

A Fővárosi Ítéltábla a Korn Ügyvédi Iroda (fél címe 2., ügyintéző: dr. Korn Sándor ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a Dr. Andó Andrea Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Andó Andrea ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és I.rendű alperes nevének (u.o.) II. rendű, valamint a Vitári Ügyvédi Iroda (fél címe 4, ügyintéző: dr. Vitári Jenő ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. július 1. napján kelt 15.P.21.738/2013/55. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 56. sorszám alatt személyesen, 57. sorszám alatt joghatályosan előterjesztett és 59. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-II. alpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 579.500 (Ötszázhetvenkilencezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek 2009. május 13-án adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az I-II. rendű alperesi eladók eladták az 1/2-1/2 részben tulajdonukat képező ... hrsz.-ú, természetben szám alatti, 583 m² nagyságú, kivett lakóház és udvar megnevezésű perbeli ingatlant 12.300.000 forint vételárért az I-II. rendű felpereseknek, akik 2/3-1/3 arányban kívánták megszerezni a tulajdonjogot. Az I-II. rendű alperesek 2008. augusztus 5-én a III. rendű alperessel kölcsönszerződést kötöttek: 58.877 svájci frank kölcsönt vettek fel a banktól azzal, hogy azt 2022. augusztus 15-éig tartoznak részletekben visszafizetni. Ugyanezen a napon a bankkal ezen kölcsön biztosítására jelzálogszerződést is kötöttek, amely értelmében az I-II. rendű alperesek a perbeli ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat engedtek bejegyezni. A felek a szerződésben rögzítették, hogy az ingatlant a bank javára 58.877 svájci frank és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terheli, továbbá, hogy a tartozás a szerződéskötés időpontjában 48.935,59 svájci frank, azaz 9.233.168 forint. A vevők a vételárat 2009. augusztus 30-áig

akként vállalták megfizetni, hogy az ...tól lakásvásárlási hitelt igényelnek, és az első részletet a bank a II. rendű alperesnek fizeti ki a tehermentesítés érdekében. Az I-II. rendű alperesek hozzájárultak ahhoz, hogy a vételár erejéig a III. rendű alperes javára jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlanra. Az eladók 2009. május 20-ára vállalták az ingatlan birtokba adását, illetve vállalták azt is, hogy legkésőbb a teljes vételár megfizetéséig a gázcsontot az ingatlanba beviszik. Az eladók hozzájárultak ahhoz is, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A felek ugyanezen a napon kelt megállapodásban rögzítették, hogy a vevők 1.500.000 forint foglalat már korábban átadtak az eladóknak azzal, hogy ez az összeg a vételárba nem számít be és amennyiben a vevők a vételárat megfizették, az eladók vállalták a fenti összeg 3 napon belüli visszafizetését.

Az I. rendű felperes a II. rendű felperes lányának az élettársa volt. A perbeli ingatlan az I. rendű felperes és a II. rendű felperes lányának lakhatását szolgálta volna, azonban akkori állapotában lakhatatlan volt. Az volt az elképzelés, hogy a II. rendű felperes megterheli az ingatlanát, kölcsönt vesz fel és abból fizetik ki a foglalat, a fennmaradó pénz felhasználásával felújítják az ingatlant annak érdekében, hogy arra minél magasabb összegű kölcsönt tudjanak felvenni a vételár kifizetése érdekében. A II. rendű felperes és felesége 2009. május 5-én 3.000.000 forint összegű deviza alapú jelzáloghitelt vett fel az ...-tól. A beruházások vonatkozásában egyeztettek az I-II. rendű alperesekkel, akik hozzájárultak ahhoz, hogy az I-II. rendű felperesek saját költségükön felújítsák az ingatlant, ezért azt birtokba is adták, illetve a lakhatást átengedték. Az I-II. rendű felperesek az ingatlanon 2009. augusztus 20-áig felújítási jellegű - részben befejezetlen - munkákat végeztek, ráépítés jellegű, szerkezetet érintő, alapterületet növelő munkavégzés nem volt. Az I-II. rendű felperesi beruházások következtében a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2.823.000 forinttal emelkedett. Az I-II. rendű felperesek 2009. augusztus elején jártak az ...ban, igazolt módon hitelkérelmet azonban sehová sem adtak be. Az I-II. rendű felperesek közölték az I-II. rendű alperesekkel, hogy a gázcsont bevezetésének hiánya miatt nem tudnak hitelt felvenni az ingatlanra, és kezdeményezték a fizetési határidő módosítását. Az I-II. rendű alperesek viszont jelezték az I-II. rendű felperesek felé, hogy a munkálatok nem haladnak oly mértékben, hogy arra hitelt lehessen igénybe venni. A gázcsont 2009. augusztus 27-én történt bevezetését követően az I-II. rendű felperesek megkeresték a szerződést kötő ügyvédet arra hivatkozással, hogy ennyi idő alatt nem lehet hitelt felvenni, korábban pedig a gázcsont, azaz az összközművesítettség hiánya miatt nem lehetett, ezért kérték az I-II. rendű alperesekkel való kapcsolatfelvételt a szerződésmódosítás miatt. Az ügyvéd felé azonban az I. rendű alperes jelezte, hogy mivel az I-II. rendű felperesek nem fizették meg a vételárat, BAR listára kerülnek, és 500.000 forintot kért a szerződés módosításáért, majd a későbbiekben 1.500.000-2.000.000 forintot is jelzett, illetőleg közölte, hogy a szerződésmódosításhoz nem járul hozzá. Augusztus végén az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között tettlegességig fajuló vita keletkezett a fizetési határidő módosítása kapcsán. Ezt követően az I-II. rendű felperesek az ingatlant lezárták, onnan eltávoztak, a bútorokat otthagyták. Az I-II. rendű felperesek a 2009. szeptember 23-ai levelükben indítványozták a vita békés rendezését

és kérték, hogy a szerződésmódosítás végett jelentkezzenek az I-II. rendű alperesek. Jelezték, hogy készek a szerződés felbontására, ebben az esetben 6.300.000 forint megtérítésére tartottak igényt. Az I-II. rendű alperesek a 2009. október 2-ai levelükben felhívták az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül tegyenek eleget vételárfizetési kötelezettségüknek, amennyiben a póthatáridő eredménytelenül telik el, úgy elállnak a szerződéstől. Az I-II. rendű felperesek nem teljesítettek, és 2009 novemberében előterjesztették keresetüket. Az I-II. rendű alperesek időközben az ingatlant birtokba vették, azon beruházásokat végeztek. Az I-II. rendű alperesek 2010 májusáig teljesítették a bank felé törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségüket, ezt követően a részleteket nem fizették, így a bank 2010. október 27-én a hitelszerződést felmondta, 2011 augusztusában megindította a végrehajtási eljárást.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy ráépítéssel személyenként 1/4-1/4 arányban megszerezték a perbeli ingatlan tulajdonjogát, kérték tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, továbbá kérték az I-III. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezni. Másodlagosan kérték, hogy a bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket 8.491.020 forint tőke és ennek 2009. augusztus 31-étől járó kamatai megfizetésére. Hivatkozásuk szerint az I-II. rendű alperesek megszegették együttműködési kötelezettségüket, és visszaéltek jogukkal, amikor ellenérték fizetésétől tették függővé a szerződés módosítását a teljesítési határidő kapcsán, ezért az adásvételi szerződés teljesítése 2009. augusztus 30-án lehetetlenült. Erre figyelemmel kérték, hogy a bíróság kötelezze az I-II. rendű alpereseket a foglaló kétszeres összegének, a hiteligénylés 126.020 forintos költségének, és az augusztus havi 85.000 forint összegű törlesztőrészlet megfizetésére. Beruházásaik kapcsán 5.280.000 forint megtérítésére tartottak igényt.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I-II. rendű alperesek többször módosított viszontkeresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze a I-II. rendű felpereseket 16.500 forint csatorna-, és 14.000 forint közüzemi díj megfizetésére, továbbá - tekintetbe véve, hogy az adásvétel az I-II. rendű felperesek szerződésszegő magatartása miatt hiúsult meg - az I-II. rendű felpereseket kártérítés címén további 7.244.248 forint tőke és annak 2010. január 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni. Előadták, hogy 16.562.140 forint (64.376,92 svájci frank) összegű tartozásuk áll fenn a III. rendű alperes felé, az adásvételi szerződés megkötésekor azonban mindössze 9.488.398 forint összegű visszafizetés terhelte őket, amelyből 2009. augusztus 30. után megfizettek még 170.542 forintot, így káruk a jelenleg fennálló, illetőleg az adásvételi szerződés időpontjában fennálló kölcsöntartozás különbözete: 7.244.248 forint. Hivatkoztak arra is, hogy a perfeljegyzés, illetőleg az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással történt eladása tényének az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése miatt értékesíteni sem lehetett az ingatlant.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek 2.891.500 forint tőkét, ennek 2009. augusztus 30-ától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamatát, továbbá 273.309 forint perköltséget. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ...i Járási Hivatal Földhivatalát a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára III/6., illetve III/7. szám alatt, az I. rendű felperes (2/3) és a II. rendű felperes (1/3) javára bejegyzett eladás tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos tényének, valamint a perfeljegyzés törlése iránt. Egyebekben az elsőfokú bíróság a I-II. rendű felperesek keresetét, és az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította. Kötelezte a I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a III. rendű alperesnek 80.000 forint perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívására - 564.510 forint állam által előlegezett eljárási illetéket. Rendelkezése szerint 608.984 forint illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként úgy foglalt állást, hogy a szerződéskötés az I-II. rendű felperesek jogellenes magatartása, szerződésszegése következtében hiúsult meg. Míg az I-II. rendű alperesek által kötött hitelszerződés azért került felmondásra, mert az I-II. rendű alperesek - az I-II. rendű felperesektől átvett 1.500.000 forint foglalt ellenére - a 2022-ig fennálló törlesztőrészlet fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget. Kiemelte: az I-II. rendű felpereseknek az adásvételi szerződés alapján vételárfizetési kötelezettségük keletkezett, ugyanakkor az a körülmény, hogy az I-II. rendű alperesek a vételárból kívánták a hitelező pénzügyi intézet felé fennálló tartozásukat rendezni, a felperesi kötelezettséggel csak akként hozható okozati összefüggésbe, hogy az I-II. rendű alperesek tehermentes ingatlant tartoztak szolgáltatni. A felperesi fizetési kötelezettséggel az I-II. rendű alperesek kölcsön törlesztési kötelezettsége nem hozható okozati összefüggésbe, az elsőfokú bíróság ezért az ezzel kapcsolatos kárigényt megalapozatlannak ítélte, az I-II. rendű alperesek viszontkeresetét ebben a vonatkozásban elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a viszontkeresetüknek teljes egészében helyt adó döntés meghozatalát kérve. Sérrelmezték, hogy a helytállóan megállapított felperesi szerződésszegés ténye ellenére az elsőfokú bíróság a szerződésszegéssel okozott, a per során igazolt mértékű káruk megtérítésére nem kötelezte az I-II. rendű felpereseket. Hivatkozásuk szerint a tulajdonjog fenntartás tényének bejegyzése mellett a perfeljegyzés miatt az ingatlan értékesítése - függetlenül a szerződés megszűnésétől, és annak jogcímétől - lehetetlen. A felperesi szerződésszegés miatt nincs teljesítőkéességük, a per során felmondott kölcsönszerződésből eredő tartozásuk, így káruk egyre növekszik. Utaltak arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek a szerződést 2009. november elején közös megegyezéssel szüntették meg, a felek akarata ugyanis nem irányult a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére, nem számoltak el az addig teljesített szolgáltatásokkal, az I-II. rendű felperesek keresete továbbra is az ingatlan tulajdonának megszerzésére irányult. Az elsőfokú bíróság érvelésével szemben az adásvételi szerződésből, a felek előadásából kitűnik, hogy az I-II. rendű alperesek a vételárat a szerződéskötéskor fennálló kölcsöntartozásuk törlesztésére kívánták

fordítani, a hitelező pénzüintézet sem adta volna a jogügyletnek a hozzájárulását, amennyiben a vételár nem a fennálló tartozás megfizetésére szolgált volna. Álláspontjuk szerint az I-II. rendű felperesek vételárfizetési kötelezettségének elmulasztása, jogellenes magatartása következtében kerültek abba a helyzetbe, hogy 2009. augusztus 30-án nem tudták kölcsöntartozásukat visszafizetni, illetőleg az ingatlant mielőbb a szabadpiaci forgalomban értékesíteni a kölcsön egyidejű visszafizetésével. Utaltak arra is, hogy a foglaló kapcsán úgy állapodtak meg, hogy az a vételárba nem számít be, így ezen összeggel nem rendelkezhettek, azt a kölcsön törlesztésére nem fordíthatták, így ezzel kapcsolatban is téves megállapítást tett az elsőfokú bíróság.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének az I-II. rendű felperesek keresetét elbíráló, az elsődleges keresetet elutasító, a másodlagos keresetnek részben helyt adó, ezt meghaladóan elutasító, illetőleg az I-II. rendű alperesek viszontkeresetének részben helyt adó rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés]. A fellebbezés kizárólag az I-II. rendű alperesek 7.244.248 forint kár megtérítésére irányuló viszontkeresetét elutasító rendelkezés ellen irányult, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az I-II. rendű alperesek által állított káresemény idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 339. § (1) bekezdése alapján az általános kárfelelősség négy együttes feltétele a jogellenesség, a felróhatóság, a kár, valamint az okozati összefüggés a kár és a jogellenes, felróható tevékenység (mulasztás) között; bármelyik feltétel hiánya a kereset (vizontkereset) elutasítását eredményezi. Az I-II. rendű alperesek viszontkeresetében állítottak alapján a káruk bekövetkezését az I-II. rendű felperesek szerződésszegő magatartása előzte meg, az I-II. rendű felperesek nem teljesítették vételárfizetési kötelezettségüket, és emiatt - illetőleg az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett perindítás, továbbá a tulajdonjog fenntartásával történt eladás ténye feljegyzése miatt - nem tudtak eleget tenni az I-II. rendű alperesek az őket a pénzüintézettel - a perbeli ingatlan megvásárlása érdekében - kötött kölcsönszerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségüknek. Az I-II. rendű alperesek kárként a kölcsönszerződés alapján az I-II. rendű felperesekkel kötött szerződés megszűnése - 2009. augusztus 30. - idején, illetőleg a végleges viszontkereset előterjesztése - 2015. június 16. - idején fennálló tartozásuk közötti különbözetet jelölték meg.

Az I-II. rendű alpereseknek az előzőekben kifejtettek szerint az I-II. rendű felperesek jogellenes, az elsőfokú bíróság által jogerősen megállapított szerződésszegő magatartása mellett azt is bizonyítaniuk kellett volna, hogy az I-II. rendű felperesek vételárfizetési kötelezettsége elmulasztása és az I-II. rendű alperesek bank felé fennálló tartozásának a megjelölt időpontok közötti időben meglévő különbözete mint kár között az okozati összefüggés fennáll. Ez a bizonyítás azonban - miként azt az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg - eredménytelen volt, illetőleg nem lehetett eredményes. Az okozati összefüggés ugyanis csak akkor állapítható meg, ha a felróható magatartás releváns kapcsolatban van a kárral, jogilag relevánsnak pedig azt az okot lehet tekinteni, amely szervesen összefügg az eredménnyel. Az adott esetben - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen mutatott rá - az I-II. rendű felperesek szerződésszegő magatartása nincs okozati összefüggésben az I-II. rendű alpereseket ért kárral; az I-II. rendű alperesek kölcsönszerződésének felmondása, az I-II. rendű alperesek kölcsönszerződésből eredő tartozásának növekedése ugyanis nem azzal áll szerves összefüggésben, hogy az I-II. rendű felperesek nem tettek eleget vételárfizetési kötelezettségüknek, hanem azzal, hogy az I-II. rendű alperesek nem tettek eleget a kölcsöntörlesztési kötelezettségüknek. Nincs jogilag értékelhető jelentősége annak, hogy az I-II. rendű alperesek az I-II. rendű felperesektől várt vételárból kívánták törleszteni kölcsönüket, a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség ugyanis ettől függetlenül terhelte őket. Az okozati összefüggés fennállása így nem nyert bizonyítást, ezért a kártérítés címén előterjesztett igény megalapozatlan.

Az I-II. rendű alperesek alaptalanul hivatkoztak fellebbezésükben arra is, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára az I-II. rendű felperesek kérelmére feljegyzett perindítás ténye miatt az ingatlan értékesítése lehetetlen. A perfeljegyzéshez ugyanis kétféle joghatás fűződik. Egyrészt a tény bejegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek jóhiszeműnek már nem minősülhetnek. Másrészt a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett további jogot akkor is, ha a felperes a további jogszerzést nem vonta perbe. A jogintézmény célja tehát, hogy a kérelmezőnek az ingatlanra formált jogát, követelését a per folyamatban léte alatt bekövetkezett változások ellenére is biztosítsa, azonban nem fűződik hozzá olyan joghatás, amely az ingatlan tulajdonosának a régi Ptk. 112. § (1) bekezdésében írt rendelkezési jogát korlátozná vagy kizárná, ezért az I-II. rendű alperesek által állított kár és a perindítás tényének jogszerű bejegyzése sem hozható okozati összefüggésbe.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű alperesek kötelesek megtéríteni az I-II. rendű felperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5)-(6) bekezdései alapján, a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az I-II. rendű alperesek személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli [Itv. 56. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §].

Budapest, 2016. január 22.

. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

. Kincses Attila s. k.. Csordás Csilla s. k.	
előadó bíró	bíró