

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Igyártó Gyöngyi ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Stanka Gergely ügyvéd által képviselt I.r. és a végelszámoló által képviselt **II.r. alperesek** ellen **kártérítés** iránt a Fővárosi Bíróságnál 18.G.41.819/2007. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.687/2010/7. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán 2011. szeptember hó 27. napján tartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.687/2010/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes tulajdonát képezte az irodaház, amelynek felújítását, átépítését és hasznosítását határozta el. Az építkezés alatt 2003. április 3-án üzemeltetési szerződést kötött az I Kft-vel, amelyben az I Kft. többek között vállalta, hogy a saját nevében, de a felperes javára bérleti szerződést köt a felújított ingatlanra. E vállalat teljesítése érdekében az I Kft. 2003. április 14-én 5 éves

időtartamra bérleti szerződést kötött a perben nem álló B Kft-vel a teljes ingatlanra. A birtokba adás napját eredetileg 2003. június 15-én határozták meg, majd 2003. július 15. napjára módosították. A felperes a számlák kifizetésével jelentős késedelembe esett, ezért 2003. május 28-án hitelkérelmet nyújtott be az I.r. alpereshez 127,346.000 Ft összegű, középlejáratú beruházási hitel és 21,837.000 Ft rövidlejáratú forgóeszköz hitel folyósítása végett. A felek közjegyzői okiratba foglaltan 2003. augusztus 11-én kötötték meg a hitelszerződéseket és az azok biztosítására szolgáló megállapodásokat. E szerződések szerint az I.r. alperes 2003. november 4. napjáig 125,164.000 Ft középlejáratú beruházási és 2003. augusztus hó 31. napjáig 31,412.000 Ft összegű rövidlejáratú forgóeszköz hitelt tart a felperes rendelkezésére, amelyet a felperes a szerződések 8. pontjában szereplő hatálybalépési, valamint a 3.3. pontban meghatározott folyósítási feltételek teljesítését követően írásbeli kérelem alapján vehet igénybe. Az I.r. alperes a fenti feltételek teljesítését követően benyújtott írásbeli kérelemre 3 banki napon belül vállalta a folyósítás teljesítését. A szerződés hatályba lépésének feltétele többek között az APEH és a VPOP igazolásának benyújtása volt arról, hogy a felperesnek nincs tartozása és nem kapott halasztást tartozása megfizetésére. A folyósítás feltétele többek között az ingatlan biztosítása volt. Utóbb kiderült, hogy a beruházási hitel törlesztő részleteinek összegében a felperesre kedvezőtlen elírás történt, ezért az I.r. alperes S P nevű alkalmazottja útján arról értesítette a felperest, hogy a szerződés módosításáig a folyósításra nem kerülhet sor. A felek az utolsó törlesztő részlet tekintetében a szerződést 2003. augusztus 28-án módosították és azt helyes összegben megállapították. A hatálybalépés feltételéül szabott az APEH Kelet-budapesti Igazgatósága által kiállított igazolás 2003. augusztus 21-én kelt a felperes e napon kérte a kölcsön folyósítását.

A folyósítás egyik feltételeként kikötött ingatlan biztosítási szerződést a felperes 2003. augusztus 27-én kötötte meg, az erről szóló biztosítási kötvényt 2003. augusztus 28. napján adta át az I.r. alperesnek. Az I.r. alperes 2003. augusztus 29-én a hitelt folyósította.

2003. augusztus 18-án az I Kft. bérbeadó szerződő partnere a B Kft. bérlő felszólította az I Kft. bérbeadót, hogy miután a birtokba adási határidő 2003. július 15-én letelt, a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - ideértve a jogerős használatba vételi engedélyt is - 2003. augusztus 25. napjáig bocsássa rendelkezésére, ellenkező esetben a rendkívüli felmondás jogával élve a bérleti szerződést 2003. augusztus 25-ére azonnali hatállyal felmondja. A B Kft. 2003. október 15-én ismételten felszólította az I Kft-t, hogy a bérleményt 2003 október 31-éig bocsássa rendelkezésére, ennek elmaradása esetére azonnali hatállyal 2003. október 31-ével felmondja a bérleti szerződést. A bérleti szerződés felmondásáról a felperes csak a 2003. november 3-

án kelt levelében tájékoztatta az I.r. alperest. A felperes az épületre 2004. március 26-án kapott használatbavételi engedélyt, azonban bérbeadás útján az ingatlant hasznosítani nem tudta. Az I.r. alperes 2004. május 18-án, majd július 23-án írásban felszólította a felperest a hitel törlesztésére, amely kötelezettségének a felperes nem tett eleget, ezért az I.r. alperes 2005. január 12-én a hitelszerződéseket felmondta és a felperessel szemben fennálló követelését a II.r. alperesre engedményezte. A II.r. alperes a követelés behajtása érdekében végrehajtási eljárást kezdeményezett, az ennek során elrendelt árverés keretében megszerezte ingatlan az tulajdonjogát.

A felperes keresetében elsődlegesen a Ptk.339.§-ának /1/ bekezdésére, másodlagosan a 299. §-ának /1/ bekezdésére alapítva kártérítés címén egyetemlegesen kérte kötelezni az I. és II.r. alpereseket 126,483.840 Ft elmaradt jövedelem, ennek kamatai és a perköltségek megfizetésére. Előadta, hogy az I.r. alperes hitelfolyósítási késedelme miatt az épület építési munkálatai a B Kft-vel kötött és később módosított bérleti szerződés szerinti birtokba adási határidőre nem készültek el, emiatt a bérlő a szerződést felmondta ezáltal a keresetben írt kára keletkezett. A II.r. alperes felelősségét a Ptk. 329. §-ának /3/ bekezdésére alapította.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 18.G.41.819/2007/29. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott 5.Pf.21.687/2010/7. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét pedig leszállította, egyben kötelezte a felperest az I.r. alperes részére másodfokú perköltség és az állam részére a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. Elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a jogi indokainak pontosítása és kiegészítése mellett osztotta annak az ügy érdemére vonatkozó álláspontját is. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a döntését lényegét tekintve az okozati összefüggés hiányára, valamint a kár összegszerűségének bizonyítatlanságára alapította. A másodfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a felperes kártérítési keresetét - amennyiben a kártérítés feltételei fennállnak - az I.r. alperes szerződésszegése alapozhatja meg. Tényként állapította meg, hogy a beruházási hitelszerződésben írt számítási hibát az I.r. alperes vétette és a banktól elvárható gondosság tanúsítása esetén azt még a szerződéskötés előtt fel is ismerhette volna. A szerződés teljesítését érintő hiba kijavításában a feleket a Ptk. 277. §-ának /4/ bekezdése szerinti együttműködési kötelezettség terhelte. A

tájékoztatást követően a teljesítési akadály a másodfokú bíróság megítélése szerint a módosítás egyszerű írásba foglalásával elhárítható lett volna. Ezzel szemben az I.r. alperes a módosítást közjegyzői okiratba foglaláshoz kötötte, amely módosítás megtörténtéig azonban a teljesítést nem tagadhatta volna meg. Miután a módosítás közjegyzői okiratba foglalásig a teljesítést megtagadta, a felperes a Ptk. 313. §-a alapján választhatott a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezményei között. A felperes a Ptk. 299.§-ának /1/ bekezdésében és 300. §-ának /1/ bekezdésében foglalt jogkövetkezményeket választotta. Az I.r. alperes szerződésszegése kizárta, hogy a folyósítási feltételek teljesítése tekintetében a felperes késedelme megállapítható legyen. Álláspontja szerint a felperes a szerződés módosításáig nem volt abban a helyzetben, hogy intézkedéseivel, jognyilatkozataival az I.r. alperesi teljesítést előmozdítsa, így a Ptk. 302. § b) pontja szerinti késedelembe sem eshetett, amely kizárhatta volna az I.r. alperes mint kötelezett egyidejű késedelmét. Az I.r. alperesi késedelem jogkövetkezményei alkalmazásának ezért 2003. augusztus 15-től a tényleges folyósításig 2003. augusztus 29-ig tartó időszakra nézve nem volt akadálya.

Elfogadta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a vonatkozásban, hogy ez a késedelem a B Kft. bérlő általi felmondást és ezzel a felperes kárát nem okozhatta. Az irodaház felújításának tényleges befejezését és a használatba vételi engedélytől független használhatóságát ugyanis 2003. augusztus 15-től „25-ig” rendelkezésre álló időszakban nem lehetett biztosítani. A rendelkezésre álló tanúvallomások nem voltak alkalmasak annak alátámasztására, hogy a használatba adás a folyósítási késedelem nélkül a felmondást megelőzően 2003. augusztus 27-ig megtörténhetett volna. A felperesnek a keresetbeli állítását a korábbi levelei is cáfolták. Utalt az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. §-ának /1/ bekezdése folytán alkalmazandó 7. §-ának /2/ bekezdésére, miszerint a bérlemény akkor van rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ha az épület központi berendezései üzemképesek. A levelezés anyaga viszont azt bizonyítja, hogy ezek még 2004. március 5-én sem voltak üzemképes állapotban.

Hivatkozott még arra, hogy az okozati összefüggés hiánya mellett a szerződésszegésből eredő eredményes felperesi igényérvényesítést a Ptk. 316. §-ának /1/ bekezdése önmagában is kizárta. A felperes a 2003. augusztus 29-i hitelfolyósítást, mint I.r. alperesi teljesítést az I.r. alperes szerződésszegéséről tudva teljesítésként anélkül fogadta el, hogy a szerződésszegésből eredő jogait fenntartotta volna.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a kárösszagszerűsége sem volt bizonyítva.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az

alperes kereset szerinti marasztalását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság ítélete iratellenes és ennél fogva az ítélet indokolása okszerűtlen.

Előadta, hogy a megnyitó ünnepség időpontját 2003. szeptember 29-ére nem azért tűzte ki, mert korábban nem volt kész az ingatlan, hanem a megnyitót a felperes ügyvezetője a névnapjával együtt kívánta megtartani.

Vitatta a másodfokú bíróság megállapítását, miszerint 2004. március 5-én a központi berendezések még nem voltak használatra alkalmas állapotban. Arra az ítélet indokolása semmit nem tartalmazott, hogy melyek voltak azok a központi berendezések, amelyek nem voltak üzemképesek. A 2003. szeptember 29-i megnyitón készült felvételek, továbbá a teljesítési igazolások, tanúvallomások azt támasztották alá, hogy ebben az időpontban minden a helyén volt, beszerelésre került, üzemképes állapotban. Voltak a felperesnek extra kívánságai, amelyek valóban nem készültek el, ezek azonban a rendeltetésszerű használatához nem voltak szükségesek.

Álláspontja szerint megállapítható, hogy az I.r. alperes késedelmének megszűnése után az ingatlant a folyósítást követően használatra alkalmas állapotba hozta. Amennyiben lett volna is olyan körülmény, amely a B Kft. beköltözésekor a rendeltetésszerű használatot akadályozta volna, úgy a felek „minden bizonnyal” megállapodtak volna és a felperes elvégezte volna a szükséges hiánypótló munkálatokat. A B Kft. bizalma és türelme a felperessel szemben a hitelfolyósítás késedelve miatt rendült meg és többszöri meghosszabbítást követően ezért mondta fel a bérleti szerződést.

Iratellenesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a folyósítási késedelemre a felperes csak az I.r. alperes felmondásának kézhezvételét követően hivatkozott, ugyanis már a 2003. november 3-án kelt levelében is hivatkozott a hitel folyósításának elhúzódására.

Álláspontja szerint, valójában 2003. augusztus 25-ével történt meg a szerződés felmondása, miután a bérleti szerződés módosítása nem történt meg a birtokba adási határidő meghosszabbítása tekintetében.

Álláspontja szerint a kár összecszerűségét is bizonyította.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtottak be.

.-.-.-.-

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

Abban egyetért a Legfelsőbb Bíróság a felperessel, miszerint a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában tételesen nem jelölte meg, hogy az irodaház központi berendezései közül melyek nem készültek el a 2003. szeptember 29-én tartott megnyitó időpontjáig. Ennek a kérdésnek azonban a jogvita mikénti elbírálása szempontjából nincs jogi relevanciája a később kifejtettekre tekintettel.

A felperes felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésekre, az ítélet iratellenességére és az indokolás hiányosságaira is hivatkozott. A Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint eljárási szabálysértés csak akkor alapozhatja meg a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt. A felperes felülvizsgálati kérelmében felhozott eljárási jogszabálysértések megvalósulásuk esetében sem befolyásolták volna a másodfokú bíróság érdemi döntését, ezért azokat a Legfelsőbb Bíróság nem vizsgálta.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint helytállóan állapították meg az eljárt bíróságok, hogy az I.r. alperesnek a kölcsönszerződésbeli elírásban mutatkozó gondatlansága nem volt okozati összefüggésben a felperest ért kár bekövetkeztével.

A Legfelsőbb Bíróság nem értett viszont egyet a másodfokú bíróság jogi álláspontjával a vonatkozásban, hogy a szerződés szövegének pontatlansága miatt állt be 2003. augusztus 15. és augusztus 29-e közötti időtartam alatt az I.r. alperest terhelő kötelezett késedelem a hitel folyósításában, ami a felperes mint jogosult késedelmét kizárta.

A Ptk. 303. §-ának /3/ bekezdése akként rendelkezik, hogy a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Ez a rendelkezés azt jelenti, hogy ha a jogosult a saját szolgáltatásával késedelembe van, a kötelezett akkor sem köteles a saját szolgáltatásának nyújtására, ha a szerződés rendelkezései szerint egyébként teljesítésre köteles lenne. A Ptk. 522. §-ának /1/ bekezdése, illetőleg 523. §-ának /1/ bekezdése szerint bankhitel, illetőleg kölcsönszerződés alapján a pénzüintézet szolgáltatása, hogy hitelkeretet tart, illetőleg pénzüösszeget bocsát a másik fél rendelkezésére, az adós kötelezettsége pedig a kölcsön visszafizetése a szerződésben írt módon és időben. A perbeli esetben ez azt jelentette volna, hogy a kölcsön folyósításáig a felperes akkor sem lett volna a törlesztés fizetésére köteles, ha egyébként a szerződésben írt ütemezés szerint a kölcsön folyósítása esetén a törlesztési kötelezettsége beállt volna.

A perbe hozott szerződésben azonban a felek egyrészt a szerződés hatálybalépését befolyásoló feltételekben, másrészt a már hatályba

lépett szerződés alapján az I.r. alperes szolgáltatásául megjelölt kölcsön folyósításnak a felperes által teljesítendő feltételeiben állapotok meg, amelyek teljesítése nélkül nem lépett hatályba a szerződés, illetőleg nem állt be a szolgáltatás nyújtásával előljárni köteles I.r. alperes kötelezettsége a szolgáltatás nyújtására. A szerződés hatályba lépéséhez a felperesnek be kellett szereznie többek között az APEH és a VPOP igazolását arra vonatkozóan, hogy tartozása nem áll fenn. Az igazolások átadásának szükségessége nem függött attól, hogy a szerződés részletfizetésre vonatkozó kikötéseit mennyiben és milyen okból kellett módosítani. Az APEH igazolása 2003. augusztus 21-én kelt, így sem az eredeti, sem a módosított szerződés 2003. augusztus 21-ét megelőzően nem léphetett hatályba. A szerződés hatályba lépését követően is csak a felperes lehívása alapján állhatott be az I.r. alperes folyósítási kötelezettsége. A felperes az iratok tanúsága szerint 2003. augusztus 21-én kérte a kölcsön folyósítását, így az I.r. alperes a folyósítás egyéb feltételeinek teljesítése esetén sem esett, nem eshetett késedelembe 2003. augusztus 24-ig, a folyósításra nyitva álló három banki nap lejártáig. 2003. augusztus 24-én azonban nem álltak fenn a folyósításnak a szerződés 3.3 pontjában írt konjunktív feltételei.

A szerződés 3.3. pontjában írt kikötés, miszerint a felperes köteles az ingatlant biztosítani és azt, a biztosítási kötvénynek az I.r. alperes rendelkezésre bocsátásával bizonyítani. Az iratok tanúsága szerint a felperes a perbeli ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítási szerződést 2003. augusztus 27-én kötötte meg. Ha az erről szóló kötvényt ugyanezen a napon az I.r. alperes rendelkezésére bocsátotta e naptól számított a szerződés 3.1. pontjában írt 3 banki napon belül megtörtént a kölcsönszerződés elírásainak kijavítása, és az I.r. alperes részéről a kölcsön folyósítása is, így az I.r. alperes szerződéses kötelezettségének teljesítése - a kölcsön folyósítása - késedelmet nem szenvedett. Nem volt tehát az alperesnek olyan felróható magatartása, amely a felperest ért kárral okozati összefüggésben állna, ezért az alperes a Ptk. 318. §-ának /1/ bekezdése alapján alkalmazandó, a Ptk. 339. §-ának /1/ bekezdése szerint kártérítés fizetésére nem kötelezhető.

A Legfelsőbb Bíróság a II.r. alperessel szembeni kereset elutasítása tekintetében mindenben egyetért az eljáró bíróságok által elfoglalt jogi állásponttal, ezek helyes indokolásának megismétlését nem tartja szükségesnek.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának /3/ bekezdése alapján alkalmazandó a költségmentességről szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése és 15.

§-ának /1/ bekezdése szerint a felperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

Az alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2011. szeptember 27.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró