

A Fővárosi Ítéltábla Virágné dr. Nagy Erika ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Madarász Ügyvédi Iroda (fél címe., ügyintéző: dr. Madarász Noémi ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, a Madarász Ügyvédi Iroda (fél címe., ügyintéző: dr. Madarász Noémi ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II. rendű, a Madarász Ügyvédi Iroda (fél címe., ügyintéző: dr. Madarász Noémi ügyvéd) által képviselt dr. III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. április 28. napján meghozott 27.P.20.890/2014/7. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. és 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

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

A le nem rótt 956.928 (Kilencszázötvenhatezer-kilencszázhuszonnyolc) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak. A II. rendű alperes az I. rendű alperes jelenlegi házastársa, a III. rendű alperes pedig a II. rendű alperes édesanyja. A felperes és az I. rendű alperes 2005. október 15. napján kötöttek házasságot és házassági életközösségük 2008. április 11. napján szakadt meg.

2005. október 5. napján házassági vagyoni jogi szerződést kötöttek, amelyben a házassági vagyoni közösség keletkezését a házasság teljes tartamára kizárták. Megállapodtak abban, hogy bármely vagyontárgy, amit a házastársak a házasságkötés napjától kezdődően külön-külön vagy együttesen szereznek, a szerző fél különvagyonához tartozik.

Az I. rendű alperes megvásárolta az ... belterületi, 2369. hrsz.-ú, ..., ... utca 64. szám alatti ingatlant. Tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2006. február 6. napján jegyezték be. A vételár kifizetéséhez a ... Bank Zrt.-től 2006. január 26. napján 188.988 CHF, 2006. február 17. napján pedig 27.417,12 CHF összegű kölcsönt vett fel. Mindkét kölcsön visszafizetéséért a felperes édesapja vállalt készfizető kezességet, valamint a tulajdonában álló ... 691. hrsz.-ú, természetben a ..., ... utca 35. szám alatti ingatlanra a 188.988 CHF és járulékai erejéig első helyi zálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, továbbá a 27.417,12 CHF és járulékai erejéig másodhelyi jelzálogjogot jegyeztek be.

A felperes édesapja a jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ..., ... utca 35. szám alatti ingatlanra 2006. június 2. napján adásvételi előszerződést kötött.

Az előszerződés 4.) pontja szerint az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a ... Bank Zrt. felé

fennálló jelzáloghitel tartozást 2006. december 31-ig a vevő által kifizetésre kerülő vételárelőlegből 3 napon belül visszafizeti és a vevőnek haladéktalanul átadja a visszafizetést igazoló, a jelzálogjogtól, elidegenítési és terhelési tilalomtól való mentességről szóló banki igazolást.

Az előszerződés 5.) pontjában megállapodtak a felek abban, hogy amennyiben a vevőnek a ... Önkormányzatnál folyamatban lévő bérleti jog és elővásárlási jog megváltásáról folyó tárgyalásai 2006. december 31. napjáig eredménytelenül telnek el, az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a jelzáloggal biztosított hiteltartozás visszafizetésére megjelölt határidőt módosítsák.

Az ingatlan vételárát 21.000.000 forintban határozták meg, amelyből az előszerződés aláírásának napján a vevő megfizetett 3.350.000 forint foglalt. Megállapodtak abban, hogy az első vételárrészletet a vevő a ... Önkormányzat által bérleti jog és elővásárlási jog pénzbeli megváltásaként fizetett összegből fizeti meg, a hátralékos vételár pedig az ingatlan birtokba adásakor esedékes. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontját 2007. május 31. napjában határozták meg.

Az I. rendű alperes, mint a felperes házastársa, tudott a felperes édesapjának ingatlan értékesítési szándékáról és ígéretet tett mind a felperes édesapjának, mind a vevőnek arra, hogy a ... ingatlant tehermentesíti.

Az I. rendű alperes ...en, 2006. augusztus 16. napján egy nyilatkozatot írt alá, amelyben megköszönte a nyilatkozat meg nem nevezett címzettjének, hogy 2006. június 2-án a felperesen keresztül segítséget nyújtott az ... ingatlan elmaradt hiteltartozásainak és rezsiköltségeinek megfizetéséhez 3.350.000 forint kamatmentes kölcsön formájában. Egyúttal megköszönte a nyilatkozat aláírásának napján adott 600.000 forintot, melyet tanulmányaira és tartozásai kiegyenlítésére fordít. A felperes édesapja 2008. október 24. napján egy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatot tett, amely egyebek mellett rögzíti, hogy 3.350.000 forintot adott kölcsön az I. rendű alperesnek a ... családi ház vételárának előlegéből, valamint 600.000 forintot az I. rendű alperes iskolai tanulmányaira és egyéb kiadásaira.

A felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége 2008. április 11. napján megszakadt, a felperes édesapja pedig 2008. november 20. napján elhunyt. Hagyatékát a közjegyző törvényes leszármazói öröklés jogcímén a felperesnek adta át.

A ... Bank Zrt. az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződéseket 2009. január 21. és január 22. napján, az önálló zálogszerződést pedig 2009. május 5. napján azonnali hatállyal felmondta, mert az adós I. rendű alperes a fizetési kötelezettségének többszöri felszólítás ellenére nem tett eleget.

Az adásvételi szerződés megkötésére az előszerződésben rögzített 2007. május 31-i határidőig nem került sor. A vevők azonban már 2006 júniusában birtokba vették az ingatlant és azon állagmegóvó és felújítási munkákat végeztek. A végleges adásvételi szerződés megkötését a vevők nem sürgették, mert a vételárát nem tudták volna megfizetni.

Az adásvételi szerződést 2010. január 22. napján kötötték meg. Az ingatlan vételára az előszerződésben rögzített 21.000.000 forint volt.

A szerződés 6.) pontjában rögzítették, hogy az eladó – a felperes édesapja – vállalta, hogy 2006. december 31. napjáig beszerzi a jelzálogjogosult törlési engedélyét. A szerződés megkötésére ezen engedély hiánya miatt azért nem került sor, mert az I. rendű alperes nem fizette vissza a hitelintézet felé fennálló tartozását.

Az adásvételi szerződés aláírásának napján a vevők 2.875.000 forintot megfizettek a felperes, mint eladó részére, a fennmaradó 14.775.000 forint vételár megfizetését az ... Bank Nyrt.-től igényelt kölcsönből vállalták.

A felperes a jelzálogkölcsönök törlesztésére 2010. február 24. napján 14.775.000 forintot

megfizetett a ... Bank Zrt. részére. A bank a 2010. március 12. napján kelt nyilatkozatával hozzájárult a ... ingatlanra 188.988 CHF és járulécai biztosítására javára bejegyzett első helyi jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a 27.417 CHF és járulécai erejéig bejegyzett másodhelyi jelzálogjog törléséhez.

A felperes módosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket 21.875.000 forint tőke és késedelmi kamatai, valamint 17.650.000 forint összegű vételárhátralék 2007. január 1. napjától a kereset előterjesztéséig esedékes 8.211.602 forint összegű késedelmi kamatának megfizetésére.

A 21.875.000 forint tőke és késedelmi kamatainak megfizetésére irányuló kereseti kérelmen belül 14.775.000 forint tőke és annak 2010. február 24. napjától esedékes késedelmi kamata a felperes által a ... Bank Zrt. részére az I. rendű alperest terhelő kölcsöntartozás törlesztésére kifizetett összeg. 3.350.000 forint az I. rendű alperes részére a 2006. június 2-án, 600.000 forint pedig a 2006. augusztus 16. napján kölcsönadott összeg, amely után késedelmi kamatra a felperes 2009. október 16. napjától kezdődően tartott igényt.

3.150.000 forint és annak 2009. október 16. napjától esedékes késedelmi kamata pedig a ... ingatlan forgalmi értékében az előszerződés és az adásvételi szerződés megkötése közötti időtartamban bekövetkezett értéknövekedés, amelyet a felperes nem tudott a vevőkkel szemben érvényesíteni, ezért annak megtérítését az alperesektől követelte.

A 17.650.000 forint összegű vételárhátralék 2007. január 1. napjától a kereset előterjesztéséig esedékes 8.211.602 forint összegű késedelmi kamatának megfizetését pedig azért kérte a felperes az alperesektől, mert ehhez a vételárhátralékhoz azért nem jutott hozzá az előszerződésben rögzített időpontban, mert az I. rendű alperes erre irányuló kötelezettségvállalása ellenére sem gondoskodott a ... ingatlan tehermentesítéséről.

A felperes valamennyi követelését kártérítés címén érvényesítette és követelései jogcímének jogszabályi alapját a Ptk. 339. § (1), 344. § (1) és (2), valamint a Ptk. 301/A. § (1) bekezdésében jelölte meg.

A II. és III. rendű alperesek egyetemleges marasztalása iránti igényét arra alapozta, hogy támogató magatartásukkal közrehatottak az I. rendű alperes károkozásában. A II. rendű alperes az I. rendű alperessel együtt eljárva tévesztette meg a felperes édesapját és az ingatlan vevőit abban, hogy intézkedik a ... ingatlan tehermentesítéséről.

A III. rendű alperes felelősségét pedig abban látta, hogy a II. rendű alperessel közösen jártak el annak érdekében, hogy a felperes és édesanyja kiköltözzön a kölcsön felhasználásával megvásárolt ..., ... utca 64. szám alatti ingatlanból.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes felróható magatartásával maga idézte elő azt a helyzetet, hogy a ... Bank Zrt.-től felvett kölcsön felhasználásával megvásárolt ..., ... utca 64. szám alatti ingatlant nem tudta értékesíteni, ezért a felperes édesapjának tulajdonában álló ... ingatlanra bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló kölcsöntartozást nem tudta kifizetni és az ingatlant nem tudta tehermentesíteni. Tagadta, hogy a felperes édesapjától 3.950.000 forint összegű kölcsönt kapott.

Vitatta a II. és III. rendű alperesek egyetemleges felelősségét.

A II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 14.775.000 forintot és 2010. február 24. napjától esedékes késedelmi kamatát, továbbá 3.950.000 forintot és 2009. október 16. napjától esedékes késedelmi kamatát. Az ezt meghaladóan

előterjesztett keresetet elutasította.

A Ptk. 259. § (1) és (2) bekezdés alapján alaposnak tartotta az I. rendű alperessel szemben a ... Bank Zrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás törlesztésére kifizetett 14.775.000 forint és kamatainak megfizetésére irányuló keresetet azzal az indokolással, hogy a zálogjogosultat nem az I. rendű alperes – mint személyes kötelezett –, hanem a felperes elégítette ki.

A rendelkezésre álló teljes bizonyító erejű magánokirat és egyszerű okirat alapján bizonyítottnak látta az elsőfokú bíróság a felperesnek azt az állítását, hogy a felperes édesapja az I. rendű alperesnek 3.950.000 forint összeget adott kölcsön, amelyet az I. rendű alperes nem fizetett vissza. Ezért ennek megfizetésére az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest a Ptk. 523. § (1) bekezdés alapján kötelezte a visszakövetelés időpontjától esedékes késedelmi kamataival együtt.

Elutasította az elsőfokú bíróság a felperesnek az előszerződésben 2006. december 31. napjáig kifizetni vállalt 17.650.000 forint vételárhátralék 2007. január 1. napjától esedékes késedelmi kamatainak megfizetésére irányuló keresetét. Döntését azzal indokolta, hogy az adásvételi szerződés megkötésének elhúzódása az I. rendű alperes érdekkörén kívül eső okokra vezethető vissza. Elhúzódott a szerződéskötés azért, mert a vevők teljesítőképessége a ... Önkormányzat teljesítésén múlt, illetve a felperes édesapjának halála után lefolytatott hagyatéki eljárás befejezését is meg kellett várni. Maguk a vevők is úgy nyilatkoztak tanúvallomásukban, hogy nem volt sürgős számukra az adásvételi szerződés megkötése, mert nem tudták volna a vételárat kifizetni. Értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I. rendű alperes a vevőkkel szemben nem vállalta az ingatlan tehermentesítését, azt az előszerződésben a felperes édesapja, mint eladó vállalta. Nem merült fel adat arra sem, hogy a felperes édesapja alappal bízhatott-e az I. rendű alperes által vállalt tehermentesítésben annak tudatában, hogy az I. rendű alperes jelentős összegű pénzügyi kölcsön felhasználásával tudta csak az ... ingatlant megvásárolni. A felperes édesapja akkor is tudta, hogy értékesíteni szeretné a ... ingatlanát, amikor vállalta annak jelzálogjoggal történő terhelését, ennek kockázatát pedig viselni tartozik.

Nem tartotta alaposnak az elsőfokú bíróság a felperesnek azt a követelését sem, amely abból adódott, hogy a ... ingatlan forgalmi értéke az előszerződés és az adásvételi szerződés megkötése közötti időtartamban 3.150.000 forinttal emelkedett. A felperes ugyanis személyes meghallgatása során maga nyilatkozott úgy, hogy a vevőktől azért nem kért magasabb vételárat, mert tiszteltben tartotta édesapja akaratát, valamint azért, mert a vevők négy évet vártak az adásvételi szerződés megkötésére. Hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a vevők 2008. évben 500.000 forintot fizettek a felperes édesapjának azért, mert az ingatlannak a birtokába léphettek már az előszerződés megkötése után, de az adásvételi szerződés megkötése előtt. Erre tekintettel sem merülhetett fel az előszerződésben rögzített vételár emelése. Az a tény pedig, hogy a 2010. évi értékbecslés magasabb forgalmi értéket állapít meg, mint az előszerződésben rögzített vételár, nem bizonyítja azt, hogy a felperes ezen a forgalmi értéken tudta volna értékesíteni az ingatlanát.

Elutasította az elsőfokú bíróság a felperesnek a II. és III. rendű alperesek egyetemleges marasztalására irányuló keresetét arra hivatkozással, hogy a felperes, valamint a II. és III. rendű alperesek között nem volt olyan jogviszony, amely marasztalásukra alapot adott volna. Nem jelölt meg a felperes olyan II. és III. rendű alperesi magatartást, amely bármilyen jogviszony létrejöttét, illetve felróható és jogellenes magatartásukat alátámasztotta volna.

Az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és egyetemlegesen kötelezze az

alpereseket a 17.650.000 forint vételárhátralék 2007. január 1. napjától esedékes, összesen 8.211.602 forint összegű késedelmi kamatának, valamint 3.150.000 forintnak és 2009. október 16. napjától esedékes késedelmi kamatának a megfizetésére, továbbá egyetemlegesen marasztalja az I. rendű alperessel együtt a II. és III. rendű alperest is az elsőfokú ítéletben megállapított összeg megfizetésére.

Fellebbezésében fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett azon álláspontját, hogy a II. és III. rendű alperesek az I. rendű alperes által megvalósított károkozásban tevékenyen részt vettek, amely megalapozza az I. rendű alperessel fennálló egyetemleges felelősségüket. Álláspontja szerint egyértelműen rosszhiszemű, joggal való visszaélést valósít meg a II. rendű alperesnek az a magatartása, amellyel az I. rendű alperest támogatva aktívan részt vett a felperes édesapjának, valamint a ... ingatlan vevőinek a megtévesztésében.

Ugyanilyen rosszhiszemű, joggal való visszaélést valósított meg a III. rendű alperes, amikor a II. rendű alperessel együtt rá akarták bírni a felperest és a felperes édesanyját az ... ingatlanból való kiköltözésre. Az alperesek együttes célja ugyanis az volt, hogy a felperesnek és édesanyjának a kiköltözését követően értékesítik az ingatlant.

Fenntartotta azt az elsőfokú eljárás során is kifejtett állítását, hogy az I. rendű alperes vállalta a ... ingatlan 2006. december 31. napjáig történő tehermentesítését, amelynek megtörténte esetén a vevők az előszerződésben rögzített határidőig kifizették volna a 17.650.000 forintos vételárhátralékot.

Fenntartotta azt az állítását is, hogy a ... ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 3.150.000 forinttal magasabb volt, mint az előszerződésben rögzített 21.000.000 forintos vételár. Az adásvételi szerződés megkötésének elhúzódása az I. rendű alperes magatartására vezethető vissza, ezért az értékkülönbséget, mint kár megfizetésére az alperesek egyetemlegesen kötelesek.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperest 14.775.000 forint tőke és késedelmi kamatai, valamint 3.950.000 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kötelező rendelkezése ellen a felek nem terjesztettek elő fellebbezést, így az a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

A fellebbezéssel érintett körben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, a jogvita elbírálásának alapjául szolgáló jogszabályokat helyesen alkalmazta, kifejtett jogi álláspontjával az ítéletábra maradéktalanul egyetért. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét, visszaulva annak helyes indokaira, a Pp. 254. § (3) bekezdés alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezésével összefüggésben az ítéletábra az alábbiakra mutat rá:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesnek a felperessel szemben fennálló tartozása nem a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai alapján áll fenn, hanem szerződésen, – mégpedig az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott zálog- és kölcsönszerződésen – alapul. Az a tény pedig, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest szerződésből eredő követelések teljesítésére kötelezte, kizárja, hogy a szerződéses kapcsolatban részt nem vevő II. és III. rendű alpereseket is az I. rendű alperessel egyetemlegesen marasztalja a bíróság. A felperes, illetve a felperes jogelődje, valamint az I. rendű alperes között fennállt

szerződésből eredő követelés teljesítéséért való felelősség kizárja, hogy ugyanezen tartozásért a szerződésben részt nem vevő személyek a szerződésen okozott kárért való felelősség szabályai szerint egyetemlegesen feleljenek.

A II. és III. rendű alperesek egyetemleges felelősségével kapcsolatban még arra utal az ítélet, hogy a felperesnek a II. és III. rendű alperessel szembeni valós vagy vélt sérelmei, a II. és III. rendű alperes felperes által kifogásolt magatartása semmilyen kapcsolatban nem áll a felperes szerződésekből eredő követeléseivel.

Teljes mértékben osztja az ítélet az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját is, amely szerint a felperes nem bizonyította azt az állítását, hogy az adásvételi szerződés megkötése és így a vételárhátralék kifizetése kizárólag az I. rendű alperes magatartása következtében húzódott el.

Helyesen hivatkozott arra az elsőfokú bíróság, hogy tanúvallomásában maga az ingatlan vevője nyilatkozott úgy, hogy a ... ingatlan az előszerződésben rögzített időpontban történő tehermentesítése esetén sem lettek volna teljesítőképeseek, az adásvételi szerződés megkötése a tehermentesítés elmaradásán kívül a ... Önkormányzattal folytatott tárgyalásaik elhúzódása, valamint a felperes édesapja halála után folytatott hagyatéki eljárás befejezése miatt is késett. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott indokokon kívül arra utal még az ítélet, hogy a ... ingatlan tehermentesítését a felperes a vevők által a vételár kifizetéséhez felvett bankkölcsönből végezte el. Az ingatlan ilyen módon történő tehermentesítése pedig adott volt a felperes számára már akár az előszerződésben rögzített határidőn belül is.

Helyesen hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a 2010. évből származó értékbecslés nem alkalmas annak bizonyítására, hogy ilyen vételárért tudta volna a felperes értékesíteni az ingatlant, illetve az a tény, hogy nem a forgalmi értékbecslésben rögzített magasabb, hanem az előszerződésben meghatározott 21.000.000 forint vételáron értékesítette a felperes a ... ingatlant, nem róható fel semmilyen formában az I. rendű alperesnek.

Az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdés alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. Az alpereseknek a másodfokú eljárásban megtérítést igénylő költsége nem merült fel, ezért az ebben történő határozathozatalt az ítélet mellőzte.

Budapest, 2016. február 18.

Dr. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s. k.
bíró

A kiadmány hitelül: