A Fővárosi Ítélőtábla a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neveI. rendű és II.rendű felperes neveII. rendű felpereseknek, a Dr. Puja Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Puja János Attila ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neveI. rendű, II.rendű alperes neveII. rendű, III.rendű alperes neveIII. rendű **és ...** Korlátolt Felelősségű Társaság IV. rendű, a Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Stefán Tamás ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neveV. rendű és VI.rendű alperes neve. VI. rendű alperesek ellen, kölcsön visszafizetése iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 11. napján meghozott, 70.P.20.335/2009/118. számú ítélete ellen, a felperesek részéről 120., 126. és 132. sorszám alatt, az I-IV. rendű alperesek részéről 121. és 147. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

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

Az I-IV. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezi, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 698.500 (hatszázkilencvennyolcezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget, és kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak további 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetékből 1.250.000 (egymillió-kétszázötvenezer) forint fellebbezési illetéket a IV. rendű alperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra, míg a fennmaradó 1.250.000 (egymillió-kétszázötvenezer) forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és a II. rendű felperesek a 2007. október 26-án kelt adásvételi szerződéssel az I. és a II. rendű alperesre ruházták át a B**... ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát 300.000.000 forint vételár ellenében. Az I. és a II. rendű alperesek a vételárból 71.230.200 forintot megfizettek az I. és II. rendű felperesnek, a fennmaradó vételárat a VI. rendű alperes jogelődjétől felvett banki kölcsönből egyenlítették ki. A banki kölcsön biztosítása céljából a felek önálló zálogjogot alapítottak az ingatlanon. A földhivatal az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogát, valamint a VI. rendű alperesi jogelőd önálló zálogjogát bejegyezte az ingatlan nyilvántartásba. A kölcsönt folyósító **...** Zrt. neve 2008. július 10-én **...** Zrt.-re változott, amely 2008. XII. 31-én beolvadta a VI. rendű alperesbe. A beolvadást követően a földhivatal az V. rendű alperest jegyezte be az ingatlan-

nyilvántartásba az önálló zálogjog jogosultjaként. Az I. és a II. rendű alperesek által megvásárolt ingatlanban a IV. rendű alperes panzióként üzemeltette. A szintén 2007. október 26-án kelt kölcsönszerződés alapján az I. és II. rendű felperesek 30.000.000 forint bocsátottak az I. és II. rendű alperesek rendelkezésére. A kölcsön visszafizetésének határideje 2008. október 6. volt. A felek a kölcsönre évi 10% ügyleti, az adósok késedelme esetére évi 15% késedelmi kamatot kötöttek ki. A III. és a IV. rendű alperesek készfizető kezességet vállaltak a kölcsön visszafizetéséért. A VI. rendű alperes 2009. március 20-án felmondta a jogelődje, valamint az I. és II. rendű alperesek között létrejött kölcsönszerződést. A 2009. április 14-én kelt adásvételi szerződéssel az V. rendű alperes megvásárolta az ingatlant az I. és a II. rendű alperesektől 190.000.000 forint vételárért. Megállapodtak abban, hogy a vételárat beszámítják az I. és II. rendű alperesek VI. rendű alperessel szemben fennálló, 337.427.788 forint kölcsöntartozásába. A szerződés alapján a földhivatal törölte az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát és az önálló zálogjogot, és tulajdonosként az V. rendű alperest jegyezte be.

A felperesek a keresetükben 30.000.000 forint tőkének, ezen összeg után 2008. május 1-jétől 2008. október 26-ig évi 10%, 2008. október 27-től a kifizetésig évi 15% kamatnak a megfizetésére kérték kötelezni az I., II., III. és IV. rendű alpereseket. Kérték továbbá, hogy a bíróság rendelje el a B**... ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan az V. rendű alperes tulajdonjogának a törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának visszajegyzését, és kötelezze az I., II., V. és VI. rendű alpereseket ennek tűrésére. Hivatkoztak arra, hogy az I. és a II. rendű alperesek, valamint az V. rendű alperes között nem jött létre adásvételi szerződés, mert a szerződés megkötésének időpontjában az V. rendű alperes nem volt jogképes. Kifejtették, hogy az V. rendű alperes jogképességének hiánya miatt az önálló zálogjog nem jegyezhető vissza. Álláspontjuk szerint, ha az adásvételi szerződés létrejött, akkor az érvénytelen. Érvénytelenségi okként azt jelölték meg, hogy az V. rendű alperes nem volt jogképes, a szerződés jogszabály megkerülésére, illetve lehetetlen szolgáltatásra irányult. Előadták, hogy az V. rendű alperes tulajdonjogának törléséhez és az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogának visszajegyzéséhez azért fűződik jogi érdekük, mert az ingatlanon kívül nincs más kielégítési alapja az I. és II. rendű alperessel szembeni kölcsönkövetelésüknek. Arra az esetre, ha a bíróság az V. rendű alperes tulajdonjogának törlésére nem lát lehetőséget, annak megállapítását kérték, hogy az I. és II. rendű, valamint az V. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés velük szemben hatálytalan. A VI. rendű alperest annak tűrésére kérték kötelezni, hogy az I. és a II. rendű alperesekkel szemben fennálló kölcsönkövetelésüket az ingatlanból elégítsék ki. Ezt a kérelmüket arra alapították, hogy az adásvételi szerződés elvonja az I. és a II. rendű alperesekkel szemben fennálló kölcsönkövetelésük kielégítési alapját.

Az I., II., III. és IV. rendű alperesek a felperesek keresetének jogalapját és összegét 30.000.000 forint és kamatai erejéig elismerték. Az I., II., V. és VI. rendű alperesek ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérték. Az volt az álláspontjuk, hogy az adásvételi szerződés létrejött az I. és a II. rendű alperesek, valamint az V. rendű alperes között, az nem érvénytelen és nem fedezetelvonó. Vitatták, hogy a felpereseknek az V. rendű alperes tulajdonjogának törléséhez fűződő jogi érdeke állna fenn. Az I., II., III. és IV. rendű alperesek a felperesek kölcsönkövetelésével szemben beszámítási kifogást, továbbá 11.700.000 forint tőkének és ezen összeg után 2007. október 27-től a kifizetés napjáig számított, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatnak az egyetemleges megfizetése iránt viszontkeresetet terjesztettek elő. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek hibásan teljesítették a felperesek, valamint az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződést. Előadták, hogy a műszaki hiányosságok 14.194.000 forinttal csökkentik az ingatlan értékét. Kifejtették, hogy az értékcsökkenés folytán káruk keletkezett. Állították, hogy több utazási iroda a meleg víz ellátó és a fűtési rendszer nem megfelelő működése miatt mondott le

szobafoglalásokat. Okfejtésük szerint a foglalások lemondása következtében 16.442.000 forint vagyoni előnytől estek el. Hivatkoztak arra, hogy a panzió a hibák miatt nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ennek folytán 2008. szeptember és 2009. április között további 11.700.000 forint bevételtől estek el.

Az elsőfokú bíróság a 62.P.20.335/2009/76. számú részítéletével az I., II., III. és IV. rendű alperesek elismerése alapján kötelezte az I., II., III. és IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 30.000.000 forintot és ezen összeg után 2008. május 1-jétől 2008. október 26-ig évi 10%, 2008. október 27-től a kifizetés napjáig évi 15% mértékű kamatot. A Fővárosi Ítélőtábla a 6.Pf.20.111/2013/8. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a 62.P.20.335/2009/76. számú részítéletet akként módosította, hogy az I-IV. rendű alperesek 30.000.000 forint és ennek 2013. szeptember 12. napjától a kifizetésig számított, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata, továbbá 5.826.968 forint lejárt késedelmi kamat megfizetésére kötelesek. Ezt meghaladóan a keresetet, valamint az I., II., III. és IV. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította. Az V. rendű alperes vonatkozásában a pert megszüntette. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I., II., III. és IV. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.619.030 forint, a VI. rendű alperesnek pedig 2.540.000 forint perköltséget. Kötelezte az I. és a IV. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 702.000 forint viszontkereseti illetéket. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy az V. rendű alperes a VI. rendű alperes képviselőjeként kötött adásvételi szerződést az I. és a II. rendű alperesekkel, ezért a szerződés az I. és a II. rendű alperesek, valamint a VI. rendű alperes között jött létre. Rámutatott, hogy a szerződés fedezetelvonó jellege nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Azt, hogy az adásvételi szerződés fedezetelvonó lenne, azért nem látta megállapíthatónak, mert az ingatlan átruházása ellenérték fejében történt, a VI. rendű alperes pedig nem volt rosszhiszemű. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények alapján azt a jogi következtetést vonta le, hogy a Ptk. 305. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperesek hibásan teljesítették a köztük, valamint az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződést. A szakvélemények alapján megállapította, hogy az ingatlan I. és a II. rendű alperesek által fel nem ismerhető hibái 11.394.000 forinttal csökkentik az ingatlan értékét. Kifejtette, hogy az értékcsökkenés folytán az I. és a II. rendű alpereseknek káruk keletkezett, amit a felperesek a Ptk. 310. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni. Az elmaradt vagyoni előny felmerülését és összegét nem találta bizonyítottnak. A felperesek kártérítés jogcímén fennálló 11.394.000 forint tőkekövetelésséhez hozzászámította a 2007. október 27-től az ítélethozatal napjáig lejárt törvényes mértékű késedelmi kamatot, a felperesek kölcsön jogcímén fennálló 30.000.000 forint tőketartozásához pedig a 2008. május 1-jétől 2008. október 26-ig járó, a kölcsönszerződésben kikötött évi 10% ügyleti kamatot, 2008. október 27-től az ítélethozatal napjáig évi 15% késedelmi kamatot. A követelések egybevetése után azt állapította meg, hogy az I-IV. rendű alpereseknek az ítélethozatal napján 30.000.000 forint tőke és 5.826.986 forint lejárt késedelmi kamat tartozása maradt fenn a felperesekkel szemben.

Az ítélet ellen a felperesek és az I-IV. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést. A felperesek fellebbezésüket részben visszavonták és azt csak a perköltségre tartották fenn, amelyet az elsőfokú bíróság – első fokon jogerőre emelkedett - végzésével hivatalból elutasított.

Az I-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérték. Kérték továbbá, hogy a

másodfokú bíróság 14.194.000 forintban állapítsa meg a hibás teljesítéssel okozott kár tőkeösszegét, és ennek 2007. október 27-től számított törvényes mértékű késedelmi kamattal növelt összegét számítsa be a felperesek kölcsönkövetelésébe. A IV. rendű alperes kérte, hogy a másodfokú bíróság kötelezze a felpereseket 16.442.000 forint elmaradt haszon, ennek 2007. október 27-től a kifizetésig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére. A I-IV. rendű alperesek kérték, hogy az ítélőtábla teljes első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezze a felpereseket. Fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy a felperesek, valamint az I. és a II. rendű alperesek között létrejött kölcsönszerződés semmis. Hangsúlyozták, hogy az I. és a II. rendű alperesek ugyanazon a napon kötöttek adásvételi szerződést és kölcsönszerződést a felperesekkel. Okfejtésük szerint a két szerződést egy ügyletnek kell tekinteni, és összességében kell értékelni. Előadták, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt nem került sor pénzmozgásra, a szerződés ebben a vonatkozásban valótlanságot tartalmaz. Kifejtették, hogy a felek valós ügyleti akarata nem kölcsön nyújtására, hanem a vételár halasztott megfizetésére irányult, ezért a kölcsönszerződés színlelt, egyúttal jó erkölcsbe is ütközik. Hivatkoztak arra is, hogy a kölcsönszerződésben kikötött 15% késedelmi kamat eltúlzott, a felek jogai és kötelezettségei tekintetében aránytalan, emiatt a kölcsönszerződés uzsorás jellegű. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a beszámítási kifogásukról ítéletének rendelkező részében. Kiemelték, hogy a szakvélemény 14.194.000 forintban határozta meg a hibás teljesítésből eredő értékcsökkenés összegét, és kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ennél alacsonyabb összeget számított be a felperesek követelésébe. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helytelenül számította ki követelésük kamatokkal növelt összegét, amely helyesen 16.124.382 forint. Rámutattak, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül számította ki a felperesek követelésének összegét is, ezért a beszámítás eredménye is hibás. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a beszámításra vonatkozó szabályokat, mert a követelések beszámítását nem az ítélethozatal, hanem a felperesei követelés esedékessé válásának időpontjában kell elvégezni. Érvelésük szerint a beszámítás elsőfokú bíróság által alkalmazott módja aránytalanul súlyos helyzetbe hozza az I-IV. rendű alpereseket. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az elmaradt haszon bizonyítása céljából korábban elrendelt könyvszakértői bizonyítást. Kiemelték, hogy valamennyi, a könyvszakértői vélemény elkészítéséhez szükséges iratot a bíróság rendelkezésére bocsátották, és a szakértői díjat is letétbe helyezték. Álláspontjuk szerint a bíróság kötve van a bizonyítást elrendelő határozatához, ezért alaptalanul mellőzte a könyvszakértő kirendelését. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság szakkérdésben foglalt állást, amikor a rendelkezésére bocsátott iratokat alkalmatlannak minősítette a szakvélemény elkészítésére. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság további iratok csatolására nem hívta fel őket. Kifejtették, hogy a csatolt iratok egyértelműen igazolják a kár felmerülését és összegét. Előadták, hogy 2007. november 6-án megfizettek a felpereseknek 5.224.800 forintot, és kérték ennek az összegnek a beszámítását a felperesek követelésébe. Előadták továbbá, hogy a felperesek ezzel az összeggel kapcsolatban semmilyen nyilatkozatot nem tettek a perben.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az I-IV. rendű alperesek másodfokú perköltségben marasztalását indítványozták. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, annak alapján megalapozott és helyesen indokolt döntést hozott. Kiemelték, hogy a kölcsönkövetelés jogcímét és összegét az I-IV. rendű alperesek elismerték. Kifejtették, hogy a jogerős részítélet és az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítélete összhangban vannak egymással. Rámutattak, hogy az I-IV. rendű alperesek nem jelölték meg az álláspontjuk szerint színlelt kölcsönszerződés leplezett tartalmát. Érvelésük szerint az I-IV. rendű alperesek nem tettek előadást arra vonatkozóan, hogy a felperesek milyen módon használták ki a helyzetüket a kölcsönszerződés megkötésekor. Előadták, hogy nem tették vitássá, hogy az I. és a II. rendű alperesek megfizették az ingatlan vételárát, ezért vételár megfizetése címén nem volt követelésük az I-IV. rendű alperesekkel szemben.

Az I-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben nem támadták az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesek keresetét elutasító rendelkezését. Ez a rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett, ezért a Fővárosi Ítélőtábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, az I-IV. rendű alpereseket fizetésre kötelező, valamint az I-IV. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezéseit bírálta felül.

Az I-IV. rendű alperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival az ítélőtábla egyetértett.

Az I-IV. rendű alperesek fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatban az ítélőtábla a következőkre mutat rá:

A részítélet meghozatalát megelőző elsőfokú eljárásban az I-IV. rendű alperesek elismerték a felperesek kölcsön visszafizetése iránti keresetének jogalapját és összegét, és a követelés alapjául szolgáló kölcsönszerződés érvénytelenségére az elsőfokú részítélet elleni fellebbezésükben sem hivatkoztak. A kölcsönszerződés érvénytelenségét először a részítélet elleni fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, a másodfokú tárgyaláson vetették fel. Az ítélőtábla a 6.Pf.20.111/2013/8. számú részítéletének indokolásában kifejtette, hogy a kölcsönszerződés érvénytelenségére vonatkozó hivatkozásokról az elsőfokú bíróságnak a folytatódó eljárásban kell állást foglalnia. Az elsőfokú bíróság a folytatódó eljárásban nem látta szükségesnek a kölcsönszerződés érvénytelenségének érdemi vizsgálatát, ennek azonban nem adta indokát az ítéletében. Az elsőfokú ítélet indokolásának ez a hiányossága a másodfokú eljárásban orvosolható volt, ezért nem tette indokolttá az elsőfokú tárgyalás megismétlését, ennek érdekében a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

A Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek – ideértve azok jogutódait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A Pp. 213. § (2) bekezdés második mondata kimondja, hogy a részítélet a később hozott ítélettel a beszámítási kifogásra, illetőleg a viszontkeresetre vonatkozó tárgyalás eredményéhez képest hatályon kívül helyezhető, vagy megfelelően módosítható.

Az elsőfokú bíróság a 62.P.20.335/2009/76. számú részítéletével – amely a Fővárosi Ítélőtábla 6.Pf.20.111/2013/8. számú részítélete folytán jogerőre emelkedett – kölcsön jogcímén kötelezte tőke, ügyleti kamat és késedelmi kamat megfizetésre az I-IV. rendű alpereseket. A felperesek kölcsön visszafizetése iránti keresetét a bíróság a jogalap tekintetében a 2007. október 26-án létrejött kölcsönszerződés alapján ítélte megalapozottnak. Ilyen módon a bíróság jogerős ítélettel a felperesek perben érvényesített követelését annak jogalapjára is kiterjedően elbírálta. A részítélet anyagi jogereje pedig a Pp. 229. § (1) bekezdése alapján kizárja, hogy az I-IV. rendű alperesek eredményesen vitássá tegyék a jogerős részítélettel elbírált követelés jogalapját, a követelés alapjául szolgáló kölcsönszerződés érvényességét.

Mivel a jogerős részítélet I-IV. rendű alpereseket ügyleti kamat és késedelmi kamat megfizetésére kötelező rendelkezéseinek jogalapja szintén a 2007. október 26-án létrejött kölcsönszerződés volt, a részítélet anyagi jogereje kizárja annak a lehetőségét is, hogy az I-IV. rendű alperesek eredményesen vitassák külön az ügyleti és késedelmi kamatra vonatkozó szerződéses kikötések érvényességét.

A Pp. 213. § (2) bekezdése csak a beszámítási kifogásra, illetőleg a viszontkeresetre vonatkozó tárgyalás eredményéhez képest ad lehetőséget a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására, nem teszi azonban lehetővé azt, hogy a bíróság megváltoztassa a jogerős részítélettel elbírált jog fennállására vagy követelés jogalapjára vonatkozó jogi álláspontját, és feloldja a részítélet anyagi jogerejéhez fűződő korlátozásokat.

Mindezek miatt a perben nem volt szükséges a kölcsönszerződés érvénytelenségének vizsgálata; az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azzal, hogy nem vizsgálta érdemben a kölcsönszerződés érvénytelenségét, és az érvénytelenség érdemi vizsgálatát az ítélőtábla is mellőzte. Az ítélőtábla az I-IV. rendű alperesek érvénytelenségre vonatkozó hivatkozásával kapcsolatban azt emeli ki, hogy nincs jogi akadály annak, hogy a felek közös megegyezéssel megváltoztassák egy korábban keletkezett pénzkövetelés jogcímét. Emiatt nem teszi színlelttté, leplezetté vagy jó erkölcsbe ütközővé a perbeli kölcsönszerződést, ha a felek közös megegyezéssel kölcsönre változtatták meg az egyébként vételár megfizetése címén keletkezett pénzkövetelés jogcímét, majd a kölcsön után ügyleti és késedelmi kamatot kötöttek ki.

A felperesek, valamint az I. és a II. rendű alperesek között 2006. október 26-án létrejött adásvételi szerződés teljesítésekor hatályos Ptk. 305. § (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A Ptk. 305. § (3) bekezdése kimondja, hogy a kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

A Ptk. 305/A. § (1) bekezdése értelmében, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

A Ptk. 310. §-a úgy rendelkezik, hogy szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

Az elsőfokú bíróság (ítélet 24. oldal 2. bekezdésében) helytelenül utalt arra, hogy a szakértői vélemény számítási hibát tartalmazna az értékcsökkenés 14.194.000 forint összegben történő meghatározása kapcsán. De ennek nem volt jelentősége, mert az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen foglalt állást arról, hogy a perben kirendelt szakértők által feltárt műszaki hiányosságok közül melyek voltak az I. és II. rendű alperesek által felismerhetők, illetve melyek voltak a rejtett hibák, és ehhez képest mely hibákra nem terjed ki a felperesek felelőssége. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett szakvélemények alapján megalapozottan állapította meg azt is, hogy az ingatlan fel nem ismerhető hibái 11.394.000 forinttal csökkentették az ingatlan forgalmi értékét, és helyesen vonta le azt a következtetést, hogy a felperesek a Ptk. 310. §-a alapján a felperesek ezt az összeget kötelesek megtéríteni az I. és a II. rendű alpereseknek.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a IV. rendű alperes volt a panzió üzemeltetője, ezért a szobafoglalások lemondása és a további foglalások számának csökkenése miatt elmaradt

vagyoni előny a IV. rendű alperesnek okozott kárt. Ennek következményeként az elmaradt vagyoni előny érvényesítésére károsultként kizárólag a IV. rendű alperes jogosult.

Az ítélőtábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az I-IV. rendű alperesek nem bizonyították a vagyoni előny elmaradásának tényét, sem az elmaradt vagyoni előny összegét, és egyetértett azzal is, hogy a vagyoni előny elmaradásának és az elmaradt vagyoni előny összegének eredményes bizonyítása igazságügyi könyvszakértői szakvélemény beszerzésétől sem volt várható. Annak megítélése ugyanis – ellentétben az I-IV. rendű alperesek fellebbezési hivatkozásával -, hogy az I-IV. rendű alperesek által rendelkezésre bocsátott adatokból megállapítható-e a vagyoni előny elmaradása és az elmaradt vagyoni előny összege, nem igényel különleges szakértelmet. Csupán a foglalási időszakok és a szobaárak közléséből, valamint a férőhelyek számának ismeretéből még szakértői módszerekkel sem állapítható meg, hogy konkrétan hány vendég, mennyi szoba foglalását mondta le, mennyi volt a vendégekkel kötött szerződésben meghatározott ár, és ehhez képest milyen összegű bevételtől esett el a IV. rendű alperes. A bizonyítás eredménytelenségét a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján az I-IV. rendű alperesek terhére kellett értékelni.

A foglalások lemondásának okaként az I-IV. rendű alperesek a meleg víz és a fűtés elégtelenségét jelölték meg. A perben beszerzett igazságügyi műszaki szakértői vélemény kizárta a fűtési rendszer hibáját. Ebből pedig az a következtetés vonható le, hogy a fűtés elégtelensége nem a felperesek hibás teljesítésére, hanem a fűtési rendszer nem megfelelő üzemeltetésére vezethető vissza. Emiatt az sem határozható meg aggálytalanul, hogy a lemondások okozati összefüggésben álltak-e a felperesek hibás teljesítésével, ehhez ugyanis a IV. rendű alpereseknek azt kellett volna bizonyítani, hogy a lemondás oka kizárólag a fűtési rendszer nem megfelelő üzemeltetése volt. Okozati összegfüggés hiányában a felperesek nem tehetők felelőssé a IV. rendű alperes bevétel elmaradásából eredő káraiért, és nem kötelezhetők ezeknek a károknak a megfizetésére.

Arra vonatkozóan, hogy a jövőben mennyi férőhely, milyen hosszú időszakokra, milyen áron került volna lefoglalásra, a perben semmilyen konkrét adat nem állt rendelkezésre. Ilyen konkrét adatok nélkül csak feltételezés, de nem kétséget kizáróan bizonyított tény, hogy a panzió megfelelő melegvíz-ellátás mellett teljes kihasználtsággal működött volna, és a IV. rendű alperes ennek megfelelő bevételre tett volna szert.

Az I-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy a bíróság kötve van a bizonyítást elrendelő határozatához.

A Pp. 3. § (4) bekezdése kifejezetten azt mondja ki, hogy a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. A bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt a korábban elrendelt könyvszakértői bizonyítás mellőzésével, helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az I-IV. rendű alperesek elmaradt vagyoni előny megtérítése iránti követelése alaptalan, ennek következtében 11.394.000 forintot meghaladó beszámítási kifogása és viszontkeresete megalapozatlan.

A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését – a jogszabály kivételt nem tesz – a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja.
A Ptk. 296. § (2) bekezdése értelmében a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

A felperesek jogerős részítélettel megítélt kölcsönkövetelésébe az I. és II. rendű alperesek 11.394.000 forint kártérítés iránti követelése volt beszámítható. A beszámítási kifogás érvényesítésére a III. és a IV. rendű alperesek kezesként a Ptk. 273. § (1) bekezdése alapján jogosultak.

Az I-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben megalapozottan vetették fel, hogy a beszámítással megszűnő követelések összege szempontjából jelentősége van annak, hogy a beszámításra mely időpontban kerül sor.

Ha a beszámítás a jogosulthoz intézett nyilatkozattal történik, akkor a követelések elszámolását a nyilatkozat hatályossá válásának időpontjára kell elvégezni. A bírósági eljárásban tett nyilatkozat, a beszámítási kifogás, azonban sajátos eljárásjogi intézmény – a bíróság döntésére irányuló kérelem. Ennek a kérelemnek a teljesítéséről a bíróságnak az ítéletben kell döntenie, ezért a fennálló követelések összegét az ítélethozatal napján kell egybevetnie.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a beszámításra kerülő követelések tőkeösszegét, helyesen számította ki a követelések ítélethozatal napjáig lejárt kamatait, valamint a beszámítás után fennmaradó követelés összegét is. Ezért az I-IV. rendű alperesek megalapozatlanul tették vitássá a fellebbezésükben a beszámítás eredményét.

Az I-IV. rendű alperesek a másodfokú eljárásban kérték további 5.224.800 forint tőke és kamatai beszámítását a felperesek követelésébe.

A Pp. 247. § (3) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban beszámítási kifogást csak akkor lehet előterjeszteni, ha azt az ellenfél elismeri, vagy ha a beszámítani kért követelés az első fokú tárgyalás berekesztését követően járt le.

A felperesek nem ismerték el az I-IV. rendű alperesek 5.224.800 forint tőke és kamatai megfizetése iránti követelését, amely egyébként az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt vált esedékessé. Ezért nem álltak fenn a követelés beszámításának a Pp. 247. § (3) bekezdésében előírt feltételei, emiatt a követelés beszámítására nem volt lehetőség.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I-IV. rendű alperesek a másodfokú eljárásban pervesztesek lettek, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket másodfokú perköltség megfizetésére. A viszontkeresetet elutasító ítéleti rendelkezés vonatkozásában az ítélőtábla kizárólag a IV. rendű alperest tekintette fellebbező félnek, ezért őt magasabb összegű másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

A Fővárosi Ítélőtábla az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a IV. rendű alperest az I-III. rendű alperesek személyes költségmentessége, illetve a IV. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték arányos részének megfizetésére, a fennmaradó fellebbezési illeték viseléséről pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2016. február 4.

Világhyné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.
előadó bíró

Dr. Csóka István s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő