

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.816/2010/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Vanderlik Milán ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve, címe I. rendű és a Dr. Vizeli Kornél ügyvéd (címe) által képviselt II.rendű felperes neve, címe II. rendű felpereseknek - a Dr. Csalánosi Jenő ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve, címe alperes ellen tartozás megfizetése iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 43. sorszámú végzésével kijavított 8.P.20.105/2009/42. sorszámú ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 47., a II. rendű felperes által 45. és az alperes részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti; a felperesek kártérítés megfizetésére irányuló keresetét elutasító rendelkezését - az illetékre vonatkozó rendelkezésre kiterjedően - hatályon kívül helyezi, ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. rendű felperesnek 17 500 (Tizenhétezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 87 500 (Nyolcvanhétezer-ötszáz) forint, a II. rendű felperesnek fenti határidőben 12 500 (Tizenkettőezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 62 500 (Hatvankettőezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A részbeni hatályon kívül helyezésre tekintettel az I. rendű felperes javára 60 000 (Hatvanezer) forint, a II. rendű felperes javára 90 000 (Kilencvenezer) forint, az alperes javára 150 000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési költséget állapít meg.

Ezen részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes, mint eladó, I-II. rendű felperesek, mint vevők 2003. március 27. napján adásvételi szerződéssel megvásárolták a **D. ..04/./A/..** helyrajzi számon felvett, 86,22 m²

alapterületű, 2 + fél szobás lakásingatlant 16 852 510 Ft vételárért. A vételárból a telekhányad 5 208 600 Ft, míg a felépítmény 11 643 910 Ft, mely utóbbi 20 % ÁFÁ-t magában foglal. Az ingatlan természetben **D., E. u. ...** szám I/... alatt található. Szerződő felek rögzítették, hogy az eladó (alperes) építteti a D., eredetileg **S. u. ..** szám alatti ingatlanon 31 lakást, 7 üzlethelyiséget, továbbá irodahelyiségeket és gépkocsi-tárolókat tartalmazó felépítményt. A használatbavételi engedély iránti eljárás még nincs folyamatban, az alperes az engedély beszerzését 2003. április 30. napjáig vállalta. A megkötött szerződés szerint a felperesek 1 300 000 Ft vételárrészletet az előszerződés alapján megfizettek az eladónak, a hátralékos 15 552 510 Ft megfizetését úgy vállalták, hogy a **hitelintézet**-től 12 652 510 Ft kamattámogatott lakásvásárlási kölcsönt vesznek igénybe, 1 600 000 Ft szociálpolitikai kedvezményt igényelnek, a vételár része volt 400 000 Ft ÁFA visszaigénylés, továbbá 400 000 Ft I. rendű felperesi, míg 500 000 Ft II. rendű felperesi munkáltatói kölcsön. A felperesek 2003. április 30. napjáig vállalták a vételár teljes megfizetését, ugyanakkor az alperes kötelezettsége volt ezen időpontban - a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg - az ingatlan birtokba bocsátása. Felek a szerződésben rögzítették még, hogy az eladó külön okiratban járul hozzá a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, hogy a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba, vétel jogcímén, egymás közt egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban bejegyeztessék.

I-II. rendű felperesek (házastársak) a szerződésben rögzített vételár kifizetéséhez a **hitelintézet**-től kölcsönt igényeltek, a **hitelintézet**, továbbá **hitelintézet 2**, mint hitelezők, továbbá I-II. rendű felperesek, mint adósok között 2003. május 27. napján jött létre - Dr. **Sz. A.** közjegyző előtt 3215.Kjö..../2003. számon közjegyzői okiratba foglaltan - ingatlan jelzálogjoggal biztosított lakóingatlan vásárlási kölcsönszerződés kiegészítő állami kamattámogatással, a szerződés szerint a kölcsön célja a perbeli lakás megvásárlása volt. A saját erő kiegészítéseként a felperesek 10 000 000 Ft kölcsönhöz jutottak.

A kölcsön folyósításának feltétele a jelzálogjog, valamint e jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelemnek az ingatlan-nyilvántartásban széljegykénti feltüntetése volt. A kölcsön lejárat 2038. június 30. napja, futamideje 420 hónap, a törlesztőrészlet induló összege havi 53 620 Ft, amelyből a kezelési költség 9 000 Ft.

A szerződés szerint a hitelezők a kölcsönszerződést jogosultak azonnali hatállyal felmondani és a teljes hiteltartozást, valamint járulékait esedékessé tenni, az adósok pedig egyetemlegesen kötelesek a felmondással esedékessé tett teljes tartozást a felmondás közlésével egyidejűleg a hitelező pénzintézeteknek megfizetni, ha az adósok vagy a zálogkötelezettek a szerződés alapján őket terhelő bármely kötelezettségüknek nem tesznek eleget, a szerződést az adósi fizetési késedelmet is beleértve megszegik.

A **hitelintézet**, továbbá a **hitelintézet 2** - a felperesek részére kölcsönt folyósító pénzintézetek -, továbbá az alperes 2003. április 16-i keltezéssel „Együttműködési megállapodás”-t kötöttek lakáscélú kölcsönök, állami és egyéb támogatások szakaszos folyósításáról, kikötötték, hogy az alperes kizárólagos tulajdona a ..04/2. helyrajzi számú, természetben **D., E. u. ...** szám alatti, 1807 m² területű építési telek, amelyen az alperes építési engedély alapján értékesítés céljára 33 lakásos lakóházat épít. Az építkezés várható

befejezési határideje 2003. április 30. A megállapodás szerint a **hitelintézet** és a **hitelintézet 2** a vállalkozó által épített új lakást vásárlók részére a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletben, továbbá az Általános és Üzletági Üzletszabályzatban meghatározott feltételek szerint lakásépítési kedvezményt, adóvisszatérítési támogatást, valamint egyéb támogatást, ide értve a munkáltatói támogatást is, valamint pénzügyi kölcsönt folyósít. A **hitelintézet** a vevők által igényelt hitelt és támogatásokat a vállalkozó (alperes) **hitelintézet**-nél vagy **hitelintézet 3** pénzügyi intézetnél vezetett számlájára utalja, a **hitelintézet** a támogatások összegét - saját erőként - az építkezés készültségi fokának megfelelően, munkáltatói kölcsön esetén a munkáltató rendelkezése szerint a támogatások igénybevételeire való jogosultság elbírálása után utalja a vállalkozó számlájára, míg a kölcsön folyósítására jelzálogjog, valamint elidegenítési- és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásban széljegykénti feltüntetését követően kerülhet sor.

Az „Együttműködési megállapodás” szerint, ha a vevő az adásvételtől bármely okból eláll vagy a szerződés felbontják, az alperes (a szerződés szerint: vállalkozó) köteles arról a **hitelintézet**-t és **hitelintézet 2**-t haladéktalanul értesíteni, és a bankszámlájára már átutalt vételárból a saját erőként folyósított támogatásokat a szerződés felbontását követő 8 napon belül a **hitelintézet** részére visszautalni. Rögzítették a felek továbbá, hogy a teljesített vételárból fennmaradó részt az alperes közvetlenül fizeti vissza a vevőnek, és felhatalmazza a **hitelintézet**-t és **hitelintézet 2**-t, hogy nem teljesítés esetén a fenti összegeket a **hitelintézet 3** pénzügyi intézetnél vezetett számlájáról inkasszóval azonnal lehívja.

Az alperes, mint eladó, felperesek, mint vevők 2003. június 16. napján az előzményi adásvételi szerződést módosító megállapodást kötöttek, amelyben a felperesek a 2003. március 27. napján megvásárolt lakáshoz az alapító okirat szerint „fizikálisan” kapcsolódó 31,44 m² területű terasz használati jogát megvásárolták 2 000 000 Ft bruttó vételárért, egyidejűleg megállapították, hogy a felpereseket még vételár-hátralék terheli. A vételár megfizetési határidejét - beleértve a módosító okirat tárgyának ellenértékét is - 2003. július 15. napjában határozták meg azzal, hogy ezen határidő elmulasztása az „alapszerződés” és a módosító megállapodás hatályának megszűnését eredményezi. A felek célja a módosító szerződéssel az volt, hogy a felperesek további kölcsönt vehessenek fel a **hitelintézet**-től, tekintettel arra, hogy a 2003. március 27-én kelt adásvételi szerződés alapján az ott igényelt 12 652 510 Ft helyett csak 10 000 000 Ft kölcsönt kaptak. A felperesek további pénzügyi hitelhez nem jutottak, és a hátralékot sem tudták a 2003. június 15-i határidőig megfizetni.

Az alperes részére mindösszesen 13 900 000 Ft vételár kifizetése történt meg, amely 1 800 000 Ft készpénzből, az I-II. rendű felperesek részére a **hitelintézet** részéről folyósított 9 500 000 Ft kölcsönből, 1 600 000 Ft összegű szociálpolitikai támogatásból, 300 000 Ft összegű ÁFA visszatérítésből, az I. rendű felperes 200 000 Ft, továbbá a II. rendű felperes 500 000 Ft munkáltatói kölcsönéből állt.

Felperesek 2003. június 30. napján léptek birtokba.

Dr. **K. Gy.** ügyvéd 2004. november 2-i keltezésű levelében tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a perbeli ingatlanra előterjesztett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmüket a D.-i Körzeti Földhivatal a vételár meg nem fizetése okán elutasította.

2005. január 14-i keltezéssel az alperes nevében, Dr. **K. Gy.** ügyvéd tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a 2003. március 27. napján kötött adásvételi szerződés, illetőleg annak 2003. június 16. napján kelt módosításával létrejött adásvételi jogviszony - a vételár-hátralék megfizetésének elmaradására tekintettel - megszűnt, az eredeti állapotot helyre kell állítani, amelynek keretében a felperesek a lakás birtokba vételétől használati díjat kötelesek fizetni havi 60 000 Ft-os összegben, felszólította egyben a felpereseket, hogy az ingatlant 2005. január 30. napjáig kiürítve, az eredeti állapot szerint adják az alperes birtokába, amelynek megtörténte esetén az eladó hajlandó lemondani az 1 200 000 Ft összegű használati díj igényéről. Tájékoztatta még a felpereseket arról, hogy az általuk teljesített befizetések közül a felmerült költségeket levonva a maradvány-összeget az eladó visszafizeti azzal, hogy a felvett és már felmondott lakásvásárlási hitel visszafizetése, az esedékessé vált és előírt kamatfizetés az alperesi gazdálkodó szervezet kötelezettsége.

A felperesek és a **hitelintézet** közötti kölcsönszerződést 2005. március 2. napján a pénzügyintézet felmondta a törlesztés elmaradása miatt, ezáltal esedékessé vált 9 477 862 Ft tőketartozás, 54 000 Ft kezelési költség, 15 245 Ft késedelmi kamat, 368 405 Ft ügyleti kamat, mindösszesen 9 915 512 Ft.

2005. április 1. napján a felek megbeszélést tartottak, melyről írásos emlékeztetőt is készítettek. A megbeszélésen jelen voltak a felperesek személyesen, továbbá képviselőjükben **Sz. M.**, az alperes képviselőjében **Ő. Gy.** ügyvezető és Dr. **K. Gy.** ügyvéd. Az emlékeztető okiratban felek rögzítették, hogy 2003. évben szerződéses jogviszony állt fenn az alperes és felperesek között a perbeli ingatlanra, kiemelték, hogy a **hitelintézet** által folyósított kölcsön nem fedezte a vételárát. Lehetséges, hogy új hitelkonstrukció alapján 15 000 000 Ft közalkalmazotti hitelt felvehetnek a felperesek az **hitelintézet 4-**től, további 2 200 000 Ft gyermekek után járó lakásvásárlási támogatást is esetlegesen igénybe vesznek, így fizetőképességük az általuk jelenleg - az emlékeztető felvételének napján - lakott lakóingatlan megvásárlása érdekében biztosítható.

Az alperes törvényes képviselője kijelentette, hogy a szerződéses jogviszony megszűnése miatt új adásvételi szerződés megkötése szükséges, és ebben az esetben a telekhányad értéke is ÁFÁ-t tartalmaz, ami 18 500 000 Ft vételárát eredményez (terasz nélkül). Az ügyvezető a felperesek jogcím nélküli bentlakásával kapcsolatos igényével összefüggésben jogfenntartó nyilatkozatot tett.

A felperesek házassága megromlott, a Debreceni Városi Bíróság előtt házasság felbontása iránt per indult, mely nem terjedt ki a vagyonközösség megosztására.

Az I. rendű felperes 2005. április 16. napján, míg a II. rendű felperes 2006. február 28. napján - két kiskorú gyermekével együtt - kiköltözött a perbeli ingatlanból.

2005. szeptember 29. napján kelt levelében az alperes jogi képviselője felszólította a felpereseket arra, hogy 2005. október 17. napján 14.00 órakor az ingatlant - eredeti állapotban - bocsássák az alperes birtokába, figyelmeztette a felpereseket, hogy amennyiben a fenti határidőben birtokba adási kötelezettségüket nem teljesítik, úgy az alperes végrehajtási eljárást kezdeményez.

A lakáshasználati díjjal összefüggésben úgy nyilatkozott az alperes, hogy hajlandó ezen követeléstől a fenti határidőbeni önkéntes kiköltözés esetén elállni, amennyiben a felszólításnak a felperesek nem tesznek eleget, és végrehajtási eljárásra kerül sor, úgy a „közel 2 000 000 Ft” összegű lakáshasználati díj iránti igényét is érvényesíti.

A hitelező pénzintézet igényét végrehajtási eljárással érvényesítette, mely **A. L.** önálló bírósági végrehajtó előtt 2006. április 20. napján indult, jelenleg is folyamatban van. 2006. december 13. napján a főkövetelés 9 911 793 Ft, ennek kamata 3 718 144 Ft, a végrehajtáskéréssel felmerült költség 255 100 Ft, végrehajtási költség 1 367 890 Ft, továbbá kamarai költségátalány 123 966 Ft. A végrehajtó kimutatása szerint 2009. október 20. napján a végrehajtási ügyérték 19 821 522 Ft volt, míg a teljes tartozás a végrehajtási költségekkel együtt 21 654 726 Ft.

2006. szeptember 20. napján I. rendű felperes jogi képviselője elszámolásra szólította fel az alperest, hangsúlyozta, hogy az alperest megilleti a használati díj, azonban a felperesnek és volt házastársának visszajár a megfizetett vételár és annak kamatai.

2006. december 15. napján kelt levelében I. rendű felperes jogi képviselője ismételt elszámolásra szólította fel az alperest azzal, hogy 2006. december 31. napjáig az I. rendű felperessel és volt házastársával számoljon el, amennyiben fenti határideig az elszámolás nem történik meg, úgy pert indít az eredeti állapot helyreállítása és elszámolás iránt.

2006. december 21. napján banki átutalással az alperes visszafizette a II. rendű alperes munkáltatói kölcsönét, 364 812 Ft-ot.

2007. január 17. napján az alperes a Kincstári Vagyoni Igazgatóság felé 1 600 000 Ft összegű szociálpolitikai támogatást, továbbá 300 000 Ft ÁFA visszaigénylés formájában igényelt támogatást visszafizetett.

2007. március 2., 2007. április 19., továbbá 2007. május 11-i kelettel az alperes jogi képviselője a **hitelintézet H. I.**-nak egyezségi ajánlatot tett, amelynek keretében 9 700 000 Ft-ot ajánlott fel a felperesek képviseletében, ennek ellentételeként az **hitelintézet**-től a teljes tartozás kiegyenlítéséről szóló nyilatkozat kibocsátását, továbbá a kezdeményezett végrehajtási eljárás megszüntetését kérte.

Az alperes által kezdeményezett egyezség nem jött létre.

2007. április 12-i keltezéssel a II. rendű felperes jogi képviselője felszólította az alperest, hogy a kifizetett vételárból őt megillető 6 950 000 Ft és annak késedelmi kamatát 5 banki napon belül fizesse meg.

I. rendű felperes jogi képviselője 2008. január 31-i keltezéssel ismételt felszólítást intézett az alpereshez, amelyben a 2003. március 27-i adásvételi szerződés megszűnése okán a kifizetett 13 900 000 Ft vételárrész $\frac{1}{2}$ részének, nevezetesen 6 950 000 Ft-nak 8 napon belüli megfizetését igényelte.

Az alperes a felszólításokra akként válaszolt, hogy az alperes fizetési kötelezettségét elismeri, készfizető kezesi pozíciójából azonban az az „eljárási kényszer” adódik, hogy a kifizetések feltétele csak a jogosult megfelelő kielégítése lehet azzal, hogy egyidejűleg az alperes használati díj és kárigényét is érvényesíti, hivatkozott arra, hogy időközben visszafizette az ún. szociálpolitikai kedvezményt és a folyósított munkáltatói kölcsönöket is, továbbá folyamatos levelezésben áll az **hitelintézet H. I.**-val, melynek során egyezségi ajánlatot tett a pénzüintézet fennálló hitelkapcsolat teljes lezárása érdekében, utalt arra, hogy az egyezés létrehozása érdekében mindent megtesz.

Az alperes 2007. április 19. napján 9,5 millió Ft-ot utalt át Dr. **K. Gy.** ügyvéd letéti számlájára, 2009. szeptember 28. napján 5 000 000 Ft, 2009. szeptember 29. napján pedig további 4,5 millió Ft-ot utalt át nevezett jogi képviselő az ügyvédi letéti számláról a felperesek **hitelintézet**-nél vezetett hitelszámlájára.

A felperesek végső formában fenntartott kereseti kérelmükben 900 000 - 900 000 Ft-nak, mint az önerőként megfizetett vételárrész $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ részének a megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Ptk. 319. § (2) bekezdésére hivatkozással, továbbá a Ptk. 339. § (1) bekezdésre alapítottnak 5 478 228 - 5 478 228 Ft megfizetését igényelték kártérítés címén, hivatkozván a Ptk. 339.§ (1) bekezdésére. Ezen kárigényként megjelölt összeg a 2003. július 16-tól 2009. szeptember 27. napjáig az alperes késedelmével összefüggésben felmerült 675 000 Ft összegű kezelési költséget, 5 910 605 Ft ügyleti kamatot, 2 771 752 Ft összegű késedelmi kamatot és 1 599 100 Ft összegű díjat foglalta magában, továbbá az 1 049 825 Ft összegű felmerült végrehajtási költség fele részét, azaz 524 912 - 524 912 Ft-ot.

Másodlagos kereseti kérelmükben a felperesek személyenként - arra az esetre, amennyiben a bíróság kártérítés iránti keresetüket nem találja megalapozottnak - kérték kötelezni az alperest a 900 000 Ft összegű önerőrész, az ezután 2003. július 15. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre számított kamata megfizetésére, továbbá 9 500 000 Ft kölcsön, azaz 4 750 000 Ft 2003. július 15. napjától 2009. szeptember 28. napjáig járó kamata megfizetésére, perköltség-igény mellett.

Az alperes ellenkérelmében a felperes kereseti kérelmének elutasítását indítványozta. Hivatkozott a közte és a **hitelintézet** között létrejött együttműködési megállapodás 10. pontjában rögzítettekre, amely szerint visszafizetési kötelezettsége a pénzüintézet felé állt fenn, az utolsó vételárrész visszafizetésére azért csak a per alatt, 2009. szeptember 28-29. napján került sor, mert folyamatos levelezést követően a **hitelintézet** csak ekkor közölte vele, hogy hová teljesítheti a befizetést. Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett 2 560 000 Ft használati díj, 500 000 Ft kártérítés, 340 000 Ft a felperesek helyett kifizetett közüzemi díj és közös költség, továbbá 500 000 Ft telek után fizetendő forgalmi adó iránt.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 2 839 487 Ft-ot és ebből 900 000 Ft után 2003. július 16. napjától 2004. május 31. napjáig terjedő időre évi 11 %, 2004. június 1. napjától 12,5 %, illetve a megfizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat összegével megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 200 000 Ft+ÁFA összegű perköltséget.

Kötelezte a bíróság az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű felperesnek 2 209 487 Ft-ot és ebből 900 000 Ft után az I. rendű felperes javára megítélttel egyező mértékű kamatot, továbbá 150 000 Ft+ÁFA perköltséget, ezt meghaladóan felperesek kereseti kérelmét elutasította.

Megállapította, hogy a felek szerződése 2003. július 15. napján megszűnt, a megszűnés a szerződés felbontásával azonos jogkövetkezményekkel jár, ezért a felpereseket megilleti az általuk megfizetett 900 000 - 900 000 Ft önerőként megfizetett vételárrész, továbbá a 9,5 millió Ft - az alperes által a per alatt a **hitelintézet** részére visszautalt - vételárrész 2003. július 16. napjától 2009. szeptember 28. napjáig terjedő időre számított kamata, személyenként 2 569 487 Ft.

A kamatfizetés tekintetében utalt a Ptk. 301. § (1) bekezdésére, külön kiemelte a kamatfizetési kötelezettség objektív jellegét.

Az alperes beszámítási kifogását részben, a szakértői vélemény alapján 60 000 Ft/hó összegben megalapozottnak találta, a felperesek 2003. július 15-től 2005. április 15. napjáig, 21 hónapig együtt laktak a perrel érintett lakásban, így ezen időszakra eső 1 260 000 Ft fele-fele részének megfizetésére kötelesek felperesek, a II. rendű felperes 2005. április 15-től 2006. február 28. napjáig terjedő időben 10,5 hónapig a gyermekekkel egyedül lakott a lakásban, így további 630 000 Ft lakáshasználati díj fizetésére köteles.

A meghaladó beszámítási kifogást - bizonyítatlanság miatt - alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges - kártérítés jogcímén előterjesztett - keresetét elutasította, felhívta a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdését és rámutatott arra, hogy az alperesi késedelem kétségtelenül jogellenes magatartás, azonban a felpereseket ért kár (a kölcsönszerződés felmondásával felmerült tőke, kamatok és kezelési költség, továbbá a végrehajtási költség) között hiányzik az ok-okozati összefüggés, I-II. rendű felperesek a pénzüintézetekkel megkötött kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeiket nem teljesítették, emiatt mondta fel a pénzüintézet a kölcsönszerződést, így saját, jogellenes, szerződésben vállalt kötelezettségüket nem teljesítő magatartásukkal idézték elő azt, hogy a teljes kölcsönösszeg és járuléakai egyösszegben esedékessé vált.

Nem bizonyítható az, hogy a felperesek, amennyiben 2003. július 15. napját követően az alperestől visszakapták volna a vételárként megfizetett 13 900 000 Ft-ot, azt az igénybe vett támogatások és hitel egyösszegű visszafizetésére fordították volna, ekkor ugyanis még a kölcsönszerződést a pénzüintézet nem mondta fel, a felpereseket kizárólag havi 53 620 Ft összegű folyamatos törlesztési kötelezettség terhelte.

Megjegyezte még az elsőfokú bíróság, hogy az alperes 2006. év végéig úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, hiszen az I. rendű felperes jogi képviselője 2006. szeptember és decemberben kelt levelében kezdeményezett elszámolásig a felek elsősorban egy újabb szerződés megkötéséről tárgyaltak, ugyanakkor ez a körülmény nem változtat azon a tényen, hogy a vételár visszafizetése 2003. július 15. napján esedékes volt.

Az I. rendű felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával az ítélet tábla a marasztalási összeget 2 706 476 Ft-tal emelje fel a végrehajtási költség, mint kár megfizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezést nem támadta fellebbezéssel.

A II. rendű felperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélet tábla a marasztalási összeget 6 003 140 Ft-ra emelje fel.

Felperesek fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy az alperesi késedelemmel összefüggésben keletkezett a hitelező pénzintézet felé jelentős fizetési kötelezettségük, amennyiben határidőben teljesíti elszámolási kötelezettségét az alperes, úgy a kölcsönt folyósító hitelintézet irányában a felperesek töredékösszeg visszafizetésére lennének kötelesek. Az alperes késedelme olyan felróható magatartás, mely kártérítő felelősségét megalapozza.

A II. rendű felperes sérelmezte még, hogy az elsőfokú bíróság a lakáshasználati díjfizetési kötelezettséget a bentlakás arányában osztotta meg a felek között, álláspontja szerint a vagyonközösségre tekintettel egyenlő arányban kötelesek a felek a díj megfizetésére. Egyezően nyilatkoztak arról, hogy a **hitelintézet** és az alperes között létrejött együttműködési kötelezettség a felek viszonylatában nem releváns.

Az alperes a felperesek kereseti kérelmének teljes elutasítása iránt terjesztett elő fellebbezést, álláspontja szerint az alperes késedelmét a felperesek ingatlan birtokba bocsátásával összefüggő késedelme kizárja, továbbá a birtokba bocsátás után sem állapítható meg a késedelme, hiszen a felperesek nem az eredeti állapotnak megfelelő állapotban teljesítették lakás-kiürítési kötelezettségüket. Csak a peres eljárás során vált lehetővé, hogy a **hitelintézet** felé teljesítsen, ekkor jutott ahhoz az információhoz, hogy ténylegesen hová kell fizetnie.

Ellenkérelmükben a felperesek az alperest marasztaló ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének (az I. rendű felperes végrehajtási költség, mint kár megtérítése iránti kereseti kérelmét elutasító) részét nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján. A felperesek fellebbezését alaposnak, az alperesét alaptalannak találta.

1. A Ptk. 319. §-ából következik, ha valamelyik fél a szerződés megszűnése előtt valamilyen szolgáltatást teljesített, a másik fél köteles ennek ellenértékét megfizetni, ha pedig valamelyik fél pénzben teljesített és ezért természetbeni ellenszolgáltatást nem kapott, a pénzt, illetőleg annak a természetbeni ellenszolgáltatással nem fedezett részét

vissza kell fizetni. A szerződés hatálya a felek viszonylatában nem vitatottan 2003. július 15. napján megszűnt.

Ezen időpontot követő napon az elszámolási kötelezettség objektív jellegére figyelemmel az alperes köteles a felperesek által részére kifizetett vételárat visszafizetni.

A Ptk. 281. § (1) bekezdéséből eredően a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, tehát egyikük sem köteles addig a már megkapott szolgáltatást visszaadni, amíg a másik fél az általa átvett ellenszolgáltatás visszatérítését nem ajánlja fel.

Az alperes visszafizetési kötelezettségét azonban nem érinti az a tény, hogy mely időpontban költöztek ki a lakásingatlanból a felperesek, hiszen a megszűnt hatályú szerződés ingatlan adásvételére és nem használatára irányult, ebből eredően - figyelemmel a tulajdonszerzés kizártságára - a tulajdonjog megszerzésének ellenértékét jelentő vételár visszafizetése nyomban esedékes, függetlenül attól, hogy az alperes tulajdonát képező ingatlanban a felperesek mely időpontig tartózkodtak.

Össességében a szerződés megszűnését követően az alperes a teljes, részére megfizetett vételár azonnali visszafizetésére köteles.

2. A szerződés megszűnésére figyelemmel az I-II. rendű felperesek jogalap nélkül voltak a perrel érintett lakásingatlan birtokában, miért is a Ptk. 195. §-ára is tekintettel kötelesek a lakáshasználat pénzbeli ellentételezésére, azaz díj fizetésére, melyet az ingatlan mindenkor tényleges birtokosa köteles megfizetni a birtoklás időtartamában. A házastársi vagyonközösségnek e körben lehet jelentősége, ám az egyik felperes olyan tartalmú fellebbezést nem terjeszthet elő, hogy helyette vagy vele egyetemlegesen a bíróság más felperest marasztaljon. A II. rendű felperes az igényét az I. rendű felperessel szemben külön perben érvényesítheti.

3. A Ptk. 301. § (1) bekezdéséből következik, hogy a késedelem objektív következménye pénzkövetelésnél a kamatfizetési kötelezettség.

Az alperes késedelme a szerződés hatályának megszűnésével beállt, ezt követő naptól a kifizetésig köteles a törvényes mértékű kamat megfizetésére felperesek felé.

4. A kamat lényegében a jogcím nélkül használt pénz használatának ellenértéke, a késedelem objektív következménye, ugyanakkor káráltalány jellegű kötelemként is szolgál. Késedelmes teljesítés esetén a kamatot meghaladó mértékű kár megtérítése a törvényes feltételek megléte esetén követelhető.

A Ptk. 339. § (1) bekezdés szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni, mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A Ptk. 340. § (1) bekezdés szerint a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

A jogszabályhelyből következik, hogy a kártérítő felelősségnek négy eleme van, melyek a következők: jogellenes magatartás, kár, ok-okozati összefüggés az előbbi kettő között, valamint a felróhatóság.

A bizonyítási teher megoszlása szerint a felperesnek kell bizonyítania a magatartás jogellenes voltát, a kár bekövetkezését, valamint az ok-okozati összefüggést az előbbi kettő között, ezek bizonyítása esetén a törvény vélelmezi a felróható magatartást, vagyis az alperest terheli annak bizonyítása, hogy magatartása nem volt felróható, azaz úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

2005. január 14. napján az alperes - jogi képviselője útján - tájékoztatta a felpereseket, hogy a 2003. március 27. napján kelt, ugyanezen év június 16. napján módosított szerződés hatálya megszűnt. Ugyanezen levelében az alperes felszólította a felpereseket arra, hogy 2005. január 30. napjáig kiürítve, az eredeti állapotnak megfelelően adják az ingatlant az eladó birtokába, míg a felek és képviselőik által aláírt, 2005. április 1. napján kelt emlékeztetőből megállapíthatóan a felek tárgyaltak ugyan a perbeli lakásingatlan esetleges ismételt megvásárlásáról - a kölcsönszerződés pénzügyi intézet általi 2005. március 2. napján eszközölt felmondását követően -, azonban ezen emlékeztetőben a felek egyértelműen rögzítették, hogy a felperesek legfeljebb új hitelkonstrukció alapján, más (a **hitelintézet 4**) pénzügyi intézeten keresztül teremthetik elő a felemelt vételárat a perbeli lakásingatlanra és az alperes törvényes képviselője nyilatkozott úgy, hogy a megszűnt szerződéses jogviszonyra tekintettel új adásvételi szerződés létrehozása szükséges.

A fenti tényállási elemeket értékelve az ítélet tábla azok kárkötelelem keletkeztető jellegére figyelemmel az alperes kártérítő felelősségének jogalapját megállapította az alábbiak szerint.

Kétségtelen tény, hogy a kölcsönszerződés felmondása a felperesek magatartásának (a törlesztő-részletek nem teljesítésének) oki következménye, azonban az alperes 2005. január 14. napján kelt leveléből aggálymentesen megállapíthatóan tisztában volt azzal, hogy a perbeli ingatlanra kötött szerződés hatálya megszűnt és 2005. január 30-ával az ingatlan kiürítésére szólította fel a felpereseket. A felperesek nem szegték meg a Ptk. 340. § (1) bekezdésében rögzített kármegelőzési kötelezettségüket, minthogy nem volt elvárható tőlük az olyan kölcsön törlesztése, amelyet nem kaptak meg, és a jövőben sem lesznek képesek lakásvásárlásra fordítani.

A 2005. április 1. napján kelt emlékeztetőből egyértelműen megállapítható, hogy az alperesnek tudomása volt arról, hogy a **hitelintézet** által folyósított kölcsön a perbeli ingatlan megvásárlására nem kerül, nem kerülhet felhasználásra, minthogy az esetleges jövőben kötendő szerződés vételár részének finanszírozására más bankkal, pénzügyi intézettel kötendő szerződés alapján kerülhetett volna sor. Az indokolatlan, több éves felróható visszafizetési késedelem a felperesek fizetési kötelezettségének (kárának) növekedését keletkeztette, melynek megtérítésére az alperes köteles a Ptk. 339. §-a és 355. §-ának (1) bekezdése alapján.

Az eljárás jelen szakaszában a kártérítő felelősség jogalapját meghaladóan az összecszerűsége csak részben, a megítélt kamat, mint káráltalány erejéig vonható aggálymentes következtetés, a meghaladó kár összecszerűsége a másodfokú eljárás kereteit meghaladó bizonyítást igényel.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a felperesek igényüket látszólagos keresethalmazat formájában terjesztették elő, hiszen elsődlegesen kártérítés, másodlagosan késedelmi kamat megfizetését igényelték, a felperesi igény olyan keresettöbbség, ahol az egyes kereseti kérelmek egymástól kölcsönösen függenek és kielégítést végső soron csak az egyik kereseti kérelem nyerhet. Eshetőleges kereseti kérelemről van szó, miután a felperesek az elsődlegesen kért követelésük elutasítása esetére feltételesen terjesztettek elő másodlagos kereseti kérelmet és ebben az esetben a másodlagos kereseti kérelem elbírálására csak az elsődleges kérelem elutasítása után kerülhet sor. Az ítéletábra a kamat tekintetében marasztaló elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta, (miután a kamattal egyező kár bekövetkezte az alperesi felróható magatartással oki összefüggésben, bírói bizonyossággal megállapítható), a folytatódó eljárásban a kamatot, mint káráltalányt meghaladó részben foghat helyt a felperesek kárigénye, ezen irányban és keretek között folytatandó az elsőfokú eljárás.

Az alperes a felszólító levélben meghatározott kiköltözési határidőt követő elvárható ügyintézési határidőn belül a jogalap nélkül kezelt kölcsönösszeget, azaz 9,5 millió Ft-ot vissza kellett volna utalnia (fizetnie) a **hitelintézet** részére a közöttük létrejött megállapodás alapján is. Az elsőfokú bíróságnak a kártérítésre irányuló kereseti kérelem elbírálása tárgyában folytatódó eljárásban - erre irányuló bizonyítási indítvány alapján,- szükség esetén szakértő bevonásával - meg kell állapítania azt, hogy ténylegesen milyen összegű visszafizetési kötelezettség terhelte volna az alpereseket abban az esetben ha az elvárható ügyintézési határidőn belül, azaz 2005. február 28. napjáig az alperes a **hitelintézet** részére a teljesített 9,5 millió Ft vételárrészletet visszautalja.

A felróhatóság alakzatát a Ptk. 339. §. (1) bekezdése határozza meg, „nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható”. Az adott helyzetben elvárható magatartás az alperestől az lett volna, ha a fent meghatározott egy hónapos elvárható ügyintézési határidőben, az alperes által 2005. január 30. napjában meghatározott kiköltözési határidőtől számított 1 hónap alatt, 2005. február 28-ig a felpereseket megillető vételárrészt a pénzügyintézet részére visszautalja. Az ettől eltérő alperesi magatartás felróható.

Az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy magatartása nem volt felróható, azonban magatartását a kártérítő felelősség megállapíthatósága alól az alperes kimenteni nem tudta, a **hitelintézet H. I.-val** folytatott levelezés ugyanis erre nem alkalmas, függetlenül a megküldött levelek számától. Az elvárhatóság fogalmi körébe esik az az alperesi magatartás is, hogy adott esetben, további bankszámlaadatok hiányában egyszerű postautalványon a **hitelintézet** felé a jogalap nélkül kezelt vételárrészt átutalja, ezzel csökkentve a felperesek halmozódó visszafizetési kötelezettségét.

Az alperes által a felperesek felé megfizetendő kártérítési összeg a tényleges végrehajtás alá vont teljes követelés összege csökkentve azon összeggel, amelynek megfizetésére a felperesek akkor lettek volna kötelesek, ha 2005. február 28. napján a 9,5 millió Ft-ot az alperes a **hitelintézet** részére visszautalja. Ezen lefolytatandó bizonyítási eljárás a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, ezért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a kártérítésre irányuló kereseti kérelem elbírálása tekintetében hatályon kívül helyezte a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, míg a további fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezéseket helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése és 213. § (1) bekezdése alapján.

A helybenhagyó rendelkezéssel jogerősen befejezett eljárásban a felperesek pernyertesek lettek, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pernyertes felperesek javára az alperest ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére.

Az ítélőtábla az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet keretei között állapította meg, figyelembe véve a perértéket, az ügy nehézségi fokát, továbbá a kifejtett képviseleti tevékenység módját és körét.

A hatályon kívül helyezett rendelkezésekkel összefüggésben az ítélőtábla a felek másodfokú perköltségét megállapította, melynek viseléséről az elsőfokú bíróság eljárást befejező határozatában dönt a Pp. 252. § (4) bekezdésére tekintettel.

D e b r e c e n, 2011. január 28.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Senyei György s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

- kiadó -