

A Fővárosi Ítéltábla a Jandó Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek a Dr. Tóth Tamás Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. december 9. napján kelt 6.G.41.688/2013/94. számú ítélete ellen a II. rendű felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

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

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű, majd a per során történt engedményezést követően a II. rendű felperes keresetében 537.654.685 forint és ezen összegből különböző részösszegek (59.342.800 + 6.793.000 + 33.805.562 + 36.618.908 + 375.000 + 2.000.000 + 1.921.080 + 1.359.294 + 7.871.427 + 71.295.614+ 316.272.000) után meghatározott időponttól késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest elsődlegesen a régi Ptk. 6. §-a, másodlagosan a régi Ptk. 314. § (1) bekezdésére és 318. § (1) bekezdésére figyelemmel a 339. § (1) bekezdése alapján.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a II. rendű felperes keresetét elutasította és kötelezte a II. rendű felperest, hogy 3.000.000 forint és az I. rendű felperest, hogy 3.000.000. forint perköltséget 15 napon belül fizessen meg az alperesnek, míg az Államnak egyetemlegesen fizessenek meg külön felhívásra 1.500.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az I. rendű felperes mint adós és az alperes mint hitelező 2008. november 4-én kölcsönszerződést kötöttek 240.000.000 forint beruházási hitel felvételére ingatlanvásárlás céljából, mely szerződést a felek közokiratba foglaltak. Ugyanezen a napon 1.150.000.000 forint keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogszerződést is kötöttek. 2009. június 29-én az I. rendű felperes mint adós és az alperes mint hitelező további kölcsönszerződést kötöttek 657.000.000 forint értékesítési célú lakásépítésre szóló kölcsön nyújtására. A felek rögzítették, hogy a kölcsön összegét az adós a megjelölt ingatlanon 70 lakásos

társasház építésére fordítja. A szerződés értelmében a kölcsönt 2010. december 31-ig lehetett igénybe venni azzal, hogy az igénybevételi lehetőség a folyósítási feltételek teljesülésének napján nyílik meg. Az alperest az általa nyújtott kölcsön fedezetéül egyebek mellett megilleti a ... Zrt. (helyesen a cég elnevezése: G.... ... Zrt.) 80%-os készfizető kezességvállalása mint fizetési biztosíték. A szerződés 14. pontja sorolja fel a kölcsön igénybevételének feltételeit, míg a 18. pont szerint a kölcsönszerződés a közokiratba foglalás napján lép hatályba.

Az I. rendű felperes a 2009. június 29. napján kelt kölcsönszerződés megkötését megelőzően megkezdte a beruházás kivitelezését, melynek keretében számos vállalkozási szerződést kötött és megkezdte a felépítendő ingatlanok értékesítését.

Az alperes 2009. július 14-én terjesztette elő a készfizető kezességvállalási kérelmet a G.... ... Zrt.-hez, majd 2009. október végén közölte az I. rendű felperessel, hogy a beruházást nem kívánja finanszírozni. A G.... ... Zrt. 2010. január 8-án az alperes kérésének megfelelően a kezességvállalási kérelem bírálattal felfüggesztette.

Az I. rendű felperes 2013. február 25-én felszólította az alperest a keletkezett kárainak a megtérítésére. Arra hivatkozott, hogy a két kölcsönszerződés alapján az építési engedélyezési eljárást lefolytatta, megkezdtek a beruházás kivitelezését, így váratlanul érte október elején az alperes azon közlése, hogy a beruházást nem finanszírozza. Valamennyi kára azért merült fel, mert az alperes a beruházás finanszírozásától elállt.

Az ítélet jogi indokolása szerint a régi Ptk. 6. §-ára alapított biztatási kár törvényi feltételei hiányoznak, mert a felperes által megjelölt valamennyi tény az ingatlanvásárlási és beruházási hitelszerződéshez kapcsolódik.

A másodlagos, a szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére alapított kereseti kérelem kapcsán az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2008. november 4. napján kelt kölcsönszerződés érvényesen létrejött és teljesült. E szerződés kapcsán nem merült fel az alperes szerződésszegésére mutató adat. A 2009. június 29-én kelt beruházási kölcsönszerződés hatálybalépését a szerződés 18. pontjában írt közokiratba foglalás teljesüléséhez kötötték a felek. Vizsgálta, hogy megvalósult-e az alperes szerződésszegése azon ok miatt, hogy a kölcsönszerződés nem lépett hatályba.

Megállapította, hogy az I. rendű felperes a kölcsönszerződés 14. pontjában írtak közül számos feltételt nem teljesített, pedig azok az ő érdekkörébe estek. A feltételek egyike volt a G.... ... Zrt. 80%-os készfizető kezességvállalási szerződésének rendelkezésre állása és hatályba lépése, mely kiadására irányuló kérelmet kizárólag az alperes mint pénzügyi intézet terjeszthetett elő. Ezért e feltétel teljesítése vonatkozásában az alperest a régi Ptk. 229. § (1) bekezdése és 277. § (2) és (3) bekezdése alapján együttműködési kötelezettség terhelte. Az alperes 2009. július 16-án benyújtotta a G.... ... Zrt.-hez a kérelmet, majd tájékoztatást kapott az előzetes üzleti bírálat eredményéről, amely hiányosságokat állapított meg az I. rendű felperesre vonatkozóan (az alakuló mérleg hiányos, a vállalkozás induláskor veszteséges, az eszköz/forrás tábla zavaros volt). Ezt követően tárgyalta az I. rendű felperessel további fizetési biztosíték nyújtásáról. A bizonyítási eljárás adatai alapján megállapította, hogy a G.... ... Zrt. az előzetes bírálatot követően elutasító döntést hozott volna a kérelemről. Az alperes ezen elutasító döntés megelőzése céljából kérte az elbírálási eljárás felfüggesztését.

A beruházási kölcsönszerződést hatályba léptető feltételek vonatkozásában az alperes az együttműködési kötelezettségének eleget tett, szerződésszegése nem állapítható meg. Figyelemmel arra, hogy a II. rendű felperes nem bizonyította a perben, hogy a hatályba nem lépett beruházási kölcsönszerződést az alperes megszegte volna, az elsőfokú bíróság a további körülmények vizsgálatát mellőzte és a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II. rendű felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és az alperes kereset szerinti, valamint perköltségben való marasztalását.

Kifejtette, hogy a tényállítása az volt, hogy 2008 őszén az alperes azt jelezte, hogy a későbbiekben nem lesz akadálya a finanszírozásnak. A későbbi szerződésből egyértelműen megállapítható a kivitelezéssel kapcsolatos alperesi elvárás. Az I. rendű felperes nem tehető felelőssé azért, hogy 2009. október végén nem teljesítette valamennyi folyósítási feltételt, mert a beruházási szerződés szerint ezen feltételeket akkor kell teljesíteni, ha folyósítási kérelmet nyújt be. Irreleváns tehát, hogy mely feltételeknek tudott volna megfelelni, a társasház tekintetében pedig csak az alapítás ténye volt feljegyezhető a megállapodás értelmében. Jogi tévedés a folyósítási és a hatályba lépési feltételek „összemosása”. A kölcsönszerződés hatályba lépésének elmaradása kizárólag az alperes jogellenes magatartása miatt következett be, mert a régi Ptk. 229. § (1) bekezdésében írt együttműködési kötelezettségének nem tett eleget. Hivatkozott arra is, hogy az alperes nem folytatott tárgyalásokat az I. rendű felperessel további biztosíték bevonásáról, csupán arról tájékoztatta, hogy a szerződés megszűnt a G.... ... Zrt. miatt, és nem azért mert az I. rendű felperes nem tudott volna további ingatlanfedezetet biztosítani. G... Balázs úgy kérte a G.... ... Zrt. eljárásának felfüggesztését, hogy a cég által megállapított hiányosságokról nem tudhatott, erre az alperes sem hivatkozott a perben, csak a G.... ... Zrt. iratainak beszerzését követően.

Az alperesnek a beruházási szerződéstől történő elállása jogellenes. A beruházási hitelszerződés 13. és 16. pontja sorolja fel, hogy mely esetekben jogosult az alperes a hitelszerződést felmondani. Jelen esetben egyik feltétel sem valósult meg.

Az alperes jogellenesen járt el, amikor a G.... ... Zrt. által jelzett problémákról az I. rendű felperest nem tájékoztatta, és a felmerülő problémákat nem próbálta megoldani. A kölcsönszerződés közokiratba foglalásához szükséges iratokat nem készítette el, azokat a közjegyzőhöz nem juttatta el. Valótlanul tájékoztatta az I. rendű felperest a G.... ... Zrt. nyilatkozatával összefüggésben és ezen nyilatkozatot indokként felhasználva mondta fel a szerződést.

Ezen magatartásával rákényszerítette az I. rendű felperest, hogy a megkezdett beruházást leállítsa, és a telket értékesíteni próbálja.

Álláspontja szerint az alperes kártérítési felelőssége a jogellenes magatartása miatt a régi Ptk. 314. § (2), 318. § (1), 339. § (1) bekezdésében írtakon alapul. I. rendű felperes kárenyhítési kötelezettségének a régi Ptk. 340. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eleget tett.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a II. rendű felperes perköltségben való marasztalását kérte. Kifejtette, hogy a felperes fellebbezése megalapozatlan, mert az csupán a vélt ellentmondásokat emeli ki anélkül, hogy pontosan megjelölné azokat a jogszabálysértéseket, amelyeket az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése és értékelése során megsértett. Kiemelte, hogy a felperesek a biztatási kár és a szerződésen kívül okozott kár megállapíthatóságának egyetlen elemét sem bizonyították. Nem teljesítették a saját erőre vonatkozó vállalásukat és a folyósítási feltételeket, így nem kerülhetett sor a hitel folyósítására. A G.... ... Zrt.-nél eljáró, az okirati bizonyítékokból és a tanúvallomásokból kiderült, hogy a felperes érdekkörében merültek fel azok az okok, amely miatt a cég nem támogatta a beruházási hitelt. Végül utalt arra, hogy a bankkal magánokirati formában kötött beruházási hitelszerződés nem lépett hatályba, s a hatályba nem lépett szerződést nem kell felmondani.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperest perköltségben marasztaló rendelkezése jogerőre emelkedett, ezt az ítéletábra nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a cégnyilvántartás adatai és a rendelkezésre álló iratok alapján kiegészíti a következőkkel:

A ... Zrt. névváltozás folytán megegyezik a G.... ... Zrt.-vel.

A G.... ... Zrt. üzletszabályzatának 5.1. pontja kimondja, hogy a Zrt. készfizető kezességvállalása iránti kérelmet a szolgáltatást nyújtó pénzügyi intézmény nyújtja be a Zrt.-hez. Az 5.4. pont értelmében a Zrt. a bíráló eredményeképpen dönt a készfizető kezesség vállalásáról. A kérelmet abban az esetben utasítja el, ha az ügylet és az ügyfél kockázata meghaladja a Zrt. által vállalható kockázat mértékét. A Zrt. által hozott döntés megváltoztatására csak a kockázati tényezők érdemi csökkenése esetén van lehetőség.

A 2009. június 29. napján kelt kölcsönszerződés 14. pontja kimondta, hogy a kölcsön igénybevételének feltétele a kölcsönszerződés és a kapcsolódó általános szerződési szabályok közjegyzői okiratba foglalása.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú bíróság az ügy érdemi elbírálásához szükséges mértékben a releváns tényállási elemeket megállapította, érdemi döntése helyes, annak indokait az ítéletábra azonban kiegészíti és pontosítja a fellebbezési érvekre is tekintettel.

A II. rendű felperes két jogcímet, a biztatási kárt és a szerződésszegéssel okozott kárt jelölte meg keresete jogalapjaként, a fellebbezésében viszont csupán az utóbbit tartotta fenn, így az ítéletábrának az elsőfokú ítélet felülbírlása során kizárólag ezt kellett vizsgálnia. Ebből következik, hogy nem releváns a fellebbezés azon része, mely azzal kapcsolatos, hogy a felek 2008 őszén miben állapodtak meg, mert ez a biztatási kárhoz kapcsolódó állítás.

A kártérítési igény megalapozottságának vizsgálatakor abból kellett kiindulni, hogy a II. rendű felperes a mely magatartásokat jelölte meg jogellenesnek. A fellebbezésében ezeket az alábbiak szerint sorolta fel:

- a G.... ... Zrt. által jelzett problémákról az alperes az I. rendű felperest nem tájékoztatta, ezeket a problémákat megoldani nem kívánta;
- a kölcsönszerződés közokiratba foglalásához szükséges iratokat nem készítette el, azokat a közjegyzőhöz nem juttatta el;
- valótlan nyilatkozatot tett az I. rendű felperes felé, amikor azt a nyilatkozatot adta, hogy a G.... ... Zrt. a projektet általánosságban és nem a hibák miatt nem támogatja;
- felmondta a kölcsönszerződést úgy, hogy a felmondás alakai szabályait sem tartotta be;
- rákényszerítette az I. rendű felperest a magatartásával arra, hogy a megkezdett beruházást leállítsa és a telket értékesíteni próbálja.

A fentiekből következően nem volt releváns a fellebbezés azon érvelése, amely azt fejtette ki, hogy az alperes elvárása volt az I. rendű felperessel szemben a kivitelezés.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek a megkötött kölcsönszerződésben a hatálybalépés és az igénybevétel feltételeit összekapcsolták és nem helytálló a II. rendű felperes azon álláspontja, hogy az elsőfokú ítélet „összemossa” ezeket a feltételeket. A szerződés 18. pontja kimondja, hogy a kölcsönszerződés a közokiratba foglalás napján lép hatályba. A szerződés 19. pontja szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a szerződést és a 14. pontban előírt szerződéseket közjegyző előtt közokiratba foglalják. A szerződés 14. pontja akként is rendelkezik, hogy a kölcsön igénybevételének feltétele a kölcsönszerződés közjegyzői okiratba foglalása. A megállapodásban tehát a közjegyzői okiratba foglalás egyszerre szerepel hatálybalépési és igénybevételi feltételként.

A felek lényegében egyező tényelődást tettek a tekintetben, hogy az alperes tájékoztatta az I. rendű felperest arról, hogy a G.... ... Zrt. miatt nem teljesít, nem nyújt hitelt. Ezt követően az I. rendű

felperes nem is nyújtotta be a folyósítás iránti kérelmét. Az alperes ezen tájékoztatása után ésszerű és logikus döntés volt, hogy a felek nem jártak el a külön költséggel járó közjegyzői okiratba foglalás érdekében, illetve az I. rendű felperes nem teljesítette a további folyósítási feltételeket, azok ugyanis okafogyottá váltak, teljesítésük felesleges költségekkel járt volna. Ebből következik, hogy nem a további feltételek teljesítésének elmaradása volt az oka, hogy a kölcsön folyósítása meghiúsult. Ezért nem releváns, hogy a társasházi bejegyzésre nem került sor, és az sem, hogy ez egyáltalán teljesíthető feltétel volt-e. Ugyanezen okból annak sincs jelentősége, hogy az iratokat kinek kellett volna elvinni a közjegyzőhöz. A fentiekből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy nem elállással szűnt meg a kölcsönszerződés.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor vizsgálta, hogy az alperes elkövette-e a fellebbezésben megjelölt szerződésszegő magatartásokat a G.... ... Zrt. hitelbírálati eljárása során. A G.... ... Zrt. üzletszabályzatának a tényállás kiegészítésben idézett része alapján helyes az a megállapítás, hogy a készfizető kezesség iránti kérelmet csak az alperes terjeszthette elő, e körben együttműködési kötelezettség terhelte. Az ítéletábra egyetért azzal, hogy G... Balázs, Bajzáth Anna és a G.... ... Zrt. által küldött iratok azt támasztják alá, hogy az elutasító döntés megelőzése céljából az alperes vizsgálta, hogy megoldható-e a probléma, hiszen érdekelt volt ő maga is a beruházás megvalósulásában. A felek tárgyaltak további fedezet bevonásáról is. Az alperes ezáltal az együttműködési kötelezettségének eleget tett, az ő részéről szerződésszegés nem állapítható meg. E körben az ítéletábra csak utal az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokra.

A fellebbezésben foglaltak azonban a fentiekől függetlenül sem vezethetnek az alperes marasztalásához. A II. rendű felperes azt állította, hogy 2009. július 23-án a hitelkérelem felfüggesztésének időpontjában az alperes nem tudott a G.... ... Zrt. által megjelölt problémákról G... Balázs, ... István és ... Anna tanúvallomása alapján. Amennyiben viszont ez megállapítható lenne, akkor ebből az is következik, hogy az alperes nem is tudta tájékoztatni a felmerült problémákról az I. rendű felperest, vagyis nem követhette el a jogellenesként megjelölt magatartást. A fentieket meghaladóan a felperesi érvelés nem érinti azt a tényt, hogy a kérelem a G.... ... Zrt. szerint nem volt alkalmas a teljesítésre, vagyis nem vállalt volna készfizető kezességet.

Az az állítás, hogy további biztosíték bevonásáról a felek nem folytattak tárgyalást, szintén nem eredményez szerződésszegést, mert az alperesnek ilyen kötelezettsége a szerződés alapján nem volt. A II. rendű felperes ezért nem hivatkozhat arra sem jogellenes magatartásként, hogy az alperes nem akarta megoldani a problémát. A felperesi előadás szerint az alperes azt a tájékoztatást adta, hogy a G.... ... Zrt. miatt nem fog teljesíteni, ami azt is jelenti, hogy tudott a teljesítés akadályát képező okról, vagyis arról, hogy egy folyósítási feltétel nem teljesíthető. A G.... ... Zrt. irataiból megállapítható, hogy miért tartotta kockázatosnak az ügyletet, miért nem vállalt készfizető kezességet. Ezek az okok objektív tények, olyan adatokat foglalnak magukban, amelyeket az I. rendű felperesre vonatkoznak, és amelyeket neki kellett szolgáltatnia a kérelem benyújtásához. Ezen tények – az alakuló mérleg hiányai, a cég veszteségessége – a kérelem átdolgozásával nem változtathatók meg, tehát az alperesnek az ezzel kapcsolatos tájékoztatása sem eredményezhette volna a kezességet eredményező kérelem előterjesztését.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a II. rendű felperest a jogi képviselővel eljáró alperes részére ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003.

(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A elvesztességére és illetékfeljegyzési jogára tekintettel kell a II. rendű felperesnek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak megfizetnie.

Budapest, 2017. év október hó 12. napján

dr. Sándor Ottó
a tanács elnöke

Beszterceyné dr. Benedek Tímea s. k.
előadó bíró

dr. Buglyó Gabriella s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő