

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lóránth Józsefügyvéd (.....) által képviselt ... felperesnek a dr. Karászi Viktorügyvéd (....) által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 16-án kelt 3.G.42.297/2013/26. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint + ÁFA összegű másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2008. októberében egy „Információs memorandum és finanszírozási modell” című dokumentumot készített a ... alatti épület tetőtérbeépítése kapcsán, banki finanszírozás céljából, azt eljuttatta alperesnek. Alperes 2008. november 27-én egy finanszírozási ajánlatot adott a felperesnek a tetőtér megvásárlásával kapcsolatos hitelkonstrukcióra. Tájékoztatta a felperest, hogy ajánlata, finanszírozására vonatkozó kondíciói tájékoztató jellegűek, kötelezettségvállalást nem jelentenek.

Alperes két típusú hitelt ajánlott 29.000.000 forintnak megfelelő euróra tetőtér vásárlási hitel címén, illetve 10.000.000 forintot áfa-finanszírozásra forgóeszközhitel címén. Az ajánlat szerint a törlesztés az „A” típusú hitelnél a futamidő végén egy összegben esedékes, vagy az építési projektekre nyújtandó hiteltől került kiváltásra. A „B” típusú hitel a futamidő végén egy összegben esedékes, de a beérkező áfa visszaigényléseknek megfelelően történik. Az ajánlat indikatív jellegű volt.

Az - azaz ... nevű munkatársa - 2008. novemberében értébecslést készített, az ingatlant 49.700.000 forint forgalmi értékben számítva.

A felek 2008. december 3-án több szerződést kötöttek, ezeket közjegyzői okiratba foglalták. A projekthitel szerződés különböző fogalommeghatározásokat tartalmazott, projektszerződésként nevesítette az adásvételi szerződést. A bank összesen 31.000.000 forint hitelkeretet bocsátott a felperes rendelkezésére. A folyósítás feltétele volt többek közt 25.000.000 forint saját erő megléte. A kölcsön visszafizetése 2009. november 15-ig egy összegben volt esedékes. Ugyanezen a napon megkötésre került a 10.000.000 forint összegű áfa-hitelkeret szerződés.

A felek ingatlan keretbiztosítási jelzálogszerződést is kötöttek a két hitelszerződés biztosítására, illetve készfizető kezességi szerződés is jött létre alperes, illetve ... és kezesek között, továbbá azokat a felperes és az alperes közötti engedményezési szerződés is biztosította, illetve bankszámla óvadéki szerződések is.

A felperes a perbeli ingatlant megvásárolta 50.000.000 forint + áfa vételáron, ebből 25.000.000 forintot saját erőből fizetett meg, míg 25.000.000 forintot mint vételárat, illetve 10.000.000 forint áfát banki hitelből finanszírozott. Az ingatlant a társasháztól a....vásárolta meg, azt továbbértékesítette a ... részére és ezután szerezte meg az ingatlant a felperes, már jogerős építési engedéllyel. A ... az eladó társasházzal szemben kötelezettségeket vállalt, ezekre a felperes és a ...közti szerződés is utal. A felperes a ...kötelezettségei teljesítését is vállalta. A felperes terveket is készíttetett, azok ellenértéke 4.300.000 forint + áfa volt. A felperesi társaság tulajdonosi szerkezete változott, az új tag ... mellett ... lett, erre tekintettel a felek módosították a 31.000.000 forint összegre vonatkozó hitelkeretszerződést, illetve ... is készfizető kezességet vállalt.

... érdekeltségébe több cég tartozott hasonló tevékenységgel, ezeket ugyancsak alperes finanszírozta, ezek a ...illetve a ... voltak. A felperessel kapcsolatos hitelek a ... kezelte alperes részéről, aki azonban 2009. augusztusában távozott, ezt követően külön referense az ügynek nem volt, új szerződést a felperesnek már nem sikerült kötnie a projekt megvalósítására. A másik két, felperesi képviselő érdekeltségébe tartozó cég sem tudta a hitelszerződéseit problémamentesen lezárni, alperessel perben állnak. A felperes észlelve, hogy a projekt finanszírozására hitelt nem tud szerezni és a másik két projektcégének is problémái jelentkeztek - próbált másik bankhoz is fordulni, így a ... is, de nem sikerült hitelkiváltó szerződést kötni. Az alperessel sem tudott megállapodni, bár aktualizálta az „Információs memorandum és finanszírozási modell” elnevezésű dokumentumát 2010. áprilisában, a felek közt újabb hitelszerződés már nem jött létre.

A felperes kártérítés címén 39.760.000 forint tőke és ennek késedelmi kamatai tekintetében terjesztett elő kereseti kérelmet, 25.000.000 forintot önerő, mint vételárrész címén, 5.160.000 forintot tervezési díj címén, 9.600.000 forintot pedig használatbavételi engedély hiánya miatti illeték címén követelt.

Előadta, alperes köteles lett volna vele hitelszerződést kötni a projekt finanszírozására, kifejezetten ezért vásárolta meg az ingatlant, hogy fejlessze és értékesítse, alperestől ígéretet kapott a finanszírozásra. Hasonló ügyekben a későbbi kivitelezést is megfinanszírozta alperes, akinek referense nyilatkozataiból arra következtetett, hogy a kivitelezéshez is megkapja a hitelt.

Alperes a kereset elutasítását kérte, utalt arra, az információs memorandum nem hitelkérelem, indikatív ajánlata nem jelentett kötelezettséget, a tetőtér megvásárlására adott hitelt, de az egyéb szerződések ezzel kapcsolatban megkötésre is kerültek. A további hitelezésre kötelezettséget nem vállalt és nem is tett olyan nyilatkozatot, melyből felperes ebből okkal következtethetett volna. Felperesnek kárt nem okozott, a finanszírozási ajánlat, illetve a megkötött szerződés összevetése is cáfolja felperes előadását. Vitatta a kártérítés jogalapját és összecszerűségét is.

Utalt arra is, felperes és a ... közötti adásvételi szerződés olyan kötelezettségvállalást is tartalmazott, melyet a társasház felé felperes nem teljesített, így az esetleges hitel kockázata megváltozott, végül a projektet finanszírozó hitelszerződés nem készült.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során fogantatosította ... és ...ügyvezető személyes meghallgatását, tanúként hallgatta meg ..., aki 2006-tól 2009. augusztusáig vállalati hitelezőként dolgozott alperesnél, valamint ... aki ingatlan értékbecslőként az ... alkalmazásában áll és ..., aki 2008. december 31-ig a ..., majd ezt követően a ...alkalmazottja volt.

A felperes a 2014. május 27-i tárgyaláson 15. sorszám alatt módosította kereseti kérelmét, felemelte 44.759.000 forinttal, az elsőfokú bíróság a 26. sorszámú végzésével a felperes keresetváltoztatását elutasította alperesi hozzájárulás hiányában, elkészttség miatt.

Az elsőfokú bíróság a 2014. október 16-án kelt 3.G.42.297/2013/26. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy az államnak fizessen meg 1.500.000 forint le nem rótt illetéket és az alperesnek 900.000 forint perköltséget.

A határozat indokolása szerint a Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján vizsgálni kellett, hogy alperes vállalt-e projekt finanszírozásával kapcsolatban kötelezettséget. Az elsőfokú bíróság a 2008. október 27-i finanszírozási ajánlatok részletezése kapcsán rámutatott, az ajánlatok indikatív jellegűek voltak, azok nem tértek ki magának az építési projektnek a finanszírozására, csak az ingatlan megvásárlására. Erre kötöttek a felek szerződést is. Az számú szerződés magát valóban projekthitel keretszerződésnek minősíti, ugyanakkor csak az adásvételi szerződésre vonatkozott. Az indikatív jellegű ajánlattól eltérően a megkötött szerződés szerint a kölcsön összegét 2009. november 15-ig egy összegben kellett visszafizetni, már nem volt meg az a lehetőség, hogy a hitelt egy később folyósítandó projekt hitelszerződésből törlessze a felperes. További bizonyítékot sem jelölt meg felperes ebben a körben.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6.§-a felhívása után utalt arra is, önmagában az a tény, hogy az ingatlan vásárlási hitelszerződés „projekt hitel keretszerződés” címet visel, nem tekinthető olyan magatartásnak, mely alapján felperes joggal következtethetett az építkezés teljes finanszírozására. A szerződés maga az adásvételt jelölte meg olyan projektként, mely a hatálya alá tartozik. Indikatív ajánlat megfogalmazása sem jelenti, hogy abból levonható lett volna a bank szándéka, további szerződések kötésére. Az ajánlat csak indikatív, bankot nem kötő ajánlat volt. A kért értébecslés sem olyan típusú, mely a kivitelezés finanszírozásával kapcsolatos banki szándékot igazolta volna. ... tanú előadása sem támasztotta alá felperes előadását, annyi volt megállapítható, hogy amennyiben a felperes másik két hitele probléma nélkül lezárul, a bank megvizsgálja az újabb hitelfolyósítás lehetőségét. Még olyan plusz feltétel volt, hogy a felperes törvényes képviselőjéhez kapcsolható másik két cég hitelének is le kellett zárulnia. Így felperes az állításait bizonyítani nem tudta, ezért a kereset elutasítása volt indokolt; a felemelt kereset elkésztett, így azért kellett elutasítani, a felperes által megjelölt tanúvallomás nem volt olyan új tény, mely megalapozná a keresetváltoztatás joga ismételt megnyílását.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 79.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján rendelkezett a perköltségről, illetve a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése felhívása mellett a le nem rótt illeték megfizetéséről.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Kérte az alperes marasztalását és elsőfokú ítélet alapkeresete szerinti megváltoztatását.

Az elsőfokú ítélet indokainak ismertetése után kifogásolta, hogy ... és ...nyilatkozatait az elsőfokú bíróság egyáltalán nem értékelte, az ítélet iratellenes és megalapozatlan, valamint jogszabályba ütközik. Utalt ... tanúvallomásának azon részére, mely a korábbi gyakorlatra vonatkozott a tetőtér finanszírozásával kapcsolatban. Kiemelte a tanú azon előadását, hogy a banknak volt szándéka az építkezés finanszírozására is, enélkül nem is kapott volna hitelt a felperes. A hitelszerződés egy ráutaló magatartás volt, nem kötötték volna meg a tetőtér vásárlására szóló hitelt, ha nem szerettek volna a tetőtér építésére is hitelszerződést kötni a felperessel. Utalt ... tanúvallomására, aki ingatlan értébecslő volt és szakvéleményt is készített, ő is megerősítette, hogy szakvéleménye projekthitel értébecslésnek minősül, az értébecslés módja is arra utalt, a projektet vizsgálták, az értébecslést már a tervek alapján kellett elkészíteni, tudták, hogy egy tetőtér beépítésre fog sor kerülni, megvolt a jogerős építési engedély is. ... és ... előadását az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta,

...előadta, hogy a közjegyzői szerződés módosítását azért írta alá, mert alperestől ígérete volt arra nézve, hogy a tetőtér vásárlási szerződés át fog menni projekthitel szerződéssé.

Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróságnak a felperesi ügyvezető további cégeivel kapcsolatos problémákra, illetve bármely egyéb perre vonatkozó hivatkozását, az a jelen per eldöntése szempontjából nem bír jelentőséggel. A felek közt létrejött valamennyi dokumentum „projekt hitel keretszerződés” címet viselt. Az indikatív ajánlatnak megfelelően lett megkötve a közjegyzői hitelszerződés, így ez azt jelenti, alperesnek szándékában állt az ingatlan tetőtér beépítését is finanszírozni. Alperessel folytatott előzetes tárgyalások során a felperes csak azért lett projektcégként létrehozva és azért vásárolta meg a perbeli ingatlant, mert jóhiszeműen, alapos okkal bízott abban, hogy alperes megkötí vele a projekthitel szerződést a tetőtér beépítésére vonatkozóan is.

Alperes fellebbezési ellenkérelmet írásban nem terjesztett elő, a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytállóak voltak levont jogi következtetései is, a Pp. 146/A.§ rendelkezéseinek megfelelően utasította el elkésétség okán a felperes keresetváltoztatását.

A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 6.§-a szerint a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

A 339.§ (1) bekezdése értelmében aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az elsőfokú bíróság a fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel helytállóan állapította meg, alperes kártérítési felelőssége nem áll fenn. Alperes által adott indikatív ajánlat szerződéskötési kötelezettséggel nem járt és a fellebbezéssel ellentétben a meghallgatott tanúk vallomása sem igazolta felperes kárigényét sem a régi Ptk. 6.§, sem a 339.§-a tekintetében.

... előadását a „projekthittel” történő átmenetelről ... tanúvallomása nem igazolta. A tanú kifejezetten arra utalt, a másik két projekt lezárta feltétele volt annak a hitelszerződésnek, ami az építés finanszírozására szolgált volna, ahhoz még egy teljes hitelbírálatot kellett volna végezni. Amennyiben valamilyen oknál fogva a bank úgy dönt, hogy mégsem nyújt hitelt az ingatlan felépítéséhez, akkor felszólították volna felperest, hogy az addigi hitelt fizesse vissza. Kijelentette azt is, nem tehetett ígéretet egy-egy hitelre, ehhez nem volt jogosultsága, elbírálására sem volt joga, ennek ... előtt nyilvánvalónak kellett lennie.

... bírói kérdésre úgy egyértelműsítette nyilatkozatát, hogy amikor kifejezetten projekthitelhez készítenek anyagot, akkor azt nem értébecslésnek nevezik, hanem zéró riportnak vagy megvalósíthatósági tanulmánynak. Amit a felperes számára készítettek, nem tekinthető zéró riportnak.

Összességében az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló mérlegelésével döntött a kereseti kérelem elutasításáról.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján köteles az államnak külön felhívásra a le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket megfizetni, illetve az alperesnek - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján - az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget is figyelembe véve, mérlegeléssel megállapított, a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült perköltséget megfizetni.

Budapest, 2015. szeptember 30. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.

bíró

A kiadmány hitelélül:

Gesztesi Diana

tisztviselő