

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.213/2015/5. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Szabó Péter (cím) ügyvéd által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - dr. Danka János ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Danka Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen kártérítés iránti perében a Miskolci Törvényszék 10.P.22.567/2012/53. sorszámu, az 54. sorszámu végzéssel kijavított ítélete ellen a felperes 55. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által az alperesnek fizetendő perköltséget 108 000 (Egyszáznyolcezer) forintra leszállítja, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 135 000 (Egyszázharmincezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 635 000 (Hatszázharmincezer) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és a házastársa, **V. A.** adóstársként és zálogkötelezettként 2006. január 10-én jelzálog típusú hitel kölcsönszerződést kötöttek a **hitelintézet1**-vel és a **hitelintézet2**-vel. A japán yen (a továbbiakban: JPY) devizában nyilvántartott, a vételi árfolyamon nyújtott, eladási árfolyamon meghatározott forint összegben 300 hónapon át törlesztendő, 28 185 000 forint kölcsön biztosítékául az adósok a **S., D.,** u. 51. szám alatti, 875 helyrajzi számú ingatlanán elidegenítési- és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjogot alapítottak 45 032 000 forint erejéig. A törlesztés szerződésben kikötött módja a banknál vezetett lakossági folyószámláról átutalással.

A felperes házassági életközössége 2010. őszén megszakadt, az ingatlan magához váltása reményében a hitelt a felperes vállalta törleszteni.

A felperes és a házastársa 2010. szeptember 16-án az alperessel a **S., D.,** u. 51. szám alatti ingatlanukra - a per-, teher- és igénymentességét szavatolva - adásvételi szerződést kötöttek. A vevő alperes vállalta, hogy a 45 000 000 forint vételárat az eladók helyett a kölcsön visszafizetésével, az ingatlan tehermentesítésével fizeti meg. Az eladó kötelezettségeként rögzítették a tehermentesítéshez szükséges eljárás megindítását.

Rendelkeztek a bejegyzés függőben tartásáról a **hitelintézet** törlési engedélyének a benyújtásáig, legfeljebb 6 hónapra. A felperes az 1/2 tulajdoni hányadára 688 553 forint erejéig bejegyzett végrehajtási jog kapcsán az adótartozás 30 napon belül történő kifizetését vállalta.

A felperes a végrehajtási joggal érintett adótartozását nem fizette meg, az eladók a tehermentesítés érdekében az eljárást nem indították meg.

Az adásvételi szerződést a felek 2010. november 10-én módosították, rögzítették arra vonatkozó tudomásukat, hogy a jogügylet teljesítéséhez a kölcsönt folyósító pénzügyi intézmény hozzájárulása szükséges. A hitel végelszámolása során az árfolyam kockázatból adódó elszámolási különbözet a vevőt terheli, illetve illeti. A vételár megfizetésének a módja a bank számlájára utalása az alperes által a **hitelintézet3**-tól felvett 14 000 000 forint lakásvásárlási és 31 000 000 forint banki hitelnek legkésőbb 2010. december 18-ig. Az alperes kötelezettségeként rögzítették, hogy a szerződés aláírását követően haladéktalanul megindítja a hiteligénylési eljárást. A kölcsön folyósításának a megtagadása a vevő oldalán csak abban az esetben minősül felróhatónak, ha a pénzügyi intézmény által a hitel folyósításához előírt feltételeket felróható okból nem teljesíti. A vételár-fizetési kötelezettség banki hibából történő nem teljesítése esetére a fizetési határidőt 30 nappal meghosszabbították. Az eladók hozzájárultak ahhoz is, hogy ez esetben a vevő a vételárat más forrásból fizesse meg.

A felperes az ugyanakkor keltezett írásbeli nyilatkozatban vállalta az ingatlan 2010. november 15-én történő birtokba adását. Kijelentette, hogy a tulajdoni lapon szereplő terheket, és a közüzemi tartozásokat nem vállalja megfizetni, azok rendezése a vevőt terheli. A nyilatkozat szerint azt az alperes átvette, megismerte és aláírásával tudomásul vette. Kifejezetten nyilatkozta, hogy a felperes házastársi vagyontörséget megszüntető okiratát megismerte. A nyilatkozatot az alperes is aláírta és dr. **F. J.** ügyvéd ellenjegyezte.

