

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.025/2014/7.

A Győri Ítéltábla a dr. Varga M. Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bai Mónika ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2013. december 2. napján kelt P.20.057/2013/18. szám alatti ítéletével szemben a felperes által 19., 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperes által Pf.3., 6. szám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy a magyar államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 2.500.000. (Kétmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000. (Háromszáznyolcvanegyezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje az építési beruházó vállalkozás "A" Kft. "**Város**"1en társasházat kívánt építeni. Ezért 2007. augusztus 6-án szerződést kötött az alperessel, melyben az alperes vállalta, hogy az önkormányzati tulajdont képező város1-i ...1 hrsz-ú, beépített terület megjelölésű ingatlant bruttó 1.Ft/m² jelképes vételáron értékesíti, az általa kijelölt közalkalmazottak, köztisztviselők és „más kedvezményezett kör” részére. A felperes jogelődje vállalta, hogy az ingatlanon maximum 96 lakást tartalmazó lakóparkot épít és az alperessel szerződő vásárlókkal építési szerződést köt bruttó 195.000.Ft/m² díjért. Az építési beruházást a felperes jogelődje banki hitelből kívánta finanszírozni. Ezért a szerződés 2. pontja 2. bekezdésében az alperes kötelezettséget vállalt annak biztosítására, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanra a finanszírozó pénzintézet keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztessen be „mely nem akadályozza az értékesítést és a vevők tehermentes tulajdonszerzését a teljes vételár kifizetésekor”. Az 5. pontban a felperesi jogelőd a lakások kulcsrakész átadását 2008. december 31. napjáig vállalta, abban az esetben, ha a lakópark építését 2007. november 1. napjáig meg tudja kezdeni. Végso határidőként az alperes a 2009. február 28-i befejezést is elfogadta. A finanszírozó "**B**" Zrt. a felperesi jogelődnek nyújtandó hitel egyik biztosítékeként kötendő keretbiztosítéki jelzálogszerződés tervezetét az

alperessel többször egyeztetette. A végső szerződéstervezet szerint a bank arra az esetre vállalta az önkormányzati ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog - a fedezeti ingatlanból kialakított társasházi külön tulajdonú albetéteket érintő - törlését engedélyező nyilatkozat kiadását, ha (1.) a vevő az alperessel kötött adásvételi szerződés és a felperes jogelődjével kötött építési szerződés alapján a teljes vételárat és kivitelezési díjat maradéktalanul megfizette a banknál vezetett zárolt fedezeti alszámlára; (2.) a társasház ingatlana megkapta a jogerős használatbavételi engedélyt és (3.) a felperesi jogelőd a vételárat, illetve a kivitelezési díjat a bankkal kötött hitelszerződés alapján előtörlesztette. A beruházó felperes jogelőd és a bank által megkötni tervezett devizaalapú hitelszerződés szerint a hitel folyósításának egyik feltétele legalább 12 darab lakásra vonatkozó végleges adásvételi- és építési szerződés megkötése, valamint azokra vonatkozóan egyenként legalább 10% foglaló elkülönített számlára befizetése. Az alperes a felperesi jogelőd 2008. március 19. napján kelt felszólítására 2008. március 27-én elzárkózott a banki jelzálogszerződés tervezete aláírásától, mivel az a felek közötti szerződés 2. pontja 2. bekezdése szerint nem tartalmazza, hogy a fizető vevő tulajdoni illetőségéről a jelzálogteher törlésre kerül. Az alperes sérelmezte azt is, hogy a bank vételi jog bejegyzésére is igényt tart az önkormányzati ingatlanra. 2008. május 7-én az alperes szintén ugyanezen indokokra hivatkozással tagadta meg a jelzálogszerződés tervezete aláírását. Kitért arra is, hogy a felépítendő lakásokra nem akadt elegendő - közalkalmazott, köztisztviselő - jelentkező, ezért a felek kölcsönösen tévedtek a fizetőképes kereslet megítélésében. Erre tekintettel közös téves feltevés címén (Ptk.210.§ (3) bekezdés) a 2007. augusztus 6. napján kelt szerződés megtámadta. A felperesi jogelőd 2008. júniusában úgy nyilatkozott, hogy a megtámadást nem fogadja el. Az "A" Kft. a perbeli kárigényét a 2011. december 20. napján kelt szerződéssel engedményezte a felperesre.

A felperes módosított keresetében 10.823.582.Ft tényleges kár, 68.000.000.Ft elmaradt haszon, valamint azok a 2008. május 7. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Kártérítési keresetét az alperes azon szerződésszegő magatartására (Ptk.318.§ (1) bekezdés) alapította, hogy kötelezettségvállalása ellenére nem írta alá a beruházás finanszírozásához szükséges keretbiztosítéki jelzálogszerződés tervezetét. Úgy ítélte meg, hogy az alperessel kötött szerződés 2. pontja az alperesi kötelezettség teljesítéséhez nem fűzött feltételt. Tekintve, hogy a bank részére vételi jogot engedő szerződést külön okiratba foglalták az alperes megtagadhatta volna külön az opciós szerződés aláírását is. Kiemelte, hogy a bank által támasztott feltételek megvalósulása esetén a társasházi lakások vevői tehermentesen szereztek volna tulajdonjogot. Az alperes írásban közölt megtámadását a felperes nem fogadta el, az alperes a megtámadási jogát bíróság előtt nem érvényesítette, így a megtámadási jog elévült. Rámutatott, hogy az állított téves feltevésnek a szerződéskötési akaratot érintőnek, lényegesnek kell lennie. Tényleges kára tételeit a tervezési költségben, irodabérlet- és iroda-átalakítás költségében és hirdetési költségekben jelölte meg.

Az alperes *ellenkérelmében* - a kereset jogalapját és összegét is vitatva - a kereset elutasítását kérte. Vitatta azt is, hogy a megjelölt felperesi kártételek az alperesi magatartással okozati összefüggésben merültek volna fel. Rámutatott, hogy a felperes jogelődjével kötött szerződés 2. pontjának 2. bekezdése feltételeket tartalmazott a keretbiztosítéki jelzálogjog

bejegyzéséhez az alperesi ingatlanra, melyek nem teljesültek. A felperes által beszerzett hitelszerződés tervezete a vevőknek a tehermentes szerzést nem biztosította, a bank pedig vételi jog bejegyzését is kérte, melyre az alperes és a felperesi jogelőd szerződése nem tért ki. Az alperes a Ptk.210.§ (3) bekezdése alapján *megtámadási kifogást* is előterjesztett, hivatkozva arra, hogy a 2007. augusztus 6. napján kelt szerződést a felek abban a közös téves feltevésben kötötték meg, hogy elegendő, a feltételeknek megfelelő lakásvásárló jelentkezik. Csatolta a 44/2004. számú önkormányzati rendeletet, melynek 10.§ (1) bekezdés d/ pontja az önkormányzati ingatlan kedvezményes átruházását csak az állami készfizető kezességre jogosult köztisztviselők, közalkalmazottak részére teszi lehetővé. A szerződésben meghatározott „más kedvezményezett” alatt rendészeti alkalmazásban álló (rendőr, tűzoltó) személyeket értettek.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest 2.002.115.Ft perköltség megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletében elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a 2007. augusztus 6. napján kelt szerződés érvényes, avagy az alperes megtámadási kifogását alappal terjesztette elő. Ennek során a Ptk.236.§ (3) bekezdésére hivatkozással elvetette a felperes azon védekezését, hogy a megtámadási jog elévült volna, mert az alperes megtámadási jogát haladéktalanul nem érvényesítette bíróság előtt. Kifogás útján ugyanis a megtámadási jog a szerződésből eredő igénnyel szemben az egyéb feltételek hiányában is gyakorolható. Kiemelte, hogy a közös téves feltevésre irányadó a Ptk.210.§ (1) bekezdése azon általános szabálya, hogy a közös tévedésnek olyan körülményre kell vonatkoznia, melyet a felek a szerződés megkötésekor lényegesnek tekintettek. A lefolytatott tanúbizonyítás ("C", "D" tanúk vallomása) alapján a bíróság megállapította, hogy a szerződés megkötésekor és azt megelőzően fel sem merült, hogy milyen számú vevőjelölt szükséges az építkezés megkezdéséhez. Ezért a megtámadási kifogás alapjaként hivatkozott vevőszám a szerződés megkötésekor nem volt lényeges körülmény. Az ilyen módon érvényes szerződés alapján érdemben vizsgált kereset esetében ugyanakkor a törvényszék egyetértett azzal az alperesi érdemi védekezéssel, hogy a felperesi jogelőddel kötött szerződés 2. pontja 2. bekezdése feltételhez kötötte az alperes önkormányzat jelzálogszerződés kötésére vonatkozó kötelezettségvállalását. Eszerint az önkormányzati ingatlanra bejegyzendő keretbiztosítéki jelzálogjog nem akadályozhatja az értékesítést és a vevők tehermentes tulajdonszerzését a teljes vételár kifizetésekor. A banki jelzálogszerződés tervezete azonban a vételár és a kivitelezési díj megfizetése esetére nem biztosította a vevő tulajdoni illetőségéről a jelzálogjog automatikus törlését. A törlést további feltételekhez, így a társasházi ingatlan jogerős használatbavételi engedélyének kiadásához és a beruházó előtörlesztéséhez kötötte. Emiatt a jelzálogszerződés aláírásának megtagadásával az alperes nem szegett szerződést, szerződésszegés hiányában pedig a kártérítési kereset alaptalan.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, másodlagosan annak megváltoztatása és a keresetnek helytadás, míg harmadlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és a felperest terhelő perköltség leszállítása iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést*. Jogorvoslati kérelmében elsődlegesen arra tért ki, hogy a felperes jogelődje a jelzálogszerződés megkötése érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, hiszen közbenjárására a finanszírozó bank az alperes igényeinek megfelelően

többször módosította a jelzálogszerződés tervezetét. Részletezte, hogy az alperes a szerződési kötelezettsége teljesítése megtagadásának indokait az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozataiban többször megváltoztatta, az indokok egymásnak is ellentmondtak. Elsődlegesen a megtagadás okaként azt jelölte meg, hogy a fedezeti ingatlanra vételi jog bejegyzéséhez nem kívánt hozzájárulni. Megjegyezte a felperes, hogy ettől függetlenül a jelzálogjog bejegyzéséhez az alperesnek még hozzá kellett volna járulni. Másodsorban az alperes azzal érvelt, hogy a projektre nem volt elegendő jelentkező. A felperes ezzel összefüggésben azt emelte ki, hogy a felek szerződésükben a jelentkezők számára, mint feltételre nem tértek ki. Harmadsorban a tanúként kihallgatott korabeli alpolgármester és polgármester vallomása szerint az önkormányzat azért tagadta meg a jelzálogszerződés aláírását, mert a bank a jelzálogjogot az önkormányzati ingatlan értékét jelentősen meghaladó, 300.000.000.Ft-ra kívánta bejegyeztetni. Ezzel összefüggésben a felperes megjegyezte, hogy a jelzálogjog nyilvánvalóan kiterjedt volna a telken létesülő felépítményre is. Negyedrészt az alperes arra is hivatkozott, hogy az ingatlan ilyen mértékű megterhelése esetén a vételár teljes megfizetése után sem garantált a vevők tehermentes tulajdonszerzése. Ezt követően a felperes fellebbezésében kitért arra, hogy álláspontja szerint tévedett a bíróság akkor, amikor érdemben vizsgálta az alperes megtámadási kifogását, tekintve, hogy az alperes megtámadási joga elévült. Sérrelmezte azt is, hogy az elsőfokú ítéletből nem derül ki az, hogy a törvényszék az alperes egymástól eltérő védekezési érvei közül milyen okból választotta ki az ítéletben megjelölt okot olyanként, mely kizárja az alperes szerződésszegését. Az alperes azzal a hivatkozással, hogy nem látta biztosítottnak a teljes vételár, vállalkozói díj vevő általi kifizetésekor a vevő tulajdoni illetősége tehermentes szerzését, egy előre nem látható jövőbeli eseményt „szimulált”. Úgy vélte, hogy ezen alperesi indok elfogadásával az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a per tárgyán, a kereseten és az ellenkérelmen. Részletesen kifejtette, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog az értékesítést nem akadályozza, a hitelintézet pedig nem zárkózott el attól, hogy a vevő a teljes vételár megfizetése esetén tehermentes tulajdont szerezzen. Az elsőfokú eljárás során kihallgatott banki alkalmazottak, "E", illetve "F" vallomásából kiderül, hogy a bank a teljes vételár kifizetése esetén, egyedi elbírálás alapján kiadhatja a tehermentesítéshez szükséges okiratokat. A perköltséget támadó fellebbezését arra alapította, hogy a 2.000.000.Ft-ot meghaladó összegben meghatározott ügyvédi munkadíj nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A perben elsőfokon eljáró bíróságok hat tárgyalást tartottak, az alperes két beadványt három oldal terjedelemben terjesztett elő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet felperesi fellebbezéssel érintett rendelkezése helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. A perköltséget érintő fellebbezés elbírálásánál kérte figyelembe venni, hogy a perköltség összege meghatározásánál nem kizárólag az írásbeli beadványok terjedelmét kell figyelembe venni, hanem a tárgyaláson történő részvételt és az ott kifejtett tevékenységet is. Csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolása megváltoztatását és a megtámadási kifogásának helytadást kért. Érvelése szerint az elsőfokú eljárás során megfelelően igazolta, hogy a felperesi jogelőddel a szerződés megkötésére kizárólag azért került sor, mert az alperes egy szűk kedvezményezettit kívánt előnyben részesíteni. Ennek ténye a felperesi jogelőd számára is világos volt, mivel maga a jogelőd kereste meg az alperest a más városokban már megvalósított projekt ötletével. Tény az is, hogy a későbbiek során a jogelőd ügyvezetője kezdeményezte a kedvezményezett kör kibővítését, tehát nem a vélt jelentkezők számában

voltak a felek tévedésben, hanem abban, hogy a megjelölt kedvezményezett körben ez a volumenű beruházás **"Város"1**en megvalósítható. Újabb közös téves feltevésre alapot adó körülményként hivatkozott arra is, hogy a - felek szerződése szerint - a beruházó a banktól olyan feltétellel juthatott volna projekthitelhez, hogy a vevők a teljes vételár megfizetése esetén tehermentes tulajdonjogot szereznek. Ilyen ajánlat pedig a finanszírozó bank részéről nem érkezett. Utóbb csatlakozó fellebbezését pontosította, kitérve arra, hogy a törvényszék ítéletétől eltérő indok, a megtámadott szerződés érvénytelensége miatt kéri a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogkövetkeztetésre jutva utasította el a keresetet és tartotta alaptalannak a megtámadási kifogást, ezért a fellebbezés - és a csatlakozó fellebbezés alaptalan.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel mind a megtámadási jog kifogás útján gyakorolhatósága, mind pedig a konkrét, a Ptk.210.§ (3) bekezdésére alapított megtámadás alaptalansága kérdésében. A fellebbezésben - és a csatlakozó fellebbezésben kifejtettekre az ítéletábra kiemeli, hogy a Ptk. 236.§ (3) bekezdése II. mondata kifejezett szabálya szerint a megtámadási jog kifogás útján a szerződésből eredő (kereseti) követeléssel szemben akkor is érvényesíthető, ha a megtámadási határidő már eltelt. Emiatt nem volt jelentősége annak, hogy - a felperes érvelése szerint - a megtámadási jog elévült, avagy sem. Így a szerződés részbeni érvénytelenségére irányuló megtámadási kifogást a törvényszék helyesen vizsgálta érdemben. Másfelől a perbeli bizonyítékok ("**G**", "**C**" és "**D**" tanúk vallomásai) helytálló mérlegelésével (Pp.206.§ (1) bekezdés) állapította meg a törvényszék azt is, hogy a szerződés megkötését megelőzően és a szerződés megkötésekor a felek nem tekintették lényeges kérdésnek (Ptk.210.§ (1) bekezdés), hogy milyen számú, a feltételeknek megfelelő (közalkalmazott, köztisztviselő és „más kedvezményezett”) vevőjelölt jelentkezik a felperesi jogelőd lakásépítési beruházására. Az alperes csatlakozó fellebbezésében a megtámadási kifogása alapjául szolgáló említett tényről eltérő, újabb körülményre is hivatkozott, amelyben megítélése szerint szintén közösen tévedtek (Ptk.210.§ (3) bekezdés) a szerződést kötő felek. Eszerint a felek tévedése kiterjedt arra is, hogy a beruházó felperesi jogelőd a finanszírozó banktól olyan feltétellel juthatott volna projekthitelhez, hogy a vevők a teljes vételár megfizetése esetén tehermentes tulajdonjogot szereznek. Az alperes erre a körülményre, mint a megtámadási kifogás alapjául szolgáló tényre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, így arról a törvényszék nem tárgyalta és nem is határozhatott. Ezért mindezt a Pp.235.§ (1) bekezdése új tény fellebbezési előterjesztését kizáró szabálya folytán a fellebbezési eljárásban már nem hozhatja fel.

A kereset alapján ilyen módon érdemben vizsgált kérdés - a 2007. augusztus 6. napján kelt szerződés 2. pontja 2. bekezdése állított alperesi megszegése - tárgyában is helyesen határozott a törvényszék, amikor úgy ítélte meg, hogy az alperes a jelzálogszerződés aláírásától való elzárkózásával nem szegte meg a megállapodást. A felperes által **"Város"1**en, a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon tervezett beruházás önkormányzati támogatására 2007. augusztus 6. napján keretjellegű szerződés jött létre. A szerződés a felek kötelezettségeit - így: az alperes jelzálogjog bejegyeztetésére vonatkozó kötelmét - általános és kellőképpen nem pontosított rendelkezésekkel fogalmazta meg. A

szerződés 2. pont 2. bekezdése a teljes vételár (beruházói vállalkozói díj) kifizetése esetére azonnali tehermentesítést írt elő, amely feltétellel az építési beruházást finanszírozó pénzügyi intézmények nem kötnek hitelt biztosító jelzálogszerződést. Az elsőfokú eljárás során beszerzett finanszírozó banki jelzálogszerződés tervezete is további feltételekhez - a társasház ingatlana jogerős használatba vételi engedélye kiadásához és a beruházó előtörlesztéséhez - kötötte a jelzálogjog törlését engedélyező nyilatkozata kiadását. Ezért az alperes az "A" Kft. beruházóval megkötött szerződés 2. pont 2. bekezdését ténylegesen nem szegte meg, amikor a jelzálogszerződés tervezete alapján nem kívánt jelzálogszerződést kötni a beruházást finanszírozó "B" Zrt.-vel.

A fellebbezésben kifejtettekkel szemben az alperes érdemi ellenkérelme indokait nem változtatta meg, bár kétségtelen, hogy több okból is kérte a szerződés 2. pontja 2. bekezdésére alapított kártérítési kereset elutasítását. Védekezésének lényege azonban a perindítástól kezdve az volt, hogy a szerződés keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó feltételei nem teljesültek. (A 2011. november 5. napján érkezett ellenkérelem - P.20.521/2011/6. szám) Ezért a törvényszék a Pp.215.§-át nem sértve, az ellenkérelem korlátai között vizsgálta a keresetet.

Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3.§ (2), (6) bekezdése alkalmazásával a pernyertes alperest képviselő ügyvéd munkadíját 1.576.468.Ft + áfa (2.002.115.Ft) összegben határozta meg. A felperes által indított, 78.823.582.Ft perértékű ügyben az R.3.§ (2) bekezdése szerinti tarifarendszer alapján az alperest megillető ügyvédi munkadíj 2.564.000.Ft + áfa (3.256.280.Ft) lett volna. Ezt az összeget az elsőfokú bíróság mintegy 60%-ára mérsékelte. Az R.3.§ (6) bekezdése szerint a mérséklés során a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre kell figyelemmel lenni. Számba kell tehát venni a perbehozott jogvita bonyolultságát és a meghatalmazott jogi képviselő által kifejtett tevékenység mennyiségi- és minőségi összetevőit. Tekintve, hogy a 2011. május 3. napján indult perben az alperes jogi képviselője hat beadványt nyújtott be a bíróságra és öt tárgyaláson volt jelen, az elsőfokú bíróság mérséklése megfelel a jogszabályi kereteknek, így a fellebbezés alapján további mérséklésnek nem volt helye.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint az alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Ez utóbbi összegét az ítéletábra az R.3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján az áfával növelt 381.000.Ft-ban határozta meg. A szintén eredménytelen csatlakozó fellebbezés miatt az alperes tartozik viselni az azon lerótt illetéket.

G y ő r , 2014. szeptember 3.

Dr. Zámbo Tamás sk. a Dr. Ferenczy Tamás sk. Dr. Bajnok István sk.

tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: