

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30. 397/2010/5. szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Szirmai Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Lukovits Péter ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 1.P.20.034/2008. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Bíróság 57.Pf.636.906/2009/5. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 57.Pf.636.906/2009/5. számú ítéletét a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartja, a felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 32.000 (Harminckettőezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság 5. sorszámú ítéletével elutasította a felperesnek kártérítés jogcímén 2,742.342 Ft és járulékai megfizetésére irányuló keresetét, amelyet arra alapított, hogy az alperessel mint hitelezővel kötött kölcsönszerződést az alperes megszegte, mert a kölcsön folyósítását jogos indok nélkül megtagadta. Az elsőfokú ítélet tényállása szerint a felperes 2001-ben deviza alapú kölcsönt vett fel a Bank Rt-től, melynek visszafizetését a felperes és családja tulajdonában álló ingatlanra alapított jelzálogjog biztosította. A felperes a kölcsön törlesztő részleteit nem tudta fizetni, ezért annak kiváltására 2005. június 10-én az alperessel kölcsönszerződést kötött. Ebben az alperes azt vállalta, hogy 8,000.000 Ft-nak megfelelő - 160,70 HUF/CHF bázis vételi árfolyamon számolva - 49.782 svájci frank összegű kölcsönt nyújt a felperesnek. A hitelezőnek a kölcsön összegét jutalék ellenében - a szerződéskötéstől számított 60 napig - kellett az adós rendelkezésére tartania. A kölcsön rendelkezésre bocsátásának az volt a feltétele, hogy meghatározott okiratokat az adós átadja a hitelezőnek, ezek között szerepelt az az okirat is, amely tanúsítja, hogy a kölcsön visszafizetésének biztosítására alapított és a refinanszírozó bank részére átruházott, valamint a hitelező

részére biztosított vételi jog legalább széljegyen feltüntetésre került az ingatlan-nyilvántartásban. A kölcsön folyósításának feltétele volt, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan tehermentes legyen, és hogy a kiváltandó bankhitel összege a folyósítás értéknapiján ne haladja meg a folyósítható kölcsön összegét. A kölcsön folyósítása a szerződés szerint forintban történik, még pedig a folyósítás napján jegyzett svájci frank vételi forint árfolyamán. A kölcsön összegéből levonásra kerül a szerződéskötési díj, a hitel-adminisztrációs díj és a kaució összege. A kölcsön összege két részletben kerülhetett folyósításra, az első részlet közvetlenül a Bank Rt. részére abból a célból, hogy a biztosítékként megjelölt ingatlanon fennálló jelzálogjoga törlésre kerüljön. Még a kölcsön további része akkor, ha a korábbi hitelezőnek a jelzálogjog törlése iránti kérelme benyújtásra került. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy ha az alperes által átutalt összeg a kiváltandó tartozást nem fedezi, a különbözetet a felperes közvetlenül megfizeti a Bank Rt. részére.

Az önálló zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelem 2005. június 27-én érkezett a földhivatalhoz. Ezen a napon a svájci frank vételi árfolyamára figyelemmel a folyósítható kölcsön összege 6,968.823 Ft volt, viszont a felperesnek a korábbi hitelezővel szemben 7,097.412 Ft tartozása állt fenn 2005. június 8-án, amely tartozás napi 3.742 Ft-tal növekedett. A felperes a kiváltandó és a folyósítandó hitel közötti különbözetet nem fizette meg. Az alperes a kölcsönt nem folyósította. A felek között vitatott volt, hogy a hitel folyósításának milyen feltételei voltak. Az elsőfokú bíróság a szerződést úgy értelmezte, hogy az első részlet folyósításnak a célja - a jelzálogjog törlése - csak akkor lett volna elérhető, ha a kiváltandó hitelt teljes egészében fedezi a kölcsön összege. Köztudomású tény ugyanis, hogy a pénzügyi intézetek csak akkor járulnak hozzá a biztosíték törléséhez, ha a követelésük teljes egészében megtérül. A különbözet megfizetésére vállalt kötelezettségét a felperes nem teljesítette annak ellenére, hogy a folyósítás akadályáról őt az alperes tájékoztatta. Ezzel megsértette a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében és a 340. §-a (1) bekezdésében foglaltakat. Az alperes nem szegte meg a kölcsönszerződést, mert a folyósítás feltételének hiányában nem volt jogellenes a teljesítés megtagadása, ezért a felperes keresete alaptalan.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és az alperest 1,024.094 Ft-ban és ennek meghatározott részösszegei után járó késedelmi kamataiban marasztalta. Nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a vitatott szerződési kikötés értelmezését és az alperes szerződésszegésének a hiányát illetően. A másodfokú ítélet indokolása szerint az alperes 2005. szeptember 22-ei levelében közölte, hogy milyen okból tagadta meg a kölcsön folyósítását.

Eszerint 2005. június 27-én, amikor a rendelkezésre bocsátáshoz szükséges okirat hozzá beérkezett az ezen a napon érvényes árfolyam szerint 6,968.823 Ft lett volna a kölcsönként folyósítható összeg, ezzel szemben június 8-án a felperes tartozása 7,097.412 Ft volt, amely napi 3,472 Ft-tal növekedett. Ez az ok azonban nem szolgálhatott alapul a szerződés teljesítésének megtagadására, mert a szerződés 3/a. pontja nem tartalmaz olyan kifejezett rendelkezést, hogy ha az alperes által folyósítandó kölcsön alacsonyabb a kiváltandó kölcsönnél, akkor a felperesnek a folyósítást megelőzően ki kellene fizetnie a különbözetet, ennek teljesítése a folyósítás előfeltétele lenne. Nem értett egyet a másodfokú bíróság azzal sem, hogy az alperes megsértette volna a kárenyhítési kötelezettségét. A felperes keresetében érvényesített követelések közül az alperes szerződésszegésével okozati összefüggésben lévőnek ítélte az alperesnek a végrehajtási eljárás keretében kifizetett 836.314 Ft-ot, továbbá a felperes 169.780 Ft végrehajtási költségét és a földhivatali törlésekkel kapcsolatos 18.000 Ft kiadását.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel és elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Jogsabálysértésként a Ptk. 313. §-át és a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdését jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a kölcsönszerződés rendelkezéseit. A hitel folyósítása több feltételhez volt kötve, ezek között szerepelt, hogy a felperes olyan biztosítási szerződést volt köteles kötni a fedezetül szolgáló ingatlanra, amely kedvezményezettként az alperest jelölte meg. Ez csak 2005. augusztus 4-én történt meg, ekkor a rendelkezésre tartási időszakból már 55 nap eltelt. A legkorábbi folyósítás napja augusztus 5-e lett volna, amennyiben a felperes a folyósítható hitelösszeg és a kiváltandó hitelösszeg különbözetét megfizeti és erről igazolást hoz. Ekkor a felperesnek a Bank Rt. felé fennálló tartozása legalább 330.000 Ft-tal több volt, mint amennyit az alperes folyósítani tudott volna. A szerződés 3/a. pontja szerint a hitel abból a célból került volna folyósításra, hogy az ingatlanon fennálló jelzálogjog törlésre kerüljön. A folyósítható kölcsön összegéből azonban nem volt tehermentesíthető a fedezet, így nem is szolgálhatott volna a kölcsön biztosítékaul. Az alperes nem folyósíthatta a hitelt fedezet nélkül. A felek a kölcsönszerződésben az alperes első helyen rangsorolt önálló zálogjogának alapítását kötötték ki a felperes fedezetként megjelölt ingatlanára. Mivel a folyósítható hitel összege nem érte el a kiváltandó tartozás összegét, a felperes fizetési kötelezettségének teljesítése nélkül a szerződés sem érthette el a célját. A hitel folyósításának a feltétele volt a hitelek különbözetének megfizetése, így ennek elmaradása miatt az alperes

jogos okkal tagadta meg a teljesítést. A felperes tudomással bírt e kötelezettségéről és mivel nem hárította el a hitel folyósításának az akadályát kára saját felróható magatartása miatt keletkezett. Azt a Ptk. 4. §-a értelmében másra nem háríthatja át. Az alperes a szerződésnek megfelelően tartott igényt a szerződéskötési és a hitel adminisztrációs díj 405.475 Ft összegére, azt jogosan érvényesítette a végrehajtás keretében, az alperesnek nem róható fel, hogy a követelés behajtása a felperesnek többletköltséget okozott. A felperes által a Bank Rt. jogutódjának megfizetett végrehajtási és földhivatali eljárási költség sem a felperes felróható magatartása következtében keletkezett.

A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból a jogerős határozat nem törvénysértő.

Annak eldöntéséhez, hogy az alperes jogos okkal tagadta-e meg a kölcsön folyósítását a szerződési nyilatkozatokat kellett értelmezni, amelyet a másodfokú bíróság a Ptk. 207. §-a (1) bekezdésének megfelelően végzett el. Figyelembe kell még venni a szerződés értelmezésénél a Ptk. 207. § (2) bekezdésének - a jelen perben irányadó - rendelkezését is, miszerint ha a fogyasztói szerződés tartalma az (1) bekezdésben foglalt szabály szerint nem állapítható meg egyértelműen, a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni. A Ptk. 685. §-ának e/ pontja értelmében fogyasztói szerződés az a szerződés, amely a fogyasztó (685. § d/ pont) és olyan személy között jön létre, aki (amely) a szerződést gazdasági vagy szakmai tevékenysége körében köti. A felperes a Bank Rt-vel a bank által kiadott igazolás szerint személyi kölcsönszerződést kötött, a perbeli kölcsönszerződés célja a szerződés szerint az adós saját forrásainak kiegészítése volt, tehát a per adatai alapján a felperes mint természetes személy gazdasági, illetve szakmai tevékenysége körén kívül kötötte meg a kölcsönszerződést szemben az alperessel, akinek a szerződéskötés gazdasági tevékenységi körébe tartozott.

Helyesen foglalt állást a másodfokú bíróság abban a kérdésben, hogy az alperes 2005. szeptember 22-ei levelében megjelölt okot kell vizsgálni abból a szempontból, hogy az a teljesítés megtagadásának jogos oka volt-e. Tehát az következik-e a szerződési nyilatkozatokból, hogy az alperes csak akkor köteles a kölcsön folyósítására, amennyiben a folyósítás napján a kiváltandó bankhitel összege nem haladja meg az adós részére folyósítható kölcsön összegét. Ilyen feltétel a szerződésben kifejezetten nem szerepel, a Ptk. 207. §-ának (1) és (2) bekezdésére figyelemmel azt is vizsgálni kell, hogy a felperesnek a szerződés egyéb kikötéseire, az alperes feltehető akaratára tekintettel a fenti

körülményt a kölcsönösszeg folyósítása feltételeként kellett-e értenie.

A szerződési kikötéseket értelmezve megállapítható, hogy az alperes kötelezte magát arra a szerződés 2. pontjában a kölcsön rendelkezésre bocsátása cím alatt, hogy a kölcsönt a szerződéskötés napjától számított 60 napig az adós rendelkezésére tartsa jutalék ellenében. A rendelkezésre tartás azt az időszakot jelenti, amely alatt a hitel a kölcsönvevő által igénybe vehető, illetve ameddig a hitel folyósítása a kölcsönadó számára kötelező. A szerződés 2. pontjának címe a kölcsön rendelkezésre bocsátása, amelynek feltételeit a szerződés hét pontban sorolja fel. A felülvizsgálati kérelem tehát tévesen hivatkozik arra, hogy a szerződés második lépcsője a rendelkezésre tartás volt, amelynek feltételeit a 2. pont tartalmazza.

A Ptk. 523. §-ának (1) bekezdése a hitelező szerződéses kötelezettségeként jelöli meg a kölcsön rendelkezésre bocsátását, amely nyilvánvalóan a pénzösszeg átadását, kifizetését jelenti. Amennyiben a 2. pontban írt feltételek megvalósulnak, úgy a szerződés szerint a hitelező kötelezettsége a kölcsön rendelkezésre bocsátása, azaz kifizetése. A szerződés 3. pontja a kölcsön folyósításáról, azaz a folyósítás módjáról, a folyósított kölcsönből levonandó alperest illető díjakról szól és arról, hogy két részletben történik a kölcsön kifizetése. Az első részletet a hitelező a Bank Rt. részére, annak számlájára utalja át avégett, hogy a jelzálogjog törlésre kerüljön. A második részlet pedig csak a törlési nyilatkozat kiadása után kerül folyósításra. Az adós pedig arra vállalt kötelezettséget, hogy amennyiben a hitelező által átutalt összeg a kiváltandó tartozást nem fedezné, az adós saját maga köteles a különbözetet megfizetni. Ezekből a kikötésekből nem lehet arra következtetni, hogy ha a kölcsön összege a deviza árfolyamváltozás, vagy a tartozás növekedése miatt a hitel kiváltására és a jelzálogjog törlésére nem elegendő, akkor az alperes megtagadhatja a folyósítást. Éppen ellenkezőleg, mert a szerződés egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a ha a hitelező által átutalt összeg erre nem elegendő az adós köteles megfizetni a különbözetet. Igaz ugyan, hogy az részlet folyósításának a célja a törlés elérése volt, de ez nem volt egyben a folyósítás feltétele is. Az átutalt összegnek a tartozásra történő elszámolása után lehet megállapítani, hogy marad-e még fenn a korábbi hitelezőnek követelése.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy az ingatlan biztosítéki jellege elveszik, ha az alperes zálogjoga a Bank Rt. javára bejegyzett zálogjogot követő ranghelyen kerül bejegyzésre. A felek tisztában voltak azzal, hogy az alperes önálló zálogjoga csak a korábbi jelzálogjog törlése után kerülhet az első ranghelyre. A kölcsön rendelkezésre bocsátásának (átadásának) a feltétele azonban

nem a törlés volt csak az önálló zálogjogot alapító szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása (érkeztetése), mely szerződésben az alperes lemondott arról a jogáról, hogy a majd megszűnő zálogjog helyén újabb jelzálogjogot alapítson, illetve, hogy annak ranghelyét fenntartsa. A kölcsön folyósításával, amely kötelezettsége lett volna az alperesnek a felperes adóssága is csökken, amely csökkenés - a Ptk. 262. §-ának (3) bekezdése szerint - a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra. Tehát az alperes második ranghelyen biztosított joga esetén sem maradt volna fedezet nélkül a kölcsön, tekintettel arra, hogy az opciós szerződésben 15,000.000 Ft-ban jelölték meg az ingatlan vételárát. A fentiek alapján a szerződési feltételek összevetéséből sem kellett a felperesnek arra következtetnie a nyelvtanilag pontosan értelmezhető szöveg mellett, hogy a folyósítás feltétele nem csupán a 2. pontban megjelölt dokumentumok bemutatása, hanem ezen túlmenően az is, hogy a kiváltandó összeg azonos vagy kevesebb legyen a folyósítandó hitel összegénél, és ezt neki már az átutalás előtt meg kell fizetnie a Bank Rt-nek.

Az alperes azzal is érvelt, hogy a felperes késedelmesen tett eleget az ingatlanra vonatkozó - a megállapodásnak megfelelő - vagyonbiztosítási szerződéskötési kötelezettségének. Ebben a körben az elsőfokú bíróság ítélete tényállást nem tartalmazott, ugyanis az alperes a folyósítás megtagadását nem ennek a feltételnek a nem teljesítésére alapította.

A másodfokú ítéletben is említett levelében a 2005. június 27. napján - a széljegyzéskor - a kiváltandó és a folyósítható kölcsön összegének különbözetére hivatkozott. Ezért a jelen felülvizsgálati eljárásban is csak az lehetett az eldöntendő jogkérdés, hogy az alperes által hivatkozott feltétel valóban a kölcsön folyósításának a feltétele volt-e.

A fentiek szerint a szerződés teljesítése nem a felperesnek felróható magatartás miatt, hanem azért maradt el, mert az alperes tévesen úgy értelmezte a szerződést, hogy annak teljesítését az említett ok miatt jogosan megtagadhatja. A felperes nem sértette meg a Ptk. 4. §-át, az alperes nem bizonyította, hogy abban állapodtak volna meg, miszerint a szerződés megkötése után a hitel kiváltásáig a felperes a Bank Rt-nek törleszt. Ennek ellentmond, hogy a szerződésben az átutalt hitelösszeg és a tényleges tartozás különbözetét vállalta megfizetni. A hitel folyósításának hiányában azonban ilyen kötelezettsége a szerződés szerint nem volt. A Bank Rt-vel kötött szerződés megszegéséért pedig e hitelező irányába tartozik felelősséggel. Amennyiben a kölcsön folyósítása nem történik meg, úgy a szerződés szerint a szerződéskötési díjat és a hiteladminisztrációs díjat akkor kellett volna megfizetnie a felperesnek, ha ő maga nem kéri a kölcsön folyósítását, illetve nem teljesülnek a folyósítás feltételei. A perbeli esetben az alperes szerződésszegése miatt nem történt meg a kölcsön folyósítása, ezért

a felperes feleslegessé váló kiadásait mint a vagyonában beálló értékcsökkenést az alperes köteles megfizetni, azokkal a költségekkel együtt, amelyek a jogtalan behajtás következtében állottak elő, valamint azokat, amelyek a szerződés megghiúsulása folytán érték a felperest.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálat nem vezetett sikerre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes köteles a felperesnek a felülvizsgálattal okozott költségeit megtéríteni, amelynek mértékét a Legfelsőbb Bíróság bruttó összegben a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2010. december 14.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

(PBné)