A felperes az adótartozását nem fizette meg, a szerződés aláírását követően a hitelt nem törlesztette, a jelzálogjog jogosult bank hozzájárulását sem szerezte be. Az alperes a **hitelintézet3**-hez elbírálásra alkalmas hitelkérelmet nem nyújtott be, a vételárat nem fizette meg. 2011. január 12-én saját számlájáról 400 000 forintot utalt át a kölcsöntartozásra. Az alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a földhivatal elutasította.

A **hitelintézet** a kölcsönszerződést a fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt 2011. január 19-én keltezett okiratban felmondta. 2011. január 11-én a tartozás 18 620 269,49 JPY volt. A felperes be nem jelentett lakcímváltozása folytán a felmondást nem kapta meg.

Az alperes a követelés megvásárlására 2011. januárban, márciusban, áprilisban a **hitelintézet** felmondott kölcsönt intéző háttérműveleti igazgatóságánál, augusztusban és októberben az engedményes **hitelintézet4**-nek sikertelenül tett ajánlatot. A 2011. szeptember 11-én az **hitelintézet2** és az **hitelintézet4** a 19 410 610,30 JPY, 52 350 416 forint követelést ellenérték fejében a felperes édesapjának az érdekeltségébe tartozó **M.** Kft-re engedményezte.

A felperes az új helyzetben 2011. október 20-án az alperesnek ajánlatot tett új adásvételi szerződés kötésére 39 000 000 forint vételáron, majd 2011. október 25-én a házastársával az ingatlant 29 700 000 forint vételáron **F. A.** és **Fné K. J.** vevőknek értékesítette. A tulajdonváltást a földhivatal az ingatlan-nyilvántartáson 2011. december 5-én átvezette, 2011. november 18-án az APEH javára bejegyzett végrehajtási jogot törölte.

Az eladók 2011. november 7-én keltezett, az alpereshez címzett írásbeli nyilatkozattal a módosított adásvételi szerződéstől érdekmúlásra hivatkozással elálltak. Indokaik szerint a vevő a vételárat határidőben nem fizette meg, a kárenyhítési kötelezettség teljesítéseként kötött új szerződés miatt a kölcsöntartozásból fennmaradt követelésre bejelentették a kárigényüket.

A felperes a keresetében az alperest szerződésszegése folytán a Ptk. 318. §-ának (1) és a 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítésként az ingatlan vételárával nem fedezett hiteltartozás megfizetésére kérte kötelezni. A követelése az engedményes **M. Kft**-nek 2012. december 31-ig megfizetett 11 538 627 forint és a még fennálló 6 353 777,54 JPY hitel forint összege.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az adásvételi szerződésük a bank javára bejegyzett elidegenítési tilalomba ütközött, a bank nem hagyta jóvá, a kölcsönszerződés felmondásával pedig a teljesítése lehetetlenült. A felperes mulasztása folytán fennállt végrehajtási jog miatt a **hitelintézet3**-nál a hitelt nem tudta intézni. A felperes az ingatlant azt megelőzően értékesítette, hogy az adásvételi szerződésüktől elállt. A saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat, a mulasztása, a késedelme az ő egyidejű késedelmét kizárta. A felperes a 2011. október 20-án tett ajánlatához való kötöttség alatt az ingatlant másnak eladta, a kára a saját magatartására vezethető vissza.

Az elsőfokú bíróság a kiegészített ítéletével a keresetet elutasította, a felperest 668 500 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a meg nem fizetett illetéket és a szakértői költséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában a Ptk. 318. §-ának (1), a 339. §-ának (1), a 4. §-ának (1) és (4) bekezdése felhívásával rögzítette, hogy bizonyítania a felperesnek az alperes szerződésszegő magatartását és állított kárának azzal ok-okozati összefüggésben történt felmerülését, míg az alperesnek az általa védekezésül felhozottakat kellett.

A felek egyező előadásából megállapította azt, hogy a felperes az alperest nem tájékoztatta arról a körülményről, hogy a törlesztő-részletekkel való elmaradása miatt fennáll a szerződés felmondásának a veszélye. Kiemelte, hogy 2010. szeptember 16-án a vételár teljesítési határidejéről nem állapodtak meg.

A Ptk. 215. §-ának (1), (2) és (3) bekezdése felhívásával megállapította, hogy a 2010. szeptember 16-i szerződés, és a november 10-i módosítása érvénytelen, mert a hatályosulásához pénzügyi jóváhagyás volt szükséges. A felperes „nyilatkozat”-át a felek egyező akaratnyilvánítását tükröző tartalom hiányában nem tekintette szerződést kiegészítő okiratnak. A Ptk. 205. § (1), (2) és (3) bekezdése felhívásával úgy foglalt állást, hogy figyelemmel a tulajdoni lap bejegyzéseire, a felek megállapodásának a létrejöttére

nem vonható le következtetés abból, hogy az alperes a nyilatkozatban foglaltakat „tudomásul vette”. Az elsőfokú bíróság ezért azt állapította meg, hogy a felperes a végrehajtási joggal terhelt adótartozás megfizetését az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére nem teljesítette. Ennek következtében az alperes hiteligénylése kedvező elbírálást nem nyerhetett, az a tehermentesítés hiányában nem volt lehetséges.

A felperes a Ptk. 302. §-ának b) pontja szerint késedelembe esett akkor, amikor nem intézkedett a végrehajtási jog törlése iránt. Így az alperes a vételár előteremtéséhez szükséges hitel igénylését nem tudta sikerre vinni. Az alperes a Ptk. 298. §-ának a) pontja alapján esett késedelembe, amikor 2010. december 18-án, de legkésőbb 2011. január 18-án a vételárat nem teljesítette, a szerződésben megállapított teljesítési határidő eredménytelenül telt el. Ugyanakkor az alperes késedelme a felperes késedelmére tekintettel a Ptk. 303. §-ának (3) bekezdése szerint nem állapítható meg, ily módon az alperes szerződést nem szegett.

Az elsőfokú bíróság további indokai szerint a kölcsönszerződés felmondásával, a tartozás esedékessé válásával az adásvételi szerződés teljesítése egyébként is lehetetlenült, hatályossá sem válhatott, hiszen a pénzügyi hozzájárulásának a megszerzése reménytelenül vált.

Az elsőfokú bíróság a felperes részéről az együttműködési kötelezettség megszegéseként értékelte azt, hogy nem érdeklődött a kölcsöntartozás állapotáról, a teljesítési határidő elteltét követően a szerződéstől nem állt el, az új ajánlatának elküldését követően az ajánlati kötöttség idején belül harmadik személynek értékesítette az ingatlant. A felperes terhére értékelte azt, hogy az adásvételi szerződés, az azt módosító okirat és a „nyilatkozat” értelmezése kapcsán az okiratszerkesztő ügyvédet az ügyvédi titoktartás alól nem mentette fel, emiatt az alperes indítványára a tanúbizonyítást ebben a keretben nem tudta foganatosítani. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a kölcsönszerződés felmondását követően a felperes a **M.** Kft. képviseletében eljárva, illetve az alperes egyaránt a követelés megvásárlására tett lépéseket. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy szerződésüket egymás viszonylatában már nem tartották érvényesnek.

Az elsőfokú bíróság végkövetkeztetése szerint a felperes saját elhatározásából értékesítette az ingatlant alacsonyabb vételáron, amelyre tekintettel a kölcsöntartozása részben fennáll. Kára a saját, nem pedig az alperes jogellenes magatartásával áll ok-okozati összefüggésben. Az alperes a vételár teljesítése hiányában maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, de a Ptk. 4. §-a alapján a felperes felróható magatartására eredményesen hivatkozhatott.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett. Az alperes javára megállapított perköltség az ellentmondására lerótt 560 500 forint eljárási illetéken túl 108 000 forint, általános forgalmi adót tartalmazó ügyvédi munkadíjat tartalmaz.

A felperes elsődleges fellebbezési kérelme az ítélet megváltoztatására, az alperes kereseti kérelme szerinti marasztalására, a másodlagos kérelme az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult további bizonyítás érdekében. Indokai szerint az elsőfokú bíróság a részben megalapozatlan tényállásból alaptalan következtetésekre jutott. A perben relevánsként jelölte meg azt, hogy volt-e a felek között érvényes kötelelem, az meddig állt fenn, milyen jogi tény szüntette meg; az egyik fél együttműködési kötelezettségének

bizonyított mulasztása ellenére a másik félnek fennállt-e a teljesítési kötelezettsége és volt-e teljesítési lehetősége. Álláspontja szerint a 2010. szeptember 16-án kötött szerződés és a 2010. november 11-i módosítása érvényes. Teljesítési határidő hiányában a szerződést az alperesnek a Ptk. 280. §-ának (2) bekezdése értelmében a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő, banki hitel igénybevétele esetén 60 nap alatt kellett teljesítenie. A szerződés a **hitelintézet** javára bejegyzett elidegenítési tilalom ellenére nem érvénytelen, a Ptk. 114. §-ának (3) bekezdése szerint csupán az elidegenítés tilalmába ütköző tulajdonjog átruházás semmis. Ugyanakkor a felek ezt időben és logikailag megelőző kötelmekben is megállapodtak, abban, hogy az alperes az ingatlant tehermentesíti. A kölcsön visszafizetéséhez nem kellett a **hitelintézet** beleegyezése, mert a Ptk. 286. §-ának (1) bekezdése alapján a harmadik személy részéről felajánlott teljesítést köteles lett volna elfogadni, az alperes pedig az adásvételi szerződés szerint erre jogosult volt. A hitel visszafizetésével, az ingatlan tehermentesítésével a jelzálogjog a Ptk. 259. §-a alapján a törvény erejénél megszűnt volna, következésképp a Ptk. 214. §-ának (2) bekezdése alapján az elidegenítési és terhelési tilalom is. Az alperes teljesítése esetén a **hitelintézet** „kiesésével” hárult volna el az akadály az elől, hogy a felperes a tulajdonostársával az ingatlan tulajdonjogát érvényesen az alperesre ruházza át. A kárát a vételár tehermentesítéssel történő megfizetésének az elmulasztása okozta. Álláspontja szerint az adókövetelés őt terhelő rendezése, a végrehajtási jog töröltetése a feleket terhelő szerződéses kötelezettségek sorában az alperes vételár fizetési kötelezettségét követően volt esedékes. Ez következik a nyilatkozatával közösen módosított adásvételi szerződésből. Az alperes már 2010. szeptember 16. és november 11. között késedelembe esett, ekkor a teljesítésének az adótartozás rendezése nem volt előfeltétele. A két kötelem egymástól független volt és nem volt előírva, hogy a teljesítéssel elől kell járnia. A szerződést módosító nyilatkozat szerint pedig a teljesítési kötelezettsége e vonatkozásban is megszűnt, innentől késedelem nem terheli. Az alperesnek a vételárat akkor is ki kellett volna fizetnie, ha kölcsönt nem kap, mert a vételár megfizetését nem kifejezetten csak hiteltől vállalta. Ebből következően az adóteher nem szolgálhat kimentésül arra, hogy nem tudott bankkölcsönből fizetni. A lényeges az is, hogy az alperes a szerződésmódosítást követő időszakra hitelkérelmet nem igazolt. A fellebbezéséhez csatolt **hitelintézet3** tájékoztató igazolja azt, hogy terhelt ingatlan is finanszírozható volt. Az alperes terhére eső bizonyítatlanságra tekintettel az elsőfokú bíróság jogellenesen állapította meg azt, hogy nem kapott volna hitelt. Alaptalanul róta a terhére a közreműködése hiányát annak megjelölése nélkül, hogy az alperes teljesítése érdekében a hitelügyintézés során miben kellett volna közreműködnie. Az alperest a szerződésekben az aktuális hiteladatokról tájékoztatták. Miután az alperes hitelkérelme a pozitív elbírálásig nem jutott el, sem a végrehajtási jog törlését, sem az aktuális hitelterhet nem kellett igazolnia, így a késedelme kizárt.

Az alperes 2010. december 18-át, legkésőbb 2011. január 18-át követően késedelembe volt, mielőtt a kölcsönszerződést a **hitelintézet** felmondta volna. Addig szerződésszerűen teljesíthetett volna. A teljesítését az ezt követően közölt felmondás sem lehetetlenítette el, kötelezettsége a felmondással nem változott. Ekkor vált, ahogyan az adásvételi szerződés szerint is, egy összegben visszafizetendővé a kölcsön. A vételár megfizetése, a kölcsöntartozás rendezése az engedményezésekkel sem lehetetlenült. Az engedményesek az eredeti jogosult helyébe léptek, az alperes teljesítését el kellett volna fogadniuk (Ptk. 329. § (1) és 286. § (1) bekezdés). A szerződésüket az elállása bontotta fel.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az érdemi felülbírálatot kizáró, az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmet nem találta alaposnak. Abszolút hatályon kívül helyezési ok, lényeges eljárási szabálysértés, a bizonyítás kiegészítésének szükségessége hiányában a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése alapján az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésének nem volt indoka.

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a kereset érdemi elbírálása által igényelt keretben feltárt tényállást az ítélet tábla az ítélezése alapjául elfogadta. Az elsőfokú bíróságnak a kereset alaptalanságára levont jogkövetkeztetésével, az érdemi döntésével eltérő, a következő jogi indokolással értett egyet.

Az ítélet táblának a fellebbezés folytán abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes érvényesítheti-e az alperessel szemben kárigényként az adásvételi szerződéstől való elállását megelőzően a **hitelintézet** hitelét nem fedező vételáron mással kötött szerződés miatt fennmaradt hiteltartozását.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a felperes szerződésmódosítással egyidejűleg tett nyilatkozata nem vált a felek adásvételi szerződésének a részévé.

A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése alapján az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. E rendelkezés értelmében a szerződés akkor érvényes, ha a szerződési nyilatkozatot mindegyik fél aláírta.

A felperesnek a módosított szerződéssel kapcsolatban tulajdonosként, nyilatkozattevőként tett írásbeli nyilatkozata a birtokbaadásról az adásvételi szerződés szerint a bank által kiadott jelzálogjog törlési engedély bemutatásakor esedékes időponttól eltérően rendelkezik. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy a jelzálogjog fennállása alatt a birtoklás átengedése a kölcsönszerződés IV.1.) pontjába foglalt kikötéseibe is ütközik. A nyilatkozat az ingatlan tehermentesítése körében az adásvételi szerződéstől eltérően rendelkezik úgy, hogy a felperes adótartozását az alperes köteles kiegyenlíteni. A tulajdonjogának a vitatásán túl a tulajdonostársára hárítja a szavatossági felelősséget.

Nem állapítható meg az, hogy a felperes a volt házastársától a módosított szerződés lényeges tartalmának a nyilatkozat szerinti módosítására meghatalmazást kapott volna (Ptk. 219. § (1), 223. § (1) bekezdése). Az eladó **V. A.** aláírásának hiányában a nyilatkozat, mint az adásvételi szerződést módosító szerződés a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése alapján, az alaktság megsértése miatt érvénytelen. Ez olyan érvénytelenségi ok, amely a rendelkezésre álló okirat alapján egyértelműen megállapítható, hivatalból észlelendő volt (2/2010. (VI.28.) PK vélemény).

Következésképpen az alperes szerződéses kárfelelősségéről a valamennyi szerződő fél egyező akaratnyilvánításával módosított szerződés alapján kellett állást foglalni. Az alperes szerződésszegése, a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése alapján a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség azonban csak létrejött és érvényes szerződés alapján vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 215. §-ának a felhívásával helytelenül állapította meg azt, hogy a módosított adásvételi szerződés pénzügyi jóváhagyás hiányában érvénytelen. A Ptk. 215. §-a (1) bekezdésének első mondata alapján ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak.

A harmadik személy beleegyezésének a formája lehet egy már megkötött szerződés jóváhagyása vagy a szerződés kötéséhez történő előzetes hozzájárulás, előzetes engedély (Legfelsőbb Bíróság Gf.I.30.722/2002/8.). A felperes és a házastársa által kötött kölcsönszerződés IV.1.) pontjába foglalt kikötése szerint a zálogkötelezett adósok a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak a zálogjogosult előzetes hozzájárulásával idegeníthették el. Ennek megfelelően a bank előzetes hozzájárulásának a megszerzése az eladónak az adásvételi szerződés megkötését megelőzően esedékes kötelezettsége volt.

A bank előzetes hozzájárulásának a megtörténteig tehát az adásvételi szerződés nem jött létre, a Ptk. 215. §-ának (3) bekezdés alapján mindennek csupán a jogkövetkezménye azonos az érvénytelenség jogkövetkezményeivel. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről nyilvánított 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontja szerint az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia. Az ehhez fűzött indokolásban kifejtettek szerint a szerződés érvénytelensége azt jelenti, hogy az ilyen ügyletnek nincs kötelelem keletkeztető hatálya, az ilyen szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan. A Ptk. 198. § (1) bekezdés terminológiáját használva: az érvénytelen szerződés nem hoz létre kötelezettséget a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultságot a szolgáltatás követelésére.

Szemben tehát az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal, az adásvételi szerződés a bank hozzájárulása nélkül nem jött létre, így a jogviszonyt úgy kell tekinteni, mintha a felek között a megállapodás nem is született volna meg. Ennek hiányában pedig a felperes kárigényt az alperes szerződésszegő magatartására hivatkozással nem érvényesíthet.

A szerződés létrejötte esetén a Ptk. 114. § (3) bekezdése a) pontja szerinti érvénytelenségi ok az ingatlan adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési tilalomba ütköző volta. Az elidegenítési tilalom az egyik esete annak, amikor a jogosult bank beleegyezése szükséges az ingatlan átruházásához. A bírói gyakorlat az érvénytelenség okot ebben az esetben a Ptk. 215. §-ának analóg alkalmazásával kiküszöbölhetőnek tartja, úgy, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja utólag hozzájárul a tulajdonjog átruházásához. Azonban a perbeli esetben az elidegenítés a jelzálogjog jogosult bank előzetes hozzájárulását kívánta, az annak hiányában létre nem jött szerződés érvénytelensége pedig fel sem merül.

Itt utal arra is az ítéletábra, hogy a hitelszerződés III.2. pontja szerint a futamidő végét megelőzően a fennálló tartozás egyösszegű teljes visszafizetése külön díjon túl szerződésmódosításhoz kötött. Erre és az adásvételi szerződés létre nem jöttére tekintettel pedig a felperes nem hivatkozhat arra, hogy a vételár megfizetésének a módja megfelelően biztosította az elidegenítési tilalomba ütköző átruházás érvényessé tételéhez szükséges jogi megoldást azzal, hogy a vételárat a zálogjogosultnak rendelte megfizetni.

Következésképpen a 2011. január 18-ában megjelölt, a kölcsönszerződés felmondását megelőzően lejárt teljesítési határidőben az adásvételi szerződés létre nem jött, értelemszerűen joghatás kiváltására sem alkalmas volta miatt az alperest a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése alapján vételár fizetési kötelezettség, pénztartozás nem terhelte. Mindez kizárja azt, hogy vele szemben a felperes szerződésszegésre alapított kárigényt érvényesítsen.

A felperesnek létrejött adásvételi szerződés esetén kellett volna csak bizonyítania a pénztartozás késedelme esetén a Ptk. 301. §-ával együtt alkalmazandó Ptk. 299. § (1) bekezdése, a 318. § (1) bekezdése utaló szabálya folytán irányadó 339. § (1) bekezdése, valamint a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a késedelembe esés, mint szerződésszegő jogellenes magatartás mellett a - pénztartozás után fizetendő késedelmi kamat összegét meghaladó - kárát, valamint a kár és a kötelezett jogellenes magatartása közötti ok-okozati összefüggést. Az egyébként szerződésszegést jelentő az a körülmény, hogy valamelyik fél a szerződésben előírtakat nem tartja be, a teljesítés követelésére, vagy a szerződéstől való elállásra adhat alapot.

Mindaddig, amíg az erre jogosult harmadik személy a szerződés megkötéséhez beleegyezését nem adja, a felek a szerződési nyilatkozatukhoz kötve vannak: azt egyoldalúan nem vonhatják vissza, de nem is módosíthatják. A függő jogi helyzet a beleegyezés megadása esetén a szerződés létrejöttével, ennek megtagadása esetén pedig a szerződéskötés meghiúsulásával szűnik meg.

A 2011. február 2-án postára adott felmondólevél a kölcsönszerződés V.4. pontja szerint kézbesítettnek, közöltnek február 13-án volt tekinthető. Az adásvételi szerződés létre nem jöttét nem orvosolta a kölcsönszerződés felmondása, majd a követelés engedményezése, annak folytán az elidegenítési tilalommal biztosított jelzálogjog jogosultjának a változása.

A beleegyezése hiánya miatt kialakult függő jogi helyzetben az eladók a kötelezett késedelmére hivatkozással a Ptk. 300. §-a alapján az elállás jogát sem gyakorolhatták. A függő jogi helyzet pedig megszűnt akkor, amikor a felperes és a házastársa más vevőkkel kötöttek érvényes adásvételi szerződést. Azt követően ugyanis már nem volt a feleknek egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodása.

A jogvitában nincs jelentősége a felperes új ajánlatának sem, mert az eladó felperes és a házastársa által alá nem írt szerződés tervezet ajánlati kötöttséget nem eredményezett.

Mindezekre figyelemmel egyértelműen megállapítható, hogy a felperes állított kárát a vételár szolgáltatási kötelezettség hiányában kizárt késedelme folytán nem az alperes idézte elő, így kártérítés fizetésére nem kötelezhető.

Nem állapítható meg az alperes szerződésen kívüli magatartásból származó kárért való felelőssége sem. Az adásvételi szerződés létrejötté, a függő helyzet megszűnése érdekében a felperes és a házastársa, valamint a bank között fennálló hitel kötelem alapján csak az eladók intézkedhettek. Az adósok szerződéses kötelezettsége volt a kölcsönszerződés IV.1.) pontja alapján az ingatlan elidegenítéséhez a bank előzetes hozzájárulásának a megszerzése. Az így létrejött adásvételi szerződés alapján az alperes részéről a vételár szerződésükben kikötött módon történő megfizetése, a hitelszerződés III.2. pontja szerint a fennálló tartozás egyösszegű teljes visszafizetése érdekében az eladóknak kezdeményeznie kellett volna a kölcsönszerződés módosítását. Ily módon a vételár szerződésben kikötött szerint és határidőben történő megfizetése, azaz a kölcsön végtörlesztése szintén a bank hozzájárulásával történhetett volna.

A szerződési szabadság elve ugyanis nemcsak a szerződéskötési és a típuszabadságban, hanem abban is kifejezésre jut, hogy a Ptk. szerződésekre vonatkozó, így a fellebbezésben hivatkozott 286. §-ának (1) bekezdésben foglalt szabályai szerződést pótló, diszpozitív jellegűek, azaz általában csak akkor alkalmazhatóak, ha a felek eltérően nem állapodtak meg.

A kölcsön végtörlesztése esetén is a felperesnek kellett volna elől járnia az ingatlan végrehajtási jog alól történő feloldása érdekében az adótartozása 30 napon belül esedékes kiegyenlítésével az alperes részéről a vételár finanszírozásához történő hitelfelvétel feltételeként (3/A/2.).

A fentiekén túl az ítéletábra rámutat arra is, hogy az adásvételi szerződés nem érintette az eladó adósokat a kölcsönkötelem alapján terhelő részletfizetési kötelezettséget. Az, hogy a házassági életközösség megszakadása kapcsán a hitelt a felperes vállalta törleszteni, csak az adósok egymás közötti jogviszonyában irányadó. A függő jogi helyzetben a hitel felmondása a hitelkötelemből fakadó szerződéses kötelezettségek megszegése folytán kizárólag a felperes és házastársa szerződésszegő magatartásának tudható be. Az egy összegben esedékessé vált adósságnak a függő jogi helyzetben az új vevőkkel kötött adásvételi szerződésben megállapított vételárral nem fedezett része, mint kár nem tudható be az alperesnek. Az közvetlen ok-okozati összefüggésben az ingatlan másnak alacsonyabb áron történt értékesítésével van.

Észlelte azonban az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 80. §-ának (2) bekezdésébe és a 136/A. § (2) bekezdésének harmadik mondatába ütköző módon rendelkezett. Az első tárgyalást elmulasztó alperes bírósági meghagyásban történt kötelezése a Pp. 136. §-ának (2) bekezdése alapján a mulasztásának az eljárásjogi következménye. A bírósági meghagyás elleni ellentmondása folytán felmerült eljárási illetéket viselni tartozik, azt pernyertessége ellenére az ellenérdekű pervesztes félre nem háríthatja át.

Az ítéletábra a fent kifejtett indokolással a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben, az alperes javára fizetendő perköltséget érintően, megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A fellebbezett érték (MNB 238,29 JPY/100 forint árfolyamon) 26 679 043 forint. A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján viseli az

alperes jogi képviselőjével felmerült fellebbezési költségét. Az ügyvédi munkadíjat az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja és az (5) bekezdése alapján, a 4/A. § (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával állapította meg.

A személyes költségmentes felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése alapján a fellebbezési illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2015. június 18.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -