

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.531/2011/6. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Szűts Zsolt ügyvéd által képviselt **PRIMA-PROTETIKA Gyógyászati Segédeszközök Gyártó és Forgalmazó Kft.** felperesnek - a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság (Szegedi Törvényszék) 2011. május 18. napján kelt 13.P.22.138/2010/15. számú ítélete ellen az alperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben és akként változtatja meg**, hogy az alperes által fizetendő marasztalás összegét 3 342 640 (hárommillió-háromszáznegyvenkettőezer-hatszáznegyven) Ft-ra, és ezen összegből 1 723 075 (egymillió-hétszázhuszonháromezer-hetvenöt) Ft után 2008. szeptember 8. napjától, 1 619 565 (egymillió-hatszáztizenkilencezer-ötszázhatvanöt) Ft után pedig 2010. január 15-től az elsőfokú bíróság ítélete szerinti mértékű és tartamú kamatára, az általa fizetendő elsőfokú perköltség összegét 50 000 (ötvenezer) Ft-ra leszállítja.

A feljegyzett 352 000 (háromszázötvenkettőezer) Ft elsőfokú eljárási illetékből a felperes köteles megfizetni 200 600 (kettőszázezer-hatszáz) Ft-ot, a fennmaradó 151 400 (egyszázötvenegyezer-négyszáz) Ft elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25 000 (huszonötezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 352 000 (háromszázötvenkettőezer) Ft másodfokú eljárási illetékből a felperes köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 200 600 (kettőszázezer-hatszáz) Ft-ot, a fennmaradó 151 400 (egyszázötvenegyezer-négyszáz) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A perben nem álló **(személy 1. neve)** tulajdonát képezte a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)** ingatlan 7/542 és 11/542 tulajdoni illetősége, amely a természetben egy földszinti 15,54 m² területű garáznak és egy 22,26 m² alapterületű üzlet- és irodahelyiségeknek felelt meg. Ugyanezen ingatlanban **(személy 2. neve)** 13/542 és 8/542 tulajdoni illetőséggel rendelkezett, amely tulajdoni hányadokhoz a természetben egy 28 és egy 17,4 alapterületű garázs tartozott. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont a tulajdonostársak társasház-tulajdonná alakították az 1996. május 31-én kelt alapító okirattal, ennek ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésére azonban csak 2000-ben került sor. **(személy 2. neve)** 1996. évben 3 400 000 Ft összegű kölcsönt vett fel **(személy 3. neve)**től. A kölcsönszerződés szerint a lejárat időpontja 1997. május 9-e volt azzal, hogy nem teljesítés esetén a hitelezőt vételi jog illeti **(személy 1. neve)** 18/542, illetve **(személy 2. neve)** összesen 21/542 tulajdoni illetőségére. Az 1997. február 5-én kelt adásvételi szerződés szerint **(személy 1. neve)** az összesen 18/542 részarány tulajdonát **(személy 2. neve)**nek értékesítette, aki az ugyanezen napon kelt adásvételi szerződéssel az így megszerzett, valamint a korábbi 21/542 tulajdoni hányadát **(személy 4. neve)-ra** ruházta át. Miután a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, **(személy 4. neve)** az 1997. június 27-én kelt adásvételi szerződéssel a természetben 4 helyiségnek megfelelő, összesen 39/542 tulajdoni illetőségét a felperesnek értékesítette 4 millió Ft vételárért. A felperes a szerződés aláírását követően birtokba lépett, az érintett helyiségekben jelentős átalakítási munkálatokat végzett, azokat fogtechnikai laborként működteti.

(személy 2. neve) a **(személy 3. neve)-val** kötött kölcsönszerződés alapján átvett kölcsönösszeget nem fizette vissza, ezért a hitelező bejelentette, hogy vételi jogával élni kíván, s a kölcsön címén fennálló követelését az ingatlan vételárába beszámítja. Egyidejűleg az alpereshez 1997. július 2. napján benyújtott beadványában kérte tulajdonjoga bejegyzését. Az alperes ekkor észlelte, hogy a vételi jog bejegyzésére nem került sor, ezért az ingatlan 21/542 illetőségére **(személy 2. neve)** tulajdonjogát visszaállította, míg a **(személy 2. neve)** 18/542 illetőségre vonatkozó, valamint a **(személy 4. neve)** tulajdonjoga bejegyzéséről rendelkező határozatait 1997. július 29. napján visszavonta, majd - az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított bírósági eljárásokra figyelemmel - mind a **(személy 4. neve)** tulajdonjogának bejegyzése, mind a **(személy 3. neve)** vételi jogának bejegyzése tárgyában indított eljárásait az 1999. október 13. napján kelt határozatával felfüggesztette.

A Csongrád Megyei Bíróság 1.P.20.351/2002/37. számú - a Szegedi Ítéltábla 2004. január 24. napján kelt Pf.I.20.240/2003/6. számú határozatával jogerőre emelkedett - ítéletével megállapította, hogy a **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlan 18/542-ed tulajdoni hányadára **(személy 1. neve)** és **(személy 3. neve)** között 1996. december 9-én kelt vételi jogot alapító szerződés, továbbá ugyanezen tulajdoni illetőségre a

(személy 1. neve) és (személy 2. neve) között 1997. február 5-én kelt adásvételi szerződés - (személy 1. neve) névaláírásának az érintett okiratokra történt ráhamisítása következtében - nem jött létre, a (személy 2. neve) és (személy 4. neve) között 1997. február 14-én, valamint (személy 4. neve) és a felperes között 1997. június 27-én megkötött adásvételi szerződések pedig semmiek. Kötelezte a bíróság jelen per felperesét a (személy 1. neve) tulajdonát képező helyiségek birtokba adására és azokhoz kapcsolódóan 1 398 000 Ft használati díj megfizetésére. Egyidejűleg a felperes tulajdonjoga bejegyzésének elrendelésére irányuló viszontkeresetet elutasította.

A per befejezése után a felfüggesztett földhivatali eljárás folytatódott, s ennek során a kijelölés folytán eljáró Szentesi Szegedi Körzeti Földhivatal a 2008. augusztus 7-én jogerőre emelkedett határozatával (személy 3. neve) tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, míg a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította.

Ezt követően a Szegedi Városi Bíróság a 19.P.20.194/2009/19. számú ítéletével a felperest 5 122 317 Ft használati díj megfizetésére kötelezte (személy 3. neve) javára a 28 és a 17,4 alapterületű helyiségek után.

A felperes a Csongrád Megyei Bíróság előtt P.20.699/2005. szám alatt az alperesi jogelőd ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti eljárást indított, ahol keresetében 4 259 060 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a (személy 1. neve) 18/542 tulajdoni illetőségéhez kapcsolódóan általa kifizetett vételárral és használati díjjal összefüggésben. A megismételt eljárásban hozott határozatban a bíróság az alperest a kereset szerint marasztalta. A Szegedi Ítéltábla a Pf.II.20.345/2005/5. számú határozatával a fenti ítéletet részben megváltoztatta, a marasztalás összegét 3 407 250 Ft-ra és ennek kamataira leszállította. A jogerős ítélet a felperes kártérítési igényét annak jogalapját illetően megalapozottnak ítélte, míg a felperesi közrehatás figyelembe vételével 80-20 %-os mértékű kármegosztást alkalmazott az alperesre nézve terhesebben. A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.V.21.015/2006/5. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes pontosított keresetében az alperest 5 866 009 Ft tőke, és ebből 1 723 075 Ft után 2008. augusztus 8. napjától, míg 4 142 935 Ft után 2010. január 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Keresete indokaként előadta, az alperesi jogelőd az érintett ingatlanok tulajdonjogának bejegyzésekor jogellenesen járt el, a rangsor elvét megsértve (személy 2. neve) vevő javára úgy jegyzett be tulajdonjogot, hogy a korábban érkezett vételi jog bejegyzési kérelmet figyelmen kívül hagyta. Hangsúlyozta, hogy ő (a felperes) az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében kötött az ingatlanra adásvételi szerződést. Kiemelte, hogy amennyiben az alperes a jogszabályi előírásoknak megfelelően jár el, úgy ő az ingatlant nem vásárolta volna meg, következésképpen nem veszítette volna el az

érvénytelen szerződés alapján kifizetett vételárat és nem kellett volna a használati díjat megfizetnie az utóbb bejegyzett tulajdonos részére. A **(személy 4. neve)**től vásárolt - és eredetileg **(személy 2. neve)** tulajdonát képező - 21/549 tulajdoni illetőséghez kapcsolódó kárát 7 332 511 Ft-ban jelölte meg azzal, hogy az a 2 153 844 Ft összegű vételárból valamint a Szegedi Városi Bíróság ítélete alapján őt terhelő 5 122 317 Ft használati díjból és 18 000 Ft perköltségből, továbbá a perben általa viselt 38 350 Ft szakértői díjból tevődik össze. A korábbi eljárásban alkalmazott kármegosztást figyelembe véve az alperest a fenti összegek 80 %-ának megfizetésére kérte kötelezni a Ptk. 349. § (1) bekezdésére utalással.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az érintett ingatlanokra érkező beadványok kapcsán a rangsor elvét nem sértette meg, amikor pedig a **(személy 3. neve)** vételi jogát biztosító szerződés széljegyzésének elmaradását észlelte, haladéktalanul intézkedett annak bejegyzése iránt. Hangsúlyozta, a Csongrád Megyei Bíróság előtt 2002-ben folyamatban volt per eredményeként a felperes számára nyilvánvalóvá kellett válnia, miszerint az ingatlan tulajdonjogát nem szerezheti meg, emellett lényegesnek ítélte, hogy a felperes a kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget, az ingatlant ugyanis birtokba vette anélkül, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került volna. Megítélése szerint a felperes a tulajdonjoga bejegyzéséig nem léphetett volna birtokba, így az alperesi mulasztás és a felperes által kárként megjelölt beruházási költség valamint használati díjfizetési kötelezettség között nincs okozati összefüggés.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 5 866 010 Ft tőkét, valamint 1 723 075 Ft-nak 2008. szeptember 8-tól, míg 4 142 935 Ft-nak 2010. január 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát, továbbá 293 000 Ft perköltséget. Rendelkezett a feljegyzett eljárási illeték viseléséről. Határozatának indokolása szerint vizsgálta, hogy a kártérítés Ptk. 339. §-a szerinti általános, valamint a 349. § (1) bekezdése szerinti speciális feltételei teljesültek-e. Megállapította, hogy az alperes az 1972. évi 31. tv. 19. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak ellenére, a rangsor elvét megsértve és a korábbi elintézetlen széljegyeket figyelmen kívül hagyva jegyezte be **(személy 2. neve)**, majd **(személy 4. neve)** tulajdonjogát, ezzel a hatósági-közigazgatási tevékenysége körébe tartozó kötelezettségét két ízben súlyosan megsértette. A felperest ért vagyoni hátrány, nevezetesen, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezni nem tudta, és az alperes fenti magatartása közötti okozati összefüggést fennállónak ítélte, és a kártérítés alóli mentesülést illetően nem fogadta el az alperes védekezését, miszerint az opciós jog bejegyzése elmaradásának észlelését követően a hiányosságot azonnal pótolta. Kiemelte, az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjában az opciós jog csupán széljegyként szerepelt, így azt a körülményt, hogy a felperes az adásvételt megelőzően e széljegyeket nem tekintette meg, kizárólag a kárenyhítési kötelezettség körében ítélte értékelhetőnek. Nem fogadta el az alperes hivatkozását a tekintetben, hogy a felperes a tulajdonjog megszerzését megelőzően jogszerűen nem léphetett birtokba, okfejtése szerint ugyanis nem volt jogszabályi akadálya

annak, hogy a vevő az eladóval való megállapodása alapján az ingatlant a tulajdonjoga bejegyzését megelőzően is használatba vegye, így a birtoklás jogcím nélkülinek, avagy jogellenesnek nem minősíthető. Mindezek alapján az alperes kártérítési felelősségét megállapította, és az alperest a felmerült kár 80 %-ának megfizetésére kötelezte, utalva a Szegedi Ítéltábla már hivatkozott határozatában foglalt kármegosztási arányra.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, új eljárás lefolytatása és újabb határozat meghozatala, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt. Fellebbezési érvelése szerint a felperes károsodása kizárólag amiatt következett be, hogy a vételárát az eladótól, **(személy 4. neve)**től nem követelte vissza annak ellenére, hogy a szerződésben az eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességét garantálta. Saját felelősségét legfeljebb azon károk tekintetében ítélte megállapíthatónak, amelyek az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásokban merültek fel (ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási eljárás díja). Változatlanul állította, hogy a felperes az ingatlant tulajdonosi minőségében jogszerűen nem birtokolhatta, az ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem szerezhette meg. A nem tulajdonosi jogcímen való használatból fakadó kár pedig az alperesi kártérítési felelősség megállapításának alapjául nem szolgálhat. Kiemelte, a körzeti földhivatal **(személy 2. neve)** tulajdonjogát az 1997. július 29-én kelt határozatával visszajegyezte, s ezzel a jogsértő eljárását orvosolta. A felperesnek ezzel egyidejűleg észlelnie kellett volna, hogy a birtokláshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulással már nem rendelkezik, így az, hogy ennek ellenére az ingatlant tovább használta, az alperes terhére nem róható, a felperes kára kizárólag saját felróható magatartásának a következménye. Sérelmezte az 1 723 075 Ft vételárhoz kapcsolódó kártérítési összeg után megállapított kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját, az álláspontja szerint helyesen 2009. február 13. napja, figyelemmel arra, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása tárgyában ekkor született jogerős határozat.

Az általa fizetendő perköltség összegét a kereset megalapozottsága esetén is eltúlzottnak ítélte, ezért annak leszállítását kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Fenntartotta álláspontját, miszerint az alperes jogellenesen, a rangsor elvét megsértve, a korábban érkezett bejegyzési kérelmet figyelmen kívül hagyva intézkedett **(személy 2. neve)** tulajdonjogának bejegyzése iránt. E magatartással okozati összefüggésben pedig kára keletkezett, mivel az ingatlan-nyilvántartásba utóbb bejegyzett tulajdonos részére vételár, használati díj és perköltség megfizetésére vált kötelezetté. Állította, hogy az ingatlant a vevővel történő megállapodás alapján vette birtokba, így az ingatlan használata jogellenesnek, avagy jogcím nélkülinek nem tekinthető. Tévesnek ítélte azt az alperesi érvelést, miszerint a vevőt a tulajdonjogból folyó részjogosítványok csak a tulajdonjog megszerzésétől illetik meg, e tekintetben utalt a Ptk. 368. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezésre.

A megítélt perköltség összegét arányosnak, annak mérséklését indokolatlannak ítélte.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az alperes által sem vitatott tény, hogy alkalmazottja a hatósági államigazgatási tevékenységi körébe tartozó kötelezettségét megsértette, amikor az ingatlan-nyilvántartásról szóló, a bejegyzés időpontjában hatályos 1972. évi 31. tvr. 19. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak ellenére a rangsor elvét és a széljegyeket figyelmen kívül hagyva **(személy 2. neve)**, majd **(személy 4. neve)** tulajdonjogát bejegyezte a perrel érintett ingatlanra. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperest ezzel az alperesi mulasztással okozati összefüggésben kár érte, továbbá, hogy az alperes mulasztása olyan súlyú, amely a Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglalt különös, és a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti általános kárfelelősség feltételeinek megvalósulása folytán az alperes felelősségét megalapozza (BDT. 2011/5/83., KGD. 2006/75.). Az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben kifogástalanul megindokolta, értékelte valamennyi, a felelősség megállapíthatósága szempontjából releváns körülményt, ezért az ítélet tábla azok megisméltése nélkül csupán visszautal az ítélet helytálló indokaira, ugyanakkor kiegészíti azt az alábbiakkal.

Kétségtelen, hogy a felperes keresetében megjelölt kár bekövetkezését eredményező okfolyamatot a **(személy 2. neve)** és **(személy 4. neve)** közötti érvénytelen szerződés megkötése indította el, de a károkozást az alperes is elháríthatta volna. Amennyiben ugyanis nem jegyzi be jogellenesen **(személy 4. neve)** tulajdonjogát, a felperes nyilvánvalóan nem kötötte volna meg **(személy 4. neve)**vel a károsodásához vezető adásvételi szerződést. Az, hogy az alperesi jogelőd téves intézkedése, és a felperest ért kár bekövetkezése között csak közvetett oksági kapcsolat mutatható ki, az alperest a kártérítési felelősség alól nem mentesíti.

Alaptalan az alperesnek az a fellebbezési érvelése, miszerint a kifizetett vételár vonatkozásában a felperes károsodása kizárólag azért következett be, mert a felperes a vételárat **(személy 4. neve)**től nem követelte vissza. Olyan esetekben ugyanis, amikor a szerződéses jogosult kárát egyrészt a kötelezett szerződésszegése okozta, vagy az a szerződés érvénytelenségére vezethető vissza, másrésztől viszont a kár bekövetkeztében ettől függetlenül valamely hatóság is közrehatott, a kárt objektív hatásában többek magatartása okozta, így közös károkozásról van szó. A közös károkozók - Ptk. 344. § (1) bekezdésén alapuló - egyetemleges felelősségéből következik, hogy a jogosult választásától függ, hogy kárigényét mindkét károkozóval, avagy csak egyikükkel szemben érvényesíti. A kontraktuális és a deliktuális felelősségi alakzatok egyenrangúak, közöttük sorrendbeli különbség nincs, így nem lehet idő előttinek tekinteni a Ptk. 349. §-ára alapított kárigényt a szerződésszegésen alapuló igényérvényesítés hiánya miatt. Bármiféle kárigény érvényesítésének azonban természetesen előfeltétele a kár bekövetkezése. Amíg a jogosultnak a szerződéses partnerével szemben nincs érvényesíthető kárigénye, nem állhat fenn ilyen igénye szerződésen kívül sem. A közös károkozás megállapíthatóságának és

így az egyetemleges felelősségnek ezért előfeltétele, hogy a jogosult az érdekséreلمe orvoslása érdekében valóban kártérítési igényt érvényesíthessen. Szerződéses jogviszony

esetén a jogosult a szolgáltatás teljesítését, illetve amennyiben a szerződés érvénytelen, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását követelheti, és kárigénye csak a teljesítés vagy az eredeti állapot helyreállításának (illetve az érvénytelenség egyéb jogkövetkezményének) megghiúsulásával keletkezik. Mindaddig, amíg a jogosult a szerződéses kötelezettel szemben nem kártérítési, hanem más jellegű kötelmi igényeket érvényesíthet (pld. teljesítést követelhet, kellék-, avagy jogszavatossági igényt érvényesíthet, vagy az általa nyújtott szolgáltatást követelheti vissza), addig bekövetkezett és így esedékes kár hiányában idő előtti a szerződésen kívüli kártérítési igénye. Ha viszont valamely okból nincs lehetőség arra, hogy a károsult az igényét a szerződéses jogviszony rendezése érdekében kezdeményezett eljárásban érvényesítse, nem zárható el attól, hogy a szerződésen kívüli károkozó magatartásra alapítottan érvényesítsen kártérítési igényt. Ez a perbeli esetben azt jelenti, hogy a felperesnek az érvénytelen szerződés alapján általa teljesített vételár visszafizetésére irányuló igényét elsőként a vele szerződéses jogviszonyban álló **(személy 4. neve)**vel szemben kellett volna érvényesítenie, s csak ennek eredménytelensége esetén kérhette megalapozottan ezt az összeget kártérítés címén az alperestől. A szerződő féllel szembeni igényérvényesítés akadályát képezheti - egyéb okok mellett - ha az érintett ismeretlen helyen tartózkodik, amelyet az igény jogosultja köteles igazolni. A felperes a másodfokú eljárás során igazolta, hogy szerződéses partnerétől a követelés nem hajtható be, **(személy 4. neve)** bejelentett lakcíméről ugyanis a nevezettnak küldött fizetési felszólítás "ismeretlen" jelzéssel érkezett vissza a felpereshez, így megnyílt az alperessel, mint a szerződésen kívüli károkozóval szembeni igényérvényesítés lehetősége.

Ugyancsak alaptalan az az alperesi védekezés, miszerint a felperes birtoklása nem tulajdonjogi jogcímen alapult, így az ingatlan használatából eredő - a Szegedi Városi Bíróság 19.P.20.194/2009/19. számú ítélete alapján terhére megállapított marasztalási összegben megnyilvánuló - kára nem áll okozati összefüggésben a földhivatal mulasztásával. A felperes a **(személy 4. neve)**vel kötött adásvételi szerződés alapján vette birtokba a perbeli ingatlanrészt, így a birtoklásához kapcsolódó használati díjfizetési kötelezettsége az adásvételi szerződés megkötésére vezethető vissza. A fentebb részletezettek szerint viszont az alperesi jogelőd mulasztásának hiányában a felperes az adásvételi szerződést nem kötötte volna meg, következésképpen az ingatlant sem vette volna birtokba, s így nem keletkezett volna használati díjfizetési kötelezettsége sem.

A felperes által e jogcímen az alperesre áthárítható kár összegét illetően azonban az ítéletábra nem osztja sem az alperes, sem az elsőfokú bíróság álláspontját. Tény, hogy a földhivatal **(személy 2. neve)** tulajdonjogát az 1997. július 29-én kelt határozatával visszajegyezte, s egyidejűleg **(személy 4. neve)** tulajdonjogát törölte. Ezt követően azonban még évekig folyt a perbeli ingatlanilletőséget érintő tulajdonjogi vita tárgyában a peres eljárás, amely csak 2004. januárjában fejeződött be jogerősen a

Ítéletábra Pf.I.20.240/2003/6. számú ítéletével. Eddig az időpontig a felperes bízhott abban, hogy a közhitelű ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal jóhiszeműen kötött visszterhes szerződése alapján megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát. Az ítéletábra hivatkozott ítélete azonban megállapította, hogy a jelen per felperese és

(személy 4. neve) között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdése értelmében semmis, s a felperes tulajdonszerzése annak ellenére kizárt, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, visszterhes szerződést kötött (személy 4. neve)vel. A fenti ítéleti rendelkezés folytán nyilvánvalóvá kellett válnon a felperes számára, hogy az a szerződés, amelyre a használati jogát alapította, nem érvényes, ezért az ingatlan tulajdonjogát nem szerezheti meg, így nem rendelkezik érvényes jogcímmel az ingatlan használatára sem. A jogerős ítélet kézhezvételét követően tisztában kellett lennie azzal, hogy az ingatlant jogszerűen már nem tarthatja birtokban, számolnia kellett azzal, hogy azt a tulajdonos birtokába kell bocsátania. Azáltal, hogy ezt még évekig nem tette meg, elmulasztotta a kárenyhítési és kármegelőzési kötelezettségét, amelynek következtében az e mulasztásából eredő kárát a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében nem háríthatja át az alperesre. Az ítéletábra hivatkozott jogerős ítélete 2004. január 23. napján kelt, így figyelembe véve a kézbesítéshez szükséges időtartamot is, a 2004. március 1. napjától 2009. szeptember 30. napjáig terjedő időszakban felmerült használati díjat a felperes maga köteles viselni. A Szegedi Városi Bíróság hivatkozott ítéletének indokolásában részletezett használati díjak alapulvételével a fenti időtartamban felmerült összes használati díj 3 154 210 Ft (a (ingatlan 1. hrsz.-a) hrsz. alatti 28 m² területű ingatlanra: 2004. évre havi 26 250 Ft, összesen 265 500 Ft; 2005. és 2006. évre havi 30 000 Ft, összesen 720 000 Ft; 2007. és 2008. évre havi 35 790 Ft, összesen 858 960 Ft; 2009. évre havi 38 250 Ft, összesen 344 250 Ft; míg a (ingatlan 2. hrsz.-a) hrsz. alatti 17,40 m² területű ingatlanra: 2004. évre havi 11 500 Ft, összesen 115 000 Ft; 2005. és 2006. évre havi 13 500 Ft, összesen 324 000.- Ft; 2007. és 2008. évre havi 15 500 Ft, összesen 372 000 Ft; 2009. évre 17 500 Ft, összesen 157 500 Ft), amellyel - a felperesi közrehatásra figyelemmel - csökkenteni kell a felperes terhére korábban megállapított 7 332 511 Ft-os marasztalási összeget.

Az alperes mulasztásával okozati összefüggésben a felperest ért kár mértéke a fentiek szerint tehát egyrészt az adásvételi szerződés alapján általa az ingatlan 21/549 hányadéért kifizetett és vissza nem kapott vételár (2 253 844) Ft, másrészt a terhére megállapított, 2004. február 28. napjáig számított használati díj (4 178 301), továbbá a perköltség (18 000 Ft) és a szakértői díj (38 350 Ft). A felperes azonban az így számított kár bekövetkezésében a Szegedi Ítéletábra Pf.II.20.345/2005/5. számú ítélete szerint 20 %-os mértékig maga is közrehatott azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt nem tekintette meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett széljegyeket, így az alperes a kár 80 %-ának erejéig köteles helytállni.

Megalapozatlanul sérelmezte az alperes a kamatfizetés kezdő időpontjának meghatározását a vételárhoz kapcsolódó kártérítési összeg tekintetében. A felperes ezzel összefüggő károsodása ugyanis nem a tulajdonjog bejegyzési kérelmének jogerős elutasításakor, hanem a vételár megfizetésének időpontjában következett

be, hiszen az általa nyújtott szolgáltatás, azaz a vételár teljesítésének ellentételezéseként az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem kerülhetett bejegyzésre. A kártérítés a károsodás bekövetkeztével nyomban esedékessé válik, a károsult követelheti a kára megtérítését, következésképp a felperest - a

károkozó teljesítésének hiányában - a vételár megfizetése időpontjától megilleti a kamat, így a kamatfizetés kezdő időpontja az alperesre nézve kedvezőbben nem módosítható.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatására figyelemmel módosult a pervesztesség-pernyertesség aránya, ezért az ítélet tábla az alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét pervesztességével arányosan leszállította és ennek megfelelően rendelkezett az állam terhén maradó és a felperes által viselendő elsőfokú eljárási illeték összegéről is.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése csak kisebb részben vezetett sikerre, pervesztessége a marasztalási összeg leszállítása ellenére is nagyobb arányúnak tekinthető, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes fellebbezési eljárás során felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján meghatározott mértékű részperköltségének viselésére.

Az alperes személyes illetékmentes, ezért a pervesztességéhez igazodó eljárási illetéket az állam viseli, míg a felperes a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. §-a alapján köteles a fellebbezési eljárási illeték rá eső részének megfizetésére.

Szeged, 2012. május 8.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró