



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.124/2025/8.

A felperes: Felperes1

Cím2

A felperes képviselője: dr. Kutlán Edina Boglárka jogtanácsos

Cím2

Az alperes: Alperes1

Cím1

Az alperes képviselője: Ambrusné dr. Nyiri Györgyi jogtanácsos

Cím1

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Szombathelyi Törvényszék 28.P.20.028/2025/5.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Felperes 6. sorszám, alperes Pf.3. sorszámú csatlakozó fellebbezés

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, az alábbiak szerint változtatja meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.991.218 (kilencmillió-kilencszázkilencvenegyezer-kétszáztizennyolc) forintot és ennek 2020. június 25. napjától kezdődően a kifizetés napjáig, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát, valamint 703.766 (hétszázháromezer-hétszázhatvanhat) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Mellőzi az elsőfokú ítélet perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezését.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 149.546 (egyszáznegyvenkilencezer-ötszáznegyvenhat) forint feljegyzett eljárási illetéket.

Az ezt meghaladóan feljegyzett 1.353.917 (egymillió-háromszázötvenháromezer-kilencszáztizenhét) forint feljegyzett eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítéltábla megállapítja, hogy a felperes jogosult 1.495.463 (egymillió-négyszázkilencvenötezer-négyszázhatvanhárom) forint szükségtelenül lerótt eljárási illeték visszatérítésére, melyről a rendelkező rész kiadmányának elsőfokú bíróság útján való megküldésével értesíteni rendeli a felperes lakóhelye szerint illetékes állami adóhatóságot.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát – természetes személy esetén adóazonosító jelét - közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint a település1i hrsz1/A-ú (természetben település1, utca név1 szám alatt található) „önálló építmény földhasználati jog alapján” elnevezésű felépítmény ingatlanon – a perben nem álló – Személy1 2008. évben szerzett tulajdonjogot.

[2] A lakóház felépítmény Személy1 édesapja, Személy2 tulajdonát képező, település1i hrsz.1. hrsz-ú, település1, utcanév1. szám alatti belterületi ingatlanon épült, amelynek 412 m2 területén földhasználati jog állt fenn.

[3] 2008. november 6. napján a felperes, mint hitelező 64.984,94 svájci franknak megfelelő 11.000.000 forint összegű kölcsönszerződést kötött Személy1 adóssal. Ugyanezen a napon a kölcsönügylet biztosítékaul önálló zálogjogot alapítottak a fenti, az adós kizárólagos tulajdonát képező település1i hrsz1/A-ú felépítményre.

[4] A zálogszerződés alapján a földhivatal a felperest megillető jogosultságokat első ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[5] A 2009. június 29. napján Személy1 és Személy2 ingatlan megosztási és ajándékozási szerződést kötöttek.

[6] Az ajándékozási szerződés szerint Személy2 ajándékozó tulajdonát képezte a település1i hrsz.1. hrsz-ú (település1, utca név1 szám alatti belterületi ingatlan), amelyet a Bank1 Oberpullendorf hitelező javára 30.800 euró tőke és járulékai, 56.000 euró tőke és járulékai, illetve 50.000 euró tőke és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, továbbá a település1i hrsz.1/A-ú ingatlan javára, 412 m² területre földhasználati jog terhelte.

[7] A szerződéssel a település1i hrsz.1. hrsz-ú ingatlant a szerződésben megjelölt hrsz.1/5-hrsz.1/14. hrsz-ú ingatlanokra osztották meg, ennek eredményeként alakították ki a hrsz.1/9 hrsz-ú „lakóház, udvar” megjelölésű, 1034 m² területű ingatlant is, amelyet Személy2 ajándékozó a gyermekének, Személy1nek ajándékozott.

[8] A szerződés 4. pontja szerint a megajándékozott a megosztás folytán keletkezett hrsz.1/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának a javára való bejegyzését kérte azzal, hogy egyidejűleg hozzájárult a hrsz.1. hrsz-ú ingatlanra bejegyzett földhasználati joga törléséhez. Az ingatlanon lévő lakóházat az ajándékozás nem érintette, mivel ezen lakóház tulajdonjogát hrsz.1/A hrsz. alatt a megajándékozott (Személy1) korábban már megszerezte a felépítményhez tartozó földhasználati joggal együtt.

[9] Az ajándékozási szerződés megkötését követően, 2009. szeptember 17-én a Bank1 Oberpullendorf jelzálog jogosult - külön nyilatkozatban - megadta a hozzájárulását ahhoz, hogy a megosztást követően a javára fennálló zálogjogokat a település1i hrsz.1/11 és hrsz.1/13 hrsz-ú ingatlanokra jegyezzék be azzal, hogy ezen jelzálogjog a többi ingatlant, így a Személy1nek ajándékozott ingatlant sem terheli.

[10] A fenti ingatlan megosztási és ajándékozási szerződés megkötését követően település1 Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Osztálya 9860-4/2009. számú jogerős határozatában döntött a telekalakításról. A telekalakítási eljárásról a felperes nem értesült.

[11] A Település2i Körzeti Földhivatal a 2009. szeptember 21-én kelt, 42204/2009. számú határozatával a település1i hrsz.1. hrsz-ú és a település1i hrsz.1/A hrsz. alatti ingatlant lejegyezte a 412 m² nagyságú területre bejegyzett földhasználati jog egyidejű törlése mellett; és - a telekalakítási eljárásban érintett több másik ingatlan mellett - nyilvántartásba vette a település1i hrsz.1/9 hrsz-ú, 1034 m² területű lakóház, udvar megjelölésű ingatlant is Személy1 adós ingatlanaként adásvétel és ajándékozás jogcímén.

[12] A határozatban a földhivatal rögzítette, hogy a település1i hrsz.1/A hrsz-ú ingatlanra a felperes javára a 64.985 svájci frank összegű kölcsön biztosítékként első

ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog a megosztás folytán keletkezett hrsz1/9 hrsz-ú ingatlanra átjegyzésre került.

[13] A határozat jogorvoslati tájékoztatást is tartalmazott.

[14] 2009. szeptember 21. napján a Település2i Körzeti Földhivatal fenti, 42204/2009. számú határozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba kerülő adatokat feltüntető, összefoglaló határozat-szemle készült.

[15] Ez feltüntette a település1i hrsz.1. hrsz-ú és hrsz1/A-ú ingatlan megszűnését, valamint a megosztás folytán létrejött új ingatlanok adatait.

[16] Az összefoglaló határozat-szemle azonban csak a Bank1 Oberpullendorf javára bejegyzett jelzálogjogot tüntette fel, a megosztás folytán keletkezett hrsz1/9 hrsz-ú ingatlant terhelő, a felperes javára fennálló első ranghelyű, önálló zálogjog átjegyzésére nem került sor.

[17] Ezen összefoglaló határozat-szemle szintén tartalmazott jogorvoslati tájékoztatást.

[18] Az összefoglaló határozat-szemle iraton feltüntetett bejegyzés szerint a határozatot Személy2nak, Személy1nak és a Felperes1 részére kell kiadni.

[19] A település1i hrsz.1. hrsz-ú ingatlan megosztását követően a település1i hrsz1/9 hrsz-ú ingatlant terhelő, első rang helyű, a felperest megillető zálogjog jogosultság átjegyzésének elmaradását sem a földhivatal, sem a felperes nem észlelte.

[20] A felperes nem élt jogorvoslattal sem a telekalakítással kapcsolatos, 42204/2009. számú földhivatali határozat ellen, sem az összefoglaló határozat-szemle ellen.

[21] 2011. május 10. napján Személy2 adós és Személy3 adóstárs 56.000 eurónak megfelelő, 27.810.000.- forint összegre kölcsönszerződést kötöttek az Jelzálogbank Zrt.1 hitelezővel.

[22] Ugyanezen a napon az újabb kölcsönszerződés biztosítékeként a Személy2 adós tulajdonában álló, település1i hrsz1/11 hrsz-ú ingatlant terhelően, illetve Személy1 kizárólagos tulajdonát képező, település1i hrsz1/9 hrsz-ú ingatlant terhelően a hitelező Jelzálogbank Zrt.1 javára önálló zálogjogot alapítottak.

[23] A földhivatal 38285/2011.05.11. számú határozattal település1i hrsz1/9 hrsz-ú ingatlanra az Jelzálogbank Zrt.1 javára első ranghelyen a zálogjogot - az ehhez kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalommal együtt - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[24] Személy1 adós a fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a felperes a kölcsönszerződést felmondta, és a 15.552.342.- Ft és járulékai összegű követelésének érvényesítésére végrehajtási eljárást kezdeményezett. A végrehajtás Személy1 adóssal szemben - közjegyző1 közjegyző által a K2.2013-2/396/2008/1/O. számú közokirat alapján 2012. október 30. napján kibocsátott - végrehajtási záradékkal indult meg, amelynek során a 33688/2013.03.04. számú határozattal a település1i hrsz1/9 hrsz-ú ingatlanra a felperes javára 15.552.342 forint főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jog bejegyzésére került sor.

[25] A felperes észlelte, hogy a település1i hrsz1/9 hrsz-ú ingatlanra a jelzálogjogát és az ahhoz kapcsolódó jogosultságait a földhivatal nem vezette át, ezért 2014. február 4-én kijavítás iránti kérelmet terjesztett elő.

[26] A Település2i Körzeti földhivatal a 32129/2/2014.02.04. számú határozatával a felperes javára az önálló zálogjog bejegyzését az Jelzálogbank Zrt.1 javára bejegyzett zálogjogot követő, második ranghelyen rendelte el.

[27] A felperes fellebbezése folytán eljáró Megyei Kormányhivatal a 2014. június 20-án kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

[28] A felperes jogorvoslattal fordult a Település2i Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz, amely bíróság a felperes keresetét 2014. október 7. napján kelt, 10.K.27.135/2014/7. számú ítéletével jogerősen elutasította.

[29] A felperes 2015. január 13. napján egyeztetést kezdeményezett, amely 2015. március 4-én eredménytelenül zárult.

[30] Az alperes 2020. július 8-án ismételten jelezte kárigényét az alperes felé.

[31] Személy1 perbeli ingatlanára az 51226/2/2015.11.20. számú határozattal az Cég1 Zrt javára 727.175,- Ft követelés és járulékai erejéig, a 48712/6/2017.10.20. számú határozattal pedig az Jelzálogbank Zrt.1 javára 29.575.868,- Ft tőke és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyezték be.

[32] Több sikertelen árverést követően Személy1 település1i ingatlanát 2020. április 28-án végrehajtási árverésen értékesítették 12.000.000.- Ft vételárért.

[33] A végrehajtó - a 2020. június 23-án jogerős 265.V. 0749/2012/274. számú felosztási terv alapján - a felperes részére 827.415,- Ft-ot állapított meg, amelyből a költségek levonása után 478.843.- Ft-ot utaltak a felperesnek.

[34] A Jelzálogbank Zrt.1 részére járó 11.039.020,- Ft-ból 9.921.225,- Ft-ot fizettek ki a pénzügynek, további 695.274,- Ft-ot behajtási jutalékként, 69.993,- Ft-ot végrehajtási költségelőlegként, 313.971,- Ft-ot általános költségátalányként és 38.557,- Ft-ot a végrehajtás elrendelésével, foganatosításával felmerült költségként a végrehajtó elszámolt.

[35] Az árverés következtében a perbeli ingatlanra bejegyzett jogosultságok, így a felperes javára második ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog is törlésre került.

[36] A végrehajtó 2020. június 25. napján kelt 265.V.0749/2012/380. számú jegyzőkönyvében megállapította, hogy az adósnak végrehajtható vagyona nincs, a követelés jelenleg behajthatatlan, és a Vht. 52. § d) pontja alapján szünetel.

[37] A felperes a Személyi dal megkötött kölcsönszerződésből fakadó, 15.552.341.- Ft és járulécai iránti követelését tartozásként tartja nyilván.

[38] Az alperes - a jelen peres eljárás megindítását követően - ismeretlen tettes ellen feljelentést tett, amely eljárás a Vas Vármegyei Főügyészség 2025. február 3-án meghozott, az eljárást megszüntető elsőfokú határozattal szemben előterjesztett panaszt elutasító határozatával jogerősen befejeződött. Az indokolásban kifejtettek szerint a feljelentett cselekmény (csalás) büntethetősége elévült, ezért az eljárás megszüntetésének van helye.

[39] A felperes 2024.február 5. napján fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, amely az alperes ellentmondása folytán perré alakult.

[40] A felperes a kereseti kérelmében 11.039.020,- Ft tőke és ennek 2020. június 5. napjától járó törvényes késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[41] A kereseti kérelmét a rPtk. 339.§. (1) bekezdése és 349.§. (1) bekezdése alapján azon ténybeli alapon terjesztette elő, hogy az adós (Személyi) tulajdonában álló, és a telekalakítási eljárásban újonnan kialakított, települési hrsz1/9 helyrajzi számú ingatlanra az alperes a felperes első ranghelyű, önálló zálogjogát elmulasztotta átjegyezni, ezért az adóssal szembeni végrehajtási eljárás során befolyt összegből – az adós rangsorban előbbi tartozásának kielégítése miatt - a felperes követelése csak kis részben térült meg. Ezáltal a felperes pénzintézetnek a kereseti kérelemben írt összegű kára keletkezett.

[42] A felperes károsodása 2020. június 4-én következett be, amikor a javára a második ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog törlésére anélkül került sor, hogy a felperesi követelés legalább a befolyt árverési vételár erejéig kielégítést nyert volna, ezért az alperes a késedelmi kamatfizetésre 2020. június 5. napjától köteles.

[43] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

[44] Nem vitatta, hogy a felperes települési hrsz.1/A. helyrajzi számú ingatlanra első ranghelyen bejegyzett zálogjogát - a telekalakítási eljárás során újonnan létrejött - települési hrsz1/9 helyrajzi számú ingatlanra elmulasztotta átjegyezni.

[45] Az alperes elsődlegesen azzal érvelt, hogy a felperes a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati jogát nem merítette ki.

[46] Álláspontja szerint a felperes részéről a rendes jogorvoslat igénybevételét a telekalakítás átvezetéséről szóló, 42204/2009. számú ingatlan-nyilvántartási hatósági döntés megtámadása jelentette volna, mivel a telekalakításra és annak átvezetésére a felperes hozzájárulása nélkül került sor.

[47] Az összefoglaló határozat-szemle alapján pedig észlelnie kellett volna a felperesnek, hogy a követelése biztosítékként fennálló zálogjogát a földhivatal nem jegyezte át az adós település11 hrsz1/9 helyrajzi számú ingatlanára, ezért az összefoglaló határozattal szemben fellebbezést kellett volna előterjesztenie.

[48] Álláspontja szerint a felperesnek a fedezetül szolgáló, újonnan létrejött ingatlan tulajdoni lapját, és az azon feltüntetett adatait ellenőriznie kellett volna, így lehetősége lett volna az átvezetés hiányát kifogásolni. A felperes azonban 2014. február 4. napjáig a földhivatal döntését nem sérelmezte.

[49] Az alperes másodlagos védekezése szerint a felperes kárát nem az alperes okozta, azaz nincs (releváns) okozati összefüggés a felperest ért kár és az alperes mulasztása között.

[50] Az alperes azzal érvelt, hogy Személy1 adós volt az, aki a felperes felé fennálló tartozását nem fizette meg, illetve megtévesztette az Jelzálogbank Zrt.1-t abban a tekintetben, hogy a perbeli ingatlanát terhelő felperesi jelzálogjogról nem tájékoztatta az Jelzálogbank Zrt.1-t.

[51] Az alperes hivatkozott a felperes követelésének elévülésére is.

[52] Ezzel összefüggően kifejtette, hogy a felperes kára azáltal következett be, hogy a követelésének biztosítéka megszűnt, vagyis akkor, amikor az alperes jogelődje a jelzálog jogát átvezetését elmulasztotta, azaz 2009. szeptember 21. napján. Ebből következően a felperes kártérítési követelésének elévülése 2014. szeptember 21-én bekövetkezett.

[53] Az alperes rámutatott, hogy a felperes 2012. szeptember 3-án az ingatlan tulajdoni lapját a TAKARNET rendszerből lekérte, tehát ezen időponttól tudomással kellett bírnia a zálog jogát átvezetésének elmulasztásáról, így az elévülési időn belül az igényét érvényesíthette volna.

[54] Ennek ellenére 2014. február 4. napjáig az alperes felé az igényét nem jelezte, ekkor is csak kijavítás iránti kérelmet terjesztett elő, amely azonban a kártérítési igény elévülését nem szakította meg. A kijavítás iránti kérelem nem minősíthető a kártérítési igény érvényesítésének, illetve teljesítésre irányuló felszólításnak sem; továbbá nem eredményezi az elévülés nyugvását. A felperes a kárigényét csak 2015. január 13-én jelezte az alperes felé, ekkorra azonban a követelése már elévült.

[55] Az alperes utalt arra, hogy a Település2i Járási Ügyészség B.711/2024/11. számú határozatában az elévülés kezdeteként azt az időpontot jelölte meg, amikor az adós az ingatlant ismételten megterhelte; ehhez viszonyítva is – az elévülést megszakító esemény hiányában, illetve a kártérítési igény 2015. január 1-jétől 2015. március 4. napjáig való nyugvására tekintettel – a felperes kártérítési követelése 2016. május 10-éig elévült, tehát bírósági úton nem érvényesíthető.

[56] A Település2i Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította.

[57] Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 551.950,- Ft elsőfokú perköltséget.

[58] Az ítéletének indokolásában leszögezte, hogy az alperes által elkövetett jogsértés, - azaz, hogy a felperes első ranghelyű zálogjogát elmulasztotta átjegyezni az adós település1i hrsz1/9 helyrajzi számú ingatlanára -, 2009. szeptember 21-én napján, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV.tv. (rPtk.) hatálya alatt valósult meg, a felperes károsodása azonban az új Ptk. hatálya idején, azaz 2020. június 4-én következett be.

[59] Ennek alapján a jogvita elbírálására a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (új Ptk.) 54. §-a értelmében a rPtk. 339. § (1) bekezdése és a 349. § (1) bekezdése az irányadó.

[60] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a rPtk. 349.§. (1) bekezdése értelmében az alperes kártérítési felelőssége csak abban az esetben állapítható meg, amennyiben a felperes kára rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetve amennyiben a felperes a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

[61] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint azonban a felperes ezen jogorvoslati lehetőségeket nem merítette ki.

[62] A Település2i Körzeti Földhivatal 42204/2009. számú határozata a település1i hrsz.1. hrsz-ú ingatlant érintő telekmegosztás átvezetése és a tulajdonjogok bejegyzése mellett tartalmazta azt is, hogy a telekalakítás során kialakított település1i hrsz1/9 helyrajzi számú ingatlanra a felperes önálló zálogjoga átjegyzésre került.

[63] A határozat felsorolja, hogy annak meghozatalára mely iratok alapján került sor. Ebből következően – az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - a felperesnek fel kellett ismernie, hogy ezeket az iratokat a határozat meghozatala előtt megkapta-e, a tartalmukat megismerte-e, a telekalakításhoz hozzájárult-e. A törvényszék megítélése szerint a felperesnek a telekalakításhoz való hozzájáruló nyilatkozata beszerzése hiányában az alperes 42204/2009. számú határozatát meg kellett volna támadnia.

[64] A felperes nem vitatta, hogy ezen határozatot megkapta, a határozat elleni jogorvoslati lehetőséget is megismerte; így nem volt akadálya annak, hogy fellebbezést terjesszen elő, amely alkalmas lehetett volna a zálogjoga átvezetésének elmaradásából eredő károk kiküszöbölésére.

[65] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy 2009. szeptember 21. napján - a fenti 42204/2009. számú határozat alapján - a Település2i Körzeti Földhivatal az ingatlan-nyilvántartási adatokban bekövetkezett változások bejegyzéséről egy Összefoglaló határozat-szemle elnevezésű határozat hozott, amely azonban már nem tartalmazta a felperes önálló zálogjogának átvezetését a település1i hrsz1/9 hrsz. ingatlanra vonatkozóan.

[66] A felperes állítása szerint az összefoglaló határozatot nem kapta meg, ezért az alperes bizonyítási érdekébe tartozott a határozat felperes általi kézhezvételének igazolása.

[67] A törvényszék akként foglalt állást, hogy az alperes nem tudta bizonyítani azt, hogy a felperes a határozatot megkapta, ez azonban tőle - az eltelt hosszú, másfél évtizedes időtartam miatt - már nem is volt elvárható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes megfelelő módon valószínűsítette azt, hogy a felperes az összefoglaló határozatot megkapta.

[68] Az összefoglaló határozat-szemle szintén tartalmazott jogorvoslati tájékoztatást, amely lehetőséggel azonban a felperes nem élt.

[69] Az elsőfokú bíróság egyetértett az alperes azon érvelésével, hogy a felperestől, mint zálogjog alapú hitelezéssel üzletszerűen foglalkozó pénzintézetől elvárható volt, hogy a hivatkozott földhivatali határozatok meghozatala után – a jogorvoslati lehetőség ismeretében – a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanról tulajdoni lapot szerezzen be abban az esetben is, ha úgy ítélte meg, hogy nem állt érdekében a fellebbezés. Ez esetben ugyanis a bejegyzés elmaradását észlelhette volna, és emiatt jogorvoslással élhetett volna,

[70] A felperes 2009. szeptember 21. napjától kezdődően a földhivatali eljárásban is jelezhetette volna az önálló zálogjoga átvezetése elmulasztását, illetve annak bejegyzését külön is kérhetette volna. Ezáltal elkerülhető lett volna, hogy a követelése fedezet nélkül maradt.

[71] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy az okozati összefüggés körében annak is jelentősége van, hogy a felperes kára nem közvetlenül az első ranghelyű zálogjoga bejegyzésének elmaradása miatt, hanem amiatt következett be, mert az adós a felperessel megkötött kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségét nem teljesítette; továbbá az vezetett a károsodás bekövetkeztéhez, hogy az adós a fedezetül szolgáló ingatlanra tehermentessége tekintetében az Jelzálogbank Zrt.1-t megtévesztette, ezért újabb kölcsönszerződés megkötésére, és erre tekintettel az Jelzálogbank Zrt.1 javára jelzálog alapítására került sor, amelyet az ingatlanügyi hatóság első ranghelyen jegyzett be.

[72] A törvényszék utalt arra, hogy a felperes 2014. február 4. napján előterjesztett, - később elutasított - kijavítási kérelme már nem volt alkalmas jogorvoslat a kár elhárítására, mivel az Jelzálogbank Zrt.1 a felperes önálló zálogjoga első ranghelyen való bejegyzéséhez nem járult hozzá.

[73] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes kára az az összeg, amit a végrehajtó az Jelzálogbank Zrt.1 részére, mint első ranghelyen álló végrehajtást kérőnek kifizetett, azaz 9.921.225.- Ft. A felperes követelése a végrehajtási eljárásban ennyivel magasabb összegben térült volna meg, ha a zálogjogát a fedezeti ingatlanon az első ranghelyen a földhivatal átvezette volna.

[74] Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján akként foglalt állást, hogy a felperes keresete a jogalap tekintetében azért alaptalan, mert a felperes a rendes jogorvoslati jogát nem merítette ki, a rPtk.349.§. (1) bekezdésében foglalt feltétel nem teljesül.

[75] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte a kereseti kérelemben foglaltaknak megfelelően.

[76] A másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítására irányult.

[77] A perköltségre igényt tartott.

[78] A fellebbezési érvelés szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül, a logika szabályaival ellentétes módon mérlegelte, az ítélet sérti a Pp. bizonyítékok értékelésére vonatkozó 263. § (1) bekezdését, 265. § (1) bekezdését, és a Pp. 279. § (1) bekezdését; valamint a rPtk. 214. § (1) bekezdésének az írásban vagy távirati úton közölt nyilatkozat hatályosságára vonatkozó második fordulatát is.

[79] Az elsőfokú bíróság által vétett jogszabálysértések az ügy érdemi eldöntésére is kihatottak az alábbiak szerint.

[80] A felperes a fellebbezésében rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen alapította az érdemi döntését arra, hogy jogorvoslattal kellett volna támadnia a telekalakításra és az önálló zálogjoga átjegyzésére vonatkozó 42204/2009. számú határozatot.

[81] A felperes kiemelte, hogy számára ezen határozat elleni jogorvoslat nyilvánvalóan szükségtelen és indokolatlan lett volna: a telekalakítás ugyanis nem lett volna sérelmes számára, amennyiben az első ranghelyű zálogjogának átjegyzésére valóban sor került volna. A korábbi hrsz.1/A. helyrajzi szám alatt felvett 154 m² nagyságú felépítmény, mint biztosíték helyébe ugyanis egy 1034 m² nagyságú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan lépett volna, tehát a követelésének fedezete magasabb értékű lett volna.

[82] Az ingatlan-nyilvántartási adatokban bekövetkezett változások bejegyzésére vonatkozó összefoglaló határozat-szemle azonban már nem tartalmazta az önálló zálogjogának átvezetését, amely számára már valóban sérelmes volt. Ezt a határozatot azonban nem vette kézhez, ezért nem volt lehetősége azt megfellebbezni.

[83] Az elsőfokú bíróság azonban a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy az alperes megfelelő módon valószínűsítette az összefoglaló határozat-szemle felperes általi kézhezvételét; illetve téves azon ítéleti álláspont is, hogy az alperestől nem volt elvárható - az eltelt másfél évtizedes időtartam miatt - ezen határozat felperes általi kézhezvételének bizonyítása. Emiatt téves az a jogi következtetése is, hogy a felperesnek jogorvoslatot kellett volna ez ellen előterjesztenie, amelynek hiányában a keresete alaptalan.

[84] A felperes felhívta a rPtk. 214. § (1) bekezdésének második fordulátát, amely egyértelműen szabályozza, hogy az írásban közölt nyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzék.

[85] A jelen esetben azonban az alperes nem bizonyította, de még egyértelmű tényállítást sem tett arra vonatkozóan, hogy az összefoglaló szemle-határozatot mikor küldte meg a felperesnek, és a felperes azt mikor vette át. Az összefoglaló határozat-szemle átvétele időpontjának pedig az ellene benyújtható fellebbezés határideje szempontjából kiemelkedő jelentősége van.

[86] A felperes hivatkozott arra is, hogy töretlen a Kúria gyakorlata abban, hogy az egyoldalú jognyilatkozat hatályosulásának bizonyításához a kézbesítést kell bizonyítani, azt nem elegendő valószínűsíteni (Pfv.21.137/2020/4. számú határozat).

[87] A felperes ismételten utalt arra, hogy a bizonyítékok okszerűtlen, vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelése a másodfokú eljárásban a tényállás módosítását, kiegészítését és ennek alapján a döntés megváltoztatását alapozhatja meg (Kúria Gfv.30.079/2022/4., Kúria Kfv.35.526/2020/11. számú határozata). Az elsőfokú bíróság ezen, precedens értékű határozatoktól indokolás nélkül tért el, amely ellentétes a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakkal is.

[88] A fellebbezési érvelés szerint okszerűtlen az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy az alperestől másfél évtizedes időtartam miatt nem volt elvárható az összefoglaló szemle-határozat felperes általi kézhezvételének bizonyítása. A felek ugyanis már 2014. év eleje óta egyeztetnek egymással, a kilátásban lévő jogvitára tekintettel elvárható lett volna az alperestől a kézhezvételt igazoló dokumentumok megőrzése.

[89] A felperes az álláspontját akként összegezte, hogy az alperes 42204/2009. számú határozata rá nézve sérelmes rendelkezést nem tartalmazott, ezért a fellebbezés hiánya nem tekinthető a rendes jogorvoslat elmulasztásának; az összefoglaló határozatot pedig nem vette kézhez, - ennek ellenkezőjét az alperes sem bizonyította -, ilyen módon tehát az alperes jogsértő eljárása zárta el őt attól, hogy a határozat tartalmát megismerje és ez ellen jogorvoslatot terjeszthessen elő.

[90] Az elsőfokú bíróság tehát a felperes kártérítési igényét az rPtk. 349. § (1) bekezdése alapján a jogorvoslati jog kimerítésének hiányára hivatkozással megalapozatlanul utasította el.

[91] A felperes a fellebbezésében kitért arra, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a károsodás akkor következett be, amikor a végrehajtó kifizette az Jelzálogbank1 részére az árverésből befolyt összeget, amelynek összege a végrehajtási költségek levonása nélkül (helyesen: levonásával) mindössze 9.921.225,- Ft; ez tekinthető a kár összegének.

[92] Ezzel szemben a felperes rámutatott, hogy az Jelzálogbank Zrt.1 csak tehermentes ingatlant fogadott (volna) el biztosítékként, a felperes bejegyzett első hanghelyű zálogjogával megterhelt ingatlant azonban nem. Ebből következően nemcsak az az összeg jelentkezik kárként a felperesnél, amit a végrehajtó az Jelzálogbank Zrt.1 számára ténylegesen kifizetett, hanem az az összeg is, amely az Jelzálogbank Zrt.1 javára végrehajtási költségként elszámolásra került az árverési vételárból.

[93] Ezért a felperes kára a felosztási terv szerint az Jelzálogbank Zrt.1 részére elszámolható teljes összeg, azaz 11.039.020,- Ft (265.V.0749/2012/274. számú felosztási terv).

[94] A felperes a fellebbezésében kitért arra, hogy az elsőfokú bíróság az elévülés kérdésében ítéletében nem foglalt állást, azonban a károsodás bekövetkeztének az ítéletben megjelölt időpontjából – azaz a felperes kára akkor következett be, amikor a végrehajtó kifizette az Jelzálogbank Zrt.1 részére az ingatlan árveréséből befolyt összeget (ítélet [114]) - az is következik, hogy a felperes követelése nem évült el.

[95] Az alperes csatlakozó fellebbezést és fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő.

[96] A csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolásának [95] és [114] pontjait kérte megváltoztatni akként, hogy mellőzni kérte a [95] bekezdés azon mondatát, hogy „A felperes jelen perben érvényesített kára már az új Ptk. hatályának idején, 2004. június 4. napján következett be.”, illetve mellőzni kérte az ítélet [114] bekezdéséből a kár bekövetkezésével kapcsolatos rendelkezéseket.

[97] A perköltségre igényt tartott.

[98] Az alperes rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság az elévülést érdemben nem vizsgálta, az ítélet [114] bekezdésében ezt a kérdést csak a kárösszeg meghatározásával kapcsolatosan érintette. Mivel a törvényszék az elévülési kifogást érdemben nem bírálta el, ezért a kár bekövetkeztével és ezáltal az elévülés kezdő időpontjával kapcsolatos megállapítások szükségtelenek.

[99] A fenti okból mellőzendő a [95] bekezdés utolsó mondata is. Az rPtk. alkalmazásának megállapításához ugyanis elegendő arra utalni, hogy az új Ptk. szerződésen kívül okozott kárért való felelősségre vonatkozó rendelkezéseit csak a hatályba lépését követően tanúsított károkozó magatartás (mulasztás) esetén kell alkalmazni.

[100] Az elévülés – másodfokú eljárásban való - érdemi vizsgálata esetére az alperes az elsőfokú eljárásban előadott érvei alapján annak megállapítását kérte, hogy a követelés elévült, így az ítélet [95] és [114] bekezdései ennek megfelelően megváltoztatandók.

[101] Az alperes az ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[102] Az álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helyesen, okszerűen értékelte, mind az anyagi, mind az eljárásjogi szabályokat megfelelően alkalmazta, és a keresetet elutasító érdemi döntése is helytálló.

[103] Az alperes kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a kereset elutasításának indokát - azaz, a jogorvoslati jog kimerítésének a hiányát - nem elsősorban arra alapította, hogy a felperes az összefoglaló határozat-szemle megnevezésű határozattal szemben nem élt jogorvoslattal, hanem az elutasító döntés azon (is) alapul, hogy a felperes a Település2i Körzeti Földhivatal – nem vitatottan kézhez vett - 42204/2009. számú határozatát sem támadta meg.

[104] Ez önmagában megalapozza a felelősség megállapításának a rPtk. 349.§. (1) bekezdésében írt feltétele hiányát. Az alperes álláspontja szerint a felperest nem mentesíti a rendes jogorvoslati jog kimerítésének kötelezettsége alól az az érvelés, hogy a 42204/2009. számú határozat ránézve sérelmes rendelkezést nem tartalmazott.

[105] Az alperes kiemelte, hogy a jelen eset speciális abban az értelemben, hogy a felperes jelzálogjogával terhelt ingatlant is érintő telekalakítási eljárás, és az annak alapjául szolgáló ingatlan megosztási és ajándékozási szerződés a felperes tudta és hozzájárulása nélkül zajlott, és a 42204/2009. számú határozatból sem derült ki az, hogy az újonnan kialakított településli hrsz.1/9 hrsz-ú ingatlan a felperesi követelésre megfelelő fedezetet nyújt-e.

[106] Az alperes álláspontja szerint a felperes pénzintézet nem tanúsított elvárható magatartást, amikor nem vizsgálta, hogy a telekalakítás a biztosítékul felajánlott ingatlan forgalmi értékét milyen módon befolyásolta.

[107] Ezek a körülmények a 42204/2009. számú határozat felperes általi megtámadását tették volna indokolttá.

[108] Az alperes arra is hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdése által szabályozott közhitelesség elve nem a földhivatali határozatokhoz, hanem az ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódik, így a felperes sem hivatkozhat alappal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról (vagyis a zálogjoga átjegyzésének elmaradásáról) nem értesült.

[109] Az alperes azzal is érvelt, hogy a felperes a 42204/2009. számú, szöveges határozatot megkapta, ezért nincs ésszerű indoka annak, hogy az ugyanazon a napon kelt összefoglaló határozatot miért nem vette kézhez.

[110] Ezzel kapcsolatosan az alperes felhívta a Legfelsőbb Bíróság Kfv.239.096/2007. számú döntését, amely kimondja, hogy amennyiben a hatóság az átvételt nem tudja pontosan igazolni, azonban a félnek igazoltan tudomása volt a határozatról, az igazoltan a birtokában van, akkor nem hivatkozhat a keresetindítási határidő elmulasztására sem.

[111] Utalt arra az alperes, hogy a földhivatali postai rendszer 2011-ben átállításra került, így csak 2011. júliusáig kereshetők vissza az adatok.

[112] Az alperes az okozatosság körében mutatott rá arra, hogy különbséget kell tenni a károsodást okozó körülmény (a kár oka), illetve a károsodás bekövetkeztével csak összefüggő tényezők között; amennyiben egy körülmény - azaz a zálogjog bejegyzésének elmaradása - nem szükségszerűen vezet a kár bekövetkeztéhez, akkor a ténybeli okozatosság nem áll fenn.

[113] A jelen esetben az alperes eljárása és a felperes kára közti okozatosság hiányára utal, hogy a zálogjog bejegyzésének elmaradása önmagában nem vezetett volna a felperes károsodásához, az adós fizetési kötelezettségének megszegése, valamint a biztosítéki ingatlan megterhelésének adós általi elhallgatása nélkül.

[114] Az alperes a követelés elévülésével kapcsolatos álláspontját fenntartva kitért arra, hogy a felperes kára akkor következett be, amikor a követelése fedezet nélkül maradt (2009.szeptember 21.); de legkésőbb akkor, amikor az adós az ingatlant ismételt megterhelte (2011. május 10.), amelyről a felperes már 2012. szeptember 3. napján (tulajdoni lap lekérése a Takarnet rendszerből) tudomást szerzett, ennek ellenére követelését nem érvényesítette. A követelés pontos összegének közlése nem azonosítható a kár bekövetkeztének időpontjával.

[115] A felperes – a csatlakozó fellebbezési ellenkérelmében - az alperes csatlakozó fellebbezésének elutasítását, és az ítélet fellebbezés szerinti megváltoztatását kérte.

[116] A felperes hangsúlyozta, hogy az elévülés szempontjából sem az alperesi mulasztás időpontjának, (2009. szeptember 21.), sem pedig a felperesnek a mulasztásról való tudomásszerzése napjának (az alperes szerint 2012. szeptember 3.) nincs jelentősége.

[117] A károsodás ugyanis akkor következett be, amikor az ingatlan árverési vételárából a felperes kölcsönkövetelésére nem maradt fedezet.

[118] A kártérítési igény és annak elévülése szempontjából nem bír relevanciával a Település2i Járási Ügyészség B.711/2024/11. számú határozatában a vád tárgyává tett cselekmény büntethetőségének elévülése időpontjaként megjelölt dátum sem (2016. május 10.).

[119] A felperes hivatkozott az alperes által 2025. január 17-én csatolt, a Vas Vármegyei Főügyészség részére címzett levélre, amelyben az alperes maga is arra hivatkozik,

hogy a kár 2020. június 25-én következett be, amikor a végrehajtó a felperes követelését behajthatatlannak nyilvánította.

[120] Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan jutott az ítéletének [95] bekezdésében arra a következtetésre, hogy a felperes kára az új Ptk. hatálya alatt következett be.

[121] Utalt a felperes arra is, hogy az alperes a felek közt folyamatban volt egyeztetések alkalmával is azt az álláspontot képviselte, hogy a felperes károsodása akkor következik be, amikor az ingatlan fedezet a banki követelés részbeni, vagy teljes kiegészítése nélkül megszűnik, amikor a követelés behajtása eredménytelen.

[122] A felperes kitért arra, hogy a csatlakozó fellebbezésnek az ítélet [114] bekezdésének „rendelkezései” mellőzésére vonatkozó petituma a Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontjában és a 372. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem elégíti ki, mert nem tartalmaz határozott kérelmet arra vonatkozóan, hogy az ítélet [114] bekezdéséből mi kerüljön mellőzésre.

[123] A kifejtettek alapján a csatlakozó fellebbezésben írt, a követelés elévülésének megállapítására vonatkozó kérelem is alaptalan.

[124] A felperes a csatlakozó fellebbezési ellenkérelmében megismételte arra vonatkozó érveit, miszerint a telekalakítási eljárás eredményeként létrejött ingatlan fedezeti értékének vizsgálatát a tőle elvárható mértékben elvégezte, ez azonban nem terjedhet ki az ingatlanügyi hatóság szakmai körén belül végzett munkájának ellenőrzésére.

[125] A felperes utalt arra, hogy a földhivatali postai rendszer 2011. évi átállítására való alperesi hivatkozás olyan új tényállítás, ami a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban már nem terjeszthető elő, továbbá ezen bizonyítatlan hivatkozás érdemben sem alapos, mivel az alperes akkor járt volna el az adott helyzetben elvárható módon, ha gondoskodott volna azon tértivevényeknek a megőrzéséről, amelyekkel a határozatok átvételét igazolhatta volna.

[126] Az felperes fellebbezése – az alábbiak szerint – nagy részben megalapozott.

[127] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékok okszerű értékelésével helyes tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetései, és ennek alapján a kereset elutasító döntése azonban - az alábbi indokok miatt - nem helytálló.

[128] A felperes közigazgatási jogkörben okozott kár jogcímén érvényesített követelést az alperessel szemben.

[129] A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesíthetőségének feltételeként a Pp. 24. § (3) bekezdése előírja azt, hogy a közigazgatási

ügyben eljáró bíróság – ha a közigazgatási bírói út biztosított – a jogsértést jogerősen megállapítsa.

[130] A jelen esetben azonban az alperes a jogsértő magatartását – azaz a felperes első ranghelyű, önálló zálogjogának a település1i hrsz.1/9 hrsz-ú ingatlanra történő átvezetésének elmulasztását – 2009. szeptember 21-én, azaz a jogvita elbírálására irányadó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX.tv (Pp.), valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017.évi I. tv. (Kp.) hatályba lépését (2018. január 1.) megelőzően követte el, ezért a közigazgatási bírói út (Kp.38.§. (1) bekezdés f) pont, 39.§. (1) bekezdés) a jogsértés megállapítására nem biztosított, ezért a bíróságnak a perben érvényesített kárigényt érdemben kellett vizsgálnia (BDT. 2019.4023.).

[131] Az rPtk. 349. § (1) bekezdése az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség megállapításának feltételéül szabja azt, hogy a kár rendes jogorvoslattal ne legyen elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas, rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vegye. Az elsőfokú bíróság a rendes jogorvoslat igénybevételének hiányát – és emiatt a kereset elutasítását – részben arra alapította, hogy a felperes a Település2i Közveti Földhivatal 42204/2009. számú határozatát annak kézhezvételét követően fellebbezéssel nem támadta.

[132] Az ítéltábla azonban – osztva a felperesi álláspontot – akként foglalt állást, hogy nem minősíthető a rendes jogorvoslat elmulasztásának az, ha a károsult nem fellebbezett a reá nem sérelmes határozat ellen. A perbeli 42204/2009. számú határozat azt tartalmazza, hogy a felperes első ranghelyű önálló zálogjoga a telekalakítás eredményeként létrejött, az adós tulajdonában álló település1i hrsz.1/9 hrsz-ú ingatlanra átjegyzésre került, ezért a felperes ezzel a határozattal nyilvánvalóan egyetértett, így ennek megfellebbezése a részéről szükségtelen és indokolatlan lett volna.

[133] Nem vezethet a rendes jogorvoslat elmulasztásának megállapításához, ezáltal a kereset elutasításához az összefoglaló határozat-szemle elleni fellebbezés elmaradása sem.

[134] Ennek kézhezvételét a felperes következetesen tagadta, az alperes pedig nem tudta bizonyítani azt a – Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében az ő bizonyítási érdekébe tartozó – körülményt, és annak időpontját sem, hogy ezt a határozatot a felperes részére kézbesítették.

[135] Az elsőfokú ítélet [106] bekezdésében foglaltakkal szemben az összefoglaló határozat-szemle kézbesítése megtörténtének bizonyítása nem mellőzhető; a kézhezvétel igazolásától a bíróság arra hivatkozással sem tekinthet el, hogy az időmúlás miatt az alperes számára ez nehézséget okoz, illetve az időmúlás miatt az alperestől ennek igazolása nem várható el.

[136] Az összegző határozat-szemle felperes általi kézhezvétele tehát nem bizonyított, ezért az azzal szembeni jogorvoslat lehetősége a felperes részére nem volt biztosított, emiatt a jogorvoslat igénybevételének hiánya az igényérvényesítés anyagi jogi akadályát nem képezheti.

[137] A jelen esetben tehát sem a jogsértés közigazgatási ügyben eljáró bíróság általi megállapításának hiánya (Pp. 24. § (3) bekezdése) nem képez perakadályt, sem pedig a rendes jogorvoslat igénybevételének elmaradása (rPtk.349.§. (1) bekezdés) nem alapozza meg a kereset elutasítását.

[138] A perben nem volt vitatott, hogy a felperes pénzintézetet károsodás érte azzal, hogy az első ranghelyű zálogjoga átjegyzése/bejegyzése elmaradt, így a végrehajtási eljárásban a követelésének csak a töredéke térült meg.

[139] Az ítéltábla álláspontja szerint a károsodás bekövetkeztének időpontja, ezáltal az elévülés kezdete az az időpont, amikor a felperes követelése behajthatatlanná vált: azaz 2020. június 25. (265. V.0749/2012/280. irat).

[140] A károsodás bekövetkezte tehát nem azonos sem az alperes által megjelölt időpontokkal, azaz a felperesi követelés fedezetének megszűnésével, vagyis a felperes zálogjoga átjegyzésének elmulasztása időpontjával, sem az Jelzálogbank Zrt.1 zálogjogának első ranghelyen való bejegyzése időpontjával, illetve nem esik egybe - az ítélet [114] bekezdésében és a fellebbezésben kifejtettek szerinti – azon időponttal, amikor a végrehajtó a felperes helyett az Jelzálogbank Zrt.1 részére fizette ki a biztosítéki ingatlan árveréséből befolyt összeget.

[141] A károsodás bekövetkeztéhez, az elévülés 2020. június 25-i kezdőidőpontjához viszonyítva a kereseti kérelem 2024. február 5-i előterjesztésekor tehát a kártérítési igény még nem évült el, (rPtk. 324. § (1) bekezdés és 325. § (1) bekezdése, 326. § (1) bekezdése), ezért az alperes elévülési kifogása alaptalan.

[142] A károsodás időpontjával, és ebből következően az elévülési kifogás alaptalanságával kapcsolatosan kifejtettek egyúttal az alperes csatlakozó fellebbezési kérelmének elutasítását, és a károsodás időpontjának pontosítását is megalapozzák azzal, hogy - az ítélet [95] bekezdésében írt 2020. június 4. napja helyett – a kár 2020. június 25-én következett be.

[143] Az ítéltábla a rendelkezésre álló peradatok alapján azt állapította meg, hogy a kártérítési igény érvényesítésének a rPtk. 339. §. (1) bekezdésében és a rPtk. 349. § (1) bekezdésében írt feltételeit a felperes igazolta, így a kártérítési felelősség jogalapja fennáll.

[144] Az okozati összefüggéssel (az okozati láncolattal) kapcsolatosan az ítélet [110] bekezdésében kifejtettek tekintettel az ítéltábla a rPtk. 344. § (1) bekezdése alapján hangsúlyozza, hogy a kártérítési felelősség megállapításának nem képezi akadályát az a körülmény sem, hogy a jelen esetben a károsodás bekövetkeztéhez nem csak az alperes jogsértő mulasztása vezetett, hanem az adósnak az ingatlan tehermentességére vonatkozó megtévesztő nyilatkozata, és a szerződés részéről történő teljesítésének elmaradása is.

[145] Az rPtk. 344. § (1) bekezdése ugyanis akként rendelkezik, hogy amennyiben többen közösen okoznak kárt, azaz a károsodás bekövetkeztének több személy károkozó magatartása az eredője, úgy felelősségük a károsultakkal szemben egyetemleges, tehát a kártérítés egésze bármelyikükkel szemben érvényesíthető.

[146] Ilyen módon a felperes az őt ért kár teljes összegét jogosult követelni a zálogjogának átjegyzését elmulasztó alperessel szemben.

[147] A kártérítés összecszerűsége körében az ítéltábla akként foglalt állást, hogy a felperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozik arra, hogy az őt ért kár összegéhez az Jelzálogbank Zrt.1-nek ténylegesen kifizetett 9.991.218 forinton túl a kárigény érvényesítésével felmerült, és a végrehajtó által az Jelzálogbank Zrt.1-től levont költségek is hozzászámítandók, azaz a kára 11.039.020 forint.

[148] Ezen, az igényérvényesítéssel kapcsolatos költségek ugyanis - azaz általános költségátalányként 313.971.- forint, a végrehajtói iroda költségei címén 733.831.- forint - akkor is levonásra kerültek volna a végrehajtó által, amennyiben az árverés során befolyt összeg a zálogjoga első ranghelyen történő bejegyzése esetén a felperesnek került volna kifizetésre.

[149] Az ingatlan 12.000.000 forintos árverési értékére tekintettel a hivatkozott végrehajtási eljárásban a felperes további 9.991.218 forint összegnél magasabb kifizetésben akkor sem részesült volna, és a felosztási tervben az Jelzálogbank Zrt.1 javára megállapított 11.039.020 forint összeg egésze a részére abban az esetben sem került volna kifizetésre, ha a zálogjoga első ranghelyen bejegyzésre került volna. A felperesnek kifizetett, nagyobb összegű megtérülés esetén ugyanis az ahhoz kapcsolódó magasabb összegű végrehajtási költség a felperest terhelte volna.

[150] Az alperes mulasztásával a felperesnek okozott kár összege tehát a kereseti kérelemben érvényesített 11.039.020 forint helyett az Jelzálogbank Zrt.1 részére ténylegesen kifizetett 9.991.218 forint ((265.V.0749/2012/274. számú felosztási terv, F/14.).

[151] Az ítéltábla ezen tőkeösszeg és ennek a károsodás időpontjától, azaz 2020. június 25. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest.

[152] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében - részben megváltoztatta, és az alperest a rendelkező részben foglaltak szerint marasztalta.

[153] A felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 62. § (1) bekezdés g) pontja értelmében illetékfeljegyzési jog kedvezménye illette meg.

[154] A felperes az elsőfokú eljárási illetéket, illetve a fellebbezési illetéket a fenti kedvezménye ellenére leróta, ezért az ítéltábla az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja

értelmében a megfizetett 662.341 forint összegű elsőfokú, és 833.122 forint összegű fellebbezési illeték visszaigénylésére jogosította fel.

[155] A fellebbezés nagy részben eredményes volt, ezért a perben a felperes 90 %-ban pernyertesnek tekinthető.

[156] Az ítéltábla – a visszaigénylés lehetőségére tekintettel - a Pp. 83. § (2) bekezdése értelmében a pernyertesség-pervesztesség arányában rendelkezett feljegyzett 662.341 forint összegű elsőfokú, és 833.122 forint összegű fellebbezési illeték viseléséről.

[157] Ennek alapján a felperes köteles megfizetni az államnak 149.546 forint illetéket, míg az alperest terhelő összesen 1.345.917 forint első- és másodfokú eljárási illetéket, valamint a 8.000 forint csatlakozó fellebbezési illetéket (összesen 1.353.917 forint illetéket) az alperes személyes illetékmentességére tekintettel a Pp. 102. § (6) bekezdése értelmében az állam visel.

[158] Az elsőfokú eljárásban a felperes 600.000 forint, míg a másodfokú eljárásban 300.000 forint jogtanácsosi munkadíjat számított fel, amelynek 90 %-ára, azaz 540.000 forintra, valamint 270.000.- forintra tarthat igényt.

[159] Az alperes az irányadó rendelet, azaz a 17/2004.(XII.9.) IM rendelet szerint kérte a perköltségét megállapítani, ezért a javára elszámolható 531.170 forint munkadíj 10 %-ára, azaz 53.117 forintra tarthat igényt, mind az első- mind a másodfokú eljárásban.

[160] Mindezek összeszámításával az alperes összesen 703.766 forint első- és másodfokú perköltség felperes javára való megfizetésére köteles.

Győr, 2025. október 15.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Molnár Andrea sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró