

A Fővárosi Ítéltábla dr. ... ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek a Dr. ... Ügyvédi Iroda (fél címe ügyintéző: dr. ... ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 8. napján kelt 25.G.44.290/2013/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 250.000 (Kétszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes 2013. június 6-án előterjesztett, utóbb módosított keresetében alperest a Ptk. 318. és 339. §-aiban foglaltakra hivatkozással szerződésszegésből eredő kártérítés címén 365.520.891 forint és 2010. január 1-től a kifizetésig a törvényes mértékű kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, 2008. július 25-én ingatlan adásvételi előszerződést kötött a perben nem álló ... Kft.-vel mint vevővel, a szerződésben meghatározott társasházban a felperes beruházásában kialakításra kerülő 12 társasházi lakás összesen 1.495.550 EUR vételárért történő értékesítése tárgyában, továbbá ugyanezen a napon 4 lakásra a végleges adásvételi szerződés is megkötésre került. A projekt finanszírozása tárgyában 2008. december 5-én közjegyzői okiratba foglaltan 830.000 EUR összegben projekt- és hitelfinanszírozási szerződést kötött az alperessel, amelynek alapján alperes 2009. augusztus 31. napjáig tartozott a teljes hitelösszeget folyósítani, felperes pedig annak 2009. december 31. napjáig történő visszafizetését vállalta. A szerződés alapján alperes 2009. december 31-ig összesen 670.000 EUR-nak megfelelő forintösszeget utalt át. Felperes 2009. július 23-án kelt levelében tájékoztatta az alperest arról, hogy a lakások födémszerkezete áttervezésre került, ami a projekthitel visszafizetésének 2009. december 31-i határidejét nem veszélyezteti, ugyanakkor a teljes hitelösszeg rendelkezésre tartásának határidejét 2009. november 30. napjáig kérte meghosszabbítani. Alperestől 2009. november 29. napjáig semmilyen választ nem kapott, szóbeli megkereséseire sem. A még fennmaradt hitelkeret terhére 2009. augusztus 7. napjától 2009.

december 30. napjáig az addig folyósított, összesen 670.000 EUR-nak megfelelő forintösszeget felül folyósítás nem történt. Alperes 2009. december 31. napjával indok nélkül megszüntette a csatolt műszaki felülvizsgálati szakértői véleményben foglaltakból megállapíthatóan 70 %-os készütségben lévő projekt további finanszírozását. Ennek következtében felperes nem tudta a lakásokra kötött adásvételi szerződés szerinti határidőben befejezni az építkezést, ami a vevő elállását vonta maga után. Mindezek következtében felperest a keresetben részletesen előadottak szerinti különböző tételekből álló, összesen 365.520.891 forint kár érte, aminek megtérítéséért az alperes kártérítési felelősséggel tartozik. A felperes továbbá állította, 2009. december 31. napját követően is nyújtott be lehívási kérelmet a hitelkeret még fennálló összege terhére történő kölcsön folyósítására.

Alperes a kereset elutasítását kérte, annak jogalapját és összecszerűségét is vitatva. Előadta, a perbeli projekt finanszírozási szerződésben 2009. augusztus 31-ig a hitelkeret felperes rendelkezésére tartását vállalta. A hitelkeret terhére felperes lehívásai alapján 2008. december 12-től összesen 690.679,71 EUR kölcsönt folyósított, az utolsó folyósításra 2009. december 30-án 69.182,04 EUR összegben került sor. 2009. december 30-át követően egészen 2010. február 28-ig alperesnél nem állt rendelkezésre olyan felperesi lehívási kérelem, amelynek alapján a még rendelkezésre álló hitelkeret terhére történő kölcsönösszeg folyósítását szerződésellenesen megtagadta volna. Alaptalan ezért az a felperesi állítás, hogy 2009. december 31-én alperes indokolás nélkül megszüntette a projekt további finanszírozását. Ezzel szemben azt követően, hogy felperes 2009. október 1-jén írásban arról tájékoztatta alperest, hogy a tervek módosítása miatt a kivitelezési határidő 4 hónapos csúszása várható, és erre tekintettel a hitelkeret rendelkezésre tartási idejének meghosszabbítását kérte 2010. március 10-ig, a felek 2009. december 29-én akként módosították a szerződést, hogy 2010. február 28-ig meghosszabbították a rendelkezésre tartási időszakot, illetve a folyósított kölcsön felperes általi visszafizetésének határidejét. Az építkezés határidőben történő befejezése egyébként sem a finanszírozás felperes által állított alperesi megszüntetése következtében maradt el, hanem azért, mert a kiviteli tervek megváltoztatása miatt felperes 4 hónapos késedelembe esett, ami a 2009. október 1-jén kelt, a hitelkeret szerződés módosítása iránt az alperesnek küldött felperesi levélben foglaltak alapján egyértelműen megállapítható.

Az alperes keresetben állított szerződésszegő magatartása és a felperes által érvényesített kár között okozati összefüggés azért sem állhat fenn, mert a hitelkeretből még rendelkezésre álló 139.320,29 EUR nem nyújtott volna fedezetet az építkezés teljes befejezésére.

Alperes utalt arra is, a közte, továbbá a felperes és a lakások kivitelezését végző cég között 2010. szeptember 9-én megkötött együttműködési megállapodás alapján az óvadéki számla terhére 2010. május 14. és 2011. február 11. között további 127.882 EUR összeget folyósított az építkezés finanszírozásához felperesnek, ami ugyancsak cáfolja azt a felperesi előadást, hogy 2009. december 31-ét követően megszüntette volna a projekt további finanszírozását. Hivatkozott arra is, a projekt finanszírozási hitelszerződés rendelkezései szerint felperesnek 2009. augusztus 31-ig legalább a használatbavételi engedély kiadásához szükséges mértékig meg kellett volna valósítania a lakásokat, ennek a követelménynek azonban nem tett eleget, ezért a hitelszerződés 4.7.a) pontja alapján alperest megillette a felmondás joga, így a kölcsön folyósítását is jogosult lett volna megtagadni.

Az elsőfokú bíróság 2014. október 8-án meghozott 25.G.44.290/2013/18. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére 635.000 forint perköltség, az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a felek között 2008. december 5-én a Ptk. 522. § (1) bekezdése szerinti bankhitel szerződés jött létre, amelynek alapján az alperes 2009. augusztus 31. napjáig, illetve a 2009. december 31-i szerződésmódosítás alapján 2010. február 28. napjáig 830.000 EUR összegű hitelkeretet tartozott a felperes rendelkezésére tartani, valamint a hitelszerződésben meghatározott feltételek szerint

kölcsönfolyósítási kötelezettség terhelte. Tekintettel arra, hogy a felek nem a Ptk. 523. § (1) bekezdése szerinti kölcsönszerződést kötöttek, a kölcsön folyósítása érdekében felperesnek a hitelszerződésben meghatározott feltételeket is teljesítenie kellett, amelyek egyike - a szerződésben meghatározott hitelkeretből finanszírozott projekt felelőseként alperes alkalmazásában állt ... tanúvallomása és a szerződés 4.2. pontja alapján kétséget kizáróan megállapíthatóan - a lehívási kérelem alpereshez történő eljuttatása volt. Megalapozatlanul hivatkozott ezért felperes arra, hogy a hitelszerződés alapján alperesnek 2008. augusztus 31-ig a korábban már átutalt 621.497 EUR összesen felül a 830.000 EUR hitelkeretből fennmaradó 208.503 EUR-t is folyósítani kellett volna. A perben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján felperes tartozott bizonyítani azt az állítását, hogy alperes a hitelszerződést megszegve beszüntette a projekt finanszírozását, a lakások építését ezen jogellenes alperesi magatartás következtében nem tudta határidőben befejezni, aminek következtében a vevő elállt a lakásokra felperessel megkötött adásvételi szerződéstől. Felperes azonban bizonyítási kötelezettségének az arról történt tájékoztatását követő felhívás ellenére sem tett eleget, arra nézve, hogy a szerződés rendelkezéseit megsértve alperes mely időpontokban benyújtott lehívási kérelmét nem teljesítette, nem is nyilatkozott. Az alperes jogellenes magatartásának bizonyíthatatlansága ezért a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a felperes terhére volt értékelhető. Ugyanakkor az alpereshez címzett 2009. október 1-jei keltezésű felperesi kérelemben, valamint a 2010. június 8-i keltezéssel a perbeli lakások egy részére megkötött adásvételi szerződéstől történő elállást tartalmazó felperesi nyilatkozatban foglaltakból az állapítható meg, hogy a kivitelezés késedelme részben a kiviteli tervek megváltoztatásával, részben az alaprajz megváltoztatásával kapcsolatos vevői igényekkel függött össze, nem pedig azzal, hogy a projektet alperes nem megfelelő ütemezéssel finanszírozta.

A perben rendelkezésre álló bizonyítékok az alperes Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségének megsértésével kapcsolatos felperesi állításokat sem támasztják alá. Ezzel szemben a peres felek és a kivitelező között 2010. szeptember 9. napján létrejött együttműködési megállapodás azt bizonyítja, alperes együttműködési kötelezettségének eleget téve, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően a projekt valamennyi fél számára rentábilis megvalósulása érdekében annak ellenére hozzájárult az óvadéki számla terhére a felperes részére történő kifizetés teljesítéséhez, hogy annak a hitelszerződésben rögzített feltételei nem álltak fenn. Abból pedig, hogy az alperesnek 2009. október 1-jei keltezéssel küldött, a hitel rendelkezésre tartási idejének és a visszafizetési határidő meghosszabbítására irányuló kérelmet tartalmazó levelében felperes-zal történt személyes megbeszélésre utalt, az is megállapítható, megalapozatlanul hivatkozik felperes arra is, hogy 2009. november 29-ig alperestől semmilyen választ nem kapott a rendelkezésre tartási idő meghosszabbítása iránti kérelmére.

Tekintettel arra, hogy a felperes által állított jogellenes felróható alperesi magatartás nem volt megállapítható, a per eldöntése szempontjából sem a lakások készségi foka pontos meghatározásának, sem annak nem volt jelentősége, hogy a födémszerkezet módosítása pontosan mekkora csúszást eredményezett, az e körben felperes által indítványozott tanúbizonyítást ezért az elsőfokú bíróság mint szükségtelent, mellőzte. Ugyancsak szükségtelensége miatt mellőzte a korábbi lehívási kérelmek beszerzésére irányuló felperesi bizonyítási indítvány teljesítését, arra is utalva, ezt a bizonyítási indítványát felperes a 12. sorszámú végzésben előírt határidőn túl, a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetést követően terjesztette elő, ami miatt ugyancsak a bizonyítási indítvány mellőzésének volt helye.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, az alperes kereset szerinti marasztalását, másodsorban az esetlegesen szükséges további bizonyítás lefolytatása érdekében az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Az alperesnek címzett 2009. július 23-i levelében foglaltakra utalva állította, amennyiben e kérelmről alperes a hitelszerződés 10.

pontjában foglaltaknak megfelelően 30 napon belül érdemi döntést hoz, úgy az építkezés határidőben befejezhető lett volna, és a lakások műszaki átadás-átvételének megtörténtekor a vevő a vele megkötött adásvételi szerződés alapján felperesnek 1.196.440 EUR vételárrészt fizetett volna, amiből a hitel összege 2009. december 31-ig visszafizethető lett volna. Ebben az esetben felperes mentesült volna azon károk bekövetkezése alól, amelyek megfizetésére a perben igényt tart. Az építkezés befejezési határidejének elmulasztása vezetett ugyanis oda, hogy a vevő 2010. február 2-án elállt az adásvételi szerződéstől, aminek következtében felperesnek különböző fizetési kötelezettségei merültek fel.

Hangsúlyozta, a szerződés rendelkezéseit megsértve alperes 2009. július 23. és 2009. december 31. között semmilyen kommunikációt nem folytatott vele a 2009. július 23-i kérelem tárgyában, annak ellenére, hogy a szerződés a felek közötti kommunikációra írásbeli alakot írt elő, írásban sem a felperesi levélre, sem szóbeli megkereséseire alperes egyáltalán nem adott választ, továbbá hitelfolyósítást sem végzett. Ezzel a magatartásával nemcsak a hitelszerződésben foglalt együttműködési kötelezettségét és a Ptk. 4. §-a szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményét, de a hitelintézeti törvényben és a fogyasztóvédelmi törvényben meghatározott válaszadási kötelezettségét is megsértette, ami a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható. Téves és jogszabálysértő ezért az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy az alperes teljes mértékben, a Ptk. 4. §-ában előírtaknak is megfelelően eleget tett együttműködési kötelezettségének. E körben a szerződésben előírt írásbeliségre is figyelemmel tévesen értékelte az együttműködési kötelezettség teljesítéseként az elsőfokú bíróság a felperes és ... alperesi alkalmazott közötti 2009. október 1-jei telefonbeszélgetést, amelynek tárgya egyébként is a 2009. július 23-i kérelemre történő válaszadás sürgetése volt.

A hitel visszafizetésére a szerződésben előírt 2009. december 31-i határidő lejártá után 2010. szeptember 9-én létrejött együttműködési megállapodás az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben ugyancsak alkalmatlan a 2009. július 23-i felperesi kérelemmel összefüggésben tanúsított alperesi magatartás jóhiszeműségének és tisztességességének bizonyítására. ... tanúvallomását sem megfelelően, a maga teljességében értékelte az elsőfokú bíróság, a tanúvallomás alapján ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy az átszervezések következtében 2009. augusztus 5-től alperesnél a perbeli projektnek nem volt gazdája. Ugyancsak tévesen tartalmazza az elsőfokú ítélet azt, hogy a felperes nem tett eleget a felhívásban foglaltak szerinti bizonyítási kötelezettségének.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna ..., ..., ... tanúkenti meghallgatását azon felperesi állításokkal összefüggésben, hogy a projekt befejezési határidejét a tervmódosítás nem érintette. ... továbbá arra nézve is nyilatkozni tudott volna, hogy az építkezés készültsége 76,34 %-os volt, magasabb fokú annál, amit az alperes állított, és amit az elsőfokú bíróság ítéletében tényként megállapított.

Az elsőfokú bíróság tehát amellet, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen, okszerűtlenül mérlegelte, a tényállást nem tisztázta a szükséges mértékben, ítélete ezért megalapozatlan és jogszabálysértő.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és abból helytálló jogkövetkeztetést levonva, megalapozott indokolással utasította el a felperes szerződésszegésből eredő kár megtérítésére irányuló igényét.

Kereseti előadásaiból és a perben tett nyilatkozataiból megállapíthatóan felperes kártérítési igényét az alperes azon magatartására alapította, hogy 2009. december 31. napjával indok nélkül megszüntette a projekt finanszírozását, a hitelkeretből még rendelkezésre álló összeg tekintetében nem tett eleget a szerződés szerinti kölcsön folyósítási kötelezettségének, ami a projekt

befejezésének késedelmét, a megépítendő lakások vevőjének a felperessel megkötött adásvételi szerződéstől elállását, és ezáltal a felperes károsodását okozta.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek között a Ptk. 522. § (1) bekezdése szerinti bankhitel szerződés jött létre, amelynek alapján alperest a projekt finanszírozásához szükséges kölcsön folyósításának kötelezettsége kizárólag abban az esetben terhelte, ha a finanszírozáshoz szükséges kölcsönösszeg megfizetése iránt felperes a szerződés rendelkezései szerinti lehívási kérelmet terjeszt elő.

Erre tekintettel akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor felhívta felperest annak bizonyítására, hogy a szerződés szerinti finanszírozási, kölcsönfolyósítási kötelezettségének alperes annak ellenére nem tett eleget, hogy felperes a szerződés rendelkezései szerinti lehívási kérelmet terjesztett elő.

A rendelkezésre álló adatokból aggálytalanul megállapítható, hogy felperes - a fellebbezésben foglaltakkal szemben - bizonyítási kötelezettségének e körben a 2014. május 28-i tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített kötelezettségvállalása, illetve felhívása ellenére nem tett eleget. Az alperes kereseti előadás szerinti jogellenes károkozó magatartásának bizonyítottsága hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy miután a szerződösszegés miatti kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott egyik mellőzhetetlen feltétele nem állapítható meg, a kereset elutasításának van helye.

A Fővárosi Ítéltábla egyebekben az okozati összefüggés hiánya körében is maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett jogi álláspontját.

A kifejtettek tükrében a felperesi kártérítési felelősség szempontjából nincs jogi jelentősége annak, hogy a 2009. július 23-i felperesi levélre alperes mikor, milyen módon válaszolt, továbbá annak sem, hogy a tervmódosítás mennyiben érintette az építkezés befejezési határidejét, illetve, hogy 2009. december 31-én az építkezés milyen készültségi fokban volt. Ezért ezen tényekkel összefüggésben az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül mellőzte a felperes által indítványozott további tanúbizonyítás felvételét.

Egyebekben akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor alperes terhére az együttműködési kötelezettség, illetve a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértését sem találta megállapíthatónak, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján aggálytalanul megállapítható, a hitelkeret szerződésben foglaltak szerinti kölcsönfolyósítási kötelezettsége teljesítésével összefüggésben alperes sem a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, sem együttműködési kötelezettségét nem sértette meg, ugyanakkor e követelményeknek megfelelő magatartást tanúsított akkor, amikor a - nyilvánvalóan a felperessel folytatott tárgyalások eredményeképp létrejött - 2009. december 29-i szerződésmódosításban hozzájárult a rendelkezésre tartási időszak, valamint a visszafizetési határidő 2010. február 28-ig történő meghosszabbításához, majd pedig a 2010. szeptember 9-i háromoldalú együttműködési megállapodásban a korábbi szerződéses kötelezettségeit meghaladó további finanszírozási kötelezettséget vállalt.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte felperest az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel

arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2016. január 26.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: