

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.088/2012/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Maklári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Maklári László ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Illés Géza Márton Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Illés Géza Márton ügyvéd) által képviselt I. rendű és a Dr. Horváth Béla Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Béla ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes ellen **foglaló visszafizetése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. november 15. napján meghozott 21.G.41.360/2011/9. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 11. és a II. rendű alperes 10. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Az I. és II. rendű alpereseket az elsőfokú perköltség fizetése alól mentesíti.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek személyenként 525.000 (ötszázhuszonötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 420.000 (négy százhuszezer) forint fellebbezési illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Keresetében a felperes mindegyik alperest a vele kötött üzletrész átruházási szerződés 4. pontja alapján a neki megfizetett, egyaránt 7.000.000 Ft foglaló visszafizetésére kérte kötelezni. Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy az alperesekkel kötött üzletrész adásvételi szerződés szerint fizetendő vételárat bankhitelből kívánta teljesíteni. A banknak azonban a használati megosztást neki fel nem róható okból nem tudta benyújtani, és a bank ezért a hitelkérelmét nem tudta elbírálni, emiatt pedig a szerződésekben foglaltak alapján az alpereseknek fizetett foglaló neki visszajár.

Mindkét alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperes érdemi védekezése szerint a felperesnek felróható ok, hogy a szerződés aláírásakor még meg sem kezdte a hitelbírálat folyamatát. A II. rendű alperes kiemelte, hogy a felperes sem az

adásvételi szerződésben, sem azt megelőzően nem tájékoztatta őt a hitelfelvétellel kapcsolatos igényeiről, az eladónak pedig nem feladata vizsgálni a vevő hitelképességét, mint ahogyan azt sem, hogy a vevő hitelből kívánja-e a vételárat megfizetni. A szerződés teljesítésének meghíúsulásáért a felperes volt a felelős, és ezért a Ptk. 245. § (1) bekezdés első mondata irányadó a jelen esetben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt külön-külön fizessen meg a felperesnek 7.000.000 - 7.000.000 Ft-ot és 1.557.500 - 1.557.500 Ft perköltséget.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapította, hogy a 2009. február 9-én megkötött üzletrész átruházási szerződések tárgya az I. rendű alperes jogelődjének és a II. rendű alperes üzletrészeinek felperesre átruházása volt. A felperes az üzletrészek megvásárlásával a perbeli ingatlan egyik tulajdonosa kívánt lenni. A felek egyező előadása alapján azt is megállapította, hogy a felperes mindkét eladónak megfizetett 7.000.000 Ft foglalót (Pp. 163. § (2) bekezdés). Mindkét üzletrész átruházási szerződés 4. pontjának utolsó mondatában rögzítették a szerződő felek, hogy abban a nem várt esetben, ha a bank a vevő által igényelt hitel folyósítását - a vevőnek fel nem róható okból - megtagadja, azt egyik félnek sem felróható oknak tekintik, és ez esetben a foglaló visszajár a vevőnek. E szerződéses rendelkezés alapján tehát a felperest terhelte annak perbeli bizonyítása, hogy az általa igényelt hitel folyósítását a bank neki fel nem róható okból tagadta meg. Az üzletrész átruházási szerződések megkötésekor lényeges és fontos tulajdonság volt a perbeli ingatlan használatának a módja abban a tekintetben, hogy a bank a felperes által felvenni kívánt hitelhez használati megosztásról szóló iratot és rajzot kért (Ptk. 367. § (1) bekezdés). A felperes az együttműködési kötelezettsége körében erről tájékoztatta az eladókat, így e levele után az üzletrészek eladói is tudtak arról, hogy a bank a felperestől ezeket az iratokat kéri a hitel folyósításához. Nem a vevő feladata volt, és nem is az ő érdekkörébe tartozott, hogy a hitel folyósításához szükséges használati megállapodást megszerezze, ez ugyanis az ingatlan tulajdonosainak a feladata és kötelezettsége lett volna, ezt csak ők köthetik meg, amire a vevőnek nincs ráhatása. A felperes pedig a hitel hiánya miatt nem tudta megfizetni a további vételárrészeket, és a hitelt a bank nem neki felróható okból tagadta meg. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként tehát azt állapította meg, hogy az üzletrész átruházási szerződések 4. pontjának utolsó mondatában foglalt eset valósult meg, és mert ezt a felek egyik félnek sem felróható oknak tekintették, ezért a felperes keresettel érvényesített joga fennáll. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján rendelkezett.

Fellebbezésében az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Kiemelte, hogy az elsőfokú ítélet indokolása nem áll összhangban a csatolt okirati bizonyítékokkal és a felperes előadásával sem abban a körben, hogy jogelődje képviselőjében a másik társaság ügyvezetője nem járhatott el, márcsak azért sem, mert erre nem volt felhatalmazása. A történeti tényállás szerint a felperes módosította vételi szándékát, mert utóbb az ingatlan tulajdonjogának megszerzése helyett a tulajdonos társaság üzletrészeit kívánta megvásárolni. Ezért az

üzletrészek eladóival kellett tárgyalnia, és őket a szerződéses kötelezettsége teljesítéséhez szükséges feltételekről tájékoztatnia kellett volna. A felperes azonban nem bizonyította, hogy tájékoztatta volna őket arról, hogy a hitel fedezete az ingatlan lesz, illetve hogy a hitelszerződést már aláírta, vagy hogy ehhez még hiányoznak a szükséges dokumentumok. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy jogelődje nem tudott a 2008. évben kelt e-mailekről és a bank alkalmazottjával folytatott tárgyalások eredményéről. Vitatja, hogy a felperes hitelének folyósításához szükséges használati megállapodás beszerzése az ingatlan tulajdonosainak kötelezettsége lett volna. Egy ingatlan eladójának ugyanis eleve nincs ilyen jogszabályi kötelezettsége, de ők az üzletrészek tulajdonosaiként sem vállaltak kötelezettséget arra, hogy ezt a megállapodást beszerzik. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a szerződés 4. pontjában foglalt eset valósult meg. A Ptk. ugyanis két eltérő mozzanatként értékeli a hitelszerződés aláírását és a hitel folyósítását. A hitelszerződés egy hitelkeret rendelkezésre tartásáról szól, míg a hitel folyósítása az összeg tényleges átadásáról. A szerződés 4. pontjában pedig kifejezetten az „igényelt hitel folyósítását megtagadja” fordulatot használták, ami azt jelenti, hogy a felperesnek már az adásvételi szerződés megkötésekor aláírt hitelszerződéssel kellett volna rendelkeznie, amelynek a folyósítását tagadja meg a bank. Jelen esetben viszont nem ez történt, hiszen a bank felperes által hivatkozott értesítésében egyértelműen az szerepel, hogy a bank még a felperes hitelkérelmét sem bírálta el. Amennyiben pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította volna meg, hogy a történeti tényállás megfelel a szerződés konkrét rendelkezésének, abban az esetben azt vitatja, hogy a bank a hitel folyósítását nem a felperesnek felróható okból tagadta meg. A felperes érvelése akkor lenne csak megalapozott, ha a bank a megadott hitel folyósítását valamilyen külső, előre nem látható körülményre hivatkozással tagadta volna meg. Az ítélet is hivatkozik arra, hogy a bank a szükséges iratokat vagylagosan kérte, vagyis vagy adásvételi szerződést, vagy használati megállapodást és rajzot. Ezért a felperes még azt sem bizonyította, hogy valóban csak a használati megállapodás hiánya miatt nem került sor a hitel folyósítására. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben teljesen figyelmen kívül hagyta a II. rendű alperes 6/A/1 szám alatt csatolt iratát, holott ebben a felperes a vételár módosítása iránti szándékát jelezte, és olyan okból tagadta meg a teljesítést, melynek semmilyen köze nincs a használati megállapodás hiányához, különösen azért, mert az irat szerint a bank a hitelszerződést aláírta volna. Egyébként is a bíróságok gyakorlata szerint nem mentesíti a szerződés teljesítése alól a vevőt a vételár előteremtéséhez fűzött alaptalan bizakodása. Ezért a felperes az adott foglalt a Ptk. 245. § (1) bekezdés alapján elveszítette.

Fellebbezésében a II. rendű alperes szintén az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg, és ezért abból megalapozatlan következtetésekre jutott. A felperes keresetében előadottak nem állják meg a helyüket, mert a bizonyítási eljárás nem támasztja alá az állított tényeket, az elsőfokú bíróság ennek ellenére a keresetivel egyezően állapította meg a tényállást. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes az üzletrészek megvásárlásával kívánt a perbeli ingatlan egyik tulajdonosa lenni. Ez az állítás

azonban önmagának mond ellent, és a tényeket sem veszi figyelembe. Kezdetben a felperes az ingatlanok, majd saját előadása szerint a cég üzletrészeinek a tulajdonosa kívánt lenni. Az üzletrészek megvásárlásával a felperes nem válhatott az ingatlan egyik tulajdonosává, hiszen annak továbbra is egy másik jogi személy volt a tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor helyesen állapította meg, hogy az üzletrész átruházási szerződések megkötése előtt a felperes tudomással bírt az ingatlan közös tulajdoni jellegéről és a használat módjáról. Az elsőfokú bíróság a meghallgatott tanúk vallomását helytelenül értékelte, azokból ugyanis nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a felperes hitelének az ingatlan lesz a fedezete. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a perbeli szerződések megkötésekor lényeges és fontos tulajdonság volt az ingatlan használatának a módja, erről pedig a felperes pontos információval rendelkezett. Ők viszont ekkor semmit nem tudtak arról, hogy a felperes által felvenni kívánt hitelhez a részükről milyen további teljesítésekre van szükség. Lényeges körülmény a teljesítési határidő is. A szerződés szerint a felperesnek 2009. április 30-ig kellett teljesítenie, ehhez képest csak 2009. április 16-án nyújtott be hiányos dokumentációt a bankhoz, mégpedig úgy, hogy erről őket nem is értesítette. Az ezekkel kapcsolatos érvekre az elsőfokú bíróság nem reagált, és úgy tűnik, mintha a felperes időben teljesített volna. Az elsőfokú bíróság ítéletéből a 6/A/1 szám alatt csatolt iratának részletes értékelése is elmaradt. A felperes a szerződés szerinti összeget valójában nem volt képes megfizetni a szerződésben kikötött határidőben, ahogyan erről saját maga értesítette őket. Álláspontja szerint a felperesnek ez a nyilatkozata egyértelműen a teljesítés megtagadását jelenti. A bank 2009. május 15-i értesítésének tartalmához amúgy is alapos kétség fűződik. Ezen a levélen ugyanis semmilyen ügyiratszám vagy iktatószám nem szerepel, és a levél aláírói közül az egyik a felperes ügyfélreferense volt, míg a másik aláíró feladatáról és beosztásáról az okirat nem is tartalmaz információt, és az iraton sem a postázásra, sem az átvételre nincs utalás. Ezen kívül a levél tartalma sem áll összhangban a csatolt okirati bizonyítékokkal, de még a felperes előadásával sem. Az üzletrész átruházási szerződéseket a bíróság úgy tekintette, mintha azok valójában ingatlan adásvételi szerződések lennének. Az üzletrész adásvételi szerződés nyilvánvalóan és egyértelműen a felperes hibájából hiúsult meg, mert a felperes nemcsak nem tudta, de nem is akarta a vételárat megfizetni, annál kevesebb vételár megfizetését ajánlotta fel, amit azonban ő nem fogadott el.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

Az alperesek fellebbezése alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt nem értett egyet.

Az alperesek egyező tartalmú üzletrész adásvételi szerződéseket kötöttek a felperessel, és a felek ugyan ezeket a szerződéseket közös megegyezéssel megszüntették, vita támadt közöttük azonban a felperes által megfizetett foglaló sorsáról.

A felperes a keresetét a szerződések 4. pontjára alapította, az I. rendű alperes viszont helyesen hivatkozott fellebbezésében arra, hogy a szerződések e rendelkezése alapján a foglaló a felperesnek abban az esetben járt vissza, ha a bank a felperes által igényelt hitel folyósítását a felperesnek fel nem róható okból tagadta meg. A felperes kereseti kérelme ténybeli alapjaként nem állította, hogy a bankkal a hitelszerződést megkötötte volna, sőt, követelése alapjaként a bank 2009. május 15-i értesítése alapján azt a tényt jelölte meg, hogy a bank már a hitelkérelmét sem bírálta el, mert nem tudta ahhoz a megosztási megállapodást és rajzot mellékelni. A felperes így valójában azt állította, hogy a hitelszerződés megkötése maradt el, mégpedig neki fel nem róható okból. Az alperesi fellebbezés szerint azonban a felperes tényállítása már eleve nem alkalmas a szerződés 4. pontja szerinti jog gyakorlására, mert az állított tény még valósága esetén sem alapozza meg az érvényesíteni kívánt jogot. A peres felek között tehát ekként a szerződés 4. pontjának értelmezésében volt az egyik alapvető eltérés.

A lefolytatott bizonyítási eljárásban az elsőfokú bíróság nemcsak a felek szervezeti képviselőit hallgatta meg, hanem az üzletrész átruházási szerződéseket szerkesztő és valamennyi szerződő fél jogi képviselőjét is ellátó ügyvédet, továbbá annak a társaságnak a jogi képviselőjét, amelyiknek az üzletrészeit ruházták át az alperesek.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásában állította: a szerződéskötéskor a felperes képviselője elmondta, hogy a hitelfolyamat hol tart, és ezért az eladók is tudták, hogy a felperes ekkor még nem kötötte meg a hitelszerződést. A foglalóhoz kifejezetten az I. rendű alperes ragaszkodott, míg a felperes ezzel szemben azt kívánta biztosítékkul kikötni, hogy ha a bank nem neki felróható okból nem fizet, akkor neki a foglaló visszajárjon. Az ügyvéd azt is elmondta, hogy a szerződés 4. pontjának ezt a részét nem teljesen precízen fogalmazta meg, mert a felek értelmezése szerint ez arra is kiterjedt, ha a felperes a hitelszerződés megkötésének elmaradásában sem hibás (20. jkv. 7-9. oldal). A szerződéskötéskor ugyancsak jelen volt másik jogi képviselő szintén megerősítette, hogy a szerződés 4. pontjának utolsó mondata kifejezetten a felperes ügyvezetőjének kérésére került a szerződésbe, mégpedig abból a célból, hogy ha tőle függetlenül nem kerül sor a teljesítésre, akkor a foglalót visszakapja. Egyértelmű volt az is, hogy ezt azért kívánta, mert nem vállalhatta, hogy amit a bank szóban ígért, azt írásban is megerősíti és vállalja (9. jkv. 3. oldal).

Ezeknek az elfogulatlan és a peres felek érdekkörén kívül eső tanúknak a vallomása azt bizonyította, hogy a szerződések 4. pontjában rögzített szerződéses nyilatkozatot a szerződő felek nem a szerződésben rögzített szöveg megfogalmazása szerinti jelentéssel egyezően, hanem annál tágabb körben

értették, vagyis a szavak általánosan elfogadott jelentésén túl arra az esetre is, ha a bank a felperessel nem a felperesnek felróható okból nem köt szerződést (Ptk. 207. § (1) bekezdés).

A szerződéses rendelkezés megállapodás szerinti előbbi tartalma alapján tehát a felperesnek azt kellett a perben bizonyítania, hogy a hitelszerződés megkötésének elmaradása nem neki felróható okból történt (Pp. 164. § (1) bekezdés).

A felperes keresete ténybeli alapjaként azt állította, hogy a bank azért nem kötötte meg vele a hitelszerződést, mert az alperesek, illetve a cégük nem tudta a cég tulajdonát is képező ingatlan tulajdonosai közötti használati megállapodást és rajzot a rendelkezésére bocsátani. Állítása bizonyítására a bank értesítését csatolta, amely azt tartalmazta, hogy a felperes 2009. április 16-án beadott hitelkérelmét nem áll módjában elbírálni, a benyújtott dokumentáció ugyanis hiányos, mert nem tartalmazza a tulajdonosok között létrejött megosztási nyilatkozatot és a hozzátartozó vázlatrajzot. A felperes indítványára az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben tanúként hallgatta meg az értesítést aláíró egyik személyt, aki a banknál egyben a felperes hitelreferense volt. A tanú a vallomásában állította, hogy a felperes ingatlanvásárláshoz kívánt hitelt felvenni, és ehhez a hitelkérelemhez közös tulajdonú ingatlan esetén mindig be kellett csatolni az ingatlan használatára kötött megállapodást és a vázrajzot. Ugyancsak szükség volt ezekre az iratokra, ha a fél ingatlanfedezet mellett kért hitelt, de arra már nem tudott választ adni, hogy ha a vételnek nem ingatlan, hanem üzletrész a tárgya, akkor ugyanezek az iratok szükségesek voltak-e a hitelkérelem elbírálásához (20. jkv. 2-5. oldal). A peres felek azonban üzletrész átruházására, vagyis nem ingatlan adásvételére kötöttek szerződést, és bár a felperes állította, hogy a hitel fedezeteként a megvásárolt cég tulajdonát képező ingatlanhányadot kívánta fedezetül nyújtani, a cég jogi képviselője tanúvallomásában ezzel kapcsolatban azt állította, hogy az ingatlan felajánlása a hitelhez az ügyvezető és közöttük nem került szóba, dologi adósként a társaság ilyen szerződést nem írt alá senkivel, de még ilyen szerződéstervezet sem volt (9. jkv. 2. oldal).

A lefolytatott bizonyítás eredményként tehát azt lehetett valós tényként megállapítani, hogy a felperes az üzletrész átruházási szerződések vételárának kifizetéséhez kívánt hitelt felvenni, az ingatlantulajdonos viszont nem tett olyan nyilatkozatot, amellyel a tulajdonát képező ingatlanhányadot a felperes hitelének fedezetéül felajánlotta volna. Viszont e tényekre is figyelemmel nem bizonyított, hogy a felperes hitelszerződésének megkötéséhez a bank által kért, más hitelszerződéshez elengedhetetlen iratok szükségesek voltak, és a hitelszerződés megkötése ekként nem a felperes hibájából maradt el.

Mindezek mellett az alperesek arra is helyesen hivatkoztak fellebbezésükben, hogy a felperes 2009. április 29-én e-mailként küldött nyilatkozata is cáfolja, hogy a hitelszerződés megkötése nem a felperesnek felróható okból maradt el. A 6/A/1 alatti irat szerint ugyanis a felperes nyilatkozata a bank ugyanezen a napon felperesnek küldött ajánlatán alapult, amelyben a bank a felperesnek az eredetileg

kért 98.500.000 Ft helyett 89.000.000 Ft hitelt ajánlott fel. A felperesnek azonban a szerződések 5. pontja szerint a vételárból eleve nem a banktól kért összeget, hanem 54.370.000 Ft-ot és 49.630.000 Ft-ot, azaz összesen 104.000.000 Ft-ot kellett bankhitelből megfizetnie úgy, hogy az alperesek bankszámláján a vételárhátralékot 2009. április 30-án jóváírják. Ráadásul a bank megváltoztatott ajánlata alapján a felperes azt közölte az alperesekkel, hogy vételi szándéka csak abban az esetben él, ha a vételár 9.500.000 Ft-tal csökken, és amennyiben ez az alpereseknek nem fogadható el, akkor a foglalót és az előleget kéri vissza. Ez a felperesi jognyilatkozat pedig nem támasztja alá, hogy a vételár kifizetésében a felperest az gátolta meg, hogy a teljesítéshez szükséges hitelszerződés megkötése a felperesnek fel nem róható okból elmaradt.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

Pervesztessége folytán a felperes köteles az alpereseket képviselő ügyvédek áfával növelt munkadíjából és a fellebbezésekre lerótt illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget megfizetni (Pp. 78. § (1) bekezdés).

Budapest, 2012. május 15.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: