

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Budai & Varga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Budai Zsolt ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Kovács Dóra Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Dóra ügyvéd) által képviselt alperes ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 21-én meghozott 26.P.25.253/2006/27. számú ítélete ellen a felperes 28. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül 50.000 (ötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illeték az államot terheli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 1.700.000 Ft és ezen összeg után 2006. május 15. napjától a kifizetésig járó törvényes kamatainak megfizetésére. A felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, mert az eljáró jogi képviselő mindkét fél számára téves jogi iránymutatását adott. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés megszűnése folytán jár vissza a kifizetett vételár-rész. Hivatkozott a felperes arra is, hogy a szerződés érvénytelenségét az eredményezte, hogy az nem volt alkalmas arra, hogy a Raiffeisen Bank hitelt nyújtson részére. Nem vitatta, hogy a szerződés alapján a felperes tulajdonjogát időlegesen bejegyezték, erre tekintettel a bank a hitelt megtagadta. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra is, hogy a korábbi tulajdonos lemondó nyilatkozatát is letétbe kellett volna helyezni. Ennek hiányában nem nyújtott részére kölcsönt a pénzügyintézet.

Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását. Elismerte, hogy a szerződés nem volt alkalmas a hitelezésre a felperes által állított okok miatt. Hivatkozott azonban arra, hogy a szerződés elállás folytán szűnt meg, melyre tekintettel a felperesnek a vételárrészlet visszajárt. Ez alól kivételt képez a foglaló összege 1.000.000 Ft-ban, melyet azért tarthatott meg, mert a felperes határidőben a szerződést nem teljesítette. Erre utalva fizetett meg a felperes számára a per során 2.000.000 Ft-ot. Arra utalt, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd több ízben felhívta a felperest, hogy jelenjen meg szerződésmódosításra, azonban a felperes ezen felhívásoknak nem tett eleget. Ilyen körülmények között pedig saját magatartásának volt betudható az, hogy a szerződés hitelezésre alkalmatlan maradt, majd ennek következtében a teljes vételárat nem tudta megfizetni. A további 700.000 Ft követelés kapcsán arra utalt, hogy az visszakerült a felpereshez részben akként, hogy azt 300.000 Ft összegben tisztasági festésre a felperesnek átadta (ezt a felperes nem is követeli), 450.000 Ft-ot pedig a hitelügyintézésért teljesített, míg 250.000 Ft-ot pedig az ingatlanközvetítőnek jutalékként fizetett meg, és ezen összegek tanúvallomások szerint utóbb a felpereshez visszakerültek.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes és az alperes 2006. május 15-én ingatlan adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XX. kerületi/0/A/9. hrsz. alatt felvett és természetben Budapest, XX.fszt. 9. szám alatti ingatlan vonatkozásában. A felek a vételárat 9.300.000 Ft-ban határozták meg. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az alperes 1.000.000 Ft foglalót átvett. Ezen túlmenően a felperes megfizetett további 3.000.000 Ft vételárelőleget az alperesnek. A felek megállapodtak abban, hogy a vételárból még hátralékos 5.300.000 Ft-ot a felperes a Raiffeisen Banktól felveendő kölcsönből fizeti meg 2006. július 20. napjáig. A szerződés szerint az alperes a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződés aláírásával járult hozzá azzal a feltétellel, hogy a kért hitelt a Raiffeisen Bank folyósítja. A szerződést dr. S. M. ügyvéd készítette, aki a szerződést ellenjegyezte is. Az ügyvédi tényvázlatot május 15-én vette fel nevezett ügyvéd, melyet az alperes és a felperes is kézjegyükkel láttak el. Itt a 4.000.000 Ft kifizetését rögzítették azzal, hogy az átvett összegből az alperes 300.000 Ft-ot a felperesnek tisztasági festésre, 450.000 Ft-ot hitelügyintézésért, és 250.000 Ft-ot pedig az ingatlanközvetítőnek jutalékként megfizetett. A bíróság megállapította azt is, hogy a jogi képviselő tévesen a szerződést a benyújtotta a földhivatalhoz. Az 1. sz. Körzeti Földhivatal a felperes tulajdonjogát bejegyezte, majd pedig a jogi képviselő kérésére törölte azt.

A hitelfelvételi eljárást a felperes kezdeményezte H. S. hitelügyintéző közreműködése mellett. A hitelintézet nem nyújtott hitelt a felperesnek, mert a szerződés szövege álláspontja szerint erre nem volt alkalmas. A jogi képviselő módosított szerződést is készített, amely a hitel felvételére alkalmas lett volna, ezt azonban a felperes már nem írta alá. A fennmaradt vételárrészletet az alperesnek nem fizette meg, a per tartama alatt pedig az alperes 2.000.000 Ft-ot a felperesnek visszafizetett.

Az elsőfokú bíróság a kereset elutasítását tartalmazó jogi indokolásában a Ptk. 210. § (2) bekezdését idézve rámutatott, hogy a szerződési nyilatkozatot akkor lehet megtámadni, ha a tévedés lényeges volt, és munkakörében eljáró jogi szakértő a feleknek együttesen adott a jogszabályok tartalmára nézve nyilvánvalóan téves tájékoztatást. Jelen esetben azonban a jogi képviselő olyan szerződést készített, amely nem volt alkalmatlan az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, valamennyi jogszabálynak megfelelt, de nem felelt meg a Raiffeisen Bank által elvárt banki hitelfelvétel követelményeinek.

Ez a megtámadási ok így az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem volt elfogadható.

Ezt követően azt fejtette ki, hogy a felek a szerződést megszüntnek tekintették (Ptk. 319. (1)-(2) bekezdés), ilyen körülmények között pedig közöttük elszámolásnak volt helye. Nyilvánvalónak minősítette, hogy a 300.000 Ft-ot az alperes a felperesnek átadta, így ezzel nem köteles elszámolni. A hitelügyintézés 450.000 Ft-os költségét pedig a felperes érdekkörében felmerülő költségként vette számításba, így ennek megfizetésére az alperest nem kötelezte. Arra utalt, hogy H.S. tanúvallomásaiban, mely egyébként nem volt egyértelmű, elismerte a 700.000 Ft átvételét és azt, hogy ezt a későbbiekben a felperesnek vagy a felperes szüleinek visszafizette.

Mindebből a bíróság arra vont következtetést, hogy a követelésből a 700.000 Ft elszámolása megtörtént, továbbá a Ptk. 243. § (1) bekezdésére utalva a foglalóra vonatkozó szabályokat rögzítette, és mivel megállapította, hogy a teljesítés megghiúsulásáért a felperes volt felelős, így a Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint az adott foglalt elvesztette. Így azzal az alperes nem tartozik elszámolni. Ezért utasította el a felperesi keresetet, nem tartotta szükségesnek dr. S. M. tanúkenti meghallgatását a tényvázlatban foglaltakra nézve. A felperesi pervesztésre tekintettel marasztalta a felperest perköltségben a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és a 4/A. § (1) bekezdése szerint. A személyes költségmentességre tekintettel akként döntött, hogy a le nem rótt 222.000 Ft kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel. Elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (3) bekezdésben foglaltak alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, a tényállás feltáratlan. Különösen azt sérelmezte, hogy a szerződés megghiúsulása terén tett elsőfokú bírói megállapításokat a feltárt tények nem támasztják alá. Véleménye szerint így nem mellőzhető dr. S. M. ügyvéd tanúkenti meghallgatása. E körben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság is egyszer ennek a kérelemnek eleget tett, azonban utóbb ezt a tanúbizonyítást nem rendelte el és nem foganatosította.

Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és módosított leszállított kereseti kérelmének való helytadást. Továbbra is állította, nincs igazolva hogy a 700.000 Ft vételárrészlet érdekkörében került felhasználásra, így ezzel az alperes elszámolni tartozik, másrészt pedig téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, mely szerint a szerződés megghiúsulásáért egyedül a felperes felelős, és az alperes a foglaltot megtarthatta.

A felperesi fellebbezés folytán az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése. Ezért a másodfokú bíróság az ítéletet a fellebbezés keretei között teljes egészében bírálta felül.

A felperes elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. E körben a Pp. 252. § (3) bekezdésére, azaz nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatásának szükségességére és feltételezi e jogszabályi rendelkezés az újabb tárgyalás szükségességét. A fellebbezés egyedül dr. S. M. tanú meghallgatásának hiányát vetette fel olyan okként, amelyet a bizonyítás körében az elsőfokú eljárás során előterjesztett, de teljesítése nem történt meg.

Így a másodfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy dr. S. M. tanú vallomása nélkül az elsőfokú eljárásban felvett bizonyítás teljes körűnek tekinthető-e, azaz szükség lenne-e dr. S. M. szerződést készítő ügyvéd tanúvallomására vagy sem.

A másodfokú bíróság megítélése szerint e tanú meghallgatására szükség nincs. Nem vitás, hogy a jogi képviselő olyan adásvételi szerződést szerkesztett a felek között, amely a célzott felperesi hitelfelvételre nem volt alkalmas, de mindenben megfelelt az adásvétellel szemben támasztott jogi követelményeknek. Tény az is, hogy a jogi képviselő tényvázlatot készített, és e tényvázlat a bíróságnak rendelkezésre állt első fokon és jelenleg is. Ettől eltérő tartalmú nyilatkozat megtétele a jogi képviselőtől nem várható.

Továbbá a felperes kérte, hogy a bíróság nyilatkoztassa meg a tanút a módosított szerződéssel kapcsolatosan felmerült tényekre nézve. E vonatkozásban a bíróság azért nem látja szükségesnek a tanú meghallgatását, mert az nem vitás, hogy a szerződést készítő ügyvéd egy új módosított szerződést elkészített, és az sem - a felperes személyes nyilatkozatából kitűnően -, hogy ezt részére átadta. Az sem vitás, hogy a felperes volt az, aki ezt a szerződést már nem vitte vissza a szerződést készítő ügyvédhez, mert megingott bizalma a jogi képviselőben, és új jogi képviselőt keresett fel. Mindebből következik, hogy e tanú meghallgatása semmilyen módon nem vinné előbbre a felperes által kért bizonyítást. Erre tekintettel, minthogy más bizonyítási indítványa nem volt a felperesnek, a továbbiak nem tartoznak a Pp. 252. § (3) bekezdésében írtakra, ezért a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére szükség nincs. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás alapján a jogvita felülbírálata elvégezhető.

Érdemben a felperes két tételt vitatott. A 700.000 Ft sorsát, továbbá a szerződés megszűnésének módját, azaz a szerződés megszűnésében felelősségét.

A 700.000 Ft tekintetében az rögzíthető, hogy ezt az összeget az alperes az átvett vételárelőlegből egyértelműen átadta H.S. részére. H.S. a felperes hozzátartozójának volt közeli szomszédja, így az ismeretség e tényből fakadt. Tény az is, hogy H.S. nem vitatta, hogy ez az összeg hozzákerült. Állítása az volt, hogy mivel a hitelfelvétel megghiúsult, ezt az összeget a felperesnek vagy a szüleinek

visszaszolgáltatta. Amennyiben a tanúnak ez az előadása nem helytálló, úgy az igény vele szemben érvényesíthető.

Az 1.000.000 Ft-os foglaló tekintetében jogi relevanciája van annak, hogy a szerződés megkötéséért ki felelős. Nem vitás, hogy a megkötött adásvételi szerződésben a felperes vállalta, hogy banki kölcsön igénybevételével teljesít az alperes részére. Erre nem került sor. Így az sem lehet kétséges, hogy a szerződés megkötéséért vagy az alperes által mondott alperesi elállás folytán, vagy pedig a szerződés megszűnése folytán, de mindenképpen a felperes tartozik felelősséggel, mert a hátralékos 5.300.000 Ft vételárat nem teljesítette. Mindebből következik, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást abban a kérdésben, hogy az 1.000.000 Ft-os foglalót az alperes megtarthatta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét ezért a Pp. 253. § (2) bekezdésében írtakra figyelemmel, helyes indokainál fogva helybenhagyta. A sikertelenül fellebbező felperest kötelezte az alperes másodfokú költségének megfizetésére. E körben figyelemmel volt arra, hogy csupán egy tárgyalás megtartására került sor. A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. január 18.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Hóbl Katalin s.k.
bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: