

A Pécsi Ítéltábla a dr. Péterfy Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Wéber Gabriella jogtanácsos (fél címe 2) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében - mely perbe az alperes pernyertessége érdekében dr. Hadnagy Emese ügyvéd által képviselt beavatkozó neve címe beavatkozott - a Pécsi Törvényszék 2012.május 8. napján kelt 11.P.20.961/2011/21. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget, fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 2.400.000 (kettőmillió-négyszázezer) forint feljegyzett másodfokú illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2005. augusztus 5. napján megvásárolta V-né K. Sz. eladótól a H 000/4. helyrajzi számon felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant 22.000.000 forint vételár ellenében. Szerződésükben rögzítették, hogy az ingatlant az O Rt. jogosult javára 13.650.000 forint kölcsöntőke és járulékai erejéig jelzálogjog terheli. Megállapodtak a szerződő felek, hogy a felperes, mint vevő a szerződés aláírásakor 7.485.019 forintot fizet az eladónak és vállalta, hogy 30 napon belül a jelzálogjog jogosultjának a fennálló tartozást kiegyenlíti, így módon pénzügyi hitel igénybevételével tehermentesíti az ingatlant. A felek az O Rt-t az adásvételről értesítették, így a felperes a jelzálogjog jogosult követelésének zálogkötelezettje lett. Az O Rt. 2006. december 7. napján felszólította a felperest, hogy a követelés kielégítéséért álljon helyt, de a felszólítás eredménytelen maradt. Az O Rt. 2006. január 27-én a

kölcsönszerződésből eredő követelését a biztosítékokkal együtt az O Zrt-re engedményezte.

A felperes megbízta V. J-t, az eladó volt házastársát, mint „pénzügyi tanácsadót”, hogy járjon el az O Zrt-nél, segítsen neki pénzt szerezni az ingatlan tehermentesítése érdekében. V. J. 2007. június 1. napján megbízta a L Kft-t a perbeli ingatlan tehermentesítésével, az O Zrt. előtt a tehermentesítéshez szükséges eljárás lefolytatásával, a törlési engedély beszerzésével és a földhivatal felé történő benyújtásával. Ezen szerződés szerint a tehermentesítésre fordítandó összeg 18.000.000 forint. Született ugyanezen a napon egy átvételi elismervény megnevezésű okirat, amelyet a L Kft. bélyegzőjével ellátva S.Gy. rt alá 18.000.000 forintnak V.J-től történő átvételéről, továbbá 2007. május 28-án egy kézzel írott átvételi elismervény, amelyet V.J. rt alá. Utóbbi szerint a felperestől 16.506.877 forintot vett át a H 000/4. helyrajzi szám alatt felvett ingatlant terhelő, az O Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog törlésére.

A S Földhivatal 2007. augusztus 15-én kelt 36539/2007. számú határozatával - egyéb teher törlésével egyidejűleg - tévedésből törölte az O Zrt. javára engedményezett jelzálogjogot is, ekként tehermentessé vált az ingatlan tulajdoni lapja. A határozatról a felperes értesült, azonban a földhivatal az O Zrt-nek nem küldte meg a határozatot. Az O Zrt. 2007. októberében pert indított a felperes ellen a h 000/4. helyrajzi szám alatti ingatlanból, mint zálogtárgyból történő kielégítés tűrése iránt. A felperes az idézést, a keresetlevelet és mellékleteit 2007. november 26. napján vette át, a 2008. január 3-ra kitűzött tárgyaláson azonban nem jelent meg, ezért a bíróság bírósági meghagyást bocsátott ki. Az ellentmondás folytán folytatódó perben szerzett tudomást az O Zrt. arról, hogy a javára bejegyzett jelzálogjog törlésre került.

A B Bíróság 15.P.20.167/2008/13. számú, 2008. november 13. napján jogerőre emelkedett ítéletével annak tűrésére kötelezte a felperest, hogy az O Zrt. a perbeli ingatlanból 12.217.089 forint tőke és járulékai erejéig kielégítést kereshessen.

A felperes a tehermentesítésre szánt összeget magánkölcsönből finanszírozta, ennek visszafizetése érdekében 149.500 CHF, 21.500.000 forintnak megfelelő összegű kölcsönt vett fel a M Zrt-től. A 2007. december 27. napján aláírt hitel- és zálogszerződésben a hitel biztosítékaul jelzálogjogot alapítottak a M Zrt. javára a h 000/4. helyrajzi szám alatti ingatlanon. A S Földhivatal 149.500 svájci frank kölcsöntőke és járulékai erejéig a jelzálogjogot a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára első ranghelyen bejegyezte.

Időközben az O Zrt. fellebbezésére a S Földhivatal 2008. február 13. napján kelt határozatával az O Bank javára korábban bejegyzett jelzálogjog törlését visszavonta és az O Zrt. részére engedményezett jelzálogjogot az eredeti rangsorba visszajegyezte. A fenti döntés ellen a felperes fellebbezett, azonban a B Földhivatal 2008. április 28-án kelt határozatával a fellebbezést elutasította, az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes ezután keresettel fordult a B Bírósághoz a közigazgatási határozat felülvizsgálatát kérve, a bíróság azonban 2008. november 20. napján kelt ítéletével a keresetet elutasította.

A felperes 2008. január 8-án a bejegyzés alatt álló G Kft-vel - amelynek ügyvezetője ugyancsak V.J. volt - adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra, mely szerint szavatosság terhe mellett eladta a Kft-nek az ingatlant 28.000.000 forintért. A vevő felhatalmazta az eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett 6.000.000 forintot az eladónak kifizesse. Rögzítették, hogy a vevő a fennmaradó 22.000.000 forint összegű vételárresztletet C Zrt-től felvenni kívánt hitelből fizeti meg az eladó részére legkésőbb 2008. április 7-ig akként, hogy a C Zrt. az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget közvetlenül az M Zrt. részére utalja és ilyen módon tehermentesítik az ingatlant.

A felperes a M Zrt. felé 2008. első néhány hónapjában fizette a hitel törlesztőrészeit, majd nem teljesítés miatt a pénzintézet a hitelszerződést felmondta, a tartozást egy összegben lejárttá tette. A M Zrt. és az O Zrt. is végrehajtást kezdeményezett a felperes ellen.

Feljelentés nyomán két büntető eljárás is indult, azonban mindkettő megszüntetésre került, mert a gyanúsított, a L Kft. képviselője S.Gy. elhalálozott.

A felperes módosított keresetével közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése címén az O Zrt., a M Zrt., a G Kft. f.a. felé fennálló felperesi tartozás, továbbá az egyes perekben megítélt perköltség kártérítésként történő megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes és a beavatkozó a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 200.000 forint perköltséget.

Álláspontja szerint az alperes jogellenes magatartást tanúsított, amikor erre irányuló kérelem, illetve ezt megalapozó okirat nélkül törölte az O jelzálogjogát, majd a határozatot nem kézbesítette a jelzálogjog jogosult részére. A törvényszék álláspontja szerint azonban a felperesnek nincs olyan kára, amely az alperes magatartásával állna okozati összefüggésben. A felperesi károsodáshoz vezető okfolyamatot nem az alperes kétség kívül jogellenes magatartása indította el, hanem a felperes hiteltartozása, annak hosszú ideig meg nem fizetése, illetőleg nem megfelelő személynek történő teljesítése.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, az elsőfokú határozat megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte. Felvetette a hatályon kívül helyezés szükségességét is.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az előzményi iratokból és a felperes személyes előadásából helytelen, iratellenes következtetésre jutott, V.J. személyének különös jelentőséget tulajdonított. Kiemelte, hogy az események láncolata a földhivatal jogellenes magatartásával indult.

A felperes jóhiszeműen járt el és bízott az ingatlan-nyilvántartás adataiban, amikor a tehermentesítéshez és a vételhez felvett magánkölcsonöket a M Banktól felvett jelzálogkölcsonnel elégítette ki, annak stabil tudatában, hogy az ingatlanra vevő van, aki a M Bankot kielégíti majd.

A tehermentes ingatlan vezette a felperest arra, hogy a M Zrt-től hitelt vegyen fel. A hitelfelvétel során saját, mérlegelésen alapuló döntése volt a felperesnek, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes ingatlanát megterheli-e vagy sem.

A kár elemei okirattal bizonyítást nyertek, ilyen kérelem a M Bank irányába fennálló tartozás, illetve a szerződéses vevő felszámolója által követelt 6.000.000 forint, valamint a további bejelentett költségek.

Az alperes kétséget kizáróan jogellenes magatartása vezetett oda, hogy felperes hiteltartozását fizetni nem tudta, ugyanis szerződéses vevője az adásvételi szerződéstől elállt.

Az alperes az elsőfokú határozat helybenhagyását kérte, hangsúlyozta, hogy a felperesnek a közhiteles nyilvántartás téves adatai ellenére is tudomással kellett bírnia a valós jogi helyzetről.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság mindössze annyival pontosítja (4. oldal 2. bekezdés), hogy a felperes által a M Zrt-től felvett kölcsön végső lejáratára helyesen 2027. december 16. napja volt, továbbá elírás folytán tévesen került megjelölésre az elsőfokú ítéletben (5. oldal 2. bekezdés) az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény évszáma, amely helyesen 1997.

Az elsőfokú bíróság helyes jogszabályi hivatkozás mellett helytálló jogi következtetést vont le, érdemi döntésével a másodfokú bíróság egyetértett, ezért a Pp.253.§ (2) és a Pp.254.§ (3) bekezdése alapján az elsőfokú határozatot lényegében helytálló indokaira figyelemmel hagyta helyben.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakra utal a másodfokú bíróság:

sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság különös jelentőséget tulajdonított V.J. szerepének, ugyanis nevezett tevékenységét az ítélet csak olyan mértékben rögzítette, amennyire a releváns tényállás megállapításához szükség volt. Az elsőfokú határozatból nem olvasható ki olyan következtetés, hogy a felperes kárát V. J. okozta volna. Az elsőfokú bíróság nem is ezt vizsgálta, hanem azt, hogy a felperest az alperes jogellenes magatartása miatt kár érte-e.

A felperes fellebbezésbeli hivatkozása szerint az események láncolata a földhivatal jogellenes magatartásával indult, a felperes pedig jóhiszeműen bízott az ingatlan-nyilvántartás adataiban, amikor a M Banktól jelzáloghitelt vett fel.

Az irányadó tényállás szerint a jelzálogjog téves törlésének időpontjában a felperesnek már 16.500.000 forint összegű magánkölcsön-tartozása állt fenn (amelyet V.J.-nek átadott), és változatlanul fennállt az O Zrt. követelése is, hiszen a tehermentesítésre szánt összeg nem jutott el a hitelezőhöz.

Az okozati összefüggés vizsgálata során, ha az események láncolatából elhagyjuk az alperes jogellenes magatartásait, mégis ugyanaz az eredmény következik be, megállapítható, hogy a jogellenes magatartás és a kár között okozati összefüggés nincs.

Abban az esetben tehát, ha a földhivatal nem törli a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról az O Zrt. követelését biztosító jelzálogjogot, a felperes magánkölcson-tartozása és az O Zrt. felé a helytállási kötelezettsége változatlanul fennáll, azonban nem tud hitelt felvenni a M Banktól és ez a pénzüintézet sem jegyezteti be jelzálogjogát a felperesi ingatlanra.

A megvalósult esetben viszont a felperes a M Bankkal kötött kölcsönszerződésből eredően 21.500.000 forint kölcsönhöz jutott, amelyből - előadása szerint - magánkölcson-tartozását fizette vissza, így vagyonában értékcsökkenés nem állt be, pusztán más lett a kölcsön jogosultjának személye. Az pedig, hogy a 2007. végén lejáró magánkölcson-tartozást a felperes milyen forrásból származó pénzüösszeggel elégítette ki, milyen szerződéses kötelezettségeket vállalt és milyen biztosítékot nyújtott, már a felperes érdekkörébe tartozik.

A megvalósult esetben tehát a felperesnek ugyanúgy kétféle tartozása állt fenn, az egyik hitelezője változatlanul az O Zrt., a másik pedig a magánhitelező helyett a M Zrt. volt. A hitelező személyében beállt változás azonban a felperes vagyonát nem csökkentette, ebből következően a felperes vagyonában az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésbe hozható kár nem következett be.

Itt utal a másodfokú bíróság arra is, hogy a M Bank nem a jelzálogjog visszajegyzése miatt, hanem a törlesztés elmaradása és a végrehajtási eljárás megindítása miatt mondta fel a hitelszerződést.

A felperes álláspontja szerint saját mérlegelésen alapuló döntése volt, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes ingatlanát megterheli-e vagy sem. A hitelfelvételkor azonban már nem csak azt mérlegelhetette a felperes, hogy ingatlana az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes, hanem azt is, hogy per alatt áll, hiszen a M Bankkal való szerződéskötés előtt több, mint egy hónappal kézhez vette az O Zrt. keresetlevelét, amelyben a pénzüintézet a zálogtárgyból történő kielégítés tőrésére kérte kötelezni. A felperes a perindításról való tudomásszerzést követően már nem bízhatott jóhiszeműen abban, hogy az ingatlana tehermentes. Jelen perben nem adott ésszerű és elfogadható magyarázatot arra, hogy ebben a helyzetben miért nem érdeklődött a tehermentesítésre szánt összeg sorsáról, de arra sem, hogy a tehermentesítésre szánt összeget miért nem utalta közvetlenül az O Zrt-nek.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, tisztázatlan, hogy a perbeli adásvételi és pénzügyi ügylethalmaznak mi volt a valódi célja és tartalma, azonban a per ezen cél feltárása nélkül is eldönthető volt.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a feljegyzett 900.000 forint illeték viseléséről, e tekintetben az elsőfokú bíróságnak az ítélet rendelkező részét hivatalból kell kiegészítenie.

A fellebbezés sikertelen volt, ezért a felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *b)* pontja, (5) és (6) bekezdése alapján, a másodfokú eljárásban kifejtett jogtanácsosi tevékenységre figyelemmel állapította meg.

A felperes viseli továbbá a másodfokú eljárásban feljegyzett illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

P é c s , 2013. január 31.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Velényiné dr. Köcse Judit s.k. előadó bíró,
dr. Berki Csilla s.k. bíró