

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.189/2015/4.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Papp-Kalász-Tóth Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tóth Károly ügyvéd által képviselt felperesnek a Kohlmann Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kohlmann Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Debreceni Törvényszéken 6.G.40.192/2012. számon indult és a Debreceni Ítéltábla Gf.I.30.793/2014/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú ítéletet megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.270.000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft elsőfokú-, 3.770.000 (hárommillió-hétszázhetvenezer) Ft fellebbezési-, valamint 4.770.000 (négymillió-hétszázhetvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak, felhívásra 1.500.000 (egymillióöttszázezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint 2006. október 6-án a X Kft. (a továbbiakban: Kft.) mint adós és az alperes mint hitelező között a sz. alatti ingatlan vételárának és az ÁFA összegének a finanszírozására három kölcsönszerződés jött létre. Ezek biztosítékaul a felek az alperes javára a perbeli, és még további két ingatlanra 440.000.000 Ft

keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak, valamint az egyik kölcsönszerződésben az adós tagjai az adós fizetési kötelezettségéért készfizető kezességet is vállaltak.

2006. december 21-én a Kft. 360.000.000 Ft vételárért a perbeli ingatlant megvásárolta. Az adós a kölcsön visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért az alperes a kölcsönszerződéseket felmondta és az adóssal szemben végrehajtást kezdeményezett. Ezt követően a szerződő felek között a követelés teljesítése céljából tárgyalások kezdődtek, amelyekbe a felperes - akinek egyik tagjának ügyvezetője az adós fizetési kötelezettségéért készfizető kezességet vállaló egyik személy - is bekapcsolódott. A tárgyalások eredményeként a peres felek között kialakult az az ügyleti akarat, hogy a felperes - az alperestől kapott kölcsön igénybevételeivel - megvásárolja az adóssal szemben foganatosított végrehajtás során a perbeli ingatlant, valamint a még fennmaradó adóssal szembeni alperesi követelést és ezzel együtt megszerzi a korábbi jogügyletekkel kapcsolatban a tartós jogviszonyból eredő követelések biztosítására két hajdúböszörményi ingatlanra az alperes javára 300.000.000 Ft keretösszeg erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot is.

2010. szeptember 8-án a peres felek „Projekt hitelkeret-szerződést” kötöttek, amelyet utóbb több alkalommal is módosítottak. Az eredeti szerződés szerint abban állapodtak meg, hogy az alperes a felperesnek a perbeli ingatlannak a bírósági végrehajtásban, árverés útján történő megvásárlásához 742.000 euró összegű hitelkeretet biztosít; rögzítették továbbá, hogy a kölcsön igénybevételenek feltételeként a felperesnek igazolnia kell az alperes számára elfogadható módon és tartalommal 33.400.000 Ft saját tőke meglétét; kikötötték, hogy a vételárnak a végrehajtói költségek levonása után, a hitelezők között felosztásra kerülő összeggel együtt legalább 200.000.000 Ft-nak kell lennie.

A 2010. november 25-én megtartott végrehajtási árverésen a felperes - egyedüli árverezőként - a kikiáltási áron, 200.000.000 Ft-ért megvásárolta a perbeli ingatlant, majd 2011. május 20-án a vétel után kiszabott 8.000.000 Ft összegű vagyonszerzési illetéket is megfizette.

2012. január 27-én - több eredménytelen vételi ajánlatot követően - az alperes visszautasította a felperes által, 2011. november 24-én, a Kft.-vel szemben még fennálló követelés 17.308.006 Ft vételárért való megvásárlására tett ajánlatot; 2012. február 1-jén visszautasította a felperesnek a 2012. január 30-i, a követelés megvásárlására irányuló szerződés megkötésére 2012. március 15-i határidő biztosítására irányuló kérelmét is.

2012. március 22-én a felperes a perbeli ingatlant 140.000.000 Ft + ÁFA vételáron értékesítette.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen utaló magatartással okozott kár, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár, harmadlagosan előszerződésben vállalt kötelezettség megtagadásával okozott kár címén kérte az alperes kötelezését 104.000.000 Ft tőke és járulékai megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy a felperesnek csak a követelésvásárlással, a biztosítéki jogok átruházásával együtt állt szándékában megvásárolni a perbeli ingatlant. A peres felek közötti előzetes tárgyalások eredményében bízva a végrehajtási eljárásban egyedüli árverési vevőként ezért vette meg kikiáltási áron azt, holott a kikiáltási ár 50 %-ának megfelelő összegű vételár megfizetésére is módja lett volna. Állította, az alperessel szóban kötött megállapodást teljesítette, ezzel szemben az alperes írásban nem készítette el és nem kötötte meg a követelés átruházásra vonatkozó szerződést. A követelésvásárlás, illetve a biztosítéki jogok átruházásának elmaradása miatt kénytelen volt a beszerzési ár alatt, valós piaci értéken, 140.000.000 Ft + ÁFA összegért értékesíteni a perbeli ingatlant. Előadta, a Ptk. 6. §-ának tényállási elemei megvalósultak. Az alperes szándékos magatartásával azt a látszatot keltette, hogy szerződést akar kötni a követelés eladására is. A szándéka annyira határozott volt, hogy a „Projekt hitelkeret szerződés” 2010. december 30-i módosításába azt bele is foglalták a felek. Így, a felperes kellő alappal számolhatott a követelés megvásárlására irányuló szerződés megkötésével. Jóhiszeműen, megalapozottan feltételezte, hogy a közösen kialakított ügyleti cél érdekében arra sor kerül. Állította, a követelésvásárlás és a biztosítéki jogok átruházása hiányában az általa megvett ingatlant nem tudta jövedelmezően hasznosítani, ezért volt kénytelen azt a beszerzés alatti piaci áron értékesíteni. Ebből, valamint az ügyletet terhelő illetékfizetési kötelezettségből eredően, önhibáján kívül károsodás érte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a „Projekt hitelkeret-szerződés” eredetileg csak a perbeli ingatlan végrehajtás keretében való megvásárlásának az alperes részéről történő finanszírozását tartalmazta. A követelésvásárlás finanszírozása mint ügyleti cél a 2010. december 30-i módosításban jelent meg. Ezen időpont későbbi, mint az ingatlan tulajdonjogának a felperes általi 2010. november 25-i megszerzése. Az alperes állította, e tény is azt támasztja alá, hogy alaptalan a felperes azon hivatkozása, amely szerint kizárólag a követelésvásárlással és a biztosítéki jogok átruházásával együtt állt volna szándékában megszerezni a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Előadta, a követelésvásárlási szerződés megkötése nem kötelezettség, csak lehetőség volt, így az utaló magatartás törvényi feltételei nem álltak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest 68.000.000 Ft és járulékai megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet

elutasította. Kifejtette: a felperesnek szerződésszegéssel okozott kártérítés címén igénye nem lehet az alperessel szemben. A jogvita eldöntésére irányadó, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt. 210. § (1) bekezdése és a Ptk. 217. § (1) bekezdése értelmében ugyanis a jogszabály által előírt írásbeli megállapodás a felek között a követelésvásárlásra vonatkozóan nem jött létre. Ezzel szemben úgy ítélte, a Ptk. 6. §-án alapuló utaló magatartás tényállási elemei megvalósultak. A vonatkozó bírósági gyakorlat szerint - GK.14., EBH.2003.936 - ha az egyik fél szándékosan hozza a másik felet abba a helyzetbe, hogy nagymértékben költsékezzen, majd pedig ésszerű indokok nélkül, önkényesen tagadja meg a szerződés megkötését, a jóhiszemű fél az ebből eredő hátrányok miatt kártalanításra tarthat igényt. Az elsőfokú bíróság az egyes bizonyítékokat értékelve úgy találta, hogy a felperes a bizonyítási kötelezettségének eleget tett. Igazolta, hogy az alperes kifejezett ígéretet tett a követelés megvásárlására vonatkozó szerződéskötésre. Az elsőfokú bíróság szerint a felperes eljárása megfelelt a jóhiszeműség követelményének és az önhiba hiánya is megállapítható volt. Megalapozottan volt abban a hiszemben a tárgyalások és a „Projekt hitelkeret szerződés” tartalma alapján, hogy az alperes ügyleti akarata a kft.-vel mint adóssal szemben, a végrehajtási költségekkel megegyező összegben fennmaradó, abból eredő követelés felperes általi megvásárlására vonatkozó írásbeli szerződés megkötésére irányult. Az elsőfokú bíróság a kár összegének a meghatározására a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményét elfogadta. A szerint a felperes 140.000.000 Ft-ért, az akkori piaci viszonyoknak megfelelően reális áron értékesítette a perbeli ingatlant. A felperes megtérítendő kárát az árverés keretében kifizetett vételár és az értékesítés folytán befolyt vételár különbözet - 60.000.000 Ft -, és az árverési tulajdonszerzés után megfizetett 8.000.000 Ft vagyonszerzési illeték összegében határozta meg. Az ezt meghaladó igényt elutasította.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét helybenhagyta. A fellebbezés indokaira tekintettel rögzítette: az utaló magatartáson alapuló igényérvényesítésnek akkor van helye, ha a Ptk. 6. §-ának konjunktív törvényi feltételei együttesen megvalósultak. Bármely feltétel hiánya önmagában kizárja az ilyen igény alaposságát. Az ítélőtábla szerint az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt úgy állást, hogy a felperesnek kellett bizonyítania, az alperes őt a követelés és azzal együtt a másik két érintett ingatlanon fennálló jelzálogjog átruházása tárgyában szerződés megkötésének az ígéretével indította arra, hogy a perbeli ingatlant az árverésen meghatározott vételáron megszerezze. Mivel a követelés és a biztosítékok átruházása tekintetében a felek között azonban

jogviszony nem jött létre, az árverésen megszerzett ingatlant a tervei szerint nem tudta hasznosítani, azt okszerűen, idegenítette el. A beszerzésnél alacsonyabb eladási áron való értékesítés, valamint a szükségtelen tulajdonszerzés miatt felmerült vagyonszerzési illeték kifizetése következtében kár érte. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes valamennyi bizonyítási kötelezettségének eleget tett. Utalt arra, 2009 decemberétől kezdődően a peres felek között azért voltak folyamatban a tárgyalások, hogy megoldást találjanak a Kft. 200.000.000 Ft-nál nagyobb összegű tartozásának megtérülésére. Az ítélet tábla a bizonyítékok alapján arra következtetett, a felperes a tárgyalásokba nem kifejezetten a perbeli ingatlan megvásárlása, hanem a cégcsoportjához tartozó adóssal szembeni követelésnek a rendezése céljából kapcsolódott be. Mindkét fél szerződéses érdeke az volt, hogy a perbeli ingatlan értékesítése mellett a fennmaradó alperesi követelés is átruházásra kerüljön a felperes részére. A másodfokú bíróság rögzítette: a megbeszélésen részt vevő valamennyi személy a perbeli meghallgatása során egyhangzóan állította, az ingatlan árveréssel történő megszerzése mellett, a még fennmaradó követelés megvásárlása is szóba került. Azt a tényt, hogy a „Projekt hitel-keretszerződés”-t nemcsak az árverésre kerülő ingatlan megvásárlásának finanszírozása érdekében kötötték a felek, alátámasztja, hogy már az eredeti szerződésben meghatározásra került az a legalacsonyabb ingatlan árverési vételár, amelyhez az alperesnek a költségek levonása után hozzá kellett jutnia. Az árverést követően – amikor a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítve 200.000.000 Ft-ért megszerezte az adós ingatlanának tulajdonjogát – a felek három alkalommal is módosították a közöttük létrejött „Projekt hitelkeret-szerződés”-t. A másodfokú bíróság szerint ennek csak az lehetett a magyarázata, hogy a követelés megvásárlása nélkül, a tárgyalásokon a mindkét fél részéről határozottan közölt szerződéses akarat nem mehetett teljesedésbe. Az ellenkező értelmezés nem adna ugyanis magyarázatot az eredeti szerződés teljesítését követő többszöri módosításra. Az ítélet tábla ezt az álláspontját látta megerősítve azzal is, hogy a módosításokkal a felek az eredeti szerződés szövegét egészítették ki a követelésvásárlásra utalással.

A felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen keresetet elutasító határozat meghozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság, harmadlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott – a beadványának tartalma szerint, – hogy a jogerős ítélet a Pp. 221. § (1) bekezdésébe, a Ptk. 6. §-ába ütköző módon jogszabálysértő. A biztatási kár tényállási elemei nem állapíthatók meg, e körben a felperes nem tudott eleget tenni bizonyítási kötelezettségének. Az alperes vitatta a jogerős ítéletnek a felek ügyleti akaratára nézve tett, a végrehajtás útján megvásárolt ingatlan vételárával kapcsolatos megállapításait.

Sérelmezte a kárösszezszerűségének meghatározását is a szakértői vélemény megalapozatlansága miatt. Állította: a jogerős ítéletnek a perköltség részeként megítélt ügyvédi munkadíj összege eltúlzott mértékű, ezért jogszabálysértő.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Érvelése szerint, az alperes felülvizsgálati kérelme lényegében a bizonyítékok Pp. 206. §-a szerinti mérlegelését támadja. Felülmérlegelésre azonban a felülvizsgálati eljárásban csak kivételesen van lehetőség.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt az abban hivatkozott indokok alapján jogszabálysértőnek találta.

Az alperes felülvizsgálati kérelmére és arra tekintettel, hogy a Kúria egyetértett az eljáró bíróságokkal abban, hogy a felperesnek írásbeli szerződés hiányában szerződésszegéssel, előszerződésben vállalt kötelezettség megszegésével okozott kár megtérítése iránti igénye nem lehet, (Hpt. 210. § (1) bekezdés, Ptk. 208. § (1) bekezdés) a jelen eljárásban azt kellett vizsgálni: a Pp. 164. §-a alapján a felperes kétséget kizáróan bizonyítani tudta-e a perben, hogy a Ptk. 6. §-ban írt szubszidiárius törvényi tényállás megvalósult, azaz, az alperes szándékos magatartása alapos okkal indította őt a perbeli ingatlan jóhiszemű megvásárlására és ebből önhibáján kívül károsodás érte.

A Kúria megítélése szerint a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tudott maradéktalanul eleget tenni. Nem bizonyította kétséget kizáróan az alperes olyan szándékos magatartását, amely őt a Ptk. 6. § alapján, további feltételek fennállása esetén igényérvényesítésre tenné jogosulttá. A felperes mint gazdálkodó szervezet, illetve a nevében tárgyalásokat folytató, készfizető kezes H I tisztában kellett, hogy legyen a banküzemi menettel. Azzal, hogy az általa megkötni kívánt szerződésekhez a banki vezetés hozzájárulása szükséges. A per során kihallgatott tanúk vallomásai közül H I-é és dr. Zs.A.-é. A csak annak figyelembevételével volt értékelhető, hogy előbbi a készfizető kezességéből eredő fizetési kötelezettség alól kívánt szabadulni, utóbbinak a felperes törvényes képviselőjeként a felperes pernyertességéhez fűződött érdeke.

Az alperes tanúként kihallgatott alkalmazottai (K F, dr. H I) egybehangzóan azt állították, a szerződés megkötése tekintetében döntési jogkörük nem volt. A felperessel folytatott tárgyalások önmagukban nem elegendőek ahhoz, hogy alapos okkal egy 200.000.000 Ft-os üzletet felvállaljon. Valójában, a felperes oldalán a készfizető kezes tehermentesítése volt a fő cél. Az alperes által a részére biztosított hitel felhasználásával ezért vette meg egyetlen

árverési vevőként kikiáltási áron a perbeli ingatlant, és ezért nem élt a vételár leszállításának lehetőségével. H B tanúnak a 6.G.40.152/2012/18. számú jegyzőkönyv 7. oldal 7. bekezdésében rögzített vallomásából kitűnik az is, a felperes maga is bizonytalan volt, hogy megéri-e neki ezen felül a perbeli követelés megvásárlása, az ahhoz tartozó biztosítékok megszerzése. Az eredeti vételi ajánlatát is egy ízben megváltoztatta. Életszerűtlen és súlytalan az az állítása, miszerint a törvényes képviselője tévedésből tett a korábbi 17.308.006 Ft helyett 14.000.000 Ft-os vételár ajánlatot. Ha eltökélt lett volna, másfél évvel az ingatlanvásárlást követően nem kérte volna további határidő biztosítását a követelés vásárlása érdekében a szerződés megkötésére. Ha a felperes szándéka komoly lett volna, az ajánlattételek között nem telt volna el hosszabb idő, a „Projekt hitelkeret-szerződés” utóbb történt módosításaihoz nem járult volna hozzá olyan tartalommal, hogy az elkülönítetten kezelt, nem vitásan a végrehajtási költséggel megegyező pénzösszeg akár előtörlesztő részletként is felhasználható. Az alperes alappal hivatkozott arra is, hogy a követelésvásárlás kérdése csak utóbb, a „Projekt hitelkeret-szerződés” módosításával vált a megállapodásuk részévé.

A Kúria mindezek alapján azt állapította meg - az eljáró bíróságok álláspontjával ellentétben -, hogy a jogvita eldöntése szempontjából releváns bizonyítékok alapján csakis az a következtetés vonható le, a felperes a Ptk. 6. §-ában írt együttes feltételek közül nem bizonyította a biztatási kár megtérítését megalapozó egyik feltételt, az alperesi szándékos magatartást. A fent írt körülmények kizárták annak okszerű megállapítását, hogy a perbeli ingatlant alapos okkal az alperes azon ígéretében bízva vásárolta meg, hogy a perbeli követelést, illetve az azt biztosító jelzálogjogokat is az alperes át fogja reá ruházni.

A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes felülvizsgálati eljárás keretében vizsgált keresetét elutasította.

A mindhárom fokú eljárásban pervesztes felperest kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseire, a 4/A. § (1) bekezdésére, az alperes jogi képviselője által az elsőfokú-, a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló - munkadíj megfizetésére, valamint az alperes által megfizetett fellebbezési és felülvizsgálati illeték megtérítésére.

A felperes az illetékeljegykezési joga folytán le nem rótt kereseti illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1)

bekezdése, illetve a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 15. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni.

Budapest, 2015. november 30.

Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. a tanács elnöke, Dr.Osztovits András sk. előadó bíró, Dr. Vezekényi Ursula sk. bíró