

A Fővárosi Ítéltábla a Jávor és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jávor Béla ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felperesnek - a jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. május 22. napján meghozott 34.P.24.332/2012/26. számú ítélete ellen az alperes részéről 27. és 29. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű felpereseknek személyenként 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 656.000 (hatszázötvenhatezer) forint fellebbezési illetéket az alperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.445/2012/4. számú közbenső ítéletével megváltoztatta az elsőfokú bíróság 34.P.25.879/2010/14. számú ítéletét, és megállapította, hogy az alperest kártérítési felelősség terheli az I. és II. rendű felpereseknél bekövetkezett azért a kárért, hogy az általuk az alperestől 1994. február 14-én megvásárolt szám alatti lakást 2009 nyarán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosoknak kiszolgáltatták. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és a kár összegezésében az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felpereseknek személyenként 5000 forint másodfokú perköltséget, egyebekben a másodfokú eljárás költségét az I. és II. rendű felperesek javára személyenként 127.000 forintban, az alperes javára 100.000 forintban állapította meg, továbbá akként rendelkezett, hogy a le nem rótt csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

A Kúria a Pfv.VI.20.332/2013/5. számú közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta. Rámutatott arra, hogy a felperesek kárigénye nem önmagában abból eredt, hogy az ingatlant visszaszolgáltatták a társasháznak, hanem abból, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogát - bár erre kötelezettséget vállalt - nem tudta átruházni rájuk és ezért a harmadik személy társasház alappal léphetett fel velük szemben a követelésével. Az, hogy a lakást a felpereseknek az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 369. § (3) bekezdése szerint ki kellett szolgáltatni, csak a következménye volt az alperes szerződésszegő magatartásának. A lakás átadása nyitotta meg a felperesek jogszavatosságból eredő kárigényét az alperessel szemben, de a kárigényük változatlanul az alperes általuk hivatkozott jogellenes magatartásából eredt. A felperesek jogszavatosságból eredő kárigénye, vagyis az a helyzet, amikor a

továbbiakban már nem lehetett esélyük a lakás megszerzésére és megtartására, 2009 nyarán következett be. A kár mértékének meghatározása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a felperesek a valós piaci értékhez képest milyen árat fizettek ki a lakásért és mennyi az őket ténylegesen ért kár.

A felperesek végleges keresetükben egymás között egyenlő arányban 9.801.000 forint kártérítés és ezen összeg után 2009. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Álláspontjuk szerint nincs jelentősége annak, hogy 1994-ben mennyiért vették meg a per tárgyát képező lakást. A káruk a lakás visszaadáskori forgalmi értéke, mert függetlenül attól, hogy mennyiért vásárolták, ezen a forgalmi értéken tudták volna értékesíteni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a káron szerzés tilalmára tekintettel a felperesek nem kerülhetnek kedvezőbb helyzetbe, mint amiben a károkozást megelőzően voltak. Nem bizonyították, hogy 2009. évben tulajdonukban állt volna a perbeli lakás, ezáltal a kár mértéke sem bizonyított. Az az érték, melyet a forgalmi értékből az adásvételi szerződés megkötésekor meg sem fizettek, nem jelentkezhetsz utóbb kárként, ezért a felperesek által is elismert 1.600.000 forint összegű szerződéskötéskori forgalmi érték és a csökkentett 137.998 forintos vételár különbözete, azaz 1.462.000 forint levonandó a kártérítés címén előterjesztett követelésük összegéből. Hivatkozott az alperes arra is, hogy a kár összegének megállapításánál az 1994. január 20-án kelt forgalmi értékbecslés figyelembevételével kell eljárni, és az abban szereplő 1.452.000 forintot a lakás 2009. évi forgalmi értékéből le kell vonni. Az alperes fenntartotta továbbá azt az álláspontját is, miszerint a felperesek nem tettek eleget a kárenyhítési kötelezettségüknek. A kár súlyosbodását maguk idézték elő azzal, hogy a tulajdonjoguk bejegyzésének elutasításakor nem álltak el a szerződéstől és nem követeltek kártérítést.

Az elsőfokú bíróság a per további tárgyalását követő újabb ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek - egymás közt egyenlő arányban - 9.800.000 forintot, és ezen összeg után 2009. szeptember 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Kötelezte továbbá az alperest az I. rendű felperesnek 424.312 forint, a II. rendű felperesnek 436.213 forint együttes első- és másodfokú eljárási költség, az államnak pedig 12.000 forint állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére. A keresetet ezt meghaladóan elutasította, egyebekben akként rendelkezett, hogy a le nem rótt 588.060 forint kereseti illetéket az állam viseli. Az elsőfokú ítélet indokolásában megállapította, hogy az 1994-ben kötött adásvételi szerződésben foglaltak szerint a lakás teljes vételára 215.622 forint volt, de a vételárkedvezményre tekintettel a felperesek 137.998 forintot fizettek ki. A jogerős közbenső ítélet szerint káruk 2009 nyarán következett be. Vagyoni károkozás esetén a kártérítésre köteles személynek olyan helyzetbe kell hoznia a károsultat, amilyenben a károsodás előtt volt, ezért az alperesnek olyan helyzetet kell teremtenie, mintha szolgáltatása jogilag hiánytalan lett volna. A jogerős ítélet értelmében az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik a felperesek bekövetkezett káráért, így nem volt helye sem a kereset teljes elutasításának, sem pedig kármegosztásnak. Az e körben előterjesztett alperesi ellenkérelmet a bíróság érdemben nem vizsgálhatta. A kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján azt lehetett megállapítani, hogy 2009 nyarán, vagyis abban az időpontban, amikor a felpereseket a kár érte, a perbeli lakás forgalmi értéke 9.800.000 forint volt. A 2005. évi forgalmi érték a per eldöntése szempontjából irreleváns, ezért szükségtelen volt annak bizonyítása.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperesek keresetét 1.600.000 forint tőkét és annak a szerződéskötés napjától a tulajdonjog bejegyzési kérelem elutasításának napjáig, majd az igény bíróság előtt történő érvényesítésének időpontjától a kifizetésig járó kamatait meghaladó részében elutasítani kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozatlan, iratellenes és jogszabálysértő. A felperesek kárigénye logikusan csak az ingatlan szerződéskötés kori értékének kamatokkal terheltén történő megfizetésére irányulhat. Az a tény, hogy a felperesek kára 2009 nyarán következett be, nem jelenti egyben azt is, hogy károkozás hiányában lehetett volna ingatlanuk. Károkozás hiányában a felperesek 1994-ben szereztek volna tulajdonjogot, amikor is a szerződéskötéshez alapul szolgált ingatlanforgalmi szakértői állásfoglalás szerint az ingatlan forgalmi értéke 1.600.000 forint volt, melyet a perben a felperesek sem vitattak. A felperesek vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés az ingatlan ellenértékeként fizetett vételár. A felperesek 1994-ben egy 1.600.000 forint értékű ingatlanhoz jutottak volna. Arra nézve semmilyen bizonyíték vagy adat nem merült fel az elsőfokú eljárás során, hogy károkozó magatartás hiányában ezt követően mi történt volna az ingatlannal, vagyis a felperesek mekkora vagyoni előnyhöz jutottak volna. Az elsőfokú ítélet erre irányuló bizonyíték hiányában mégis akként állapította meg a kár mértékét, mintha a felperesek károkozó magatartás hiányában is bizonyítottan 2009-ig tulajdonosai lettek volna a perbeli ingatlannak. A felperesek saját lakással rendelkeztek, a perbeli ingatlanra lakhatási célzattal nem volt igényük, semmi sem bizonyítja tehát, hogy az 2009-ben is tulajdonukban állt volna, illetőleg, hogy a kár mértéke az ingatlan 2009. évi forgalmi értékével egyezne.

Az I. és II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, annak helyes indokai alapján.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperesek meghaladó keresetét elutasító és az alperest 1.600.000 forint tőke, valamint járuléкаи erejéig marasztaló rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, döntésével és annak indokaival az ítéltábla egyetért, ezért az elsőfokú ítéletet a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint indokai alapján hagyja helyben, melyeket megismételni nem kíván, csupán a fellebbezésben foglaltakra tekintettel megjegyzi a következőket.

A felperesek kára 2009 nyarán azáltal következett be, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosnak kiszolgáltatták a lakást. Az általuk 1994-ben kifizetett vételár az 1/1 tulajdoni hányad vételára volt, 2009-ben pedig ezt az 1/1 tulajdoni hányadot kellett visszaadniuk. A tényleges káruk a lakás visszaadás kori értékével azonos, hiszen ilyen értékű vagyoncsökkenést szenvedtek el. Igaz, hogy a vásárláskor bérlői kedvezményben részesültek, ezt azonban a károkozásra tekintettel, a károkozó javára nem lehet tőlük visszavonni. Az általuk kötött szerződés érvényes volt, ezért alapíthattak a Ptk. 369. §-a alapján kártérítési igényt annak megszegésére. A kártérítés az elállás joga mellett megilleti őket. Az alperes feladata volt, hogy lebonyolítsa az eladott lakás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Megállapítható, hogy a lakások értékesítésekor olyan tartalmú adásvételi szerződéseket kötött, melyek a házfelügyelői szolgálati lakással kapcsolatban tartalmazták a társasházi alapító okirat módosításához való hozzájárulást. Meg lett volna ezért a lehetősége a tulajdonjog megszerzésére.

A közbenső ítélettel jogerősen eldőlt a kártérítési felelősség jogalapja. Nem lehet ezért visszatérni a közbenső ítéletet követő eljárásban a jogalap újabb tárgyalására és elbírálására.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesek jogi képviselettel felmerült másodfokú perköltségét, melynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi tevékenység munkaigényére figyelemmel állapította meg. Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 4. § (1) bekezdése és a 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. február 10.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: