

Az ítéltábla a személyesen eljáró **I.r.**, pártfogó ügyvéd által képviselt **II.r. felpereseknek** dr. Neiger M. Tibor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **kártérítés megfizetése** iránt indított perében, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2011. június 28. napján kelt 10.P.20.275/2011/7. számú ítéletével szemben, a II.r. felperes által 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

A feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Kötelezi a bíróság a II. r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 30.000.-(harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 500.000.-Ft összegű perköltséget. Megállapította a bíróság, hogy I. r. felperes költségmentességére tekintettel 78.000.-Ft, II. r. felperes költségmentessége alapján 149.300.-Ft illeték az állam terhén marad.

A **helység 1-i** hrsz.-ú, természetben "**Helység**"1, szám alatt található lakásingatlan - melyet I. r. felperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terhelt - a II. r. felperes tulajdonában állt.

Alperes, aki II. r. felperes jó ismerőse volt, 2006. november 30-án ingatlant vásárolt. A II. r. felperes ezen ingatlan vételárát fedező, az alperes által felvett hitel biztosítására ajánlotta fel a ... úti lakásingatlanát. Az ingatlant terhelő jelzálogjog alapítására a 2007. február 7-én kelt szerződéssel került sor.

2007. február 23-án a felperesek és alperes között megállapodás jött létre, amelyben alperes vállalta, hogy az általa felvett hitel törlesztésének oly mértékben tesz eleget, hogy a jelzálogjog alól a bank legkésőbb 2008. december 31. napjáig az ... úti ingatlant tehermentesítse. Ennek hiányában arra vállalt kötelezettséget, hogy hitelfedezetként egy másik ingatlant ajánl fel a banknak, és a jelzálogjog átjegyzésének költségeit is viseli.

2007. november 8-án, majd 2008. június 4-én is alperes megkísérelte a fedezetcserét, de a jelzálogjog jogosultja ahhoz nem járult hozzá.

2007. november 27. napján II. r. felperes megvásárolta a **helység 1-i** hrsz.-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlant 18.000.000.-Ft vételárért. 10.600.000.-Ft vételárrészletet az "A" Nyrt. **"Helység"1-i** Fiókjától - svájci frank alapú, 300 hónap futamidejű - lakásvásárlási jelzáloghitelből egyenlített ki. Az első törlesztőrészlet esedékessége 2008. május 15-e volt.

2007. december 6. napján a II. r. felperes I. r. felperesnek adta el a hrsz.-ú ... úti lakásingatlant 8.600.000.-Ft vételárért. A haszonélvezeti jog megváltásának ellenértéke 2.600.000.-Ft volt, 2008. május 31. napjáig az I.r. felperest további 6.000.000.-Ft vételárfizetési kötelezettség terhelte. Az adásvételi szerződésben a II. r. felperes - az alperes által felvett hitelt biztosító - jelzálogjog átjegyzésére, megszüntetésére legkésőbb 2008. március 31. napjáig vállalt kötelezettséget.

2007. december 6. napján - felperesek adásvételi szerződésére tekintettel - megállapodás jött létre a peres felek közt, amelyben az alperes kijelentette, hogy a hrsz.-ú ingatlanon fennálló tehermentesítési kötelezettségének legkésőbb 2008. március 31. napjáig tesz eleget. A megállapodás 4. pontja szerint a jogosultak az alperesi kötelezett 2008. december 31. napjáig történő tehermentesítési kötelezettségét nyugtázták. Egyidejűleg kijelentették, hogy a 2007. február 23. napján aláírt szerződést semmisnek tekintik.

Tényként állapítható meg, hogy I. r. felperes és **"B"** adóstárs 2008. január 14-én 40.285 svájci frank összegű, szabad felhasználású hitelt vettek fel az I. r. felperes korábbi hitelei kiegyenlítésére.

2009 januárjában az alperes a hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó tehermentesítési kötelezettségének eleget tett. 2009. január 23-án azonban a felperesek a 2007. december 6. napján kelt adásvételi szerződést felbontották az okból, hogy a ingatlant terhelő jelzálogjog törlésére határidőben nem került sor, időközben I. r. felperesi vevő hitelképtelenné vált, és az ingatlan vételárának kiegyenlítésére nem képes.

2009. január 12. napján az I. r. felperest a munkahelyéről elbocsátották, majd rövid idejű ismételt elhelyezkedést követően tartós betegség miatt táppénzre került. Ennek következtében 2009. évben jövedelme a korábbihoz képest jelentősen csökkent.

2010. október 28. napján a felperesek értékesítették a hrsz.-ú ingatlant 6.800.000.-Ft vételárért, amelyből 2.720.000.-Ft a haszonélvezeti eladót, 4.080.000.-Ft pedig a II. r. felperest illette.

A felperesek kereseti kérelme kártérítés megfizetésére irányult. I. r. felperes kifejtette, hogy az alperesi tehermentesítés késedelme miatt hitelképességét időközben elvesztette, így ennek tudható be, hogy nem jutott lakásingatlanhoz. Alperessel szemben 1.300.000.-Ft összegű nem vagyoni kárigénye áll fenn.

II. r. felperes előadta, hogy a 2007. december 6-i adásvételi szerződés az alperes ugyanekkor vállalt tehermentesítési kötelezettsége megszegése miatt hiúsult meg. A II. r. felperes a felvett 10,6 millió forint hitelt ez okból nem tudta előtörleszteni az I.r. felperestől várt további 6 millió forint vételárrészlettel. Ennek hiányában magasabb törlesztőrészletet kellett fizetnie, ami gazdasági ellehetetlenülésének alapvető oka. Nem vagyoni kártérítési igényét 1.500.000.-Ft-ban, a vagyoni kárigényét pedig 24.000.-Ft ügyvédi munkadíjban, 6.000.-Ft ingatlan-nyilvántartási költségben, 55.000.-Ft értékbecsloői díjban és ezek után 2009. február 1. napjától járó késedelmi kamatok összegében, valamint 6 millió forint elmaradt vételárösszeg után 2008. április 1. napjától járó késedelmi kamatok összegében jelölte meg. II. r. felperes kereseti kérelmét a későbbiekben akként módosította, hogy vagyoni kárigényét összesen 2.100.000.-Ft-ra emelte fel, arra hivatkozással, hogy miután a lakást csak 6.800.000.-Ft összegért tudta értékesíteni, és ebből öt 4.080.000.-Ft vételár illette, ezért a különbözet - 1.920.000.-Ft - veszteségként jelentkezett. Ezt az összeget a későbbiekben 1 millió forintba szállította le.

Az alperesi ellenkérelem a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a Ptk.318.§ és 339. § alapján kártérítési felelőssége nem áll fenn. Kifejtette, hogy a szerződésmódosításban vállalta, hogy 2008. március 31. napjáig fokozott erőfeszítéseket tesz a tehermentesítés érdekében, a végső határidő azonban változatlanul 2008. december 31. napjáig állt fenn.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet az alábbiak miatt utasította el.

Megállapította, hogy az alperes sem 2008. március 31. napjáig, sem 2008. december 31. napjáig nem tehermentesítette a-as hrsz.-ú ingatlant, ezzel megszegte a peres felek közt 2007. december 6. napján kelt megállapodásban foglaltakat.

Ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható, hogy I-II. r. felperesek közt 2007. december 6. napján kelt adásvételi szerződés felbontásának releváns oka az alperes szerződésszegése, azaz a késedelmes tehermentesítés volt. Felperesek nem igazolták az általuk állított okozati folyamatot, miszerint 2008.március 31-i határidejű tehermentesítés esetén I. r. felperes hitelhez jutott volna, így 6 millió forint vételár rendelkezésére állt volna, és ezt az összeget a II. r. felperes maradéktalanul előtörlesztésre fordíthatta volna, aminek következtében felperesek pénzügyi helyzete nem lehetetlenül el. Az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felpereseket ért gazdasági hátrányok bekövetkezte inkább I. r. felperes egészségi állapotára, munkanélküliségének tényére, a gazdasági helyzet általános romlására, és felperesek kockázatos pénzügyi döntéseire, sem mint alperes szerződésszegő magatartására vezethető vissza.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy felperesek nem jelölték meg mely személyiségi jogaikat érintette hátrányosan alperes magatartása és nem bizonyították a nem vagyoni kártérítés jogalapjának fennálltát.

A Ptk.318. § és 339. § által előírt feltételek hiányában a kereset elutasítása indokolt.

Az ítélettel szemben II. r. felperes élt fellebbezéssel. Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és alperes - kártérítés címén - 85.000.-Ft összeg, valamint 6 millió forint tőke után 2008. június 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatok megfizetésére kötelezését.

Kiemelte, hogy alperes károkozó magatartása abban áll, hogy az ingatlan tehermentesítése 2008. március 31. napjáig, azaz a 2007. december 6. napján vállalt határidőig nem történt meg. Rámutatott, hogy a meghallgatott "C" ügyvéd tanúvallomása egyértelműen azt támasztja alá, hogy a módosított megállapodás 4. pontjában megjelenő 2008. december 31-i határidő okirat szerkesztési pontatlanság következménye.

II. r. felperes fellebbezésében hangsúlyozta, hogy az I. r. felperes a szerződéskötéskor hitelképes volt, ebben az időszakban hitelfelvételre és a vételár I. r. felperes általi megfizetésére azért nem került sor, mivel így I. r. felperes a vételár maradéktalan megfizetését követően sem tudta volna a hrsz.-ú ingatlan tehermentes tulajdonjogát megszerezni.

Amennyiben az alperes a tehermentesítési kötelezettségének a vállalt 2008. március 31-i határidőben eleget tesz, úgy a felperesek közt létrejött adásvételi szerződés teljesedésbe megy és I. r. felperes - akkori hitelképességére tekintettel - a vételárat II. r. felperes részére kifizethette volna. Ez esetben a szerződés felbontásához kapcsolódó 24.000.-Ft összegű ügyvédi munkadíj, 6.000.-Ft összegű ingatlan-nyilvántartási költség és 55.000.-Ft ingatlanforgalmi szakértői díjból kár a II.r.felperes oldalán nem merült volna fel.

II.r. felperes kifejtette, hogy amennyiben az alperes tehermentesíti határidőben a perbeli ingatlant, úgy I. r. felperes legkésőbb 2008. május 31. napjáig megfizet II. r. felperes részére 6 millió forint vételárat. Tekintettel arra, hogy a vételárösszegetől II. r. felperes az alperes szerződésszegő magatartása miatt esett el, ezért a vételár után a Ptk.301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamat követelése áll fenn alperessel szemben.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a fellebbezés elutasítására az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és II. r. felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélet táblája - az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (Pp.253. § (3) bekezdése) - megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp.206. §-

ban írtaknak megfelelően, okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival is - az ítélet tábla egyetért.

Osztotta az ítélet tábla a II. r. felperes fellebbezésében részletesen kifejtett azon álláspontot, miszerint alperes megszegte a peres felek között 2007. december 6-án kelt megállapodásban rögzített, - 2008. március 31. napjára módosított - tehermentesítési határidőt. Peres felek azon szerződési szándékát, hogy a tehermentesítésre eredetileg meghatározott 2008. december 31-i időpontot - a 2007. december 6-án a felperesek közt létrejött adásvételi szerződésre tekintettel - 2008. március 31. napjára módosították, nemcsak a szerződést ellenjegyző "C" ügyvéd tanúvallomása támasztotta alá, hanem az a nyilvánvaló körülmény is, hogy amennyiben a felek az eredeti 2008. december 31. napjáig terjedő tehermentesítési időszakot tekintették volna irányadónak, úgy nem lett volna szükség a megállapodás 2007. december 6. napján történő módosítására.

Az alperes szerződésszegő magatartása és a II.r. felperest a 2007. december 6-án kelt adásvételi szerződés felbontásából eredően ért 85.000.-Ft összegű károsodás, valamint az adásvételi szerződés alapján 2008. május 31-ig esedékes 6 millió forint összegű vételár nem teljesítéséből származó, és II. r. felperes által késedelmi kamatokban megjelölt kár között a kártérítési felelősség megállapításának feltételéül a Ptk. 318.§ és 339.§ által előírt okozati összefüggés nem állapítható meg.

A II. r. felperes nem igazolta, hogy az I.r. felperes teljesítésének elmaradásából és az adásvételi szerződés felbontásából őt ért kár alapvetően annak tudható be, hogy alperes késedelmes tehermentesítése miatt az I. r. felperes fizetőképessége és a tehermentes lakásingatlan általa történő megszerzésének lehetősége különböző időszakban állt fenn.

Az alperes magatartása és a felperesek - pontosan nem megjelölt és bizonyítékokkal alá nem támasztott - vagyoni hátrányai közötti okozati összefüggés hiánya miatt az elsőfokú bíróság a felperes kártérítési keresetét helytállóan utasította el. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A fellebbezett követelésrész értékét az ítélet tábla a szerződés felbontásából eredő 85.000.-Ft-os költségben, valamint a 6 millió forint tőkeösszeg után 2008. június 1. napjától a **helység 1-i hrsz.-ú ingatlan** II. r. felperes általi értékesítéséig felmerült összesen 1.167.676.-Ft késedelmi kamat összegében határozta meg. Ennek figyelembevételével az eredménytelenül fellebbező II. r. felperest kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. §-a alapján meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség alperes részére történő megfizetésére. A feljegyzett 100.200.-Ft fellebbezési illeték - a felperes személyes költségmentességére tekintettel - az állam terhén marad.

Győr, 2012. szeptember 17. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Maurer Ádám sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: