

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Lóránt Ibolya ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a Halászné dr. Balkay Hanna ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 1.P.XII.23 575/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 43.Pf.632 147/2007/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. évi április hó 15. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 12 000 (tizenkétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperesek először a **b-i.** ingatlanra 2004. november 15-én az alperessel és német állampolgárságú házastársával kötöttek adásvételi szerződést 28 500 000 forint vételár ellenében. Ezt a szerződést felbontották, mert az alperes házastársa nem kapta meg az ingatlanszerzési engedélyt. A felperesek ezt követően 2005. január 18. napján ugyanezen ingatlanra, ugyanilyen vételáron az alperessel kötöttek adásvételi szerződést, amelynek 4. pontja tartalmazza a 3 000 000 forint foglaló átadását és a következőket: az eladók tudatában vannak annak, hogy a vevő a vételár egy részét bankkölcsönből kívánja fedezni, amennyiben a bankkölcsön nem kerülne a vevő javára folyósításra, ebben az esetben nem kívánnak élni a foglalóhoz kapcsolódó szankciókkal és vállalják, hogy a kapott foglalóból 2 400 000 forintot az erről szóló értesítést kézhezvételét követő két banki napon belül a vevő részére visszafizetik. A vevő vállalta, hogy az említett összeg teljesítését követő két munkanapon belül kiadja mindazokat a nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az ingatlan-

nyilvántartásba a vevő részére bejegyzett tények törlésre kerüljenek.

A szerződés 5/a. pontja szerint a vevő legkésőbb 2005. február 15. napjáig megfizet további 15 500 000 forintot, banki átutalással az eladók által meghatározott bankszámlára előlegként. Az 5/b. pont szerint a vételárból fennmaradó 10 000 000 forintot a vevő bankkölcsönből fizeti meg legkésőbb 2005. március 15. napjáig oly módon, hogy a kölcsönt folyósító bank azt közvetlenül az eladók részére folyósítja.

A felperesek tudtak arról, hogy az alperes minimálbéren van, ezért nem valószínű, hogy hitelt kapna. Az alperes 2005. február 15-én faxon értesítette a felpereseket arról, hogy a perbeli ingatlan megvásárlásához a bankok részére a kölcsönt nem folyósítják, így az adásvételi szerződésben foglalt fizetési kötelezettség nem teljesíthető. Kérte, hogy a felperesek az adásvételi szerződéshez szükséges okiratok aláírására és a 2 400 000 forint visszafizetésére jelöljenek meg számára egy megfelelő időpontot. A felperesek válaszlevelükben közölték, hogy az alperes az esedékes fizetés megtagadásával együtt szerződésszegést követett el, alapos okuk van feltételezni, hogy nem járt el kellő körültekintéssel a hitel felvételét illetően és azt is elképzelhetőnek tartják, hogy már a szerződés megkötésekor is tévedésbe tartotta őket a hitelfelvételi szándékát és esetleges hitelképességét illetően.

Mivel a felek jogi képviselői is fenntartották képviseltjeik álláspontját, a jogvita nem került rendezésre, így a felperesek terjesztettek elő keresetet, amelyben a Ptk. 295. §-ára alapítottnan kérték az alperes tulajdonjog fenntartásának törlésére irányuló nyilatkozat benyújtására, másodsorban az alperes szerződésszegésére figyelemmel a foglalóhoz fűzött szankció alkalmazását.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint nem járt el rosszhiszeműen. Azért nem adja ki a törléshez szükséges nyilatkozatot, mert a felperesek szerződésben vállalt kötelezettségének a teljesítésére vár. Hivatkozott arra, hogy minden tekintetben a szerződésben foglaltak szerint járt el, a felperesek tudták, hogy nem tudja garantálni minden kétséget kizáróan a kölcsön folyósítását, ezért került a szerződésbe a foglalóra vonatkozó jogkövetkezmények jogszabálytól eltérő rendelkezése.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Azt vizsgálta, hogy az alperes a szerződésben foglaltak szerint járt-e el és az általa felhozott indokok alapul szolgálhatnak-e a hozzájáruló nyilatkozat megtagadására. Megállapította, hogy a felperesek a szerződésből fakadó kötelezettségüknek nem tettek eleget, mert az alperes azon nyilatkozatára, hogy a bankok nem

folyósítanak hitelt részére, nem teljesítették a szerződés 4. pontjában foglaltakat és nem adták vissza az alperesnek a foglalóból visszajáró 2 400 000 forintot. Nem tartotta megalapozottnak a felpereseknek azt az előadását, hogy az alperes nem kért kölcsönt és ezért nem is kapott. Az alperes komoly szerződéskötési szándékát jelezte, hogy amennyiben nem kapna banki hitelt, akkor a foglaló összegéből 600 000 forintról lemond, így minden tekintetben érdekében állt, hogy a szerződés szerinti 10 000 000 forint összegű kölcsönt megkapja. Hivatkozott a megkeresett bankok nyilatkozataira és a perben meghallgatott banki tisztviselők tanúvallomására, amelyből az állapítható meg, hogy az alperes csak akkor kerül a bank rendszerében feltüntetésre kérelmezőként, ha benyújtja a hitelkérelmet. Az ügyintézők viszont a hitelkérelem benyújtását megelőzően támpontot adnak az ügyfelüknek az általuk előadott vagyoni viszonyokra tekintettel arra nézve, hogy kedvező lehet-e a hitelkérelem elbírálása. Mivel az alperes nem kapott kedvező választ, ezért az üzletszabályzat szerinti hiánytalan kérelmet sem tudta benyújtani, így nem került a bankok nyilvántartásába. A továbbiakban az volt az álláspontja, hogy a felperesek keresete idő előtt, mert az alperestől csak azt követően lehet jogszerűen kérni az ingatlan-nyilvántartásból való törléshez szükséges nyilatkozatot, amennyiben a felperesek az alperes részére a foglalóból visszajáró összeget visszafizetik. Kifejtette, hogy az alperes a szerződésben foglaltaknak megfelelően járt el, amikor jelezte, hogy nem kap hitelt, ezért szerződésszegést nem követett el és a szerződésben foglaltak alapján nem is kellett megfizetnie a 15 500 000 forintos vételárrészt.

Az elsőfokú ítélet ellen, annak megváltoztatása és kereseti kérelmüknek helytadó határozat meghozatala érdekében, a felperesek fellebbeztek.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, a jogi indokokat és a tényállást kiegészítette. Utalt az adásvételi szerződés 5/b. és 5/a. pontjaiban foglaltakra, amely szerződéses rendelkezés tartalmát tekintve szerződést felbontó feltétel: ha bármilyen okból a bank a kölcsönt nem folyósítaná, úgy a peres felek a szerződést felbontják és az addig teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ebben az esetben a teljesítéssel a felpereseknek kell elől járniuk, s mivel a felperesek ezen kötelezettségüknek nem tettek eleget, nem követelhetik az alperes szerződésben vállalt jognyilatkozatának pótlását a Ptk. 295. §-a szerint. A továbbiakban rámutatott, hogy az elsőfokú ítélet indokolásában helytelenül állapította meg, hogy a felperesek keresete időelőtti, mert ez esetben permegszüntetésnek lenne helye, azonban a jelen esetben nem a felperesek keresetének időelőttiségéről van szó, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a perben érdemi határozatot hozott.

A jogerős ítélet ellen - annak az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatályon kívül helyezése és a kereseti kérelmüknek helytadó határozat meghozatala érdekében - a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtették, hogy az ügyben eljáró bíróságok a tényállást teljeskörűen nem derítették fel, nem értékelték a 2004. november 15. napján kelt adásvételi szerződéssel kapcsolatosan az alperes rosszhiszemű eljárását. A jelen ügy szempontjából ugyanis döntő, hogy a második adásvételi szerződés megkötésére azért került sor, mert az alperes házastársa azt állította, hogy nem kapott ingatlanszerzési engedélyt. Ezzel szemben az a tényleges helyzet, hogy a közigazgatási hivatal nem elutasította a kérelmet, hanem a kérelmet a kérelmező vonta vissza. Az alperes nem jóhiszeműen járt el, mert valótlan tényre hivatkozott és a másodfokú bíróság nem korrigálta az elsőfokú ítélet ezen iratellenes megállapítását. Álláspontja szerint a bíróság megalapozatlan és jogszabálysértő következtetéseket vont le, mert nem megfelelően értékelte azt a tényt, hogy az alperes azért nem kapott bankhitelt, mert nem kért. Fenntartották álláspontjukat, hogy az alperes eljárása sértette a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdését, mert nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható. Az alperes nem nyújtott be hitelkérelmet a bankhoz, erre vonatkozóan a megkeresett hét bank a felperesek álláspontját támasztotta alá, amelyet viszont a bíróság elsőfokú eljárásában nem vett figyelembe. Nem vette figyelembe a bíróság az alperest terhelő azt a tényt sem, hogy valótlan volt az az állítása, miszerint a bankok feltételeinek nem felelt meg, mert ezeket a hivatkozásokat írásban cáfolták. Kifogásolták a továbbiakban, hogy a bíróság nem vizsgálta az alperes szerződésszegését, nevezetesen azt, hogy 2006. február 15. napján nem banki hitelből kellett volna vételárat törleszteni, hanem a második részletet kellett volna kifizetnie. Az alperes február 15. napján közölte, hogy nem kap bankhitelt, pedig ekkor a szerződésben foglalt második részletet kellett volna megfizetnie.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperesek keresetének elbírálása során a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdése az irányadó, amely szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalat elveszti. A perbeli ügylet kapcsán az alperes a foglalatot akkor veszíti el, ha a bankhitel folyósításának a megghiúsulásáért felelős lenne. Ezt a Pp. 164. §-ának (1) bekezdéséből következően a felpereseknek kellett volna bizonyítania.

A felperesek előtt ismert volt, hogy a bankhitel felvétele nehézségekbe fog ütközni. Az I.r. felperes az 5. sorszámú

jegyzőkönyvben maga adta elő, hogy volt olyan gondolat is, hogy a második szerződést az alperes nem köti meg, mert az alperes említette, hogy egyedül lenne szerződő fél és minimálbéren van, tehát nem valószínű, hogy hitelt kapna. A felperesek ezt a kockázatot vállalva kötötték meg az adásvételi szerződést, ezért az alperes felelőssége abban az esetben lett volna megállapítható, ha a felperesek kétséget kizáróan bizonyítják, hogy az alperesnek felróható a bankhitel folyósításának az elmaradása. A felperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget; a megkeresett bankok nyilatkozatai ennek megállapítására nem alkalmasak.

Az általános élettapasztalat és a peradatok, különösen V. M. és K. Gy. 25. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomása azt támasztja alá egyrészt, hogy az az ügyfél kerül a bank rendszerébe kérelmezőként feltüntetésre, aki benyújtja a hitelkérelmet, másrészt a banki tisztviselők a kérelem benyújtása előtt tudnak támpontot adni az ügyfélnek, hogy a vagyoni viszonyára tekintettel kedvező lehet-e hitelkérelme elbírálása. Az nem várható el az alperestől, hogy valamennyi bankhoz forduljon hitelkérelme előzetes felmérése érdekében, így nem állapítható meg, hogy az alperes eljárása sérti a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésében foglaltakat. A bankhitel felvételének elmaradása miatt felelőssége nem állapítható meg, ezért a bíróság helytállóan utasította el a felperesek keresetét.

A korábbi szerződésnek a jelen ügylet elbírálása szempontjából nincs kihatása; egyébként a felperesek erre a fellebbezésben hivatkoztak, ennek figyelembevételét viszont a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése tiltja.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek egyetemlegesen az alperes felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére.

b-i., 2008. április 15.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
dr. Harter Mária sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok