

A Fővárosi Ítéltábla a Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Bálint, Kállai és Kende Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. május 30. napján kelt 9.G.42.618/2016/18. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

1.

A felperes leszállított keresetében 313.531.341 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest szerződésszegéssel okozott kár megtérítése címén. Arra hivatkozott, hogy a lízingbeadó alperes az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét megsértve, késve nyilatkozott a tartozása összegéről, nem szerezte be a refinanszírozó bank feltételes törlési engedélyét, valamint írásos jóváhagyását a lízingszerződés lezárásához, ezért a vételi ajánlatot tevő elállt a vételi szándékától, amelynek okán kár érte, mert a lízingszerződést 2011. helyett csak 2015-ben, alacsonyabb vételár mellett sikerült lezárni.

2.

Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását. Vitatta az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegését és azt, hogy a lízingszerződés 2011-es lezárásnak megghiúsulásával kapcsolatban mulasztás terhelné.

3.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.270.000 forint perköltséget.

3.1.

Ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a 2008. március 19-én kelt közjegyzői okirat szerint a felek 10/2008. ügyletszám alatt „Nyílt végű lízingszerződés ingatlan tárgyában” megnevezésű szerződést kötöttek, melyben a lízingbeadó alperes vállalta a Budapest .../A/6 hrsz.-ú, természetben Budapest ... kerület ... u. 10. szám alatti ingatlan kizárólagos tulajdonának megszerzését. A futamidő elteltével, a lízingdíjak megfizetése után volt jogosult a lízingbevevő felperes a külön nyilatkozatának kiadásával és a maradványérték megfizetésével az ingatlan tulajdonjogát megszerezni, illetőleg joga volt kijelölni harmadik személyt, aki a maradványérték megfizetésével tulajdont szerezhet. A lízingszerződés nyilvántartásának devizaneme svájci frank volt, míg a folyósítás devizaneme forint. A felek megállapodása alapján a finanszírozandó teljes lízingdíj összege 2.773.000 forint svájci frank volt azzal, hogy a lízingbeadó által finanszírozandó teljes lízingdíj tőkeösszege nem lehetett több 403.080.000 forintnál. A futamidő 240 hónap volt, míg maradványértékként a finanszírozott összeg 30%-a volt figyelembe veendő.

A szerződés 4.1. pontja szerint a lízingbevevő köteles volt előtörlesztési szándékáról a lízingbeadót a tervezett fizetést legalább 20 nappal megelőzően írásban értesíteni.

A felperest terhelő fizetési kötelezettségek biztosítékaul két kezes tett a közjegyzői okiratba foglaltan készfizető kezességvállalásra irányuló szerződéses nyilatkozatot amellyel, hogy a lízingszerződés további biztosítékokat is megjelölt, valamint nevesítette a refinanszírozó bankot a ... Bank Zrt. személyében (a továbbiakban: refinanszírozó bank).

A szerződés 9.3. pontja szerint a felperest nem illette meg a felmondás joga, a felperes által kezdeményezett megszüntetésére kizárólag a szerződésben szabályozott előtörlesztés, illetve szerződésmódosítás esetén kerülhetett sor, amely módosításra az alperes üzletszabályzatában írtak voltak irányadók. A felperes szerződéses kötelezettségeinek teljesítése után a futamidő végén a maradványérték megfizetésével volt lehetőség az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A 9.4. pontban írtak szerint abban az esetben, ha a lízingbevevő nyilatkozatot tett a lízingdíjak teljes

összegére kiterjedő előtörlesztési szándékáról, úgy erre vonatkozó nyilatkozattal egyidejűleg köteles volt írásban nyilatkozni a lízingbeadó felé, hogy kíván-e élni az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló jogával, vagy megjelöli azt a harmadik személyt, aki a tulajdonszerzési jogot gyakorolhatja. A lízingbeadó a lízingszerződés lejárata előtti megszüntetésekor tételes elszámolást volt köteles készíteni a megszűnés időpontjára alkalmazottan.

A lízingszerződéshez kötötten aláírt, önálló zálogjogot alapító szerződés szerint a felperes zálogkötelezettként első ranghelyen az alperes mint zálogjogosult javára önálló zálogjogot engedett a megjelölt ingatlanra 2.773.000 svájci frank és járulékai erejéig.

A felperes szerződéskötési tárgyalásokat kezdett a lízingelt ingatlan eladásáról és 2011. július 26-án megküldte az adásvételi szerződéstervezetet a felperesnek (helyesen: alperesnek). Az alperes 2011. augusztus 11-én elküldte a refinanszírozó banknak a kidolgozott és javasolt új finanszírozási konstrukciót. A felperes képviselője egyeztetett az alperes képviselőjével, így tudott volt előtte, hogy a tranzakció jóváhagyása egy hosszadalmasabb folyamat és utána még a refinanszírozó bankkal is egyeztetni kell. Megindítottak egy ingatlan értékbecslés felülvizsgálati eljárást a lízingszerződés biztosítékát jelentő ingatlanra. 2011. szeptember 7-én elkészült az értékbecslés, 2011. szeptember 30-án az értékbecslésnek megfelelően aktualizált jóváhagyási kérelmet az új finanszírozási konstrukcióra az alperes megküldte a refinanszírozó banknak. 2011. október 28-i nyilatkozatával az alperes a lízingszerződés lezárásáról szóló előzetes tájékoztatással együtt tudatta a felperessel, hogy a refinanszírozó bank írásbeli jóváhagyását még nem kapta készhez. A 2011. október 28-án alperes által kiadott lezárási ajánlat az ezen a napon érvényes árfolyamon számítva a felperes tartozását mindösszesen 610.570.851 forintban határozta meg 2011. október 28-i végtörlesztés esetére azzal, hogy a letett óvadék 35.033.168 forint és az óvadéki kamat 25.592 forint összegére figyelemmel a végtörlesztés 575.512.091 forint lenne.

2011. november 23-án érkezett meg a refinanszírozó bank feltételekhez kötött jóváhagyása. A feltételek között szerepelt, hogy a felperesnek nem állhat fenn tartozása, köteles a lízingszerződés alapján megjelölt teljes összeget megfizetni, az ingatlanra vevőként ajánlatot tevő előzetes fedezetigazolást köteles rendelkezésre bocsátani, a megjelölt ingatlanra első ranghelyi jelzálogjogot kell alapítani a refinanszírozó bank javára, továbbá a felperes vételi jogot is köteles engedni a megjelölt ingatlanon szintén a refinanszírozó bank javára.

A felek képviselői 2011. december 6-án találkoztak egymással, majd a felperes a jogi képviselője útján 2011. december 9-én küldött írásbeli lezárási kérelmet. A perbeli ingatlanra vételi ajánlatot tevő a 2011. december 9-i szándéknyilatkozatával az ingatlan vételáraként bruttó 1.500.000 euró megfizetését vállalta csak, amelyre tekintettel az alperes módosítani volt kénytelen a lezárásra vonatkozó tervezetét. 2011. december 12. és december 19. között a felek folyamatosan egyeztettek a módosított lezárási ajánlat véglegesítésével kapcsolatban, majd a szerződéstervezetek elküldésével zajlott az egyeztetés 2011 decemberében és 2012 januárjában. A felperes a 2011. december 13-i nyilatkozatával nem fogadta el az alperes által javasolt törlesztési módot, egy optimálisabb javaslatot várt. A refinanszírozó bank 2012. január 2-án adta ki a feltételekhez kötött jóváhagyását a módosított lezárási ajánlatra, majd a felperes a 2012. január 10-i nyilatkozatával ismét nem tartotta elfogadhatónak az ajánlott szerződéses tartalmat. Az alperes további ajánlatokat küldött a felperesnek, a felek között így folyt tovább az egyeztetés, majd 2012 februárjában az alperes értesült arról, hogy a vevőként ajánlatot tevő elállt a vételi szándékától.

2014. július 1-jén kapott az alperes egy kérelmet, amely ismételten jelezte, hogy a vételi ajánlatot tevő megvásárolja az ingatlant, ezúttal 1.200.000 euró ellenében. A lízingszerződés lezáráshoz hiányzó összeget kölcsönből kívánta fedezni a felperes, amelyet az alperestől akart igénybe venni. A felek egyeztetést követően 2015. március 25-én írták alá az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, a felperes a lízingszerződés lezáráshoz még 10.924.956 forintot volt köteles fizetni legkésőbb 2015. április 17-ig.

3.2.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában rögzítette, hogy a felperesnek a jogellenes magatartással összefüggésben további tényállítása, bizonyítási indítványa nem volt. A perbeli lízingszerződés és a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján kellett megítélni, hogy a felperes előtörlesztésre mennyiben volt jogosult, illetve az előtörlesztés következményei a felek jogviszonyában hogyan alkalmazhatók. A felperes valójában nem a teljes előtörlesztést jelentette be kérelmével, hiszen a teljes lízingdíj tartozását nem szüntette volna meg, végtörlesztés hiányában a lízingtárgy tulajdonjogát nem szerezhette volna meg. A részleges előtörlesztés szerződéses jelentése szerint a lízingbevevő a maradványértéken felüli tartozást volt köteles megfizetni úgy, hogy ezt követően egy általa kijelölt személy a maradványérték megfizetésével megszerezhetné volna a lízingtárgy tulajdonjogát. A felperes a lízingszerződésből fennmaradó tartozása egészének

megszüntetéséhez szükséges teljesítést nem ajánlott fel. Nem egy egyszerű előtörlesztési kérelmet nyújtott be, szándéka ténylegesen az volt, hogy a lízingtárgy tulajdonjogával rendelkezessen, de ezzel együtt a teljes tartozást nem fizette volna meg. A lízingtárgy vevője által felajánlott vételár és a felperes által bemutatott saját eszközök a teljes tartozást nem fedezték. Az alperes megkezdte egy olyan konstrukció kidolgozását, amely új finanszírozással lehetővé tette volna a lízingszerződés lezárását, és ebből következően azt is, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogáról rendelkezzen. A lezárásra vonatkozó ajánlattervezeteinek elkészítésével, illetve módosításaival folyamatosan együttműködött a felperessel. A lízingszerződés a felperes kérelméből következő restrukturálási ügyletre irányadó határidőkről nem rendelkezett. 2011 júliusa és 2011 októbere között folyamatosan zajlott a szóbeli és írásbeli nyilatkozatváltás és egyeztetés a felek között. Az alperes a régi Ptk. 277. § (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét teljesítette, a régi Ptk. 277. § (5) bekezdésébe ütköző módon tájékoztatási kötelezettséget nem mulasztott el. Nem terhelte olyan szerződéses kötelezettség, amely alapján a felperes határidők megtartásával követelhette, hogy a lízingszerződés teljes pénzügyi lezárása érdekében – egy felajánlott pótfedezet alapján – újabb hitelt nyújtson.

A lízingszerződés alapján fennálló tartozás teljes előtörlesztését a felperes anyagi fedezetének hiánya okozta. Az alperest restrukturálási ügylet létrehozására irányuló határidőhöz kötött szerződéskötési kötelezettség sem kötelmi alapon, sem jogszabály rendelkezése alapján nem terhelte. Az Üzletszabályzat 10.1. pontja a szerződés típusa és tartalma, valamint az alperes által vállalt szolgáltatás jellege és célja szerint sem értelmezhető úgy, hogy a lízingbeadó 20 napos határidő alatt egy előtörlesztés tényleges elszámolásával tartozott volna. A felperes kérelme egyébként sem előtörlesztésre irányult, hanem annak lehetővé tételére, hogy az ingatlan feletti tulajdonjoggal lízingbevevőként a továbbiakban ő maga rendelkezessen.

Az alperes úgy járt el, ahogy a szerződés teljesítése során a szerződéses kötelezettségével összhangban állóan általában is elvárható volt, azaz megkezdte az új kölcsönügylet előkészítését. A régi Ptk. 292. § (2) bekezdésébe ütköző módon nem tagadta meg, hogy a felperes idő előtt felajánlott teljesítéssel kötelezettséget szüntethessen meg, a felperes ugyanis nem a kötelezettség teljesítéséhez szükséges pénzeszközt ajánlotta fel, hanem a lízingszerződés megszüntetésének szándékával tett ajánlatot további szerződés megkötésére. A feleknek előzetesen meg kellett volna állapodni abban, hogy a lízingtárgy vételára és a lízingbevevő tartozása közötti különbözetet milyen kölcsön nyújtásával fedezik. A felperes által ekként megjelölt nyilatkozatok nem voltak úgy

értelmezhetők, hogy azokkal valójában a Hpt. hatálya alá tartozó panaszkezeléssel összefüggő alperesi kötelezettség teljesítését tette volna esedékessé. A felperes által utóbb panaszként értelmezett nyilatkozatok ténylegesen a felek közötti egyeztetés részét képezték. Az alperes nem vállalt szerződéses kötelezettséget, hogy egy adásvételi szerződés tervezete alapján az egyébként tulajdonában álló ingatlanra bejegyzett jog törléshez szükséges engedélyt beszeresse. A refinanszírozó bank törlési engedélyének beszerzésével összefüggésben nem mulasztott, a felperest tájékoztatta arról, hogy a tranzakció jóváhagyása hosszadalmasabb folyamat eredménye lehet, a refinanszírozóval is egyeztetni kell.

Az alperest olyan – utóbb kárfelelősséget meghatározó – szerződéses kötelezettség nem terhelte, amelynek alapján együttműködni tartozott volna annak érdekében, hogy a lízingbevevő alperes a tulajdonában még nem álló ingatlan értékesítését a lízingtartozás megszüntetése nélkül megkezdhesse. Az alperes ugyanakkor nem tagadta meg a lízingszerződés lezárásához szükséges folyamat elindítását. Szerződéses jogcselekményei a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésével ellentétben nem álltak, nem volt köteles olyan eredményű megszüntetésre, amely elvonta volna a rendelkezése alól a követelésének biztosítékaul szolgáló lízingtárgyat. A felperes számolhatott azzal 2011 júliusának végén, hogy a vevő által ajánlott vételár és az óvadék igénybevétele után is marad fenn tartozása a lízingszerződés alapján. Az alperes a lízingszerződés tartalmával és rendeltetésével összhangban tette meg azokat az intézkedéseket, amelyek a fennmaradó tartozás teljesítését szolgáló és új ügylet kidolgozását jelentették. A felperes nem ajánlott fel olyan fedezetet a hiányzó összeg kölcsönként nyújtandó szolgáltatásához, amelyet az alperes jogos ok nélkül nem fogadott el.

4.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a kereseti kérelmének megfelelő döntés meghozatalát, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdései alapján.

Eljárási szabálysértésként jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság indokolás nélkül mellőzte a keresetlevélben indítványozott személyek kihallgatására vonatkozó bizonyítási indítványát annak ellenére, hogy kihallgatásuk alapvető fontosságú lett volna a tényállás pontos felderítése szempontjából.

Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a kérelme nem elötörlesztésre irányult, mivel igaz ugyan, hogy abból a célból kereste meg az alperest, hogy az ingatlant értékesítse, az értékesítés célja azonban a tartozásának a „megszüntetése vagy csökkentése volt, azaz az értékesítés mint eszköz az elötörlesztést szolgálta”. Erre a lízingszerződés 9.4. pontjának utolsó bekezdése alapján lehetőség volt, és a 2011. december 21-i levelében maga az alperes vázolt fel egy megoldást, amely előbb gondoskodott az elötörlesztésről és utána vezetett a rendelkezési jog gyakorlásához. Hivatkozott arra is, hogy a szerződést jogcímében is lehet módosítani, tehát annak sincs akadálya, hogy a szerződéses jogviszony megszüntetése nélkül a lízingszerződést a felek kölcsönszerződéssé minősítsék át a lízingtárgy értékesítését követően.

Keresetét nem arra alapította, hogy az alperest eredménykötelem terhelte az ügylet lezárása kapcsán, a lezárási kísérlet azért nem valósult meg, mert az alperes az egyeztetések során nem volt együttműködő. Valóban nem volt köteles lezárni az ügyletet, de kötelezettsége volt arra, hogy a lezárási kísérlet során együttműködjön, a lezárás feltételeiről, esetleges akadályairól tájékoztasson és ezt mulasztotta el. Tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy eleget tett az alperes az ügylet lezárásának előkészítésével kapcsolatos együttműködési kötelezettségének. Tévedett akkor is, amikor az együttműködési és „lezárási” kötelezettséget a refinanszírozás vagy új kölcsönügylet megkötése irányából közelítette meg, mivel az alperes együttműködési kötelezettsége azt jelenti, hogy a vevővel történő tranzakció (ingatlan értékesítése) aláírását és teljesítését előmozdítsa, és abban tevékeny részt vállaljon. Ennek körében köteles elszámolást készíteni az elötörlesztés lehetővé tétele céljából, köteles beszerezni az ingatlan tehermentes értékesítésének lehetőségét igazoló nyilatkozatokat, és egyéb kötelezettségei is vannak, azonban előbbi kettő időigénye ugyanaz és független a struktúra formájától és bonyolultságától. A Hpt.-nek a panaszkezelési kötelezettségre vonatkozó szabályai az alperes tájékoztatási és együttműködési kötelezettségét töltik meg további tartalommal, így tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a panaszleveleit a szerződéses tárgyalások során tett nyilatkozatokként.

A jogvitában kizárólag az bír relevanciával, hogy az alperes tanúsította-e az adott helyzetben általában elvárható magatartást az előzetes elszámolás elkészítése, valamint az előzetes nyilatkozatok beszerzése során. Az elsőfokú ítélet azt állapította meg, hogy a refinanszírozó bank törlési engedélyének beszerzésével összefüggésben nem mulasztott, azonban ez a megállapítás a tényekkel ellentétes. Már a legelső szerződéstervezetben szerepelt az ún. feltételes törlési engedély, és az az alperes által 2011. december 21-én észrevételezett tervezetben is bent maradt, valamint a

vevő ügyvédje 2011. december 19-én jelezte, hogy aláírásra csak a ... Bank feltételes törlési engedélyének kiállítása után van mód. Ennek ellenére az alperes a 2012. január 9-én küldött tervezetéből a feltételes törlési engedélyt indokolás nélkül kihúzta. Egyébként maga csatolta azt az iratot, amely szerint a ... Bank már 2011. november 23-án jelezte készségét egy ilyen nyilatkozat kiállítására. Az alperes lezárási tájékoztatást 2011. október 28-án küldött, azonban nem derült ki, hogy annak elkészítése miért igényelt 95 napot, és ezen késedelem tényét is teljes mértékben figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság. Az alperes a ... Bank Zrt.-vel folytatott egyeztetéseiről és a feltételes jóváhagyásokról, valamint azok feltételeiről egyáltalán nem tájékoztatta a feleket annak ellenére, hogy ezek voltak a tranzakció előkészítésének leglényegesebb elemei. A 2011. október 28-i lezárási ajánlat megnevezésű elszámolás egy egyszerű, önrőből történő végtörlesztés esetén kibocsátásra kerülő dokumentum, amelyet bármelyik kereskedelmi bank napokon belül ki tud bocsátani egy kölcsönügylet vonatkozásában és abban nem is jelenik meg refinanszírozási elem, így a késedelmet nem lehet a refinanszírozási ügylet bonyolultságával magyarázni. Az alperes a struktúra jóváhagyásának hosszadalmasságára hivatkozott, ezt az elsőfokú bíróság el is fogadta a tájékoztatási kötelezettség teljesítése kapcsán, ugyanakkor a ... Bank Zrt.-nek 2011. augusztus 11-én már egy kész refinanszírozási javaslatot továbbított. A vevő szándéknyilatkozata szerint 2011. december 31-ig tartotta fenn ajánlatát, ennek ellenére az alperes nem gondoskodott a tranzakció előkészítésének felgyorsításáról, és nem szerezte be a feltételes törlési engedélyt.

Egy esetleges kölcsönfelvétellel megvalósított refinanszírozás először a 2011. december 12-én küldött alperesi levélben jelent meg lehetőségként. Korábban az alperesi refinanszírozási szándék nem derült ki az alperesnek a vevő, illetőleg a felperes felé történő kommunikációjából. A „Lezárási Ajánlat” elnevezésű dokumentum, illetőleg az eredeti vevői szerződéstervezet is azzal az esettel számolt, hogy a teljes tartozás visszafizetésre kerül. Az alperes kommunikációja is egyszerű végtörlesztési szándékról tesz tanúbizonyságot (a ... Bank Zrt. felé küldött 2011. augusztusi levelében ugyan refinanszírozási struktúrát terjesztett elő, azonban ezen iratot nem tették hozzáférhetővé). Ha az alperes tájékoztatta volna arról, hogy egy esetleges refinanszírozás ennyire lelassítja tranzakciót, akkor más megoldást választott volna. Előadása szerint a tartozás nagyságrendje sem volt számára nyilvánvaló az árfolyam ingadozás okán.

Az elsőfokú ítélet tényként kezeli, hogy az alperes rendelkezésére álló bemutatott saját eszközök a teljes tartozást nem fedezték, illetőleg a lízingszerződésből fennmaradó tartozás egészének megszüntetéséhez szükséges teljesítést nem ajánlott fel, azonban erre a perben nem folyt bizonyítás.

Az önerőből történő végtörlesztésre nem a források hiányában nem került sor, hanem azért, mert az alperes refinanszírozást ajánlott, arról viszont már nem tájékoztatta, hogy ennek előkészítése lényegesen lelassítja a folyamatot, és lehetetlenné teszi olyan alapidokumentumok kiadását, amelyek a vevő megtartásához szükségesek lettek volna.

A felperes a fellebbezésében részletesen megjelölte továbbá, hogy mely ítéleti ténymegállapításokat tart pontatlannak, hiányosnak, illetőleg tévesnek. Kifejtette, hogy iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes lezárásra vonatkozó ajánlattervezeteinek elkészítésével, illetve módosításaival folyamatosan együttműködött, mivel a teljes lezárási folyamat során egy darab hivatalos irat született, amely adott esetben lezárási ajánlatként értelmezhető, ez a 2011. október 28-án megküldött „Lezárási Ajánlat” elnevezésű irat. Az alperes akkor járt volna el úgy, ahogyan az adott helyzetben általában elvárható, ha ésszerű határidőkön belül, és nem 95 nappal a kérelem érkezését követően megküldi a lezárási tájékoztatást, valamint indokolatlan késedelem nélkül beszerzi a ... Bank feltételes törlési engedélyét. Iratellenes az a megállapítás is, hogy az alperes kölcsönügylet előkészítését kezdte meg, mivel a felek között konkrét egyeztetések kölcsönügyletre vonatkozóan nem folytak a lezárási kísérlet során. Iratellenesnek tartotta azt a megállapítást is, hogy 2011 júliusa és októbere között folyamatos egyeztetés zajlott a felek között, mivel a 2011. július 26-án megküldött lezárási kérelmet követően 2011. év során mindösszesen két kommunikáció érkezett az alperestől, az első augusztusban – nevezetesen **P. Zs.** azon közlése, hogy a tranzakció jóváhagyása hosszadalmasabb folyamat lesz –, a másik pedig a 2011. október 28-i lezárási tájékoztató. Az elsőfokú bíróság ezen megállapítások kapcsán nem indokolta meg, hogy milyen módon jutott az adott következtetésre, és e körben milyen bizonyítékokat és hogyan mérlegelt, indokolási kötelezettségét ezért e tekintetben is megsértette.

5.

A felperes a másodfokú eljárásban kifejtette még, hogy a per tárgyát valójában az képezi, hogy kiterjed-e bármely bank szerződésben részletezett, vagy jogszabályon alapuló tájékoztatási és együttműködési kötelezettsége arra, hogy ésszerű határidőben kiadja a lízing- vagy kölcsönjogviszony adósa számára azon iratokat (pl.: a fennálló tartozást rögzítő egyenlegközlőt, valamint feltételes törlési engedélyt), amelyek szükségesek és elengedhetetlenek ahhoz, hogy az adós a törvény és a szerződés által biztosított, a pénztartozás idő előtti visszafizetését lehetővé tevő alanyi jogát gyakorolja. Amennyiben ezen kérdésre igen a válasz, akkor abban kell állást foglalni,

hogyan megalapoz-e kártérítési felelősséget az alperes oldaláról a fent említett iratok kiadásának, illetőleg továbbításának elmulasztása, ha emiatt a tartozás idő előtti kiegyenlítésére vonatkozó alanyi jogának gyakorlásától esik el, és később csak rosszabb feltételek mellett tudja e jogát gyakorolni. Az alperes lassú reakcióideje, együttműködésének hiánya miatt elvesztette vevőjét, aki azért állt el a szerződéskötéstől, mert az ahhoz elengedhetetlen nyilatkozatokat és dokumentumokat nem kapta meg, az alperes a tranzakció előkészítésében nem haladt, azonban a tranzakcióhoz és a vevő pénzügyi teljesítőképességének igazolásához több olyan további dokumentumot kért, amelyekre szükség nem volt, mert sem az egyenlegközlés, sem a feltételes törlési engedély kiadásához nem szükséges tudni a lezárás módját és a formáját. Érthetetlen, hogy miért kellett a 2011. augusztus 28-i lezárási ajánlatra három hónapot várni, hiszen annak tartalma független a lezárás módjától. Az alperes nem küldte meg a ... Bank feltételhez kötött hozzájárulását annak ellenére, hogy az 2011. november 23-a óta a birtokában volt, és csak 2012 januárjában tájékoztatta arról a feleket, hogy a ... Bank fedezetigazolást kér. A vevő 2012 januárjában elállt a vételi szándékától, mivel az alperes egyetlen, a tehermentes ingatlanszerzés alátámasztásához szükséges dokumentumot sem adott át a részére, és az alperes korábbi lassúsága miatt a tranzakció továbbra sem látszott ésszerű időben lezárhatónak. Annak hatására, hogy az alperes elmulasztotta kiadni a kért dokumentumokat, 2011-ben nem tudták értékesíteni az ingatlant.

6.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Kifejtette, hogy a rendelkezésre álló okiratok alapján a tényállás hiánytalanul tisztázható volt, nem volt olyan ténybeli hiányosság, amelynek pótlására az okirati bizonyítékokon túl további bizonyítást kellett volna felvenni. A keresetlevélben megnevezett tanúk kihallgatásától nem volt várható a jogvita szempontjából releváns vallomás. A felperes keresetében nem kérte, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezésben megjelölt kérdések vonatkozásában hallgasson ki tanúkat, ez egyébként szükségtelen is lett volna, mivel együttműködési kötelezettségének szempontjából nem bír jelentőséggel, hogy a felperes vevőjelöltjének szerződéstervezete miért nem tartalmazott utalást refinanszírozásra. Az árfolyam ingadozás ténye sem bír jelentőséggel, és az sem tartozik a lízingszerződés lezárására vonatkozó együttműködési kötelezettségéhez, hogy a felek mikor kezdtek egymással tárgyalni refinanszírozási kölcsön felvételéről.

A felperes az elsőfokú eljárás során nem tett tényállítást arra, hogy a lízingtárgy értékesítését követően a lízingszerződés lezárásához szükséges fennmaradó összeget önerőből akarta, illetőleg

tudta volna fedezni, és pótfedezetet nem ajánlott fel az éppen zajló adósminősítési eljárásban, így alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróságnak ezen nem állított események vonatkozásában tanúkat kellett volna meghallgatnia. A lízingszerződés tárgyát képező ingatlan eladási árának előtörlesztésként történő felperesi felajánlása úgy, hogy a vételár nem fedezi a lízingbevevő teljes tartozását, jogdogmatikailag nem minősül sem előtörlesztésnek, sem lezárási kezdeményezésnek. Részleges előtörlesztést – amit el kellett volna fogadnia – felperes nem kívánt felajánlani, lezárást pedig vagy nem akart, vagy nem tudott felajánlani, de ami a lényeg, nem ajánlott fel. A lízingtárgy értékesítésével a lízingszerződés megszűnik és megszűnt szerződést sem jogcímében, sem máshogyan módosítani nem lehet.

Megfelelő időben jelezte a felperesnek, hogy a lízingszerződés lezárásához szükséges kölcsönszerződés megkötése viszonylag hosszabb ideig tarthat. Sem jogszabályi, sem szerződéses kötelezettség nem terhelte abban a vonatkozásban, hogy a restrukturálási ügylet keretében a lízingszerződésre vonatkozó lezárási tájékoztató elkészítésével kapcsolatosan mennyi időt vehet igénybe. 2011 augusztusa és októbere között megkezdte a refinanszírozáshoz kapcsolódó intézkedések megtételét, egyeztetett a refinanszírozó bankkal, illetve a tervezett kiváltó kölcsönügylethez kapcsolódó pótfedezetre vonatkozóan értébecslés elkészítését írta elő. A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a lezárási ajánlatot csak 2011. október 28-án kapta meg. A vevőjelölt ezt követően három hónappal állt el az adásvételtől, és a felperes is elismerte, hogy 2011 novembere és 2012 januárja között intenzív egyeztetés folyt a felek között, amiből az következik, hogy a vevőjelölt attól függetlenül lépett vissza, hogy csak 2011. október 28-án és nem korábban közölte lezárási ajánlatát.

A felperes nem állította és nem is bizonyította, hogy képes lett volna a fennmaradó összeget önerőből fedezni, sem azt, hogy erre vonatkozó szándékát közölte volna. Nem végtörlesztési kérelemmel élt, azt nem is tehette, hiszen pontosan tisztában volt azzal, hogy a vevőjelölt által ajánlott összeg nem lesz elegendő ahhoz, hogy a lízingszerződés alapján fennálló valamennyi tartozását fedezze. A felperes könyvvezetésre kötelezett gazdasági társaság, ezért amikor úgy döntött, hogy elfogadja a vevő vételi szándékát, akkor a saját szerződésének, illetőleg könyvelésének összevetésével ellenőrizni tudta, hogy nagyságrendileg mennyi tartozása áll fenn különös tekintettel arra, hogy havonta küldött értesítőt az egyes törlesztésekről, illetve a lejárt tartozásokról. A pótfedezetre vonatkozó értébecslés megrendelésének 2011. szeptember 1-jei dátuma bizonyítja, hogy a felperes már az ügylet kezdetén tudta, hogy a lízingtárgy eladása nem

fogja a lízingszerződés alapján fennálló összes tartozást fedezni, hiszen a felek már elkezdték kidolgozni a hiányzó összeg fedezését szolgáló új kölcsönügylet feltételeit.

7.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

8.

A fellebbezés nem alapos.

9.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdései alapján. Az ítéletábra elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülbírálatot kizárná. A felperes alaptalanul kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem adta indokát a keresetlevélben tett tanúbizonyítási indítvány mellőzésének, mert az elsőfokú bíróság a keresetet a szerződésszegés hiányára tekintettel utasította el és rögzítette, hogy e körben a felperesnek nem volt bizonyítási indítványa. Az iratokból megállapítható, hogy a felperes az elsőfokú tárgyalás berekesztését közvetlenül megelőzően valóban akként nyilatkozott, hogy a szerződésszegés tényére vonatkozóan tanúbizonyítási indítványa nincsen. „Bizonyítási eszközként tanú vallomását csak annak érdekében jelölte meg, hogy a vevő elállása oksági kapcsolatban volt az alperes állított szerződésszegésével”. A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az alperes jogellenes magatartásával összefüggésben további bizonyításnak – indítvány hiányában – nem volt helye. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú eljárás megismétlése a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján azért sem volt indokolt mert – a később kifejtettek szerint – az alperes nem tette vitássá a keresetnek a szerződésszegésre vonatkozóan a másodfokú tárgyaláson pontosított ténybeli alapját. A felperes a hatályon kívül helyezésre irányuló indítványának egyéb konkrét okát, eljárási szabálysértést nem jelölt meg, és az ítéletábra sem észlelt olyan hivatalból figyelembe veendő eljárási hibát, ami az ítélet hatályon kívül helyezését indokolta volna, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

10.

Az elsőfokú ítélet által megállapított tényállás kiegészítésre szorul különös tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság eljárása során nem tisztázta a kereset ténybeli alapját.

A felperes az elsőfokú eljárás során ellentmondásos nyilatkozatokat tett a tényállításait illetően. Elsődlegesen azt adta elő, hogy 2011 júliusában előtörlesztésre irányult a szándéka, azonban a felek előtt nem volt világos, hogy a vételár fedezi-e az előtörlesztés miatt felmerülő összes költséget, és a 2011. október 28-i lezárási ajánlatból vált egyértelművé számára, hogy a vételár beszámításán túl lesz olyan költség, amelyet fedeznie kell (7. számú jkv. 2. oldal utolsó bekezdés). Az eljárás későbbi szakában, a 9. sorszámú beadványában már arra hivatkozott, hogy az alperesnek 2011. szeptember 5-ig nyilatkoznia kellett volna, hogy a fedezethiány finanszírozására további kölcsön biztosítására nem képes annak érdekében, hogy a finanszírozást más forrásból még időben biztosíthassa. A 2017. február 14-i tárgyaláson sem vitatta, hogy a 2011-ben megkötni kívánt szerződés alapján maradt volna mintegy 60 millió forint olyan további tartozás, amelyet finanszírozni kellett volna, és állította, hogy amennyiben az alperes időben jelzi, hogy nem képes, vagy nem akar a finanszírozásban részt venni, akkor gondoskodott volna más forrásból a hiányzó összeg megfizetéséről (12. sorszámú jkv. 2. oldal).

A keresetből egyértelmű volt ugyanakkor, hogy a felperes szerződésszegéssel okozott kár megtérítését kéri. A jogvita eldöntéséhez ezért azt kellett vizsgálni, hogy miben állapodott meg az alperessel, mi volt a közöttük létrejött szerződéses jogviszony tartalma figyelemmel arra a nem vitás tényre is, hogy a lízingszerződés lezárásával kapcsolatosan az alperes megkezdte a felperes részére egy kölcsönszerződéses konstrukció kidolgozását. A felperes az elsőfokú eljárás során a fentiek szerint önerőből történő törlesztésre és kölcsönből való törlesztésre is hivatkozott, de fellebbezésében állította azt is, hogy konkrét egyeztetések a kölcsönügyletre nem folytak, illetve azért nem források hiányában nem került sor a végtörlesztésre, mert az alperes refinanszírozást ajánlott. A másodfokú tárgyaláson kifejezett kérdésre már úgy nyilatkozott, hogy tényállításai közül azt tartja fenn, mely szerint 2011 júliusában a vételárral nem fedezett tartozás saját forrásból történő finanszírozásában állapodtak meg az alperessel, majd 2011 augusztusában az volt a megállapodás, hogy a hiányzó összeget az alperes által nyújtott kölcsönből fogja finanszírozni.

Az alperes a másodfokú eljárásban a fentiek szerint pontosított, a kereset ténybeli alapját képező állításokat nem vitatta, ezért az ítéletábra a megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a felek 2011 júliusában a vételárral nem fedezett lízingtartozás felperesi forrásból történő teljesítésében állapodtak meg, 2011 augusztusában pedig már abban, hogy a hiányzó összeget a felperes az alperes által nyújtott kölcsönből fogja finanszírozni.

11.

Az elsőfokú ítélet a releváns tényeket egyébként tartalmazza, az ítéletábra az érdemi döntéssel egyetért, annak indokait azonban a fellebbezésben foglaltra is tekintettel kiegészíti, illetve pontosítja.

12.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes a tartozás egészének megszüntetéséhez szükséges teljesítést nem ajánlott fel, ezt a másodfokú eljárásban már maga sem állította. Oszítja az ítéletábra azt a megállapítást is, hogy az alperes szerződésszegést nem követett el, az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét nem sértette meg, de ebben a körben az alábbiaknak tulajdonít jelentőséget.

A felperes az alperes kártérítési felelősséget megalapozó mulasztásaként egyfelől azt jelölte meg, hogy késve nyilatkozott a fennálló tartozás összegéről. A per másodfokú tárgyalásán e körben azt adta elő, hogy az óvadéki számla egyenlegének hiánya volt az akadálya annak, hogy maga is ki tudja számolni a lízingszerződésből eredő fennálló tartozásának összegét. E hivatkozása azonban súlytalan, hiszen a saját maga által kötött óvadéki szerződés rendelkezéseit nyilvánvalóan ismerte vagy ismernie kellett, azzal is tisztában kellett lennie, hogy mekkora összeget helyezett el az óvadéki számlán, így az a körülmény, hogy annak egyenlegét esetlegesen nem ismerte, a saját felróható magatartására vezethető vissza, amelyre a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem hivatkozhat.

A felperes másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata szerint az elszámolást nem is konkrét időpontra kérte, hanem a szerződéses konstrukció létrejöttének időpontjára, vagyis akkorra, mikor az alperes értékesíti az ingatlant és a lízingszerződésből eredő tartozás is rendezésre kerül. Ebből az is következik, hogy a felek megállapodása alapján az alperesnek az együttműködési kötelezettsége körében sem kellett korábbi időpontban az elszámolást a felperes részére átadni. Ehhez képest a perben nem merült fel, a felperes nem hivatkozott arra, hogy az alperesnek jelezte volna az óvadéki számla egyenlegével kapcsolatos hiányos ismeretét.

A felperes kifogásolta a feltételes törlési engedély beszerzésével kapcsolatos alperesi késlekedést is, amellyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette, hogy a lízingszerződés rendelkezései

alapján az alperesnek nem volt kötelezettsége a refinanszírozó bank feltételes törlési engedélyének a beszerzése. Arra utaló adat, hogy az alperes erre egyebekben kötelezettséget vállalt volna, nem merült fel, ilyenre a felperes sem hivatkozott, melyből következően az alperes terhére rótt ezen mulasztás sem alapíthatja meg a kártérítési felelősségét.

A Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felek között az egyeztetések során tett nyilatkozatok nem tekinthetők a régi Hpt. hatálya alá tartozó panasznak, ezért csak utal az elsőfokú bíróság e körben kifejtett helytálló indokaira, azok megisméltése nélkül.

A fentieket meghaladóan sem a lízingszerződés felperes által a másodfokú tárgyaláson megjelölt 9.4. pontja, sem pedig a szerződés egyéb pontja nem rendelkeznek a felperes által felvázolt konstrukcióról. A szerződéses rendelkezéseknek a szavak általánosan elfogadott jelentése szerinti értelmezése alapján nem vonható le olyan következtetés, hogy a lízingdíjak teljes összegére vonatkozó előtörlesztési szándék bejelentésének minősülne, hogy a felperes a vételár beszámításával és a fennmaradó összeg alperes részére történő megfizetésével kívánja teljesíteni a lízingszerződésből eredő kötelezettségeit. E körben az ítéltábla szintén osztja az elsőfokú bíróság indokait.

13.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – a fent kifejtett indokolásbeli pontosításokkal, illetve kiegészítéssel – helybenhagyta.

14.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell megfizetnie az alperes részére a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló költséget. Az ítéltábla az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján az elsőfokú ítélet szerinti összeg felében, azaz 500.000 forint + áfa összegben állapította meg.

Budapest, 2018. március hó 8. napján

. Sándor Ottó s. k.

a tanács elnöke

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

előadó bíró

. Buglyó Gabriella s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő