeg bizonylatainak a hiányára is hivatkozott. A kártérítési igény tekintetében azt az álláspontot képviselte, hogy az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani a perben sem a jogellenes magatartását, sem az azzal okozati összefüggésben bekövetkezett kárt. Állította, hogy nem volt tudomása arról, hogy az I. rendű alperes milyen célból vette fel azokat a banki hiteleket, amelyeknek valójában az ő ingatlanai képezték a fedezetét. Vitatta, hogy a csarnokkal kapcsolatosan megállapodást kötött volna a felperessel és kifejtette, hogy az I. rendű alperes üzleti vesztesége a rossz gazdálkodás következménye.

Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet elutasította és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.500.000 forint + 25 % áfa perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint le nem rótt viszontkereseti illetéket.

Tényként rögzítette, hogy az I. rendű alperes 2002. június 1-jétől kezdődően egy csarnokot bérelt a **V...i** úton, amelyet meg akartak vásárolni a felperessel olyan módon, hogy utóbbi az ingatlanjai eladásából biztosítja a vételár egy részét. 2002. július 9-én az alperes az adásvételi szerződést megkötötte és 10.000.000 forint foglalót adott át az eladónak. A teljes vételárat végül nem tudta megfizetni, ezért 2003. december 9-én a szerződést felbontották, a foglalót elvesztette.

2002. augusztus 26-án a felperes meghatalmazta az alperes ügyvezetőjét, hogy a tulajdonában álló ingatlanok értékesítésében közreműködjön, a hitelbírálathoz érdekében eljárjon.

2002. november 18-án a peres felek megállapodására tekintettel az I. rendű alperesi ügyvezető érdekeltségébe tartozó **D... Kft.** a ... Banktól 45.000.000 forint

kölcsönt vett fel, majd 3-án kölcsönszerződést kötött a felperessel. Ebben a felperes vállalta, hogy az ingatlanjainak eladásából befolyt összegből legkésőbb 2003. július 31-ig visszafizeti a kölcsönt, és egyben mentesíti a **D... Kft-t** a további fizetési kötelezettség alól. A **D... Kft.** 2004. december 13-án a szerződésből eredő követelését az alperesre engedményezte. 2002. november 29-én az I. rendű alperes 10.234.000 forint kölcsönt adott a felperesnek, aki ennek visszafizetését 2002. december 20-ig vállalta. A fenti kölcsönszerződések célja az volt, hogy a felperes a B... ingatlanát tehermentesíteni tudja.

Az I. rendű alperes 2002. március 1. és 2004 márciusa között összesen 82.595.000 forint kölcsönt adott a felperesnek, illetőleg a házastársának. 2003. augusztus 13-án egy kölcsönszerződést írtak alá a peres felek, amely szerint 2002. március 1-je és 2003. augusztus 15-e között a felperes 78.814.630 forint kölcsönt vett föl az I. rendű alperestől és vállalta még, hogy 71.403.260 forint üzleti veszteséget is megfizet a részére 2003. augusztus 31-ig. A kölcsönszerződés lapjai nem egyidejűleg készültek, a felperesi névaláírás névtulajdonostól származása összehasonlító iratminták hiányában nem állapítható meg. A felperes házastársa egy másik okirat szerint elismerte, hogy 2002. november 23-a és 2004. március 30-a között összesen 82.595.000 forintot vett át az I. rendű alperestől.

2004. december 13-án az I. rendű alperes megvásárolta a felperestől a Sz .../1 és .../2 helyrajzi számú ingatlanokat 135.000.000 forintért, a B ... /3 helyrajzi szám alatti ingatlant 81.000.000 forintért, a K .../6 helyrajzi szám alatti ingatlant pedig 20.000.000 forintért. A megállapodások szerint a vételárak megfizetését 120 napon belül vállalta 15 napos birtokbaadási határidő mellett. A B. ingatlan tekintetében rögzítették a felek, hogy az aláíráskor 40.000.000 forintot a vevő megfizetett, a fennmaradó 41.000.000 forintot pedig hitelből fogja kiegyenlíteni. Az adásvételi szerződések alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került, az ingatlanok birtokbaadására azonban nem került sor.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződésekkel kapcsolatosan kifejtette, hogy a **D... Kft-vel**, továbbá az I. rendű alperessel 10.234.000 forintra kötött kölcsönszerződés tényét a felperes nem vitatta. Nem tudta bizonyítani azonban azt az állítását, hogy különböző bútorok, berendezési tárgyak átadásával, valamint két személygépkocsi értékesítésével a tartozását kiegyenlítette, ezért ebben a körben az I. rendű alperes a Ptk. 328. §-ának (1) bekezdése értelmében alappal érvényesítette az igényét.

A 78.814.630 forint összegű kölcsön, illetőleg a 71.403.200 forint összegű üzleti veszteség címén fennálló tartozás tekintetében a becsatolt okiratot az elsőfokú bíróság nem látta megfelelő bizonyítéknak. Rámutatott, hogy a felperes mindvégig vitatta annak aláírását, illetve állította, hogy több általa aláírt üres papírlap állt az I. rendű alperes rendelkezésére. **N. E.** kirendelt szakértő szakvéleménye révén megállapítható volt, hogy a kölcsönszerződés eredeti példányának lapjai nem ugyanazon nyomtatóval, vagyis nem egyidejűleg készültek. Ebből következően a kölcsönszerződés nem minősül olyan teljes bizonyító erejű magánokiratnak, ami az I. rendű alperes állítását igazolná.

Kifejtette ugyanakkor az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes könyvelésében a kirendelt könyvszakértő szakvéleménye szerint 82.595.000 forint szerepel kölcsön

címén. Emellett a meghallgatott tanúk egyezően adták elő, hogy 2002-től kezdődően az I. rendű alperes irodájában rendszeresen különböző összegek kerültek átadásra kölcsönként a felperes részére - az általános gyakorlat szerint - a házastársa útján, és átvételi elismervények aláírása mellett. A tanúk közül **N. R-né**, **Cz. L** és **Sz. J.** ugyan az alperes alkalmazottai voltak, ez azonban nem zárja ki az elfogulatlan nyilatkozatukat. **K. F.** az alperesi ügyvezető hozzátartozója, de a fentiekkel egyező vallomást tett. **Dr. M. L-nak** tudomása volt arról, hogy a felperesnek tartozása áll fenn, míg Sz. S-né tanúvallomását nem lehetett elfogadni, mert a büntető eljárásban ellentétesen nyilatkozott a kölcsönök átvételére vonatkozóan. Nem vitatta azonban azt, hogy a kölcsöntartozásról szóló becsatolt iratot aláírta, és ebben minden egyes tételnél szerepel, hogy az adott összeget átvette. Mivel ekkor házastársak voltak, a Csjt. 30. § (2) bekezdése alapján a felvett kölcsön a felperes tartozásának is minősül. A fenti bizonyítékok mérlegelésével az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy mindösszesen 82.595.000 forint kölcsöntartozása áll fenn a felperesnek, amelyből 40.000.000 forintot elszámoltak a felek a **M...** úti ingatlan adásvételekor, így tartozása az I. rendű alperes felé 42.595.000 forint. A viszontkereset azonban időelőtti, mert az I. rendű alperes ügyvezetője úgy nyilatkozott, hogy az elszámolás a perbeli ingatlanok értékesítésekor fog megtörténni. Erre ugyan sor került, azonban a vételárakat az I. rendű alperes még nem fizette meg, így az érintett felek nincsenek abban a helyzetben, hogy elszámolhassanak egymással.

A kártérítési igénnyel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján rögzítette az I. rendű alperes bizonyítási terhét, valamint a csatolt ingatlanközvetítői tájékoztatás, illetőleg **B. I.** tanúvallomása alapján azt, hogy a felperes akadályozta az értékesítést. Az adásvételi szerződésben azonban már nem vállalt kötelezettséget a továbbértékesítésben való közreműködésre, csak a 15 napon belül történő birtokbaadásra. Erre nem került sor, de az I. rendű alperes sem fizette meg a vételárát 40.000.000 forint kivételével. Ilyen módon egyikük sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ezért előnyök szerzése végett a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése alapján nem hivatkozhatnak a másik felróható magatartására. Ezt meghaladóan **F-né V. É.** könyvszakértői véleménye alapján az I. rendű alperes gazdálkodása rossz volt, amelyben szerepet játszott, hogy nagy összegű hitelek vett fel. A rossz üzleti döntéseinek a következményeit nem háríthatja át a felperesre. Oly módon kellett volna a döntéseit meghoznia, hogy ne veszélyeztesse a cég gazdasági működését. Nem foghat helyt továbbá az a hivatkozása, hogy a gazdasági ellehetetlenülés elkerülése érdekében került sor az áthidaló hitelek felvételére, mert nem derül ki a rendelkezésre álló adatokból, hogy a hitelek mire fordította.

A biztatási kárral kapcsolatos követelés tekintetében az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperes előadásával szemben **Sz. S-né** tanúként alátámasztotta, hogy az érintett csarnok megvásárlására voltak a feleknek üzleti terveik. Az I. rendű alperes minősítése szerint a felperes csendestársként vett volna részt az ügyletben, azonban nem jelölte meg, hogy az ingatlan vételárából milyen összeg megfizetését vállalta. A csendestárs jogintézményét a hatályos szabályozás nem ismeri, ebből

következően a peres felek jogviszonyában a polgári jogi társaság létrejötte merülhetne fel. A Ptk. 568. § (2) és (3) bekezdése alapján azonban közös gazdasági tevékenység üzletszerű folytatására ilyen már nem hozható létre. Ebből következően az I. rendű alperes nem alapíthat igényt az általa hivatkozottakra, mivel nem állnak fenn a biztatási kár megítélésének a feltételei. Nem adott elő továbbá olyan tényeket, melyek szerint 10.000.000 forintot a felperes kölcsönként vett volna át tőle.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes és a felperes is fellebbezést terjesztett elő.

Az I. rendű alperes elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását és a pontosított viszontkeresetében foglaltaknak megfelelően a felperes kötelezését a Ptk. 523. §-a alapján 105.478.362 forint és ezen összeg után 2004. december 14. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes kamat, kártérítés jogcímén a Ptk. 339. §-a alapján 227.208.000 forint, a Ptk. 6. §-a alapján pedig 10.000.000 forint és annak törvényes kamata megfizetésére. Másodlagosan a fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján. Harmadlagosan pedig az I. rendű alperes azt kérte, hogy az ítélet tábla a kölcsönkövetelés körében a pert a Pp. 254. §-ának (1) bekezdése alapján szüntesse meg, és az elsőfokú ítéletet ebben a körben helyezze hatályon kívül. Kérte végül a per főtárgya tekintetében megalapozatlan fellebbezések esetén az ügyvédi munkadíj címén megállapított perköltség mérséklését.

A kölcsönkövetelés vonatkozásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a kölcsöntartozás összegét, és alaptalanul utasította azt el időelőttiségi címén. A követelése összegszerűsége tekintetében az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva rögzítette, hogy a felperes a **D... Kft-vel** 45.000.000 forintra kötött kölcsönszerződésben a tőke összegén túl a kölcsön kamatait, valamint valamennyi járulékos költségét is vállalta megfizetni 2003. július 31-ig, 2003. augusztus 1-től 2004. december 13-ig terjedő időre ezért 6.767.260 forint kamatra tartott igényt. A 82.595.000 forint összegű kölcsönből a felperes 2003. augusztus végéig vállalt megfizetni 78.814.630 forintot, amelynek a kamata 2003. szeptember 1-től 2004. december 13-ig 11.116.102 forint. A fentiekből következően 2004. december 13-án összesen 145. 478.362 forint tartozása állt fenn a felperesnek figyelembe véve azt is, hogy a 82.595.000 forintban benne van a 10.234.000 forintos kölcsön is. A Ptk. 290. § (1) bekezdése, illetőleg a 293. §-a alapján az adásvételi szerződésben meghatározott 40.000.000 forintot a 2004. december 13-án fennálló 17.883.362 forint kamattartozásból, a fennmaradó részt pedig a 127.595.000 forint tőketartozásból levonva a kölcsön jogcímén fennálló követelését 105.478.362 forintban jelölte meg 2004. december 14. napjára vonatkoztatva. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül vonta le a 40.000.000 forintot a készpénzben átadott kölcsön összegéből, ezért helytelenül állapította meg a fennálló kölcsöntartozás összegét is. Utalt az I. rendű alperes arra, hogy a könyvszakértői jelentés nem csak a 82.595.000 forintos kölcsönt fogadta el - mint a könyvelésben szereplő tételt -, hanem a **D... Kft-től** engedményezés alapján érvényesített követelésnek a könyvekben történő feltüntetését is rögzítette.

Kifejtette, hogy a felperes az ingatlanok értékesítését hátráltatta, az árakat emelte, a vevőket elzavarta, ezért került sor arra, hogy végül maga vásároljon. 2004. december 14-ét követően is akadályozta azonban a továbbértékesítést, mert az ingatlanokat nem hagyta el, és nem tette lehetővé a megtekintésüket sem. Rámutatott az I. rendű alperes, hogy a teljesítési határidőt közokirattal, illetőleg teljes bizonyítóerejű magánokirattal, az eladások akadályoztatását pedig okiratokkal és tanúvallomásokkal igazolta. Erre tekintettel megalapozatlanul jutott az elsőfokú bíróság egyetlen mondat alapján arra a következtetésre, hogy az elszámolásra csak az eladást követően kerülhet sor. A 45.000.000 forint kölcsön és járulékai visszafizetésének a határideje 2003. július 31-e volt, a 82.595.000 forint kölcsön visszafizetését pedig az ingatlan eladásához kötötték, azonban a felperes ígérete ellenére ez lehetetlen volt. Azzal, hogy a peres eljárásban érvényesítette a követelését, ráutaló magatartással felmondta a készpénzben nyújtott kölcsönökre vonatkozó megállapodást, így időelőtti igényérvényesítésről nem lehet szó. Kifejtette az I. rendű alperes azt is, hogy az időelőttiség okán a Pp. 157. § a) pontja, illetőleg 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján a per megszüntetésének lett volna helye, amelyre a Pp. 158. § (1) bekezdése értelmében az eljárás bármely szakaszában hivatalból sor kerülhet.

A kártérítési igény tekintetében rámutatott, hogy a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésére hivatkozva döntött az elsőfokú bíróság, azonban nem állapítható meg, hogy a kártérítési követelésének mely részét utasította el erre tekintettel. A Ptk. 298. § a) pontja alapján pedig késedelembe nem eshetett, mert a Ptk. 303. § (3) bekezdése értelmében a felperes késedelme - a birtokbaadás elmulasztása - a saját késedelmét kizárja. Ennek alapján nem értelmezhető, hogy milyen felróható magatartást követett volna el. Iratellenes továbbá az elsőfokú bíróság azon megállapítása, mely szerint a szakvélemény a rossz gazdálkodását rögzítette. Ezzel szemben éppen arra mutatott rá, hogy a kárigénye 227.280.000 forint tekintetében megalapozott. Az eladósodottságát azzal magyarázta, hogy változatlan költségek mellett a hitelek és a szállítói tartozások miatt a kötelezettségei megduplázódtak és új készlet beszerzésére nem volt lehetőség. Már a 2006-ban előterjesztett viszontkeresetben előadta, hogy 2002-ben a nagyobb értékesítés és piac reményében kívánták a vállalkozást bővíteni figyelemmel arra, hogy a felperes felajánlotta a szükséges tőke biztosítását a csarnok megvásárlásához 50 %-os arányban. Az együttműködés kedvezőnek tűnt, ezért fizették ki a M... utcai ingatlant terhelő kölcsönt, illetve kötött szerződést a csarnok megvásárlására. Miután 2004 decemberében a felperes továbbra is megakadályozta az ingatlanok értékesítését, már nem látta értelmét a bérleti díjak fizetésének. A felperes ilyen módon meggátolta az érdekében felvett hitelek hiánytalan visszafizetését, amely jelentős késedelmi kamat, illetve egyéb költség keletkezését idézte elő, ezáltal az I. rendű alperesi cég a tevékenységét sem tudta megfelelően ellátni. Mindezeket az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és a szakvéleményben nem szereplő állításból vont le következtetést. Nem tért ki arra, hogy a szakértő által kimunkált kártételek (elmaradt árres, foglaló, bérleti díjak, rezsi, kamatok, hirdetési költségek) mely részét tekintette a rossz gazdálkodás eredményének. A felperes érdekében felvett 45.000.000 forintos kölcsön, a visszafizetés elmulasztása miatt keletkezett több mint

9.000.000 forint összegű kamatfizetési kötelezettség mindenképpen független a rossz gazdálkodástól. A gazdasági ellehetetlenülésének elkerülése érdekében kényszerült újabb áthidaló hitelek felvételére, ennek oka pedig az volt, hogy az ingatlanokat a felperes ígérete ellenére nem értékesítette, és egy idő után a M... utcai ingatlan tehermentesítése céljából felvett kölcsön törlesztő részleteit már nem tudta teljesíteni. A felperes sem vitatta ugyanakkor, hogy a hiteleket mire fordították és azok célja a szakvéleményből is egyértelmű. Ebből következően az a bírói megállapítás, hogy a hiteleket nem a cég működésére, gazdálkodásának elősegítésére fordította, csak feltételezésnek minősül, amelyen a döntés nem alapulhat.

A kárfelelősség okozati összefüggésére vonatkozóan indítványozta a szakértő felé további kérdések feltevését, a bizonyítatlanság következményeit ebből következően nem lehet rá hárítani. Az M/4. sorszám alatt csatolt okirat álláspontja szerint bizonyítja a 71.403.200 forint összegű üzleti veszteség címén fennálló követelését is. Az elsőfokú bíróság állításával szemben az ügyvezetője nem tett olyan kijelentést, mely szerint egy folyamat lett volna az okirat nyomtatása, így ezen megállapítás iratellenes. A törvényes képviselője ezzel szemben még a szakvélemény megismerése előtt elmondta, hogy a kölcsönszerződés mindkét oldala akként készült, hogy egyet vagy kettőt kinyomtatnak, aztán fénymásolóval összesen négy példányt készítettek. A sokszorosítás után került sor az aláírásra, így fordulhatott elő, hogy a kinyomtatott oldalt a fénymásolttal tűzték össze. A szakértő is kizárta, hogy az összefűzött két lapot korábban egy másik irathoz kapcsolták volna. A két lap azonossága megállapítható, összemásolásra vagy más, utólagos adatváltoztatásra utaló fizikai, illetve kémiai elváltozás pedig nem történt a szakvélemény alapján. Az elsőfokú bíróság tehát a kölcsönszerződést egy el nem hangzott kijelentés miatt nem minősítette teljes bizonyító erejű magánokiratnak. Ezen túlmenően nem tartotta életszerűtlennek, hogy egy dokumentum két lapja két lépésben keletkezik. Utalt továbbá arra, hogy a felperes meg sem próbálta igazolni azt az állítását, hogy összemásolás, illetőleg utólagos adatváltoztatás történt.

A biztatási kárral kapcsolatos igénye tekintetében a csendestársaságra, illetőleg a polgári jogi társaságra vonatkozó szabályok alkalmazására nem látott lehetőséget és kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a biztatási kár feltételeinek fennállását. Nem állapítható meg, hogy ezen kártérítési forma mely elemének hiányára vezette vissza a kérelme elutasítását. Utalt arra, hogy ugyanezen követelése tekintetében a másodlagos, kölcsön jogcímén előterjesztett igénye kizárólag a szakvéleményben foglaltak miatt került előterjesztésre. Iratellenesnek találta továbbá azt az ítéleti megállapítást, mely szerint nem jelölte meg, hogy a felperes mekkora összeg megfizetését vállalta, ezt ugyanis a 2006. március 23-án érkezett beadványban egyértelműen a vételár 50 %-ában határozta meg.

A megállapított ügyvédi munkadíjat azért vitatta, mert a felperes korábbi perbeli jogi képviselője mindösszesen négy rövid érdemi beadványt terjesztett elő, képviseleti jogosultsága 2009-ben megszűnt, többször is nem vagy késedelmesen tett eleget a bíróság felhívásainak. Az új jogi képviselő pedig csak az eljárás végén kapcsolódott be a perbe, csupán egy tárgyaláson jelent meg és egy érdemi beadványt terjesztett elő.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolásának a megváltoztatását és a 82.595.000 forint kölcsöntartozás fennállására vonatkozó megállapítás mellőzését kérte.

Kifejtette, hogy a házastársának a nyomozati eljárás során tett nyilatkozata, amely szerint 2002-től 2004-ig több mint 10 milliós nagyságrendű összeget vettek át **D. A-tól**, csak a nyomozást megszüntető határozat indokolásában szerepel, amely a vallomás összegzését tartalmazza. A vallomásában azonban pontosan kifejtette, hogy az - együttesen 20.000.000 forintot meg nem haladó - összegek átvétele a felperestől elszállított bútorok és más ingóságok ellenértékeként történt, nem pedig kölcsönként. Az okirat aláírására 2004 októberében az alperesi ügyvezető kifejezett kérésére került sor, aki azt állította, hogy csak azok a tételek szerepelnek a kimutatásban, melyeket az elvitt bútorok, ingóságok ellenértékeként vett át. Az alperesi képviselő kihasználta, hogy ő és a felesége között akkor már nem állt fenn élettársi közösség és zaklatott lelkiállapotban volt, így elolvasás nélkül írta alá a mellékletet. A kapcsolódó tanúvallomásokban, amelyeket szintén bizonyítékként értékelt az elsőfokú bíróság, szerepel, hogy átvételi elismervények aláírására is sor került, ezeket azonban az I. rendű alperes nem csatolta. Nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság annak sem, hogy a kimutatásban szereplő tételek csak 2005-ben kerültek a könyvelésbe. A könyvszakértői jelentés szerint pedig azért, mert az alperesi ügyvezető az adásvételi szerződésben meghatározott határidő lejárta miatt az ezekkel kapcsolatos jogi eljárást valószínűsítette. Életszerűtlen, hogy egyetlen átvételi elismervény sem áll rendelkezésre, továbbá az is, hogy valaki olyan embernek ad további kölcsönöket, aki a korábbi visszafizetési kötelezettségének nem tesz eleget. Tévesen zárta ki a bizonyítékok köréből az elsőfokú bíróság **Sz. S-né** vallomását, amely a nyomozati eljárásban tett részletes vallomásával nem áll ellentétben. Tévesen nem tulajdonított jelentőséget továbbá a könyvelés során elkövetett szabálytalanságoknak, amelyek azt támasztják alá, hogy az aláírt kimutatás fiktív kölcsönöket tartalmaz, és kifejezetten abból a célból készült, hogy ha jogi eljárásra kerül sor, a fizetési kötelezettséget csökkentse.

A felperes indítványozta **Sz. S-né** ismételt meghallgatását, továbbá a büntető ügyben tett tanúvallomásáról készült jegyzőkönyv másolatának a beszerzését. Ezt meghaladóan a fellebbezési ellenkérelme vonatkozásában hangfelvételt csatolt, amelyet állítása szerint az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kapott egy perben nem álló személytől. A csatolt kazettákon található hangfelvételeket az I. rendű alperes ügyvezetője készítette az általa különböző személyekkel folytatott beszélgetésekről. A felperes állította, hogy a beszélgetések egyrészt igazolják, hogy az I. rendű alperes alkalmazásában álló és tanúként meghallgatott személyek szavahihetősége megkérdőjelezhető. Ezt meghaladóan azt is, hogy **D. A.** valószínűleg állította a perben, hogy a feleségével közösen vett át tőle különböző összegeket. A hangfelvétel alátámasztja, hogy az M/4. szám alatt becsatolt kölcsönszerződést megszüntették, mégpedig oly módon, hogy azt közösen szétépték, erre tekintettel arra jogot alapítani rosszhiszemű és felróható eljárás. Fenntartotta ugyanakkor azt az álláspontját is, hogy az eredeti kölcsönszerződés első oldalán nem a jelenlegi szöveg szerepelt. A kártérítési igény tekintetében kifejtette, hogy a szakvélemény

alátámasztotta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint az I. rendű alperes a gazdálkodása során nem megfelelően járt el. Ezt igazolja, hogy a felvett hitelből mindösszesen 14.500.000 forintot fordított árubeszerzésre, vagyis a társaság céljára. Kifogásolta még a felperes, hogy a kölcsönszerződésben megjelölt 71.403.260 forint alapjául szolgáló számításokat az I. rendű alperes nem tudta levezetni. Állította, hogy a csatolt felvétel igazolja, hogy az I. rendű alperes azért akarta megszerezni az ingatlanokat, hogy azokra nagy összegű hitelt tudjon felvenni, a viszontkeresete folytán pedig a vételárat se kelljen kifizetnie. A biztatási kárral kapcsolatos igény tekintetében arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes ismerte az anyagi helyzetét és tisztában kellett lennie a saját pénzügyi helyzetével is, ezért rendkívül meggondolatlan, elkapkodott és rossz ügyvezetői döntés volt az adásvételi szerződés megkötése.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

Az I. rendű alperes fellebbezése részben alapos, a felperes fellebbezése alaptalan.

Az I. rendű alperes fellebbezése hatályon kívül helyezésre is irányult a Pp. 252. §-ának (3) bekezdésére hivatkozással. Az ítéltáblának elsődlegesen ebben a kérdésben kellett állást foglalni, mert a kérelem megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi vizsgálatát kizárná.

A Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezésnek akkor van helye, ha a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges. Az I. rendű alperes azonban az elsőfokú eljárásban az utolsó tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy bizonyítási indítványa nincs, és ilyet a fellebbezésében sem terjesztett elő. A Pp. 164. §-ának (2) bekezdése alapján a perben hivatalbóli bizonyításnak nem volt helye, ezért az ítéltábla a megjelölt okból az elsőfokú ítéletet nem helyezhette hatályon kívül.

Megjegyzi ugyanakkor, hogy a másodfokú eljárásban a felperes terjesztett elő bizonyítási indítványt, ennek elrendelése azonban nem volt indokolt. **Sz. S-né** meghallgatása az elsőfokú eljárásban már megtörtént, új körülmény, amire csak most tudna nyilatkozni, nem merült fel. Ezt meghaladóan a felperes által beszerezni kért jegyzőkönyv a büntetőeljárás során tett tanúkihallgatásról az elsőfokú iratok között már rendelkezésre áll (91. sorszámú irat). Nem látott lehetőséget az ítéltábla a másodfokú eljárás során csatolt hangfelvételek meghallgatására sem. A felperes nem igazolta ugyanis, hogy a hangfelvételeket az I. rendű alperes készítette, és különösképpen aggályos lett volna ezek bizonyítéként történő elfogadása azért, mert a felperes előadása szerint hat kazettán található hangfelvételtől saját maga vágta össze az anyagot. Ebből következően a bizonyíték a felmerült aggályok miatt kedvezőbb határozatot nem eredményezhetett volna a felperesre nézve, ezért a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése alapján ezen bizonyításra a másodfokú eljárásban már nem volt jogszabályi lehetőség.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta, és az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki, illetve módosítja.

Az I. rendű alperes és a **V. Kft.** között 2002. július 9-én létrejött adásvételi szerződés szerint a vevő I. rendű alperesnek 125.000.000 forintot 2002. szeptember 30. napjáig, a még fennmaradó 100.000.000 forintos hátralékot pedig 2002. december 30-ig kellett megfizetnie a csarnok vételáraként. A felek rögzítették azt is, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanrészre kötött bérleti szerződés továbbra is érvényes a teljes vételár kifizetéséig. 2003. december 9-én, amikor az adásvételi szerződést felbontották, hasonlóképpen megállapították, hogy a megállapodásuk nem érinti a közöttük fennálló bérleti szerződést.

Az I. rendű alperes 2004. július 22-én írt levelében közölte a felperessel, hogy a kölcsönszerződésben vállalt, őt terhelő fizetési kötelezettség lejárt anélkül, hogy a visszafizetés megtörtént volna. Rögzítette, hogy a kölcsönszerződésben foglaltak alapján az öt darab ingatlan a kölcsön fedezeteként kerül lekötésre, és ez a kölcsön visszafizetésének biztosítékául szolgált. Kérte, hogy az ingatlanok értékesítése során **D. A-val** közösen járjon el.

Az ítéltábla mellőzi a tényállásból azt, hogy a felperes és az I. rendű alperes között üzleti terv jött létre a csarnok megvásárlására vonatkozóan oly módon, hogy a vásárláshoz a felperes biztosítja a vételár egy részét az ingatlanainak az eladásából (elsőfokú ítélet 4. oldal utolsó bekezdés). Mellőzi továbbá a felperes kölcsöntartozásának összegére vonatkozó (4. oldal utolsó előtti bekezdés), valamint azon megállapítást, mely szerint a 2003. augusztus 13-án kelt kölcsönszerződésen a felperesi névaláírás névtulajdonostól származása összehasonlítható iratminták hiányában nem állapítható meg (4. oldal 3. pont). Utóbbi helyett rögzíti a felperes saját előadása alapján, hogy a megállapodást aláírta. Mellőzi még annak a megállapítását, hogy a felperes 2004-ben határozta el az ingatlanai értékesítését (elsőfokú ítélet 2. oldala, az indokolás harmadik bekezdése) figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján az értékesítésre már 2003-ban megbízást adott.

Az így kiegészített és módosított tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével részben ért egyet, az indokolását pedig kiegészíti, illetve módosítja az alábbiak szerint.

A jelen eljárás tárgya - a perben született korábbi részítéltre figyelemmel - kizárólag az I. rendű alperes viszontkeresete volt, amely három, különböző jogcímen előterjesztett viszontkereseti kérelemből tevődött össze. Az I. rendű alperes kölcsön visszakövetelése címén előterjesztett követelése részben a felperes, valamint a **D... Kft.** között 2002. december 3-án létrejött kölcsönszerződésen alapult tekintettel a **D... Kft.-vel** 2004. december 13-án kötött engedményezési szerződésére. A felperes a kölcsönszerződés érvényességét és tartalmát nem vitatta, a tartozás visszafizetését pedig nem bizonyította, ezt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg. Az ítéltábla rámutat azonban arra is, hogy a megállapodás szerint a kölcsönadott 45.000.000 forint a visszafizetés

időpontjáig felmerülő, a hitelezőt terhelő kamatok és járulékos költségek összegével növekedett, vagyis a felperes tartozása kiterjedt a **D... Kft-nek** a bankkölcsön-szerződéséből eredő valamennyi fizetési kötelezettségére. Az ezzel kapcsolatos igényét az I. rendű alperes részben kártérítés címén érvényesítette, a bíróság azonban a felek által megjelölt jogcímhez nincs kötve, ha a követelés a rendelkezésre álló adatok alapján más címen teljesíthető. Ezt a követelést ezért az ítéletábra egészében kölcsön jogcímén vizsgálta és találta alaposnak a szerződésben foglaltak alapján. Az elsőfokú eljárásban kirendelt könyvszakértő jelentéséből (58. sorszámú irat 6. oldal) megállapítható, hogy ezen kölcsönhöz kapcsolódó költség és ügyleti kamat mindösszesen 8.884.364 forintot tett ki a bank felé történő visszafizetésig.

Nem osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját, mely szerint az I. rendű alperesnek e szerződésből eredő követelése időelőtti, hiszen a megállapodás III. pontja egyértelműen rögzíti a teljesítés legkésőbbi időpontjaként 2003. július 31. napját. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes az ingatlanjai eladása útján vállalta a tartozása megfizetését, a teljesítési határidőt nem érinti. A szerződésből eredő kötelezettség esedékessége ugyanis nem függ attól, hogy az adós milyen forrásból teljesít. Hasonlóképpen igaz ez az I. rendű további, később részletezett kölcsönkövetelése tekintetében is.

Mindezt igazolja az I. rendű alperesnek a tényállás-kiegészítésben ismertetett 2004. július 22-i levele, amely egyértelműen utal a követelés lejártára. A Ptk. 298. §-ának a) pontja alapján késedelembe esett felperessel szemben tehát az I. rendű alperes a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése szerint jogosult volt a teljesítést követelni. Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 293. §-ában foglaltak szerint kért elszámolást, az ítéletábra a **D... Kft.** bank felé történő teljesítésének időpontjától, 2004. december 15-től az ítélelhozatal napjáig számította ki, hogy a felperes teljes tartozása után ($45.000.000 + 8.884.364 = 53.883.364$ forint) a késedelmi kamat 27.799.165 forint. Mindez együttesen pedig 81.683.529 forint.

Az I. rendű alperes kölcsön jogcímén tartott igényt továbbá azon összegekre, amelyeket állítása szerint több alkalommal nyújtott a felperes részére. A felperes ezen igénnyel kapcsolatosan ellentmondásosan nyilatkozott, eleinte vitatta a megjelölt összegek átvételét, utóbb pedig azok visszafizetését állította. A felperes ellentmondásos előadására tekintettel a bíróságnak a további bizonyítékokat kellett mérlegelnie.

Az I. rendű alperes által csatolt okiratok közül a 10.234.000 forintra vonatkozó átvételi elismervény alátámasztotta, hogy ezt az összeget a felperes átvette még a **D... Kft-től** kapott 45.000.000 forint kiegészítéseképpen az ingatlana tehermentesítése érdekében. Az I. rendű alperes ezt meghaladóan egy olyan kimutatást csatolt a tartozásról, amely a könyvelése alapjául is szolgált, és amelyet a felperes felesége nem vitásan aláírt. Az okirat szerint a felperesnek átadott és a megbízásából kifizetett összegek egyeztetése történt meg **Sz. S-né** és az I. rendű alperes között. Az ügyletnek akadálya nem volt, mert a másik házastárs részéről szükséges hozzájárulás a Csjt. 30. §-ának (5) bekezdése alapján nincs

alakoszerűséghez kötve. A felperesnek, illetve **Sz. S-nének** a perbeli tagadó nyilatkozatára tekintettel azonban az egyéb bizonyítékok alapján vizsgálni kellett, hogy a kimutatásban szereplő összegek kölcsönként valóban átadásra kerültek-e a felperes részére.

Az elsőfokú bíróság által megjelölt tanúk, **N. R-né**, **Cz. L.**, **Sz. J.** és **K. F.** előadásuk szerint látták a pénzátadást és tudtak arról is, hogy kölcsönről van szó. A felperes a tanúk szavahihetőségét vitatta, de az ítéletábra álláspontja szerint e vallomások mellőzésére nincs ok, azok ugyanis teljesen egybevágók a perben meghallgatott, érdektelen **dr. M. L.** tanúvallomásával. Ő ugyanis elmondta, hogy mindkét fél előadásából tudott a „különböző nagyságrendű, alkalmanként többszázezer, illetve több millió forint” felperesek részére történő átadásáról, illetve „százmillió nagyságrendű” kölcsön átadásáról (37. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal első bekezdése). Állította, hogy az I. rendű alperes és **Sz...** úr felesége között történt egy elszámolás-összesítés az átvett összegekkel kapcsolatosan. A felperes a rendelkezésére bocsátott olyan füzeteket, amelyek hónapokra visszamenőleg feltüntették, hogyan jelentek meg az összegek bevételként a háztartásukban. Az összegek egybecsengtek azzal a kimutatással, amelyet az I. rendű alperes és **Sz. S-né** egyeztetett (37. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal utolsó és 11. oldal első bekezdés).

Sz. S-né a kölcsönök átvételét a jelen perben vitatta, ezzel szemben a büntetőeljárás során tett tanúvallomása **dr. M. L.** előadását alátámasztotta. Elmondta ugyanis, hogy az I. rendű alperes ügyvezetője vállalta, hogy meghatározott összeget ad havi rezsire a felperes részére annak fejében, hogy a felperes ingatlanjaira hitelt vehet fel. Részletesen nyilatkozott arra is, hogy mikor mekkora összeget vettek át az I. rendű alperestől és utalt rá, hogy a négy ingatlanjuk rezsije téli időszakban milliós nagyságrendű volt, és ebben nem számolja a javíttatás és az állagmegóvásra fordított pénzt. Állította még, hogy amikor a férje 2003-ban a hitelfelvételhez fedezetként adta az ingatlanát, megállapodott az I. rendű alperes ügyvezetőjével, hogy az a négy ingatlan fenntartására, a rezsiköltségre, kisebb javításokra ad pénzt (2005. május 26-i és 2007. február 27-i jegyzőkönyv, 91. sorszámú irat). Ugyanígy nyilatkozott a büntetőeljárás során maga a felperes is (2005. május 23-i jegyzőkönyv, 83. sorszámú irat). Mindezek alapján az ítéletábra álláspontja szerint a kölcsönszerződések létrejötte és a felperes tartozásának összege a felesége által aláírt kimutatásból megállapítható volt az M/4. szám alatt csatolt kölcsönszerződéstől függetlenül is. A 2003. augusztus 13-i keltű kölcsönszerződés esetében kétségtelen, hogy ezt a felek tanúk jelenlétében aláírták, az aláírások valódisága nem vitás. Erre tekintettel a Pp. 197. §-ának (2) bekezdése alapján a teljes bizonyító erejű magánokiratot az ellenkező bizonyításáig meg nem hamisítottak kell tekinteni. A felperes azonban megalapozottan hivatkozott arra, hogy a fenti vélelmet az okmányszakértő véleménye megdöntötte, így az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az okirat az általa előadottak szerint készült, az ezzel kapcsolatos tényelőadására azonban bizonyítékot nem terjesztett elő. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében a bizonyítottság hiányát az ő terhére kellett értékelni, így e megállapodás az ítélezés alapjául nem szolgálhatott.

A kimutatás alapján megállapítható kölcsöntartozás tőkeösszege 82.595.000 forint. Az M/4. szám alatt csatolt kölcsönszerződésben foglaltakat az előzőekben kifejtettek szerint az ítéltábla nem fogadta el, ezért a felperes kése delme nem az abban meghatározott időponttól, hanem a Ptk. 298. §-ának b) pontja alapján a teljesítésre irányuló felszólítástól állt be. Ilyen felszólításnak minősül a perben előterjesztett viszontkereseti kérelem, amelyet a felperes jogi képviselője útján 2006. április 28-án vett át. Ezen időponttól az ítélelthozatal időpontjáig számított kése delmi kamat 33.832.269 forint. A felperes III. kerületi ingatlanára kötött adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes által fizetendő vételárból 40.000.000 forintot a felperes összes kamattartozásából kellett levonni, amelynek az eredménye 21.631.434 forint ($27.799.165 + 33.832.369 - 40.000.000$). Az I. rendű alperes viszontkeresete tehát 136.479.364 forint tőke ($53.884.364 + 82.595.000$) és 21.631.434 forint kése delmi kamat, összesen 158.110.798 forint erejéig megalapozott. Ezen összegből a tőke után a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján jogosult kése delmi kamatra.

A kifejtettek alapján a felperesnek a kölcsöntartozás összegére vonatkozó, az elsőfokú ítélet indokolását érintő fellebbezése megalapozatlan.

Az I. rendű alperes további követelését kártérítés címén a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján, a szerződésen kívüli károkozás szabályai szerint érvényesítette. Álláspontja szerint a felperes jogellenes magatartása az volt, hogy megakadályozta a tulajdonában levő ingatlanok értékesítését, így befolyó vételár hiányában a kölcsöneit nem tudta visszafizetni. Ebből eredően kárként a hitelekhez kapcsolódó kamatokat és költségeket, az elmaradt hasznát, az ingatlanok hirdetési költségét, illetőleg a csarnok bérleti díját és rezsiköltségét jelölte meg.

A szerződésen kívüli kártérítés szabályai alapján azonban a felperes részéről jogellenes magatartás nem valósult meg, a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése értelmében ugyanis a tulajdonost megilleti a dolog átruházásának a joga. Az értékesítésre vonatkozó kifejezett kötelezettségvállalás hiányában tehát önmagában az, hogy a saját ingatlanát nem értékesítette, nem minősül jogellenesnek. A viszontkereset tartalma szerint azonban az I. rendű alperes valójában azt állította, hogy a felperessel megállapodást kötött az ingatlanok értékesítésére, illetve arra, hogy a felperes tartozásait az ingatlanok eladásából fogja fedezni. Mivel ez elmaradt, a felperes a kölcsöntartozásai visszafizetésével kése delembbe esett, a vissza nem fizetett összegek pedig az alperes üzleti életét hátrányosan befolyásolták, ez vezetett tevékenysége ellehetetlenülésére.

A fentiekből az következik, hogy a felperes vállalása a felek között létrejött kölcsönszerződés részét képezte, és a lényege az volt, hogy az ingatlanok a felperes fizetési kötelezettségének a biztosítására szolgálnak. Polgári jogi értelemben azonban a felek között az ingatlanokat érintő biztosítéki szerződés nem jött létre és a felperes nem vállalt kötelezettséget arra sem, hogy az ingatlanokat meghatározott időpontig eladja. A 2002. december 3-i szerződés is csak a kölcsön teljesítésének határidejére vonatkozóan tartalmazott rendelkezést. Azon része, mely szerint a visszafizetésre az ingatlanok vételárból kerül majd sor, nem értelmezhető

úgy, hogy a felperes más forrásból a szerződéses kötelezettségének nem tehetett volna eleget. Ebből következően a részéről jogellenes magatartás, szerződésszegés nem az értékesítés elmulasztásával következett be, hanem azáltal, hogy a kölcsönszerződést nem teljesítette. A fizetést a perbeli nyilatkozata alapján lényegében megtagadta, ami a Ptk. 313. §-a értelmében azt eredményezi, hogy a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményei között. Az I. rendű alperes a késedelem szabályai szerint a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése alapján kérhette a teljesítést, vagyis a kölcsön visszafizetését, míg a 299. § (1) bekezdése alapján igényt tarthatott a késedelemből eredő kárának a megtérítésére is.

Vizsgálni kellett a perben a felperes jogellenes magatartása vonatkozásában az adásvételi szerződések alapján őt terhelő kötelezettséget is figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes állítása szerint a szerződések létrejötte után is megghiúsította a továbbértékesítést. Ebben a körben megállapítható volt, hogy az adásvételi szerződések szerint a felperesnek kellett volna előljárnia a teljesítéssel, közelebbről a birtokbaadással, nem osztja ezért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az adásvétel teljesítése során egyik fél sem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. A kölcsönszerződések teljesítésének megtagadása, illetőleg az adásvételi szerződésekben eredő birtokbaadási kötelezettség elmulasztása olyan szerződésszegő és ebből eredően jogellenes magatartás, amely a felperes kártérítési felelősségét megalapozhatja. Az I. rendű alperesnek azonban bizonyítania kell a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében a kártérítés további konjunktív feltételeit, vagyis azt, hogy a jogellenes magatartásokkal okozati összefüggésben kára keletkezett.

A megjelölt károk közül a banki hitelek kamatai és költségei tekintetében az I. rendű alperes három hitelszerződésre alapította az igényét. A 2002. november 18-án a **D... Kft.** által megkötött szerződésből eredő követelést az ítélőtábla a korábban kifejtettek szerint kölcsön jogcímén megalapozottnak találta.

Ezt meghaladóan 2003. február 10-én az I. rendű alperes 60.000.000 forintot vett fel beruházási hitel, 2004. szeptember 16-án pedig 17.000.000 forintot forgóeszközhitel címén. Állítása szerint ezekre azért volt szükség, mert a korábbi hitel törlesztése komoly nehézséget jelentett a számára. Ez a hivatkozása azonban nem lehet megalapozott, hiszen a korábbi, 2002. november 18-i hitelt a **D... Kft.** vette fel, amely tőle különböző, önálló jogi személy. E cég fizetési nehézsége az I. rendű alperes részére az általa hivatkozott gazdasági ellehetetlenülést nem okozhatta, illetőleg az okozati összefüggés vonatkozásában az I. rendű alperes még tényelőadást sem tett. Azt viszont előadta, hogy a saját hiteleit a korábbi hitel törlesztésén túl üzleti céljaira fordította, ilyen okból viszont a hitelfelvétel nyilvánvalóan nem eredményezhette a gazdasági ellehetetlenülését. Előadta még azt is, hogy a felperesnek átadott kölcsönöket finanszírozta a felvett pénzből, ezen eljárása azonban üzleti okokkal semmiképpen sem magyarázható, ugyanis a felperessel ebben az időpontban szerződéses kapcsolatban nem állt. A felperes ekkor legfeljebb ígéretet tehetett arra, hogy a törlesztéshez szükséges összeget biztosítani fogja, egy ilyen ígéretre alapított szerződéskötés viszont csak a

szokásosnál nagyobb üzleti kockázatként értékelhető. A felperes későbbi szerződésszegése nem indokolja az azt megelőzően felvett bankhitelekkel járó költségek, kamatok kárként való felmerülését. Így a felperes magatartása és az I. rendű alperesnek e kára között okozati összefüggés nincs. A felperes legkorábbi szerződésszegése ugyanis a 2003. július 31-i fizetési határidő elmulasztásával állapítható meg a **D... Kft.** irányában. Ezen másik gazdasági társasággal kapcsolatos jogellenes magatartás a 2003. februári hitelfelvételt nem indokolja. Megjegyzi még az ítéletábra, hogy a beszerzett könyvszakértői vélemény kifejezetten utal rá, hogy az I. rendű alperesnek más hitelei is voltak, tehát az eladósodása nem csak a viszontkereset tárgyává tett két megállapodásra vezethető vissza.

Az üzleti veszteségként érvényesített elmaradt haszon vonatkozásában szintén azt lehet megállapítani, hogy egy másik cég - a **D... Kft.** - által felvett hitel törlesztésével kapcsolatos fizetési nehézségek az I. rendű alperes gazdasági ellehetetlenülésével nem hozhatók összefüggésbe. Az I. rendű alperes ugyanakkor maga adta elő, hogy a felvett hitelek a szerződés szerinti céltól eltérően használta fel, ami a felperes terhére nem értékelhető. Ezt meghaladóan a perben a megjelölt kár bekövetkezte sem nyert bizonyítást, mert a könyvszakértő - aki a fellebbezésben foglaltakkal szemben az I. rendű alperes valamennyi kérdését megválaszolta - megállapításait csak feltételezésre alapította. Nem adott magyarázatot sem az I. rendű alperes, sem a szakértő arra, hogy miért a legeredményesebb gazdasági évet vette a számítás alapjául, miközben a fejlesztések céljából felvett hitelek az I. rendű alperes e céltól ellentétesen használta fel, így a romló gazdasági eredményekhez maga is hozzájárult.

A hirdetési költségként érvényesített igény körében rögzíthető, hogy a felperes 2002. augusztus 26-án meghatalmazást adott az ingatlanok értékesítésében való közreműködésre. Ez a meghatalmazás azonban **D. A-nak** szól, ezért az I. rendű alperes az ezzel kapcsolatos költségeket nem számolhatja el. A követelés nem is volt bizonyított, mert a szakvéleményben meghatározott összeg tekintetében nem volt megállapítható, hogy az az ingatlanok, vagy az I. rendű alperes által eladni kívánt bútorok hirdetéséhez kapcsolódik-e. Az I. rendű alperes által csatolt négy darab számla pedig nem az ő, hanem **D. A.** nevére szólt.

A csarnok bérleti díja és a rezsiköltség tekintetében megállapítható volt, hogy a bérleti szerződés 2002. június 1-jén az adásvételtől függetlenül jött létre, később az adásvételi szerződés és annak felbontása sem érintette. Ebből következően az I. rendű alperes a saját érdekében kötötte meg ezt a megállapodást, a bérleti díj és a rezsi fizetése az ő szerződéses kötelezettsége volt, ami a felperes szerződésszegésétől független, így kárként a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdése alapján nem értelmezhető.

Az I. rendű alperes a követelését harmadsorban biztatási kár címén terjesztette elő és állította, hogy a felperessel a csarnok vételét érintően megállapodást kötött. Helyesen hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a csendestársi kapcsolat

szabályozatlansága önmagában nem eredményezheti ezen követelése elutasítását. A megállapodásra vonatkozó előadása viszont kizárja a Ptk. 6. §-ának alkalmazását, hiszen a biztatási kárra vonatkozó szabály csak akkor merülhet fel, ha a felek között nincs szerződéses jogviszony.

Az ítéltábla ezen a jogcímen előterjesztett követelést azonban érdemben vizsgálta, mert az I. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy a felperes részéről elhangzott ígéret miatt kötötte meg a csarnokra az adásvételi szerződést. Az ígéret tartalmára azonban ellentmondó bizonyítékok állnak rendelkezésre. A viszontkereset szerint arra irányult, hogy a felperes a csarnok vételárának 50 %-át finanszírozni fogja. Ezzel szemben az I. rendű alperes ügyvezetője a perben azt adta elő, hogy a felperes csendestársként vett volna részt a vételben; ő maga pedig abban a feltevésben volt, hogy ha majd eladásra kerülnek az ingatlanok, akkor a felperes beszáll a szerződésbe. A büntetőeljárásban szintén azt mondta, hogy a felperes az ingatlanjainak az eladása után akarta a vételár felét megfizetni. **Sz. S-né** ezzel szemben a büntetőeljárásban azt állította, hogy a felek megállapodása arra irányult, hogy ha az alperes átvállalja a B. ingatlan tehermentesítését és a havi rezsikre meghatározott összeget ad, akkor hitelt vehet fel az ingatlanuk terhére, ebből pedig megvásárolhatja a csarnokot. Más alkalommal azt mondta, hogy az I. rendű alperes azért vállalta át a felperes hitelét, mert ilyen módon ő is hitelhez jutott volna a csarnok megvásárlásához, illetve volt szó arról is, hogy megpróbálják eladni az ingatlanokat vagy az I. rendű alperes számára más hitellehetőséget keresnek, hogy megvehesse a csarnokot. A felperes lényegében a feleségével egyező előadást tett a büntető eljárásban ebben a körben. Mindezekre tekintettel a perben nem nyert kétséget kizáróan bizonyítást, hogy a felperes a csarnokkal kapcsolatosan tett-e ígéretet, illetőleg annak mi volt a pontos tartalma.

Ezt meghaladóan a csatolt okiratokból megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes 2002. július 9-én kötött adásvételi szerződést a csarnokra, tehát azt megelőzően, hogy a **D... Kft.** hitelt vett fel, illetőleg a felperessel kölcsönszerződést kötött. A 2002. december 3-i megállapodás alapján a kölcsönt 2003. július 31-ig kellett visszafizetni, míg az adásvételi szerződés értelmében a teljes vételár megfizetésének végső határideje 2002. december 31-e volt. Mindezekből az következik, hogy amikor az I. rendű alperes a vétellel kapcsolatos szerződéses kötelezettséget vállalt, nem volt olyan felperesi magatartásra visszavezethető alapos ok, amelyből arra következtethetett, hogy a vételarat a felperes segítségével tudja megfizetni. Ilyen körülmények között pedig az I. rendű alperesnek számolnia kellett azzal, hogy amennyiben a felperes - várakozása ellenére - a vételár felét nem adja neki át, úgy a saját maga által vállalt szerződéses kötelezettségeként neki kell kifizetnie a teljes vételarat: ha erre nincs fedezete, károsodhat. Ez pedig a rendes üzleti kockázat körébe tartozik, mellyel együttjáró hátrányok nem háríthatók át a felperesre. A kár tekintetében tehát az önhiba is fennáll, vagyis a Ptk. 6. §-a alapján a biztatási kár jogszabályi feltételei nem állapíthatók meg.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az I. rendű alperes viszontkeresetét csak a kölcsön jogcímen előterjesztett követelések vonatkozásában találta megalapozottnak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése

alapján részben megváltoztatta. Ezt meghaladóan - a felperesi fellebbezéssel érintett indokolásra is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az ítélet tábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján - a felek részleges pernyertességére tekintettel - döntött az ügyvédi munkadíjból, illetőleg a feljegyzett kereseti és fellebbezési illetékből álló perköltség megfizetéséről.

A viszontkereset alapján a pertárgy értéke elsőfokon kerekítve 372.500.000 forint volt figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes a legmagasabb kártérítési igényét 255.500.000 forintban jelölte meg (23. sorszámú előkészítő irat). A pernyertesség-perveszteség aránya erre tekintettel az elsőfokú eljárásban 37-63 % a felperes javára, ezért szükséges volt az elsőfokú bíróság által meghatározott perköltség leszállítása. A feljegyzett 900.000 forint kereseti illetékből az alperes 576.000 forintot, a felperes pedig 324.000 forintot köteles megfizetni, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdése alapján számított, felperest illető ügyvédi munkadíj pedig 1.243.750 forint. Helyesen hivatkozott a felperes ebben a körben arra, hogy az ügyvédi munkadíj összecszerűségét nem érinti, hogy hány jogi képviselővel járt el a perben.

Az elsőfokú eljárás végén fenntartott viszontkereset összecszerűségére tekintettel a másodfokú eljárásban a fellebbezéssel érintett pertárgyérték kerekítve 342.700.000 forint volt. Ehhez képest a másodfokú eljárásban a pernyertesség aránya 46-54 % volt a felperes javára. Erre tekintettel a felperes 414.000 forint, az I. rendű alperes pedig 486.000 forint feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére köteles. Az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség összegét az ítélet tábla az IM rendelet 3. §-ának (2) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2011. november 30.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: