

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Pusztai Judith pártfogó ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr.Munczné dr.Pácsa Cecília ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Szegedi Városi Bíróság előtt 28.P.21.716/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.22.518/2007/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által 5. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. október 1. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárás költséget.

A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját 10.000 (Tízezer) forintban állapítja meg, amelyet a felülvizsgálati illetékkel együtt az állam visel.

I n d o k o l á s

A felperesek 1991. április 16-án adásvétellel vegyes csereszerződés alapján az általuk bérelt önkormányzati lakást elcserélték az alperesek tulajdonában álló tanyás ingatlannal. A tanyás ingatlant a szerződéskötés időpontjában 328.000 forint összegű OTP hiteltartozás terhelte, amelynek biztosítására a pénzintézet m-i fiókja javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A peres felek a bérlakás bérleti jogának értékét 488.000 forintban határozták meg, a tanyás ingatlan értékét pedig 328.000 forintban. Az alperesek a 160.000 forint különbözetet megfizették a felpereseknek, és az ingatlanok kölcsönös birtokba adására is sor került. A szerződéshez a sz-i Polgármesteri Hivatal Lakásosztálya 1991-ben hozzájárult. Az OTP-nél fennálló kölcsöntartozás átvállalásában azonban a felek nem tudtak megállapodni és ezért az alperesek vállalták a kölcsöntartozás törlesztő-részleteinek további kiegyenlítését. 1996. szeptember 5-én a tartozás kiegyenlítését követően a földhivatal elrendelte a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlését. A felpereseknek a Szegedi Városi Bíróság előtt 22.P.24.319/1997. számú peres

eljárásban az eredeti állapot helyreállítása iránt előterjesztett keresetét a bíróság jogerős ítéletével elutasította.

A felperesek ezt követően keresetet terjesztettek elő egyrészt a tanyás ingatlan tekintetében tulajdonjoguk megállapítása és bejegyzése érdekében. A bíróság a jogerős részítéletével a keresetnek helyt adott és elrendelte a tulajdonjog bejegyzését. A felperesek másrészt azt kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket összesen 4.200.000 forint kártérítés megfizetésére arra hivatkozással, hogy több segélytől és kedvezménytől elestek, továbbá életük is megnehezült amiatt, hogy az alperesek hibájából az OTP jóváhagyása elmaradt és a felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba csak több éves késedelemmel jegyezték be.

A jogerős ítéletben a bíróság a kártérítés iránti keresetet elutasította. Megállapította, hogy a tulajdonjog bejegyzése nem az alperesek felróható magatartása miatt maradt el, hanem a felperesek, illetőleg megbízottjuk mulasztása miatt. A jogerős ítélet indokolása szerint az ingatlan tehermentessé válását követően a tulajdonjog bejegyzése azért maradt el, mert a felperesek a bejegyzésre alkalmas okiratot eredeti példányban nem tudták benyújtani és az alperesekkel szemben megfelelő okirat pótlása iránti igénnyel pedig nem léptek fel. A szerződés pénzügyi jóváhagyására korábban azért nem került sor, mert a felek az ügyintézés érdekében együttesen nem jelentek meg az OTP-nél, illetve a felperesek részére jogi képviselőjük a pénzügyi szerződéskötésről szóló értesítést nem továbbította. A felperesek teljesítési segédjének magatartásáért a felelősség a felpereseket terheli.

A felperesek felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a keresetüknek helyt adó, másodlagosan az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasító döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontjuk szerint a bíróság nem alkalmazta megfelelően a Ptk-nak a felek együttműködési kötelezettségét szabályozó 205. §-ának (4) bekezdését és a Pp. 206. §-át megsértve, mérlegelés nélkül elutasította az indítványozott bizonyítást, ezáltal a jogerős döntés megalapozatlan. A felperesek szerint a II.r. alperes kifejezett és az I.r. alperes hallgatólagos mulasztása miatt szenvedték el a keresetben érvényesített káraikat.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperesek szerződésszegésével okozott kár megtérítése iránti kereset elbírálására a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése az irányadó. Az anyagi jogi szabályok alapján, a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperesek szerződésszegő magatartásával összefüggésben milyen mértékű káruk keletkezett. A felperesek a kárigényüket arra alapították, hogy az alperesek hibájából nem került sor tulajdonjoguk bejegyzésére és emiatt bizonyos kedvezményektől elestek, illetőleg nem vagyoni hátrány is érte őket. Ezzel szemben azonban nem bizonyított olyan alperesi magatartás, amely oka lett volna az OTP hozzájárulás elmaradásának, illetőleg a tulajdonjog későbbi bejegyzésének. A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. §-a (1) bekezdésének megsértése nélkül mérlegelve, helyesen állapította meg, hogy a késedelem a felpereseken múlt. A korábbi jogerős ítélet az anyagi jogerő hatályával vitathatatlaná tette, hogy a szerződés az OTP hozzájárulás hiánya miatt nem érvénytelen. Az a tény, hogy a II.r. alperes a terheességére tekintettel egy alkalommal nem jelent meg az OTP-nél, önmagában nem zárta ki annak lehetőségét, hogy utóbb a tartozás átvállalás érdekében a felek együtt eljárjanak; ez a felperesek (illetőleg képviselőjük) mulasztása miatt maradt el. Az sem állapítható meg, hogy az alperesek a Ptk. 205. §-ának (4) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségüket megszegték volna. Az OTP tartozás átvállalása nem történt meg, azonban az alperesek azt megfelelően kiegyenlítették. Azt követően pedig, hogy az alperesek a tartozásukat rendezték (1996.) a tulajdonszerzésnek nem volt olyan akadálya, amely az alperesek magatartásától függött. Mindezekre tekintettel nem volt megállapítható az alperesek olyan szerződésszegése, amely a károkozás szempontjából jogellenes lenne, nem bizonyított továbbá az okozati összefüggés fennállása sem a felperesek állított kárai és az alperesek magatartása (mulasztása) között. A kártérítő felelősség feltételei közül bármelyik hiánya a kereset elutasításához vezet, ebből következően a kár mértékével összefüggő bizonyítási indítvány mellőzését a felperesek a felülvizsgálati kérelemben alaptalanul kifogásolták.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felpereseket az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját a Legfelsőbb Bíróság a módosított 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5. §-ának (5) bekezdése alapján állapította

meg, amelyet a rendelet 5. §-ának (3) bekezdése alapján az állam visel.

Budapest, 2008. október 1.

*Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró*