

Fővárosi Ítéletábra
22.Gf...../2014/6.

A Fővárosi Ítéletábra

a dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda (**fél címe1**) által képviselt
felperes neve (felperes címe ...) **felperesnek**

a Dávid, Stanka, Szikla Ügyvédi Iroda (**fél címe2**) által képviselt
alperes neve (**alperes címe**) **alperesellen**

kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégium 2014. május 28. napján hozott 14.G...../2011/55. számú ítélete ellen a felperes által 56. és 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 259.000 (Kétszázötvenkilencezer) Ft másodfokú perkoltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 652.800 (Hatszázötvenkettőezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

A felperes társasház építési projektet kívánt megvalósítani a (**ingatlan címe**) számú ingatlanon, melynek eredményes lebonyolításához hitelre volt szüksége. A felperes, mint adós és az alperes jogelődje, az (**alperesi jogelőd neve**) mint hitelező között 2007. december 14. napján hitelszerződések jöttek létre 118819/K085/07., 118821/K087/07. és 118820/K086/07. szerződésszámokon. A szerződések rögzítették a folyósítás feltételeit, továbbá azt, hogy a szerződés mindkét fél aláírását követően érvényes, de hatálybalépése feltételektől függ. A hatálybalépés feltételeként határozták meg a felek egyebek mellett azt, hogy a jogerős építési engedély másolatát a bank kézhez kapta. Kikötötték, hogy amennyiben a hatálybalépési feltételek legkésőbb 2008. március 31. napjáig nem teljesülnek maradéktalanul, akkor a szerződések automatikusan megszűnnek. A felperesnek 2008. március 31. napjáig a jogerős építési engedélyt nem sikerült megszerezni, ezzel a hitelszerződések megszűntek. A felperes kérésére (**név1**) vállalati üzletkötő és (**név2**) vállalati értékesítési vezető 2008. június 6-án igazolást állított ki, mely tartalmazza, hogy a

(alperes neve)-nál a felperes részére 313.000.000 Ft összegű hitelkeret került jóváhagyásra a társasház építési projekt megvalósítására, a hitel folyósítására a folyósítási feltételek teljesülése után fog sor kerülni.

A felperes 2008. októberben a **(ingatlan címe)** számú ingatlanon álló épületeket elbontatta. A ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági és Jogi Osztály Építésigazgatási Irodája 2008. november 11. napján hozta meg ... számú határozatát, mellyel a **(ingatlan címe)** szám alatti ... hrsz-ú üres építési telekre az építési engedélyt megadta. Az építési engedély 2008. december 16. napján vált jogerőssé.

A felperes ügyvezetője a hitelszerződések megszűnését követően is kapcsolatban maradt az alperes üzletkötőjével, **(név1)-val**, aki 2009. március 31-i keltezéssel szerződésmódosítási okiratot készített és küldött a felperesnek. Az alperes a szerződésmódosítást nem írta alá, az alperesi kockázatkezelő 2009. május 18-án akként foglalt állást, hogy az új 313.000.000 összegű projekt finanszírozást a korábban az **(alperesi jogelőd)-kal** kötött és megszűnt szerződés, a lakáspiac válságos helyzete és kilátásai, valamint a kedvezőtlen ingatlanfekvés figyelembevételével nem támogatja.

Felperes módosított keresetében a Ptk. 6. §-a alapján kártérítés címén 21.580.250 Ft tőke (6. sz. jkv.) és abból 1.109.000 Ft után 2007. november 16. napjától, 555.000 Ft után 2007. december 28. napjától, 5.000.000 Ft után 2008. november 6. napjától, 4.000.000 Ft után 2008. november 15. napjától, 4.000.000 Ft után 2008. november 22. napjától, 3.000.000 Ft után 2008. november 26. napjától, és 3.916.250 Ft után 2008. december 3. napjától a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Nem vitatta, hogy az alperessel kötött hitelszerződés 2008. március 31. napján megszűnt, azonban állította, hogy az alperes folyamatosan tanúsított egyértelmű és szándékos magatartása ösztönözte arra, hogy a projekthez kapcsolódó építési munkálatokat - beleértve az engedélyezési és előkészítő munkálatokat, bontási munkálatokat - folytassa, mivel abban a tudatban volt, hogy a hitelszerződés eredeti tartalma alapján a hitelkeret lehívható lesz számára. A felperesi feltevés alperes nyilatkozatai és magatartása tükrében alapos volt, az alperes több alkalommal munkavállalóin keresztül nyilatkozott a hitelkeret rendelkezésre állásáról. A 2008. június 6-i írásos igazolásban is kijelentette az alperes, hogy 313.000.000 Ft-os hitelkeret a felperes rendelkezésére áll, melynek folyósítására a feltételek teljesülése esetén sor kerül. Az alperes 2008. augusztusában bekérte a felperes könyvelését, szeptemberben megadta a műszaki szakértő elérhetőségét, aki kiállította a zero-reportot. A felperes eljárása mindvégig jóhiszemű volt, alperes folyamatos nyilatkozatai, illetőleg magatartása miatt (írásos igazolás megküldése, könyvelés bekérése, szakértő ajánlása, telefonos tájékoztatások) alappal feltételezte, hogy a hitelösszeg lehívható lesz számára, és így a projekt megvalósítható. Felperes önhibája a kár vonatkozásában kizárt, csakis az aktuálisan szükséges munkálatokat végeztette el, amelyek a hitel lehívásához feltétlenül szükségesek voltak. Az alperesi szándékos magatartás és a bekövetkezett kár között az okozati összefüggés fennáll, mert amennyiben alperes nem tett volna konkrét kijelentést a hitelösszeg lehívhatóságára, felperes semmilyen, az építkezés előmozdítását célzó magatartást nem tanúsított volna. A tervek elkészítésével illetőleg az ingatlan bontásával kapcsolatban felmerült költségek felperesnél kárként jelentkeznek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a Ptk. 6. §-ában szabályozott biztatási kár együttes törvényi tényállási elemeinek fennállását. Hivatkozott arra, hogy a felek által megkötött hitelszerződés 2008. március 31-én megszűnt, a felperes ezt követően nem gondolhatta azt, hogy közte és az alperes között érvényes hitelszerződés áll fenn. Kiemelte, hogy a felperes ugyan kezdeményezte a hitelszerződés módosítását az alperesnél, de arra ténylegesen nem került sor. Utalt a Legfelsőbb Bíróság GK.14. számú állásfoglalására, mely rögzíti, hogy gazdálkodó szervezetek esetén a Ptk. 6. §-a szerinti megtérítési igény szigorúbb, a gazdálkodó szervezetek a szerződéskötési folyamat alatt tevékenységük kockázatát maguk viselik. A bírói gyakorlat szerint a szerződéskötési

folyamat alatt a gazdálkodó szervezetek által vállalt költségek a szokásos üzleti kockázat körébe tartoznak. A veszteségek áthárítására kizárólag akkor van lehetőség, ha a másik fél közlése annyira határozott, hogy kellő megalapozottsággal számolhatott a szerződés létrejöttével a gazdálkodó szervezet. A perbeli esetben az alperes magatartása mindvégig egyértelmű volt, a felek a hitelszerződés hatálybalépését véghatáridőhöz kötötték, amely eredménytelenül telt el. 2008. március 31-én a szerződés megszűnt, az alperesi bank soha sem biztatta felperest a beruházás folytatására, a felperes a befektetéseit kizárólag saját kockázatára eszközölte. Nem állapítható meg felperes jóhiszemősége, hiszen ismert volt számára, hogy hitelfolyósítást az alperesi bank csak érvényes és hatályos hitelszerződés alapján teljesít. Felperes tudatában volt annak, hogy a hitelszerződés megszűnt, így a folyósítás ebből az okból is lehetetlen, az alapos ok, mint feltétel mindebből adódóan nem lelhető fel felperesi oldalon.

Felperes pontosan azt sem jelölte meg, hogy melyik alperesi utaló magatartás mely kárelemmel áll okozati összefüggésben.

Kiemelte, hogy a tervezéssel kapcsolatos költségek a szerződéskötés előmozdításával kapcsolatos költségnek minősülnek, melyek saját üzleti kockázatba tartoznak, a bontási munkálatokat pedig a felperes a folyósításhoz szükséges három konjunktív feltétel nélkül kezdte meg, a bontási munkák megkezdésére alperes kapcsolattartója a felperest nem buzdította.

Ugyanakkor a felperest kár sem érte, mivel az ingatlan értéke az elvégzett bontási munkákkal növekedett, illetve ennek ellenértékéért kifizetett összegért ellentételezést kapott a felperes.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.274.650 Ft perköltséget, és fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000 Ft eljárási illetéket.

Ítélete indokolásában kitért arra, hogy a Ptk. 6. §-a szerinti ún. biztatási kár megtérítésére való igény érvényesíthetőségének több együttes törvényi feltétele van, melyek mindegyikének bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte. Utalt arra, hogy önmagában amiatt, mert a felek előrehaladott szerződéses tárgyalásokat folytatnak, melyek során nyomatékkel felmerülhet a szerződéskötés lehetősége, a szerződés létrejöttének elmaradása nem alapozza meg az utaló magatartás miatt a biztatási kártalanítást. A saját gazdasági tevékenységének, üzleti terveinek, elképzeléseinek megvalósulásának kockázatát mindegyik fél maga viseli, a rendes üzleti kockázattal együtt járó hátrány a másik félre nem hárítható át (GK.14. számú állásfoglalás).

Az elsőfokú bíróság a biztatási kár törvényi tényállási elemei közül az alperes részéről a szándékos utaló magatartás fennállását megállapíthatónak tartotta. Rögzítette, hogy a felperes és az alperesi jogelőd által megkötött hitelszerződések ugyan megszűntek, azonban a felperesi ügyvezető, az alperesi üzletkötő vallomása, valamint a 2008. június 6-i igazolás, a felek fenntartott kapcsolata és egyeztetései alapján megállapítható, hogy mindkét félnek komoly és valós szándéka állt fenn a hitel jogviszony fenntartására és teljesítésére.

Az elsőfokú bíróság a finanszírozási szándék fennállta vonatkozásában a felperes jóhiszemőségét sem tartotta megkérdőjelezhetőnek. Ugyanakkor nem állapította meg a felperes jóhiszemőségét abban a vonatkozásban, hogy a hitelszerződést annak megszűnése ellenére változatlanul érvényben levőnek kell tekinteni, illetve hogy a szerződések megszűnése után projekt az alperes nyilatkozatai alapján is finanszírozható. Figyelemmel a Ptk. 522. § (2) bekezdésére, a régi Hpt. 47. §-ára, és az alperes 2007. évi indikatív ajánlatának preambuluma a felperesnek tudnia kellett, hogy tényleges finanszírozásra csak érvényes és hatályos hitelszerződés alapján kerülhet sor. A szerződés nem a folyósítási feltételek teljesülésének hiánya miatt, hanem a szerződést hatályba léptető feltételeinek - a jogerős építési engedélynek - a hiánya miatt szűnt meg. Az alperes a szerződést nem volt hajlandó módosítani, így felperes számára nyilvánvalónak kellett lennie, hogy a folyósításra csak azt követően kerülhet sor, hogy a hitelszerződés hatálybalépésének feltétele, a jogerős építési engedély rendelkezésre áll, és annak alapján új hitelszerződés, vagy módosított hitelszerződés kerül aláírásra.

Ugyanakkor jóhiszeműen feltételezhette felperes, hogy a jogerős építési engedély megszerzése esetén alperesnek is szándékában áll a szerződésmódosítás, vagy új szerződés megkötése.

A bíróság nem találta megállapíthatónak a biztatási kár érvényesíthetőségének feltételei közül az alapos okot, az önhiba hiányát, és az okozati összefüggést.

A keresettel érvényesített károk összecszerűségét illetően utalt arra, hogy valamennyi kárként érvényesített számla vonatkozásában a felperesi kifizetés ténye igazolt, a számlák áfatartalmát azonban felperes kárként nem érvényesítheti, mivel az az adóhatóságtól visszaigényelhető. A felperes által érvényesített tervezési költségek vonatkozásában megállapította, hogy ezek a kiadások semmilyen okozati összefüggésben nem állnak az alperes terhére rótt utaló magatartással, a szerződések megszűnését követően a finanszírozási szándék kommunikálásával, így azok az alperes magatartásától függetlenül a felperest terhelték.

A 2008. októberében elvégzett bontási munkálatok címén érvényesített kiadások költségeként az elsőfokú bíróság (**tanú neve1**) tanú vallomása és (**szakértő neve**) szakértő szakvéleménye alapján mindösszesen nettó 8.159.550 Ft elvégzett értékű munkát tartott megállapíthatónak. Ebből nettó 7.041.550 Ft bontási munka költségét és 1.118.000 Ft összegű, az ideiglenes melléképítmények költségét találta igazoltnak. A harmadik rész-számlában leszámlázott további 3.500.000 Ft forgalomtechnikai tervek előkészítése és engedélyezése című költséget, valamint összesen 2.390.450 Ft összegű föld- és sziklamunkával kapcsolatos költséget nem találta bizonyítottnak. Ugyanakkor a 8.159.550 összegű bontási költség tekintetében felperes kártalanítási igényét az alapos ok, az önhiba hiánya és az alperesi utaló magatartással való okozati összefüggés fennálltának hiánya miatt alaptalannak találta. A bizonyítás anyaga alapján tévesnek ítélte azt a felperesi hivatkozást, hogy az alperes a folyósítási feltételek teljesítését várta volna el a felperestől, és azok megvalósítására biztatta volna. A szerződés megkötésének feltételeit és a folyósítási feltételeket külön kellett kezelni, és az alperes részéről a finanszírozhatóság fenntartásának a jogerős építési engedély megszerzése volt feltétele, ennek függvényében és ezt követően merül fel a folyósítási feltételek teljesítése. A felperes alapos ok nélkül kezdte meg a beruházás megvalósítását, a folyósítási feltételek - az önerő elköltsége - céljából. Felperesnek semmilyen alapos, önhibán kívül eső oka nem volt arra, hogy az új hitelszerződések megkötése, vagy módosítása előtt, 2008. október közepén a beruházás megvalósítását megkezdje, ezt kizárólag saját üzleti kockázatára végezhetette. Felperestől elvárható lett volna, hogy ilyen nagymértékű költségek megkezdése előtt ezt kifejezetten az alperes tudomására hozza, és felvilágosítást kérjen arról, hogy mennyiben számíthat ténylegesen a szerződés megkötésére és folyósításra. A bontási munkák elvégzése - annak rövid időtartama miatt - a beruházás megvalósításának tervezett időtartamára figyelemmel sem volt indokolt, hiszen felperes a kivitelezési munkákat jogerős építési engedély hiányában amúgy sem tudta folytatni.

Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy felperes ténylegesen sem a perben, sem a bank felé az önerő felhasználását, és az első 10.000.000 Ft-os lehívás feltételét nem tudta igazolni. A felperes tehát alapos ok nélkül, önhibájából, saját kockázatára kezdte meg a beruházást 2008. október közepén. Ezzel kapcsolatos költségei, kiadásai saját üzleti kockázatába esnek.

Alaptalanul hivatkozik felperes arra, hogy az építmények elbontásával azok hasznosíthatóságából származó bevételtől esett el, illetve az ingatlan értéke csökkent. A szakértői vélemény szerint a meglévő épületek használhatatlanok voltak, a felperes maga sem bérbeadás céljából szerezte meg a perbeli ingatlant. A szakértői vélemény szerint pedig az ingatlan értékében az épület bontása értékcsökkenést nem okozott. Amennyiben ilyen bekövetkezett, az a pénzügyi, gazdasági válság ingatlanpiacot érintő hatásával van összefüggésben. A felperes nem volt elzárva attól, hogy a hitelszerződések megszűnését követően más finanszírozó bankkal is felvegye a kapcsolatot, az ingatlanon a perbeli projekt megvalósítása elviekben lehetséges, és ennek esetében a bontási költségek már felperesnél nem fognak felmerülni. A tervezési és bontási költségek fejében a

felperes a vállalkozótól megrendelt szolgáltatásokat kapott, így ilyen értelemben vagyoniában ténylegesen beállott csökkenés nem is állapítható meg.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, és kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatását, az alperes kötelezését 8.159.550 Ft és ezen összeg után 2008. december 3. napjától járó, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. Az ítélet összecszerű levezetését felperes részben elfogadta azzal, hogy bár az elsőfokú bíróság sem vitatta, hogy a felperes az építési beruházással kapcsolatosan a keresetében megjelölt összegeket megfizette a kivitelező részére, mégis fellebbezésében kizárólag a további bizonyítást nem igénylő, szakvéleménnyel igazolt kár tekintetében kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását.

Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a biztatási kár tényállási elemei közül a bontási költségek vonatkozásában kizárólag a hivatkozott költségek és az utaló magatartás közötti ok-okozati összefüggést, valamint az alapos ok hiányát találta bizonyítatlannak, illetve a bontás tekintetében hivatkozott felperesi önhibára. Felperes kifogásolta, hogy bár az elsőfokú bíróság nem vonta kétségbe, hogy az alperes a biztatást hosszabb időn keresztül tanúsította, azt a látszatot keltette, hogy a felek között a projekt finanszírozása megvalósulhat, ennek ellenére a bontással felmerült költségeket a felperes üzleti kockázatába sorolta.

A tényállás körében felperes kiemelte, hogy a hitelszerződés a jogerős építési engedély hiányában megszűnt. Ennek tükrében viszont alperesnek kizárólag a megkötendő hitelszerződésről, nem pedig a finanszírozás folyósítási feltételeiről kellett volna felperessel egyeztetnie. Nem lehet felperes terhére róni, hogy a megszűnt szerződést követően az alperes biztosította hiteljogviszony fennállásáról, és a folyósítási feltételek megvalósítására biztatta. A belső limit-előterjesztésekből kiderül az is, hogy alperesi pénzügyi intézet maga is tévedésben volt a jogviszony tartalmát illetően, így utóbb valamennyi kockázatot a jóhiszemű felperesre terhelni méltánytalan. Felperes már az elsőfokú eljárásban is hangsúlyozta, hogy alperes a korábbi hitelszerződés fennállását és a folyósítási feltételeknek való megfelelést kommunikálta a felperes felé.

Ellentmondásos az elsőfokú ítélet, mert megállapítja az alperesi biztatási magatartást, ugyanakkor önhibaként értékeli az aláírt szerződés bontó feltételeként szolgáló jogerős építési engedély hiányát. Annak tényét, hogy az alperes a hiteljogviszonyt továbbra is fenntartottnak tekintette, és a konkrét hitelfolyósítás feltételeinek teljesítéséről tárgyalt felperessel, alátámasztják az alperesi limit-előterjesztések, a folyósítási feltételek körében küldött alperesi hitelszerződés-módosítás, a csatolt e-mailek, az alperes alkalmazottjának tanúvallomása. A felperes e-mailt, levelezést csatolt, illetőleg **(név1)** tanúvallomása is igazolta, hogy a szerződés megszűnését követően alperes változatlanul tartotta a kapcsolatot felperessel, heti rendszerességgel egyeztettek. **(név1)** tanúvallomása, valamint a 2008. június 6-i igazolás is alátámasztotta, hogy az alperes részéről a szerződés megszűnését követően a kapcsolattartás folyamatosan fennállt, az alperes a szerződésben foglalt összeg rendelkezésre állásáról igazolást adott ki, és nem új hitelszerződés megkötéséről nyilatkozott felperesnek, hanem a korábban létrejött szerződések alapján a folyósításhoz szükséges feltételek megvalósulásáról. Az alperes a bontási munkákat követő közel fél éven át is érvényesnek tekintette a finanszírozási kötelezettségvállalást, így indokolatlan ezen időszakban az utaló magatartás figyelmen kívül hagyása.

Tévesen állapítja meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes részéről a finanszírozhatóság fenntartásának a jogerős építési engedély megszerzése volt a feltétele, és annak függvényében merültek fel a folyósítási feltételek teljesítése. A jogerős építési engedély ugyanis a korábbi szerződés bontó feltételeként került rögzítésre.

A felperes aggályosnak találta, hogy az elsőfokú bíróság **(tanú neve2)** tanúvallomására alapozta a felperesi önhiba fennálltát, hiszen nevezett személy az alperessel kapcsolatban álló szakértőként dolgozott, egyebekben e személy elérhetőségét az alperes üzletkötője 2008. szeptember 22-én maga küldte meg a felperes részére. A tanú elismerte, hogy a felperessel kapcsolatba került, dokumentum

jegyzéket adott át a szükséges iratokról, a helyszínen is kinn járt, megjelölte, hogy milyen teljesítés igazolásra és további adatokra van szüksége a zero report elkészítéséhez. Elismerte, hogy az átadott iratokkal, költségvetéssel, számlákkal foglalkozott. A bíróság által az önhiba körében érvként hivatkozott megállapítást, miszerint a szakértő saját kockázatára járt el, cáfolja fentiekben túl a 2009. május 6-i projekt finanszírozási limit-előterjesztés is. Iratellenes tehát az a következtetése a bíróságnak, miszerint **(tanú neve2)** magánszorgalomból vett részt a munkák kapcsán a zero report elkészítésében, amely az önerő igazolására, és a kezdő műszaki állapot rögzítésére szolgál a folyósítási feltételek között.

Téves az ítélet azon következtetése is, hogy elvárható lett volna felperestől a költségek megkezdése előtt az alperes tájékoztatása, felvilágosítás kérés a szerződés megkötéséről, ugyanis okirattal igazolható, hogy az alperes a felkért szakértő tevékenységéről tudott, és a folyósítási feltételek megvalósítását várta el a felperestől. Felperesi álláspont szerint a felperes jogalap körében tett tényállításait a bizonyítási eljárás alátámasztotta, az alperes egy éven át érvényesnek tekintette a megszűnt hitelszerződést, és a kölcsön folyósítására készült. Az alperesi biztatás egy folyamat, amelynek a hitelígérvény kiadása, a szakértő bevonása, a zero report előkészítése, és a szerződésmódosítás megküldése a csúcspontok, továbbá nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes alkalmazottja folyamatosan kapcsolatot tartott a felperessel, és alperes maga is élő szerződésnek tekintette az ügyletet. Ezen időszakban felperes az engedélyezési eljárást lefolytatta, az ingatlanon állt épületeket lebontatta, ennek következtében egy értéktelen, hasznosíthatatlan építési telek maradt fenn. A 2008. június 6-i alperesi igazolás tartalmilag a hitelszerződés fennállását, a folyósítási szándék megerősítését tartalmazza, annak kiadását az alperes maga is hibának minősítette. Az alperes azonban az ügyfelekkel való kapcsolattartás körében adminisztrációs hibára alappal nem hivatkozhat. A felperes a beruházás megvalósításának megkezdése idején alapos okkal bízhatott abban, hogy a beruházási folyamatot az alperes finanszírozni fogja, és a finanszírozás feltételeként a munkálatokat meg kellett kezdenie.

A felperes az alperesi utaló magatartás folytán felmerült, valamennyi számlával igazolt és megfizetett költségét igényelte, mert a biztatás következtében a per tárgyát képező építési beruházást a gazdasági válság begyűrűzése miatt megvalósítani nem tudta, így a projekt előkészítésével a szerződéskötés kapcsán felmerült költségei nem térültek meg (és további értékcsökkenés következett be azzal, hogy a felújítható épületek helyett egy üres építési telek maradt fenn, melynek értéke szintén csökkent), így felperesnek kára keletkezett.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Mindenekelőtt utalt arra, hogy a fellebbezés a keresettel érvényesített összegből csupán 8.159.550 Ft összegű igényt érint. Előadta, hogy a 2007. december 14-én megkötött hitelszerződés 2008. március 31-én automatikusan megszűnt, mivel felperes a hatálybalépési feltételeket nem tudta teljesíteni. 2008. áprilisától ugyan az alperes nem szakította meg a felperessel a kapcsolatot, azonban akkor már érvényes hitelszerződés és kötelezettségvállalás nélkül tartotta a kapcsolatot anélkül, hogy a projekt elkezdésére az alperes a felperest bármikor is buzdította volna. Bár a felperesi limitet a belső rendszerben az alperes fenntartotta, ennek igazolásául adta ki a 2008. június 6-i igazolást, azonban mindvégig figyelmeztette felperest, hogy az esetleges hitelfolyósításhoz új szerződés aláírására lesz szükség. A felperes összemosza az alperesi finanszírozási szándék fennmaradására vonatkozó magatartást a megszűnt hitelszerződés fennállására vonatkozó nem létező nyilatkozatokkal. Az új hitelszerződés megkötéséhez a felperesi oldalról a jogerős építési engedély és az előértékesítés igazolása volt szükséges. A hitelszerződés megkötéséhez szükséges feltételeket felperes saját állítása szerint is csak 2009. februárjában tudta igazolni, és 2009. március 30-án készült el a hitelszerződés-módosítás, melynek aláírására nem került sor. Mindezekről függetlenül 2008. október 10-én a felperes saját kockázatára kezdte el a bontási munkákat. Ezeket nem az alperes utasítására, buzdítására tette, hanem saját elhatározására. A felperes saját kezdeményezésére érdeklődött a

folyósítási feltételekről, melyek a hitelszerződés megkötését követően az első folyósítás feltételeként jelentek volna meg. Folyósítási feltétel volt a zero report elkészülte, az előértékesítésből befolyó összegek óvadékszámmlára való elhelyezése, az önerő elköltése és igazolása, ezen folyósítási feltételek azonban soha sem teljesültek. **(tanú neve2)** szakértő eljárása nem az alperesi bank megbízásából történt, a zero report sem készült el, semmilyen igazolás alperes vagy felperes felé a műszaki szakértőtől nem érkezett.

A Ptk. 6. §-a alkalmazása körében - utalva a Gk.14. számú állásfoglalásban kifejtettekre is - az elsőfokú bíróságnak a fellebbezett körben azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes a perbeli bontási tereprendezési munkálatokra vonatkozóan biztatta-e felperest, illetve tett-e olyan kijelentést, amely alapján felperes alappal elkezdhetette a projekt megvalósítását. Az elsőfokú bíróság a felperes jóhiszeműségét kizárólag az alperesi finanszírozási szándék fennállásának kifejezésre juttatása körében állapította meg, abban a vonatkozásban azonban nem, hogy a hitelszerződést annak megszűnése ellenére változatlanul érvényben lévőnek tekinthette, illetve, hogy a szerződések megszűnése után a projektje az alperes nyilatkozatai alapján finanszírozható.

Iratellenes az a fellebbezésben tett megállapítás, hogy a felek a köztük megszűnt hitelszerződést élőnek tekintették, illetve hogy a 2008. június 6-i igazolás tartalmilag a hitelszerződés fennállását és a folyósítási szándék megerősítését tartalmazza. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes oldalán nem állt fenn alapos ok a perbeli munkálatok elvégzésére, és kizárólag saját hibájaként értékelhető, hogy érvényes hitelszerződés nélkül, alperesi megerősítés hiányában a munkálatokat megkezdte. Ugyancsak helyesen értékelte az elsőfokú bíróság az önhiba hiányát kizáró körülményként az értesítés elmulasztását. Az önhiba körében alperes utalt a Kúria joggyakorlatára, és kifejtette, hogy a hitelszerződés újrakötésének feltételeit felperes csak 2009. februárjára tudta igazolni, így a perbeli munkálatok megkezdésekor annak feltételei nem álltak fenn. Alperes nem vitatta, hogy a felek ugyan tartották egymással a kapcsolatot, azonban kiemelte, hogy konkrét, vagy akár bármilyen költekezésre biztató nyilatkozatot az alperesi ügyintéző nem tett. A felperesnek bizonyítania kellett volna, hogy az igényelt károk pontosan mely alperesi utaló magatartással vannak okozati összefüggésben, ugyanis a kárnak nem a szerződéskötés elmaradásával, hanem konkrét alperesi magatartással kellett volna okozati összefüggésben lennie. A felperest kár amúgy sem érthette, mivel a bontási-tereprendezési munkálatokat el kellett végeztetni, azokat alperes nem is finanszírozta volna. A tereprendezési munkálatok megvalósultak, ekként tényleges vagyoni kárt, mint vagyonban beállt értékcsökkenést amúgy sem lehetne megállapítani. Egy eleve fejlesztési ingatlan esetében a bontási-tereprendezési munka mindenképpen felmerül, így azt felperesnek utóbb elvégeztetnie már nem kell.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet 8.159.550 Ft-ot és járulékait meghaladó részében elutasító része. Ezt a másodfokú bíróság - a Pp. 228. § (4) bekezdésére - nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezett körbe tartozó 8.159.550 Ft -összagszerűségét tekintve - az elsőfokú bíróság által bizonyítottnak tekintett, ténylegesen elvégzett bontási munkálatok igazolt költsége volt, amelynek megtérítésére a felperes a Ptk. 6. §-a, azaz biztatási kár jogcímén kérte kötelezni az alperest.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen határozta meg e jogszabályhely alapján a biztatási kár megtérítése iránti igény törvényi feltételeit, és helyesen mutatott rá arra is, hogy ezek konjunktív feltételek, együttesen kell fennállniuk, ezért bármelyik hiánya esetén a biztatási kár iránti igény nem teljesíthető, és a többi feltétel fennállását már nem kell vizsgálni.

A törvényi rendelkezés alapján a fellebbezési korlátok között a másodfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a 2008. év októberében felperes által elvégzetett bontással kapcsolatos költekezésre a felperest az alperes valamilyen utaló magatartása indította-e, mégpedig alapos okkal.

A másodfokú bíróság a tényállásból kiemeli azt, hogy a peres felek között három, egymással egyébként összefüggő hitelszerződés jött létre, ezek egyike volt 241.000.000 Ft hitelkeret nyújtása felperes részére, kifejezetten lakásépítés céljára azzal, hogy a hitel a hatálybalépés időpontjától, 2009. december 31-ig szakaszosan, a készültségi fokokkal arányosan vehető az igénybe. A szerződés 2. pontja folyósítási feltételként 13.799.000 Ft saját forrás felhasználását írta elő a bank műszaki szakértőjének az igazolásával, de további együttes feltétel volt az is, hogy a lakások előértékesítésének 15%-os mértéke megvalósuljon a tervezett eladási áron. A szerződés 18. pontja pedig hatálybalépési feltételként határozta meg egyebek mellett a jogerős építési engedély másolatának a bank kezéhez való nyújtását azzal, hogy ha legkésőbb 2008. március 31-ig ez, és a többi feltétel nem valósul meg maradéktalanul, úgy a szerződés automatikusan megszűnik.

A jogerős építési engedély bank rendelkezésére bocsátása így kifejezetten hatálybalépési feltétele volt a szerződésnek, nem csupán bontó feltételt jelentett annak hiánya. A szerződés ezért félreérthetetlen a megszűnés bekövetkezését illetően.

Tény az is, hogy eddig az időpontig az építési engedély nem született meg. A felperes ügyvezetője, **(név3)** személyes meghallgatása során (12. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal) maga mondta el, hogy tudta, hogy ezen ok miatt 2008. március 31-ével megszűnik a szerződés. Amikor szóban tárgyaltak **(név1)-val** - aki az alperes részéről tartotta a kapcsolatot - szó volt arról, hogy egy évre meghosszabbításra kerül a szerződésben írt lejáratí idő.

A felperesi ügyvezető arra kifejezetten nem emlékezett, hogy a 2008. március 31-i határidőt is meg kívánták-e hosszabbítani egy évvel vagy sem, de úgy nyilatkozott, az biztos, hogy megbeszélték, majd módosításra kerül a szerződés, amikor pontonként végig mennek, hogy mit, hol kell módosítani ahhoz, hogy minden rendben legyen.

Az alperesi képviselő azon kérdésére, hogy ő maga mit gondolt arról, hogy ténylegesen módosított szerződés nélkül is lehetséges-e majd a finanszírozás és a pénz folyósítása, a felperesi ügyvezető úgy nyilatkozott, hogy arról beszéltek, módosításra fog sor kerülni, azt is tudta, hogy ténylegesen ez nem történt meg (12. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 8. oldal). Úgy gondolta, hogy ha behozza a papírokat, végre lesz jogerős építési engedély és minden feltétel meglesz, ami szükséges, akkor módosításra kerül a szerződés, és folyósítják a hitelt.

A szerződés megszűnését követően keletkezett 2008. június 6-i alperesi hitelígérvény kifejezetten a felperes kérésére került kiállításra, és csupán annyit tartalmaz, hogy a felperes részére 313.000.000 Ft hitelkeret került jóváhagyásra a társasház építési projekt megvalósítására, és a hitel folyósítására a folyósítási feltételek teljesülése után fog sor kerülni.

A felperesi ügyvezető személyesen előadását egybevetve az ebben az iratban foglaltakkal az állapítható meg, hogy a bár a hitelszerződés a bontó feltétel miatt megszűnt a felek között, ezt követően tárgyalásban maradtak egymással, az alperes nem zárkózott el a hitelkeret nyújtásától, de a felperesnek nem lehetett kétsége a tekintetben, hogy az alperesi bank a jogerős építési engedély rendelkezésre bocsátását továbbra is igényli, és hitelfolyósításra a feltételek újratárgyalását követően, azok megvalósulása után, új szerződés alapján hajlandó. Ebből a szempontból nem a felek szóhasználatának, azaz annak van jelentősége, hogy ezt módosításnak nevezték.

Utal arra a másodfokú bíróság, hogy ha csupán a hitelígérvény szóhasználatából indulnánk ki, abban az esetben is az írásbeli szerződésben írt együttes feltételeket, így a szükséges mértékű előértékesítést is igazolnia kellett volna a felperesnek a hitel nyújtásához. Márpedig a felperesi ügyvezető személyes meghallgatása során (12. számú tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal) úgy

nyilatkozott, hogy az értékesítésre vonatkozó szerződések 2009. február 24-én jöttek létre, korábban erre nem is kerülhetett volna sor, mert csak 2008. decemberében lett építési engedély. E feltétel teljesülése is igényelte tehát a jogerős építési engedély meglétét, még a felperes saját megítélése alapján is. A feltétel teljesülésekor pedig már a 2008. évi gazdasági válság Magyarországon is kifejtette hatását, ami a gazdasági életben egy teljesen új helyzetet teremtett.

Mindebből következően semmilyen olyan konkrét alperesi utaló magatartás nem volt a bontás 2008. októberi időpontjában, ami arra indíthatta volna alappal a felperest, hogy az építési engedély jogerőre emelkedésének bevárása nélkül már ekkor elvégeztesse ezt a munkát. A felperes az eljárás folyamán ezzel kapcsolatban elfogadható, alapos okot nem adott elő a bíróság számára. A bíróságnak pedig nem általánosságban kellett a felek közötti tárgyalásokat figyelembe vennie, hanem erre a konkrét időpontra vonatkoztatva kellett azt vizsgálni, hogy megvalósultak-e a biztatási kár törvényi feltételei. Ebben az időpontban pedig ilyen költsékezésbe a felperes csak saját kockázatára kezdhetett. Önmagában a **(tanú neve2)**tel való kapcsolatfelvétel az alperesi ügyintéző ajánlására, valamint részére adatok szolgáltatása az ún. zero report elkészítéséhez, nem tekinthető ilyen alapos oknak. Ezért nincs jelentősége egyébként annak sem, hogy **(tanú neve2)** az adott esetben és időszakban állt-e megbízási jogviszonyban az alperessel.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a fellebbezett körben a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával helybenhagyta.

Megjegyzí a másodfokú bíróság, hogy a felperes által az eljárás folyamán hivatkozott BDT.2001.348. számú jogeset teljesen más helyzetre vonatkozik.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint nem igényelheti perköltségei megtérítését az alperestől, és köteles megfizetni az alperes másodfokú perköltségét (a 32/2003.(VIII.22.) IM. rend. 3.§ (5) bekezdése szerinti áfával növelt ügyvédi munkadíjat). Emellett az 1990. évi XCIII. tv. 74.§ (3) bekezdése értelmében alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM, rend. 13.§ (2) bekezdése alapján meg kell térítenie az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket is állam javára.

Budapest, 2015. szeptember 10.

dr. Csepinszky Andrea s. k.
a tanács elnöke

dr. Klicsúné dr. Sólyom Livia s. k. . Pávlisz Beatrix
előadó bíró Hajnalka s. k. bíró

A kiadmány hitelűl: