

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Horváth Péter Pál ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Kulcsár Gábor jogtanácsos által képviselt I. rendű alperes neve (címe) I. rendű és a dr. Koncz Béla ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. április 26. napján hozott 2.P.24.392/2006/6. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 60.000 (Hatvanezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

T. F. hitelező, D. J.-né és a II. rendű alperes adósoknak 1996. február 26-án kölcsönadott 1.000.000 forintot, amelynek éves kamata 600.000 forint volt. A kamattal növelt összeg 1.600.000 forint erejéig a II. rendű alperes tulajdonát képező, (cím1) alatti ingatlanra jelzálogjogot alapítottak a kölcsön biztosítékául. A hitelező a kölcsönszerződést a jelzálog bejegyzése érdekében 1996. február 27-én nyújtotta be a Fővárosi Kerületek Földhivatalához, amely a (sorszám1) sorszámot kapta.

A felperes 1996. március 5. napján vásárolta meg II. rendű alperestől a kizárólagos tulajdonát képező (cím1) alatti ingatlant, amellyel kapcsolatos adásvételi szerződést közjegyzői okiratba foglalták. Az okirat 6. pontjában a II. rendű alperes kijelentette, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentes. A felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a Fővárosi Kerületek Földhivatala (sorszám2) sorszámon érkezett és azt a tulajdoni lapon széljegyezte. Az 1996. március 14-én kiváltott tulajdoni lap (sorszám3) és (sorszám2) számok alatt a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, mint elbírálás alatt állót tüntette fel, azon ekkor még más elbírálatlan széljegy nem volt. T. F. jelzálogjog jogosult bejegyzési iránti kérelme az 1996. május 17-én kiváltott tulajdoni lapon szerepelt.

A felperes jogi tanácsra az ingatlan tehermentesítése érdekében felvette a kapcsolatot T. F.-el, akivel 1996. augusztus 9-én közjegyzői okiratba foglalt megállapodást kötött. A felperes megfizetett T. F.-nek 1.000.000 forintot, aki erre figyelemmel a hozzájárult ahhoz, hogy a földhivatal törölje az ingatlanról a jelzálogjogot.

A II. rendű alperes pert indított a felperes és V. M. ellen a felperessel kötött 1996. március 5-én kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2000. december 8. napján hozott 42.Pf.22184/2000/5. számú ítéletével a keresetet jogerősen elutasította.

A felperes keresetében egyetemlegesen kérte az alpereseket 1.000.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezni, az I. rendű alperessel szemben államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítéseként, míg a II. rendű alperes vonatkozásában hibás teljesítés miatt. Másodlagosan sortartással kérte az adott összeg megfizetésére az alpereseket kötelezni. Tényállítása szerint az I. rendű alperes által tanúsított jogellenes magatartás az volt, hogy a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlan tulajdoni lapjára a T. F. jelzálogjogosult bejegyzése iránti kérelmét nem tüntette fel, az csak utóbb az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követően került széljegyzésre. A II. rendű alperes hibásan teljesített, mivel annak ellenére szavatolta az ingatlan tehermentességét, hogy az jelzálogjoggal volt terhelve.

Az I. rendű alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte, arra hivatkozással, hogy a felperes követelése vele szemben időelőtti. Ezzel kapcsolatban érvelése szerint a szerződésen kívül károkozó magatartásért felelősség megállapításának előfeltétele, a szerződésből eredő igény érvényesítése. A felperes károsodásának mértéke attól függ, hogy a szerződésből eredő jogainak érvényesítése milyen eredménnyel jár. Másodlagosan a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Megítélése szerint nem tanúsított jogellenes magatartást és a felperesnek nem okozott kárt. Arra hivatkozott, hogy közte és a felperes között nem adásvételi szerződés jött létre, volt „egy mögöttes történet”, amelyben több személy vett részt, köztük a felperes is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 1.000.000 forintot, az I. rendű alperes az 1.000.000 forint után 2004. május 18-tól a II. rendű alperes pedig 1996. augusztus 9-től a teljesítésig járó törvényes mértékű kamatát. Egyetemlegesen kötelezte továbbá az alpereseket a felperes részére 110.000 forint perköltség megfizetésére is, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kérelem vonatkozásában a Ptk. 349. § (1) bekezdése, valamint a 339. § (1) bekezdése értelmében azt kellett bizonyítania, hogy a kár elhárítása érdekében a közigazgatási eljárás során rendelkezésre álló jogorvoslatot kimerítette, illetve ilyen jogorvoslat nem állt rendelkezésre, továbbá a kártérítési felelősséget megalapozó konjuktív feltételek együttes fennállását. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes 1996. márciusában nem bírt tudomással arról, hogy egy általa nem ismert személy a megvásárolt ingatlan vonatkozásában jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet terjesztett elő. Erre figyelemmel a felperesnek nem állt rendelkezésére jogorvoslati lehetőség, ezáltal az államigazgatási jogkörben okozott kár érvényesítésének előfeltétele fennáll.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperes a kérelmek iktatásakor illetve elbírálásakor hatályban volt „Inytv. Vhr. 93. § (1) bekezdése” megsértésével járt el, amikor a (sorszám1) számú kérelmet nem tüntette fel a tulajdoni lapon az érkezés napján. T. F. jogosult a kölcsönszerződést 1996. február 27-én nyújtotta be, a jelzálogjog bejegyzéséhez, azonban sem március 4-én, sem pedig 14-én a tulajdoni lapon még erre utaló feljegyzés nem szerepelt. Az I. rendű alperes nem gondoskodott az ingatlan nyilvántartás közhiteles voltáról, kirívóan jogellenes magatartást tanúsított azzal, hogy a korábban benyújtott kérelmet megelőző sorszámon de a később benyújtott kérelem elintézését követően jegyezte fel az ingatlan tulajdoni lapjára. A bíróság meggyőződése szerint az I. rendű alperes mulasztását kimenteni nem tudta, magatartása felróhatósága megállapítható. Mellőzte az elsőfokú bíróság a már irattározott, közigazgatási iratok beszerzésére tett alperesi indítvány teljesítését, mert az érkeztető bélyegzővel és iktatószámmal ellátott kérelmek alapján egyértelműen megállapítható volt a tényállás.

A csatolt szerződés alapján megállapítható, hogy a felperes ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot az ingatlanra, amelyet az ingatlan-nyilvántartás közhiteles voltában bízva alappal feltételezett tehermentesnek. Ezzel szemben ténylegesen jelzálogjoggal terheltén vásárolta meg az ingatlant, amit azáltal tudott csak tehermentesíteni, hogy a jelzálogjog jogosultjának saját vagyona terhére 1.000.000 forintot megfizetett. Erre tekintettel a jogellenes magatartás és a kár között az okozati összefüggés fennáll.

Az elsőfokú bíróság a per megszüntetésére irányuló védekezésre figyelemmel rámutatott, miszerint a felperes nincs elzárva attól, hogy a különböző jogviszonyra jogalapított igényét különböző személyekkel szemben ugyanabban a perben

érvényesítse. A bizonyítási eljárás lefolytatása szempontjából ugyan ez okozhat nehézségeket, de kifejezetten ennek lehetőségét jogszabály nem zárja ki. Ezért megítélése szerint az I. rendű alperessel szemben a felperesi igény érvényesítése nem volt időelőtti.

A II. rendű alperes az 1986. március 5-i közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződés 6. pontjában büntetőjogi felelősséggel jelentette ki, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igény mentes, mint eladó ezért hibásan teljesített, mert a szerződés olyan hibában szenved, ami miatt nem alkalmas a célzott joghatás kiváltására, a felperes nem tudta gyakorolni azokat a jogokat, amelyek a szerződésből őt megillették, illetve amelynek ellenértékét a vételár kifizetésével kiegyenlítette. A jelzálogjog jogosult idegen dolgon fennálló joga útján akadályozta abban, hogy tulajdonjogát szerződésszerűen gyakorolni tudja.

A II. rendű alperes a Ptk. 367. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségét megszegte, sőt valóságnak nem megfelelő nyilatkozatot tett. A Ptk. 370. § (1) bekezdése a perbeli esetben nem alkalmazható, mert a felperes a vételárat már teljes egészében teljesítette, amikor kiderült a jelzálogteher. Ennél fogva az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes a Ptk. 370. § (2) bekezdése alapján eljárva tehermentesítette az ingatlant, amelyhez szükséges költségek megtérítését alappal követelheti a II. rendű alperestől. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 344. § (2) bekezdése értelmében az alpereseket egyetemlegesen marasztalta arra is figyelemmel, hogy a felperest ért kár az alpereseket együttes jogellenes magatartása folytán következett be, azonban felróhatóságuk aránya nem megállapítható. Az I. rendű alperes a marasztalási összeg után 2004. május 18. napjától köteles a kamatfizetésre figyelemmel arra, hogy a keresetlevelet a tértivevény tanúsága szerint ekkor vette át, ezáltal korábbi időponttól vele szemben esedékesség és késedelem nem állapítható meg. A II. rendű alperes kamatfizetési kötelezettsége azon alapul, hogy a tehermentesítés költsége 1996. augusztus 9. napján merült fel, amit a csatolt közokirat kétséget kizáróan igazol. Ekkortól a felperesnek megnyílt az a joga, hogy a II. rendű alperestől e költség megtérítését követelje. A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, álláspontja szerint a kár bekövetkeztében a felperes, és az alperesek magatartása együttesen felróható. A felperes felróható magatartása abban nyilvánult meg, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően nem járt el körültekintően, ugyanis az ingatlan-nyilvántartás nem csak a tulajdoni lapból áll, hanem a térképtárból, és az okirattárból is. Ezáltal lehetősége lett volna, az okirattár tanulmányozására. Utalt továbbá arra, hogy a felperes igényét az alperesekkel szemben már korábban egy 1998-ban megindított perben érvényesítette. A bíróság a pert az I. rendű alperessel szemben az 1998. április 23-án tartott tárgyaláson a követelés időelőttisége miatt megszüntette. A felperes, ugyanezen tárgyaláson a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kérelmétől elállt, ezáltal a per vele szemben is megszüntetésre került. Mindezekre figyelemmel a felperes kellő időben nem tett eleget a Ptk. 341. § (1) bekezdésében foglalt kárenyhítési

kötelezettségének, illetve igényérvényesítésével menthető ok nélkül késlekedett. Módosított fellebbezésében kérte, hogy ítélőtábla az elsőfokú ítéletet változtassa meg és alkalmazzon a felperes, valamint az alperesek között kármegosztást, oly módon, hogy a kár 5 %-át a felperes, 15 %-át az I. rendű alperes és 80 %-át a II. rendű alperes viselje. Ennek megfelelően az I. rendű alperes a keresetet 150.000 forint erejéig elismeri és arra kéri azt leszállítani.

A felperes fellebbezési ellenkérelme tartalmából kitűnően az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Érvelése szerint az I. rendű fellebbezésében nem vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és az abból levont jogi következtetéseket sem. Fellebbezésében maga is elismerte hogy a felperest kár érte, és nem vitatta hogy a kár bekövetkezésének oka a széljegyzés elmaradása volt.

Az I. rendű alperes hivatkozása szerint a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének, valamint igényének érvényesítésével késlekedett, ezzel összefüggésben utalt a felperes arra, hogy a károsodás felismerése után három hónapon belül megakadályozta a további károsodást, kifizette a jelzálogjogosultat, és elérte, hogy a tőke összegéhez képest elenyészőnek semmiképpen nem mondható 600.000 forint kamat megfizetését ne kelljen teljesíteni. Ezzel mindkét alperes terhét jelentősen csökkentette. Egyebekben nincs összefüggés az igényérvényesítés időpontja és a kárenyhítési kötelezettség között, annak alapján sem, hogy a bíróság ítélete a kamatviselés kezdőidőpontját az I. rendű alperessel szemben a keresetlevél átvételének időpontjában állapította meg.

A felperes megítélése szerint a fellebbezésben hivatkozott térképtárba és okirattárba nem kellett volna betekintenie, mert általánosan elfogadott, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét az ingatlan tulajdoni lapja testesíti meg. Ezen kívül az I. rendű alperes nem jelölte meg konkrétan azt a nyilvántartási részt sem, amit meg kellett volna tekinteni. A térképtár és az okirattár általános áttekintése - azon az alapon, hogy talán ott lehet egy okirat - gyakorlatilag lehetetlen feladat. Az egyébként nem került bizonyításra, hogy a kérdéses jelzálogjog szerződés hol volt, és ezáltal egyáltalán nem biztos, hogy az a hivatkozott nyilvántartásokban fel lelhető lett volna. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint nem meghatározható a károkozás aránya, egyébként az alperesek között a kár megosztást törvényi vélelem rögzíti, annak egyenlő arányát meghatározva. A felperes igény érvényesítésére megfelelő határidőben került sor, és tényállás szerint a felperes nem vett részt a károkozásban. A II. rendű alperes ellen perköltség behajtása tárgyában végrehajtási eljárás volt folyamatban, ami lefoglalható vagyontárgy hiányában szünetel, ezáltal a Ptk. 344. § (3) bekezdés a) pontja szerinti tényállás fennáll.

A fellebbezés alaptalan.

Módosított fellebbezésének tartalmából kitűnően az I. rendű alperes kártérítési felelősségét elismerte, kármegosztásra hivatkozással csupán annak

összezszerűségét vitatta. A felperes által hivatkozott „kármegosztás” lehetőségét a felperes vonatkozásában külön kell vizsgálni.

A PK.36. számú állásfoglalásban kifejtettek szerint a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a károsultnak kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettsége van. Ha e körben nem úgy járt el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható, a károsult maga viseli a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy az általában elvárható magatartást elmulasztotta. A rendelkezésre álló adatok alapján az ítéltábla megítélése szerint a felperes tekintetében kármegosztásnak nincs helye. A felperes kárenyhítési, kárelhárítási kötelezettségének eleget tett, mert miután tudomást szerzett a jelzálogjogosult bejegyzési kérelméről, a hitelezővel megállapodást kötött és a tőkeösszeg megfizetésével tehermentesítette az ingatlant.

Szerződésből eredő vagyoni hátrány esetén a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében általában elvárható magatartás, hogy a jogosult kárának elhárítása vagy csökkentése érdekében szerződéses jogviszonyból eredő igényét érvényesítse. Helytállóan utalt az I. rendű alperes arra, hogy a felperes indokolatlanul késedelmeskedett a II. rendű alperessel szemben szerződésből eredő követelése érvényesítésével, mert az 1998-ban indított perben vele szemben követelésétől elállt és azt ismételten csak jelen perben érvényesítette. Ennek azonban a kár összege vonatkozásában jelentősége nincs, mert ez az igényérvényesítési késedelem a kár összezszerűségét nem növelte. A perben olyan adat nem merült fel, amelyből arra lehetne következtetni, hogy ha a felperes megfelelő időpontban érvényesíti szerződéses jogviszonyból eredő követelését a II. rendű alperessel szemben, abban az esetben a kár részben vagy egészben megtérült volna. A perbeli adatok szerint a II. rendű alperes pert indított a felperessel szemben a közöttük létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, amely kérelem elutasításra került és a bíróság a II. rendű alperest kötelezte perköltség megfizetésére. Mivel fizetési kötelezettségének nem tett eleget, vele szemben a felperes végrehajtási eljárást kezdeményezett lefoglalható vagyon hiányában azonban, ez nem vezetett eredményre.

Az elsőfokú bíróság a felperes igényérvényesítésének késedelmét a késedelmi kamat kötelezettség tekintetében vette figyelembe, mert a kár összege után az I. rendű alperest annak megfizetésére, csak a keresetlevél kézhezvételének időpontjától kötelezte. Ennek megfelelően mentesítette az I. rendű alperest az 1.000.000 forint tényleges kifizetésétől a keresetlevél átvételéig terjedő időpontban az ugyancsak kárként jelentkező késedelmi kamat megfizetése alól.

Megalapozatlan az a felperesi érvelés, mely szerint az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a felperes nem járt el körültekintően. Fellebbezési ellenkérelmében helytállóan utalt a felperes arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét az ingatlan tulajdoni lapja testesíti meg. A felperes az adásvételi szerződés megkötése előtt úgy járt el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható és az ingatlan-nyilvántartás által vezetett tulajdoni lap adataiban bízva

kötötte meg a szerződést. Megalapozatlanul róttá az I. rendű alperes a felperes terhére, hogy elmulasztotta a térképtár és az okirattár megtekintését. A térképtár nyilvánvalóan a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos kérelem vonatkozásában adatot nem tartalmazhatott. Az ingatlanokkal kapcsolatos kérelmek széljegyzésének éppen az a célja, hogy jelezze az érdeklődőnek, miszerint azzal kapcsolatban elintézetlen kérelem van. Erre tekintettel az okirattár megtekintése csak abban az esetben szükséges, ha a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy van, annak felderítése érdekében, hogy ez ténylegesen akadályozza-e a tervezett ügylet megkötését. A perbeli esetben a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmazott, ami éppen arra utalt, hogy szükségtelen volt az okirattár megtekintése.

A Ptk. 344. § (3) bekezdése határozza meg, hogy mely esetekben van helye az egyetemleges felelősség mellőzésének. Ezek a feltételek a perbeli esetben nem állnak fenn. A II. rendű alperestől a kár összegéhez képest jóval kisebb összegű perköltség sem volt behajtható, ezáltal az egyetemleges felelősség mellőzése a kár megtérítését veszélyezteti, továbbá az előzőekben kifejtettek szerint a felperes nem hatott közre a kár bekövetkeztében.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helyben hagyta. Pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperesnek járó másodfokú perköltség megfizetésére, ami a felperes képviselőjével felmerült, a képviselő tevékenysége mérlegelése alapján megállapított, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj. Az I. rendű alperes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. § -a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. december 6.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bírő

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: