

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.677/2010/3.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Varga Tamás ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Fehérvári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Fehérvári Béla ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen vételár visszafizetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. szeptember 29. napján kelt 10.G.40.270/2009/25-I. számú ítéletével szemben az alperes 26. sorszámú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással **hagyja helyben**, hogy az alperes a marasztalási összeg után az elsőfokú ítéletben írt időponttól a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles. Mellőzi az elsőfokú eljárási illeték 15 napon belül történő megfizetésére kötelező rendelkezést.

Kötelezi az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 130.000,- (Egyszázharmincezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 252.000,- (Kettőszázötvenkettőezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A felek között 2008. október 20-án adásvételi szerződés jött létre, amely szerint a felperes mint vevő megvásárolta az alperes tulajdonában álló **település neve,/6/A/10.** helyrajzi szám alatti, **(utca neve, házszám)** alatti, 26 m² alapterületű lakóingatlant. A felek a vételárat 9.200.000,- Ft-ban határozták meg, amelyből a szerződés aláírásakor a felperes 500.000,- Ft-ot foglalóként megfizetett,

míg 2008. november 10. napjáig további 3.700.000,- Ft vételárrésztet egyenlített ki. A szerződés 5.c. pontja értelmében a felperes a fennmaradó 5.000.000,- Ft vételárhátralékot a **(pénzintézet neve)** Zrt-től igényelt lakásvásárlási hitelből fizeti meg legkésőbb 2008. december 31. napjáig. A szerződés 5.d. pontjában akként rendelkeztek, amennyiben a pénzintézeti hitel folyósítása a felperes önhibáján kívül akadályokba ütközik, a szerződést a felek felbontják és minden jogkövetkezmény nélkül az eredeti állapotot helyreállítják.

A hitelkérelmet a felperes az alperes által javasolt I... Kft. útján, **(személy 1. neve)** ügynök közreműködésével nyújtotta be a **(pénzintézet neve)** Zrt-hez. A bank a 2008. november 26-án kelt levelében - indoklás nélkül - arról tájékoztatta a felperest, hogy nem áll módjában részére hitelt folyósítani. Ezt követően a felperes más hitelintézeteknél is érdeklődött, de azt a tájékoztatást kapta, hogy biztosíték hiányában nem nyújtanak számára hitelt. A felperes kérésére az okiratszerkesztő ügyvéd elkészítette a szerződést felbontó tervezetet, melyet az alperes nem írt alá. Ugyanezen a napon kelt levelében a felperes tájékoztatta az alperest, illetve a hitelintéző ügynököt a sikertelen hitelfelvételről, és kezdeményezte az alperesnél a szerződés felbontását.

A felperes keresetében a perbeli szerződés teljesítésének lehetetlenülése miatt a 4.200.000,- Ft, valamint ennek 2008. november 10. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a szerződés lehetetlenülése a felperesnek felróható, mivel önhibája miatt nem kapta meg a vételár kifizetéséhez szükséges kölcsönt. Adóstárs, kezes hiányában, illetve a minimálbérre bejelentett jövedelmére figyelemmel, további biztosíték adása nélkül a hitelintézet nem tudott részére megfelelő hitelösszeget nyújtani. Arra is hivatkozott, hogy a felperes csupán egyetlen banknál próbált meg hitelt felvenni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereset szerint marasztalta az alperest. Indokolásában a lefolytatott bizonyítási eljárásra támaszkodva megállapította, hogy a felperes önhibáján kívül nem jutott hozzá a vételár kiegyenlítéséhez szükséges hitelhez. A **(pénzintézet neve)**-től beszerzett iratok szerint a hitelkérelem elbírálása során a bank nem fordult hiánypótlás vagy más nyilatkozattétel céljából a hiteligénylőhöz, ezzel kapcsolatos felperesi mulasztás nem volt megállapítható. A hitelkérelem elutasításáról történő tudomásszerzést követően a felperes más pénzintézeteknél is megkísérelt hitelt igényelni, azonban ez sem járt sikerrel, mivel minimálbérét kevésnek találták a hitelnnyújtáshoz, és a perbeli ingatlant nem tekintették elegendő fedezetnek.

Az ítélettel szemben az alperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a szerződés lehetetlenülése a felperes felróható magatartására vezethető vissza, mivel nem tett eleget a Ptk. 4. §-ában foglalt jóhiszeműség, tisztesség, elvárható magatartás követelményének. A felperes körülményeiben a szerződéskötéstől a hiteligénylésig változás nem állott be, erre figyelemmel, amennyiben a szerződés megkötésekor

körültekintőbben jár el, meggyőződhetett volna arról, hogy annak feltételei alapján hozzájuthat-e a szükséges hitelhez. Valójában nem tett meg minden tőle elvárhatót a hitelfelvétel érdekében: az elutasítás után nem intézkedett kiegészítő fedezet nyújtásáról, adóstárs vagy kezes bevonásáról. Állítása szerint a felperes 4.000.000,- Ft összegű hitelhez hozzájuthatott volna, ajánlotta ugyanis, hogy az udvari parkoló nélkül hozzájárul a vételár 700.000,- Ft-tal történő leszállításához, így a felperesnek a szerződés teljesítéséhez csupán a hiányzó kisebb összeget kellett volna biztosítania.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés az alábbiak szerint **alaptalan**.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetései azonban részben tévesek.

A felperes jogi képviselője az elsőfokú eljárás során több alkalommal megváltoztatta a kereseti követelése jogcímét. A keresetlevél első oldalán arra hivatkozott, hogy a felek az adásvételi szerződés 5.d. pontjában bontó feltételt fogalmaztak meg, amely a jelen esetben bekövetkezett, erre figyelemmel a szerződés megszűnt.

A Ptk. 228. § (2) bekezdése értelmében, ha a felek a szerződés hatályának megszüntét tették bizonytalan, jövőbeni eseménytől függővé (bontó feltétel), a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A felek az adásvételi szerződésükben bontó feltételt jelöltek meg, a hivatkozott rendelkezés szerint, ha a pénzügyi hitel (kölcsön) folyósítása a felperes önhibáján kívül akadályokba ütközik, úgy a szerződést felbontják és minden jogkövetkezmény nélkül az eredeti állapotot helyreállítják. A bank 2008. november 26-án arról értesítette a felperest, hogy a hiteligénylés iránti kérelmét elutasította. Kétségtelen, hogy egyéb hitellehetőség hiányában a felperes nem volt képes a vételárhátralék megfizetésére, ez azonban nem a szerződés lehetetlenülését eredményezte, hanem a szerződésben meghatározott bontó feltétel bekövetkezett, ezáltal a szerződés hatálya a felek minden külön jognyilatkozata (felbontás) nélkül megszűnt.

Az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a felperesi magatartást abból a szempontból, hogy önhiba folytán következett-e be a bontó feltétel. Helytállóan állapította meg e körben, hogy a felperest nem terheli mulasztás: a hiteligényléshez szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat megtette, a kérelem elbírálásához a bank további nyilatkozatokat, egyéb jogcselekményeket nem kért, így a hitelfelvétel nem a felperes hibájából hiúsult meg. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy az adásvételi szerződés nem írta elő a felperes számára a **(pénzügyi szervezet neve)** Zrt. mellett más hitelintézetek felkutatását hitel igénybevétele céljából, így az alperes fellebbezésében hivatkozottakkal ellentétben a felperes többlet magatartásának tekinthető, hogy megkísérelte más hitelintézeteknél eljárva a vételárhátralék kifizetéséhez szükséges hitel felvételét.

Az alperes hivatkozott arra, hogy a szerződés megkötésekor a felperes 500.000,- Ft foglalatot adott át, amelynek visszafizetésére csak abban az esetben tarthat igényt, ha a szerződés megíiusulása nem az ő felróható magatartása miatt következett be (Ptk. 245. § (1) bekezdés). E körben utal az ítélőábla arra, hogy a felperes önhibájának hiánya egyúttal felróhatóságának hiányát is eredményezi, így az alperes ezzel kapcsolatos érvelése megalapozatlan.

Az alperes fellebbezésében kifogásolta, hogy a felperes rosszhiszeműen járt el, amikor a szerződés megkötésekor nem kellően tájékozódott afelől, a szükséges vételárhátralékhoz kölcsön formájában hozzájuthat-e. Ezzel kapcsolatban az ítélőábla utal arra, hogy a szerződés megkötése során az alperesnek is kellő gondossággal kellett eljárnia (Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdés); a hiteligényléssel foglalkozó munkatársa segítségével, illetőleg egyéb, nyilvánosan hozzáférhető információ birtokában reálisan felmérhette és fel is mérte, hogy a felperes milyen valószínűséggel tudja biztosítani pénzüntézetí kölcsönből a szükséges vételárhátralékot. A felperes állítása szerint az alperes munkatársától, **(személy 1.neve)** -tól nem kapott olyan jelzést a szerződés megkötése során, hogy nem juthat hozzá a szükséges kölcsönhöz. Az alperes a 10.G.40.118/2009/3. szám alatti előkészítő iratában elismerte, ellenőrizte és megállapította, hogy „a közölt tények és adatok alapján a felperes megfelelt a hitelfolyósítási feltételeknek”. **(személy 2.neve)** banki alkalmazott az elsőfokú eljárás során tett tanúvallomásában (16. sz. jegyzőkönyv 6. oldal) akként nyilatkozott, hogy a hitel elbírálása a bank központjában számítógépes rendszer igénybevételel történik, melyek szempontjai üzleti titkot képeznek, így nem róható fel a felperesnek az, hogy a szerződés megkötésekor abban a hiszemben volt, a szükséges pénzüntézetí kölcsönhöz hozzájuthat.

Az előbbiekre figyelemmel az ítélőábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - részben eltérő indokokkal - helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy a tőkeösszeg után az elsőfokú bíróság ítéletében írt időponttól fizetendő késedelmi kamat mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint jelölte meg, illetőleg mellőzte az alperest elsőfokú eljárási illeték viselésére kötelező rendelkezésből az 15 napon belüli megfizetésre vonatkozó kitélt.

Az alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) és (2) bekezdése szerint köteles a felperes másodfokú eljárási költségének megfizetésére. A jogi képviselő munkadíját az ítélőábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles.

Szeged, 2011. február hó 4. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.
előadó bíró

Dr. Kiss Gabriella sk.
áblabíró