

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Rácz Ferenc ügyvéd által képviselt **felperesnek alperes** ellen **kártérítés megfizetése** iránt indított perében - mely perbe alperes pernyertessége előmozdítása érdekében az **alperesi beavatkozó** beavatkozott - a Vas Megyei Bíróság 2009. augusztus 26. napján kelt 17.P.20.750/2007/65. számú ítéletével szemben az alperes által 69. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben, és akként változtatja meg, hogy az alperes marasztalását a nem vagyoni kártérítés tekintetében 300.000.-(azaz háromezer) Ft-ra, a vagyoni kártérítés tekintetében 4.426.404.- (azaz négy millió-négy százhuszonezer-négy százötven) Ft-ra, és 23.000.-(azaz harminchárom) Ft-nak az elsőfokú ítéletben írt kamataira leszállítja.

Az alperest a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzi.

Az alperes által az államnak fizetendő kereseti illeték összegét 270.000.-(azaz kétezer-hetven) Ft-ra, míg az államnak fizetendő feljegyzett költség összegét 46.400.-(azaz negyvenháromezer-négy száz) Ft-ra leszállítja. Az állam által viselendő illeték összegét 630.000.-(azaz hatszázharmincezer) Ft-ra, míg az állam által viselendő költség összegét 108.312.-(azaz százharmincezer-háromszázötvenkettő) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 387.800.-(azaz háromszáznyolcvanháromezer-nyolcszáz) Ft elsőfokú, és 73.000.-(azaz hetvenháromezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes megfizetni az illetékügyekben eljáró hatóság felhívására 56.000 (azaz ötvenháromezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket. Azt ezt meghaladóan feljegyzett 152.700.-(azaz százötvenkettőezer-hétszáz)Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes kártérítés iránti keresetében arra hivatkozott, hogy az alperest a "**Helység**"1, ... szám alatti lakásra 1998. március 10. napján kötött adásvételi szerződés elkészítésével összefüggésben mulasztás terheli. Ennek következtében a felperes nem szerzett tulajdonjogot

az ingatlanon, másrészt a vételárat is elveszítette, és az alperes károkozó magatartása folytán költségei is keletkeztek, továbbá a létbizonytalanság és stressz folytán különböző betegségei alakultak ki. A fentiekre figyelemmel

- 1./ a **"Helység"1**, ... utcai ingatlan vételára fejében 2.000.000.-Ft;
- 2./ a **...1** utcai ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, mint elmaradt haszon fejében 6.560.000.-Ft;
- 3./ nem vagyoni kártérítés címén 3.000.000.-Ft;
- 4./ a **...2** utcai ingatlan eladási ára és a banknak visszafizetett összeg közötti különbség fejében 700.000.-Ft;
- 5./ albérleti díjjal kapcsolatosan 120.000.-Ft,
- 6./ további költségei fejében 1.083.890.-Ft kártérítés, valamint a perköltség megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Az alperes a keresetet túlnyomórészt elutasítani kérte, hivatkozása szerint a felperesi igény összecsúszása rendkívül eltúlzott, a felperes elmulasztotta kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségét. Érdemi joghatást kiváltó cselekmények helyett különféle intézményekben jelentette fel az alperest, nem élt fellebbezéssel a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasító földhivatali határozattal szemben, nem indított pert a kölcsönszerződés alapján a 3.000.000.-Ft visszafizetése iránt, nem indított halasztó hatályú igénypert az ingatlan tekintetében, nem támadta a szerződést tévedés jogcímén és nem kérte a szerződésszegésből eredő kárának megtérítésére kötelezni az eladót.

Az alperes arra is hivatkozott, hogy a perrel érintett ingatlant a felperes 7 évig használta, a használati díjjal el kell számolnia, tehát a felperes követelését a használati díjjal csökkenteni kell.

Az egyes kártételek vonatkozásában vitatta az okozati összefüggés fennállását, álláspontja szerint az alperes magatartásával nincs okozati összefüggésben az értékbecslési költség, "A" ügyvédnek megfizetett 100.000.-Ft-os munkadíj, az eladó vízdíj számlájának kifizetése, a végrehajtási eljárás során felmerült szakértői díj, illetőleg illeték, a lakás biztosítási díja, a gáztűzhely ára, a gázóra átírásával kapcsolatos költség, valamint a felperes által fizetett bérleti díj.

A nem vagyoni kár iránti követelést is eltúlzottnak ítélte.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 500.000.-Ft nem vagyoni kártérítést, valamint 6.768.526.-Ft vagyoni kártérítést, és ezen összegből 218.526.-Ft-nak 2004. december 1. napjától a kifizetésig járó - a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű - késedelmi kamatát, valamint 500.000.-Ft perköltséget. Egyebekben a keresetet elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 423.000.-Ft eljárási illetéket, a Vas Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására pedig 74.125.-Ft feljegyzett költséget.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül "A" pártfogó ügyvédnek, valamint "C" pártfogó ügyvédnek 50.000 - 50.000.-Ft pártfogó ügyvédi munkadíjat.

Megállapította, hogy az eljárás során felmerült 427.000.-Ft illeték és 83.585.-Ft feljegyzett költség az állam terhén marad.

Határozata indokolásában a bíróság kiemelte, hogy a Vas Megyei Bíróság P.20.494/2005/32. számú közbenső ítéletében megállapítást nyert, hogy az alperest a felperes javára kártérítési felelősség terheli az 1998. március 10. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben. A közbenső ítéletet a Győri Ítéltábla Pf.I.20.149/2006/10. számú közbenső ítéletével helybenhagyta, a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VIII.20.968/2007/8. számú közbenső ítéletében a jogerős ítélet hatályában fenntartotta.

A jogerős közbenső ítélet szerint a perrel érintett szerződéskötést követően az alperes mulasztása folytán újabb terhek kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és a felperes kára azzal következett be, hogy az ingatlanon tulajdonjogot sem szerezhette, ugyanakkor annak birtokát is elvesztette.

A bíróság megállapította, hogy az 1998. március 10-i adásvételi szerződés alapján a felperes március 23-án beköltözött a ...1 utcai ingatlanba, és egészen 2005. március 29-ig ott lakott.

A **"Helység"**1-i Városi Bíróság előtt 6.P.21.451/2000. szám alatt a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban volt perben **"D"** eladó már ismeretlen helyen, külföldön tartózkodott.

Az eladó ellen több végrehajtási eljárás indult, melynek során a perrel érintett ingatlanra végrehajtási jog került bejegyzésre, az ingatlan 2004. augusztus 18-án 5.500.000.-Ft vételárért árverésre került. A befolyt vételár az eladó tartozásainak egy részét egyenlítette ki.

A felperes az árverést követően elköltözött a ...1 utcai ingatlanból, megvásárolta a ...2 utca 8. szám alatti ingatlant, majd ennek értékesítésére kényszerült, a megvásárláshoz hitelt nyújtó pénzintézetnek az eladási áron túl további 700.000.-Ft különbözetet kellett megfizetnie.

A bíróság megállapítása szerint a ...1 utcai ingatlan vételára fejében a felperes 2.000.000.-Ft-ot fizetett meg az eladónak, továbbá kifizetett 20.000.-Ft ügyvédi munkadíjat az alperesnek. Ezen túlmenően az eladó házastársa által, a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben jelen per alperesének 40.000.-Ft, míg az ingatlannal kapcsolatos végrehajtással összefüggésben **"A"** ügyvéd részére 100.000.-Ft ügyvédi munkadíjat fizetett meg. Kifizette továbbá az eladó elmaradt vízdíját 10.639.-Ft összegben, az ingatlanra vezetett végrehajtás során pedig a becsérték megállapítását kérve 44.887.-Ft szakértői díjat és a végrehajtási kifogással kapcsolatosan 3.000.-Ft eljárási illetéket fizetett.

A bíróság megállapítása szerint a felperesnek további költségei merültek fel a ...2 utcai ingatlan megvásárlása és értékesítése során.

Az elsőfokú ítéleti tényállás szerint a ...1 utcai ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 1998 márciusában 2.280.000.-Ft, 2009 februárjában pedig 6.560.000.-Ft volt. 1998. március 23. és 2005. március 29. közötti időszakra az ingatlan használati díja összesen 2.156.596.-Ft-ra tehető.

A bíróság megállapította, hogy a felperest lakásának elvesztése, a történetek érzelmileg megviselték, hangulata labilis, negatív színezetű, szorongásos tüneteket mutat, a szorongásos tünet, hangulatzavar nem kizárólag a történetekkel van oksági kapcsolatban, de a történetek a szorongásos tünet kialakulásának, felerősödésének legmarkánsabb tényezője. Ugyanakkor egyéb egészségügyi panaszai nem állnak okozati összefüggésben a per tárgyával kapcsolatos stresszhellyel.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt a Ptk.340. § (1) bekezdésében foglaltakat vizsgálta, és azt állapította meg, hogy nincs a felperes terhére értékelhető olyan

magatartás, amely kármegosztásra vezethetne. Utalt arra, hogy általában elvárható magatartás a károsulttól, hogy felismerje a kár bekövetkezésének veszélyét (Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.21.210/1197. számú jogeset). A jelen esetben azonban az alperest, mint okiratot szerkesztő ügyvédet fokozott felelősség terheli, a felperestől pedig - mint laikustól - nem volt elvárható, hogy felismerje a károsodás veszélyét, a megszerkesztett szerződésben rejlő bizonytalansági tényezőket.

Utalt arra, hogy az alperes által hivatkozott perek megindításának ténye önmagában nem elegendő a kár enyhítésére és megelőzésére, a pernyertesség nem garantálható. Az eladó az országot elhagyta, ismeretlen helyen tartózkodott, tehát tőle a felperes pernyertessége esetén sem volt várható önkéntes teljesítés. A beszerzett végrehajtási iratok alapján pedig megállapítható, hogy a végrehajtási eljárások során befolyt árverési vételár a korábban bejegyzett végrehajtási jogok alapjául szolgáló követelések kiegyenlítésére sem volt elegendő.

A felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem került sor, bejegyzésre alkalmas okirattal nem rendelkezett, a tulajdonjogot tehát nem szerezte meg, így nem hivatkozhatott volna tulajdonjoga fennállására. Az ingatlan adásvételi szerződés önmagában nem nyújt alapot igényper érvényesítésére (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.23.086/1998.).

Erre figyelemmel az állapítható meg, hogy az alperes által hivatkozott eljárások megindítása nem vezetett volna a kár enyhítésére.

Az ingatlanra harmadik személy 2002. október 28. előtt olyan jogot szerzett, ami a felperes tulajdonlását, illetőleg birtoklását megakadályozta. Ennek elhárítására a szerződések nem voltak alkalmasak, ezt követően pedig már nem volt olyan jogi eszköz, amellyel a kár csökkenthető lett volna.

Az elsőfokú bíróság a felperes nem vagyoni kár iránti igénye körében arra volt figyelemmel, hogy a kirendelt orvos- és pszichológus szakértő szakvéleménye szerint kizárólag a felperes depressziós megbetegedésében játszhatott szerepet a súlyos, több éve fennálló egzisztenciális helyzet, az élethelyzeti nehézségek, a stresszállapot. A fizikai betegségek a stresszhelyzettel okozati összefüggésbe nem hozhatók. Ugyanakkor a depresszió sem kizárólagosan a stresszhelyzettel áll oksági összefüggésben, csupán részoki összefüggés állapítható meg. Erre figyelemmel a nem vagyoni kár összegét az ítélethozatali értékviszonyokból kiindulva 500.000.-Ft-ban állapította meg a bíróság, utalva arra, hogy ez az az összeg, amely - a felperest a perbeli körülmények által előidézett stresszhelyzettel részoki összefüggésben álló depresszió kapcsán ért - nem vagyoni hátrány csökkentéséhez, kiküszöböléséhez elegendő.

A bíróság ítélete szerint az egységes jogalkalmazás körében törekedni kell arra, hogy a hasonló körülmények között, hasonló tényezők számbavételével meghatározott nem vagyoni kártérítési összegek között indokolatlanul nagy eltérések ne legyenek.

A bíróság megalapozottnak ítélte a felperesnek a ...1 utcai ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, mint elmaradt vagyoni előny megtérítése iránti igényét. Álláspontja szerint amennyiben a felperes az ingatlant megszerezte volna, úgy a jelenlegi vagyonába tartozna a 6.560.000.-Ft értékű ingatlan. A jelenlegi forgalmi értéket "E" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján határozta meg, a "F" szakértő szakvéleményében meghatározott forgalmi értéket az összehasonlító adatokra is figyelemmel eltúlzottnak ítélte. Arra

tekintettel, hogy a forgalmi érték a jelenlegi ár- értékviszonyok alapján került meghatározásra, e tekintetben is mellőzte az alperes kamatfizetésre való kötelezését.

Alaptalannak ítélte a 2.000.000.-Ft-os vételár megfizetése iránti felperesi igényt, utalva arra, hogy az ingatlan megvásárlása esetén ezt az összeget a felperesnek mindenképpen meg kellett volna fizetnie, enélkül a 6.560.000.-Ft-os elmaradt haszon sem következett volna be. Az elmaradt haszon körében nem találta megalapozottnak a ...1 utcai ingatlan használati díjának a kártérítési összegbe való beszámítása iránti alperesi kérelmet. Kifejtette, hogy a károkozó magatartása folytán bekövetkezett vagyonmódosulást egységesen kell vizsgálni. A károkszerzés tilalmának jogelve értelmében fel kell mérni, hogy a vagyoncsökkenés mellett nem következett-e be valamilyen megtakarítás. Ugyanakkor a felperesnél az ingatlan használata nem plussz előnyként jelentkezett, hanem a használat a Ptk.99. §-a szerint a tulajdonost megillető részjogosítvány. Emiatt a használati díj beszámítása iránti igény nem megalapozott.

A megyei bíróság az egyéb vagyoni kártérítési igények tekintetében az okozati összefüggés hiányát állapította meg azon követeléseknél, amelyek közvetlenül a ...1 utcai ingatlan megszerzésével nem állnak összefüggésben. Ugyanakkor alaposnak ítélte a felperesnek az ügyvédi költségek iránti igényét összesen 160.000.-Ft erejéig, az elmaradt vízdíj összegét 10.639.-Ft összegben, valamint a végrehajtási eljárással kapcsolatban a felperes által megfizetett szakértői díj és illeték vonatkozásában, mindösszesen tehát további 218.526.-Ft összegben. Ezen összeg után a Ptk.301. § (1) bekezdése és a Ptk.360. § (1) bekezdése alapján a megyei bíróság 2004. december 1-től, mint középárányos időponttól kezdődően kötelezte az alperest késedelmi kamat megfizetésére.

A perköltségviseléssel kapcsolatos rendelkezések körében a Pp.81. § (1) bekezdésére utalással kifejtette, hogy a felperes keresete nyilvánvalóan eltúlzott volt, a felperes 47 %-ban lett pernyertes, így az alperes összesen 500.000.-Ft perköltséget köteles megfizetni a felperesnek, amely a felperesnek a pervittel összefüggésben felmerült költségeit, utazási költségeit és az ügyvédi munkadíjat is tartalmazza. Utóbbit a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján, a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérsékelte a bíróság.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte a Pp.252. § (2) bekezdésére figyelemmel.

Másodlagos fellebbezési kérelme az ítéletnek a részbeni, alábbiak szerinti megváltoztatására irányult.

Kérte, hogy az ítéletábla:

- a nem vagyoni kártérítés iránti keresetet utasítsa el,
- a vagyoni kártérítés összegét elsődlegesen 2.759.075.-Ft-tal (a bérleti szerződés érvényessége esetén), másodlagosan pedig 2.156.596.-Ft-tal csökkentse az ingatlan használati díjának összegére figyelemmel;
- csökkentse továbbá a vagyoni kártérítés összegét további - a felperes egyéb költségei tekintetében megítélt - 218.526.-Ft-tal;

- csökkentse az 500.000.-Ft perköltség összegét, mert az eltúltzott;
- az illeték és a feljegyzett költség viselésének arányát az ítélet megváltoztatásának megfelelő figyelembevételével arányosan mérsékelje.

Az alperes elsődleges fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy a megyei bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt eljárásjogi kötelezettségét megsértette, egyetlen esetben sem tett eleget a fenti jogszabályi rendelkezésből, valamint a Legfelsőbb Bíróság 1/2009.(VI.24.) PK véleményéből fakadó tájékoztatási kötelezettségének. Ezáltal az elsőfokú eljárás lényeges szabályait sértette meg, így az ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

Az alperes álláspontja szerint a jogszabály helytelen értelmezésével állapította meg a megyei bíróság, hogy nincs a felperes terhére értékelhető olyan magatartás, amely kármegosztásra vezethetne. Utalt arra, hogy a felperesnek kellett volna bizonyítania azt a tényt, hogy a kárenyhítési kötelezettségének eleget tett. E tekintetben is elmulasztotta a bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségét. A Ptk.340. § (1) bekezdése és a Pk. 36. számú állásfoglalás elvárja, hogy a károsult a károsodás mértékének csökkentése érdekében mindent tegyen meg. Iratellenes a bíróság azon hivatkozása, hogy a felperestől laikusként nem volt elvárható, hogy a károsodás veszélyét felismerje. A tanúvallomások szerint e tekintetben megkapta a tájékoztatást. Tisztában volt az ügylet kockázatos jellegével, ezért is ítélte szükségesnek biztosítékként a további szerződéseket. A felperes tanúként meghallgatott fia is bizonyította, hogy a felperes a perbeli ingatlant a fenti kockázatok mellett is mindenképpen meg kívánta szerezni. Vitatta az alperes az elsőfokú ítéletnek a fokozott alperesi felelősségre irányuló álláspontját.

Kifejtette, hogy a perben csupán példálózóan sorolt fel néhány olyan eljárást, amellyel a felperes eleget tehetett volna a kárenyhítési kötelezettségének. A bíróság a bizonyítási teher jogellenes megfordításával nem a felperes kárenyhítő tevékenységét vizsgálta, hanem az alperes e tekintetben előadott példálózó felsorolását. Ezen jogi lehetőségek tekintetében jogszabálysértéssel jutott azon következtetésre, hogy a felperes számára nem volt olyan jogi eszköz, amely a kár összegét enyhíthette volna. A bíróság akkor, mikor az értékelt eljárásokat eleve eredménytelennek minősítette, nem vette figyelembe hogy a jelenleg ismert adatok, információk akkor nem álltak a felperes rendelkezésére, ezért nem hivatkozhat a felperes arra, hogy értelmetlen lett volna az eljárás kezdeményezése.

Fenntartotta az alperes azon álláspontját, hogy a kárenyhítés egyik legeredményesebb eszköze a kölcsönszerződés alapján az eladóval szembeni igényérvényesítés lett volna. A bíróság teljesen figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felperes kára elsődlegesen azzal következett be, hogy az eladó a felperes tulajdonjogának bejegyezhetősége előtt az ingatlant rosszhiszeműen, szerződésellenesen megterhelte, illetve olyan mulasztásokat követett el, melyek eredményeképpen további terhek keletkeztek.

Előadta, hogy a szerződés elkészítésekor rendelkezésére állt friss tulajdoni lap, csupán az most nem lelhető fel az iratai között. Mindemellett a szerződéskötés időpontja, és a tulajdoni lap keltének dátuma tekintetében az ítélet második oldalának utolsó bekezdése a második mondatában érthetetlen és ellentmondásos.

Az alperes hivatkozása szerint nem nyert bizonyítást, hogy a felperes depressziója közvetlen okozati összefüggésben van a lakás elvesztésével. A szakvéleményre utalással rámutatott,

hogy a felperes ilyen jellegű problémái a párkapcsolatának megszakadására, és a házasságának válságára is visszavezethetőek, a szakértő pedig nem vizsgálta, hogy az előadott okok milyen arányban járultak hozzá a szorongásos tünetekhez.

Az elmaradt vagyoni előny címén megítélt kártérítés körében arra hivatkozott, hogy a felperes nem csupán adásvételi, de lakásbérleti és kölcsönszerződést is kötött. Ezek a kiegészítő szerződések megfeleltek a felek akaratának. A felperes fiának tanúvallomása is alátámasztja, hogy a bérleti szerződés azt volt hivatott szolgálni, hogy édesanyjának addig is legyen jogalapja az ottlakáshoz, amíg nem szerez tulajdonjogot, míg a kölcsönszerződés azért kötött, hogy ha a lakás nem kerül a felperes tulajdonába, akkor az eladó a kölcsönszerződésnek megfelelően köteles visszafizetni az átadott pénzösszeget.

A felperes a perbeli ingatlant 7 évig jogcím nélkül, de ingyenesen használta, használati (bérleti) díj megfizetése hiányában a felperes jogalap nélkül gazdagodott. Az e körben előterjesztett beszámítási kérelmet elutasító ítéleti rendelkezés ellentmondó, jogellenes és megalapozatlan.

A felperesnek a birtokláshoz 2002. október 28-át követően nem volt jogcíme, azt megelőzően pedig a bérleti szerződés biztosította a használat jogcímét. A felperesnek tehát a korábbi időre - amennyiben a bérleti szerződést a bíróság érvényesnek tekinti, úgy - bérleti díjat (2.000.000.-Ft-ot), 2002. október 28-tól 2005. március 29-ig a szakvélemény szerinti 759.075.-Ft használati díjat kellett volna fizetni. Amennyiben a bíróság a felperes és az eladó által kötött bérleti szerződést nem fogadja el érvényesnek, úgy a felperest 1998. március 20-tól használati díjfizetési kötelezettség terhelte volna, a szakvélemény szerint mindösszesen 2.156.596.-Ft összegben.

Mindemellett az alperes vitatta az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét is, álláspontja szerint azt a bíróság eltúlzottan magas összegben állapította meg, mert nem volt kellően figyelemmel a per során becsatolt jelentős számú összehasonlító adatra, továbbá arra sem, hogy "E" szakvéleménye az ingatlan átlagos állapotát tételezte fel, ugyanakkor "F" szakértő megállapítása szerint az ingatlan leromlott állapotú. Erre is figyelemmel az alperes előbb 6.000.000.-Ft-ban, később a fellebbezését újabb ingatlanhirdetések csatolásával kiegészítve, 4.900.000.-Ft-ban kérte megállapítani a jelenlegi beköltözhető forgalmi értéket. Utalt arra is, hogy a bíróság az érték megállapítása során sem tett eleget a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének.

A további 218.526.-Ft vagyoni kár tekintetében kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem részletezi, és nem is indokolja az egyes tételeket. Nem ismerhető fel, hogy miből tevődik össze a felszámolt 160.000.-Ft ügyvédi költség, ezen belül is a dr. M. Ügyvédi Iroda által kiállított 100.000.-Ft munkadíjat tartalmazó számla. Az sem tudható, hogy ezen díj melyik ügyvédnek milyen eljárásért járt és ez a megbízás a kárenyhítés körébe tartozott-e.

A perbeli eladó helyett a felperes által megfizetett 10.639.-Ft vízdíj sem érvényesíthető az alperessel szemben.

Nem ismerteti az ítélet indokolása, hogy milyen összegű a felperes által megfizetett szakértői díj, és ez milyen okból merült fel, miként kapcsolódik az alperes személyéhez és eljáráshoz. Ugyancsak nem tartalmazza az indokolás, hogy milyen mértékű és milyen okból megítélt az alperes terhére rótt illeték.

Kifogásolja a fellebbezés, hogy az ítélet az 500.000.-Ft perköltséget nem részletezi. Nem határozza meg, hogy mekkora az utazási költség, és ez milyen tételekből áll, de azt sem, hogy milyen ügyvédi munkadíjat állapított meg. E körben utalt arra, hogy a felperes jogi képviselői a munkadíj iránti igénytől elálltak.

Sérrelmezte az alperes, hogy az ítélet nem tartalmazza, miként számolta el az alperes által megfizetett 100.000.-Ft szakértői díjelőleget, és a felperesnek közvetlenül megfizetett 6.000.-Ft útiköltséget.

Az alperes megítélése szerint az elsőfokú bíróság a felperes túlnyomórészt szubjektív körülményeire nagy hangsúlyt fektetett, szinte valamennyi követelésének helytadott, ugyanakkor elmulasztotta a költségmentesség kötelező éves felülvizsgálatának elrendelését (6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 8. § (1) bekezdés a.) pont). Mindemellett a költségmentesség engedélyezése már eleve az irányadó jogszabályi rendelkezések téves alkalmazásán alapul, ez tette lehetővé, hogy a felperes minden következmény nélkül jelentősen eltúlzott követelést érvényesítsen.

Kifogásolta, hogy a bíróság **"D"** perbehívására irányuló indítványát a 64-II. számú végzésével elutasította. A bíróság nem ismertette részletesen az Egyesült Királyságba küldött megkeresést, és az erre adott angol és magyar nyelvű választ. Nem vált ismertté, hogy az 1393-as EK rendelet melléklete 15. pontjában írtak közül az átvevő melyik választ adta, továbbá nem ismerhette meg az alperes a kézbesítés megghiúsulásának okát sem, emiatt a végzéssel szemben fellebbezéssel nem tudott élni. Így az eljárás jelen szakaszában - egyúttal az igazolási kérelmet a fentiek szerint benyújtva - e végzés ellen is fellebbezéssel élt, kérve annak hatályon kívül helyezését.

Az alperes kérte, hogy az ítélet tábla szerezzé be a Lenti Városi Bíróság P.20.035/1996. számú perének anyagát, mely a kölcsönszerződés érvényesíthetőségét bizonyítja, továbbá a **"Helység"1-i** Városi Bíróság 6.P.21.451/2000. és az 5.P.20.561/2001. számú iratait, amelyek igazolják, hogy a perbeli bérleti szerződés biztosította a szerződés fennállása alatt a felperes zavartalan birtoklását. Álláspontja szerint az utóbbi ügyirat alapján dönthető el az is, hogy a Kincstári Vagyoni Igazgatóság által indított végrehajtási eljárás törvényes volt-e.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó eljárási szabálysértésre nem került sor. A nem vagyoni kártérítés körében a szakértői bizonyítás anyagának helyes mérlegelésével foglalt állást a bíróság. A vagyoni kártérítés körében az érintett ingatlan forgalmi értékének megállapítására a szakvélemény szolgált, melyet a bíróság megfelelően értékelt.

Osztotta azt az ítéleti megállapítást, hogy a birtoklás joga a tulajdonjoghoz kapcsolódó részjogosítvány, ezért az elmaradt vagyoni előnnyel szemben a használati díj beszámításának nincs helye.

Kiemelte, hogy a költségek tekintetében a kártérítési összeget a bíróság csak szűk körben ítélte meg, ezek megváltoztatására nincs kellő alap.

Hangsúlyozta, hogy az alperesnek a kármegosztásra vonatkozó hivatkozása megalapozatlan.

A fellebbezési ellenkérelem szerint a perköltségre irányuló rendelkezések helytállóak, hisz a felperes majdnem 50 %-ban pernyertesnek minősül.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, és a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Az elsőfokú eljárás során az ügy érdemi elbírálására kiható eljárásjogi szabálysértés - ellentétben a fellebbezésben hivatkozottakkal - nem történt, így a megyei bíróság ítélete érdemi felülbírálatra alkalmas. Az ítélőtábla az alperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti elsődleges fellebbezési kérelme körében az alábbiakra mutat rá.

A bíróság Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettsége annak biztosítását szolgálja, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége a jogi képviselővel eljáró féllel szemben is fennáll. A kötelezettség elmulasztása eljárási szabálysértés, de az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének akkor szolgálhat csak alapjául, ha a perben releváns tények bizonyítatlanok maradnak, és ennek jogkövetkezményeit a bíróság a nem megfelelően tájékoztatott - bizonyításra köteles - fél terhére értékeli. Jelen perben azonban a felek a bíróság e körben való tájékoztatása nélkül is előterjesztették szükséges bizonyítási indítványaikat, a jogvita eldöntéséhez szükséges peradatok maradéktalanul rendelkezésre álltak. Ezek alapján a releváns tények teljes körben megállapítást nyertek, erre tekintettel a Pp. 3. § (3) bekezdésének megsértésére hivatkozással nincs helye az elsőfokú ítélet - Pp.252. § (2) bekezdése alapján való - hatályon kívül helyezésének.

Ugyancsak nem hat ki az ügy érdemi eldöntésére az az alperes által hivatkozott körülmény, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 8. § (1) bekezdés a.) pontjában írtak szerint a költségmentesség kötelező éves felülvizsgálatára irányuló rendelkezésnek. Ekként ez az alperesi hivatkozás sem alkalmas az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének megalapozására.

Az alperes fellebbezésére tekintettel az ítélőtábla utal arra, hogy a másodfokú eljárás során az eladó perbehívására irányuló kérelmet elutasító végzéssel szemben a fellebbezési határidő elmulasztása miatt előterjesztett igazolási kérelem érdemi vizsgálat nélkül, a fellebbezés pedig hivatalból elutasításra került (Győri Ítélőtábla Pf.III.20.380/2009/6. számú végzés). Az alperes fellebbezésében hivatkozott körülmények tehát az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálata során nem voltak értékelendők.

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak a teljeskörűen megállapított tényállásból levont jogi következtetéseit jórészt osztotta.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a perbeli esetben a kármegosztás alkalmazásának nincs helye. E körben az ítélet indokolása maradéktalanul helytálló. Az elsőfokú bíróság által részletesen számbavett peradatok, és azok helyes értékelése alapján megállapítható, hogy az eladóval szembeni igényérvényesítés nem járt volna eredménnyel. Kármegosztás alkalmazására a károsult olyan közreható magatartása, illetve mulasztása vezethet, amely a bekövetkezett kárral tényleges okozati összefüggést mutat (BDT. 2006.

1412). Az alperes által hivatkozott eljárások megindításának elmulasztása az elsőfokú bíróság által kifejtettek miatt nem lett volna alkalmas a kár elhárítására, illetőleg csökkentésére.

Az eladó magatartására vonatkozó fellebbezési hivatkozás nem alkalmas az alperesi kártérítési felelősség mértékének csökkentésére, e tekintetben utal arra az ítéletre, hogy az eladó szerződésszegéssel, az alperes pedig a felperes (megbízó) érdekeit kellően nem szolgáló szerződés szerkesztésével járult hozzá a kár bekövetkezéséhez, így a Ptk.344. § (1) bekezdése értelmében a felperes felé az alperest teljes kártérítési felelősség terheli.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítéletre a fellebbezésben megjelölt peres iratok beszerzése iránti indítvány teljesítését. E körben a másodfokú bíróság utal arra is, hogy jelen pernek nem tárgya a Kincstári Vagyoni Igazgatóság által indított végrehajtási eljárás törvényességének vizsgálata.

Tévesen hivatkozott az alperes fellebbezésében a kármegosztás körében a bizonyítási teher elsőfokú bíróság általi téves telepítésére is. A Ptk.340. § (1) bekezdésében foglaltak helyes alkalmazása során a károsult közrehatását a károkozónak kell bizonyítania.

Az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a nem vagyoni kár összegének megállapítása során a beszerzett pszichológus szakértői szakvéleményt helytelenül értelmezte. Az elsőfokú ítélet ugyanis a szakvéleményre támaszkodva foglalt állást akként, hogy a felperes depressziós megbetegedése és a stresszhelyzet között részoki összefüggés állapítható meg (elsőfokú ítélet 13. oldal utolsó bekezdése).

Helyesen utalt arra a bíróság, hogy a nem vagyoni kártérítés összegét az eset összes körülményeinek, egyebek mellett a fenti körülménynek a megfelelő mérlegelése alapján kell megállapítani. A bíróságnak - ahogy az elsőfokú bíróság is rámutatott - a nem vagyoni kár mértékének meghatározása során a jogsértés súlyára és a következmények súlyosságára is figyelemmel kell lennie, és törekednie kell arra is, hogy a kártérítés összege megfelelően az ítélkezési gyakorlat egységességének, az egységes megítélés követelményének is. Az elsőfokú bíróság az e körben releváns körülményeket maradéktalanul számbavette, ám ezek értékelése során az ítéletre úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított nem vagyoni kártérítés összege eltúlzott. A jelen értékviszonyok mellett 300.000.-Ft az az összeg, amely a személyiségi jogsértés által okozott nem vagyoni hátrány kiküszöböléséhez szükséges. Erre figyelemmel az alperes marasztalását e tekintetben leszállította.

Az alperes nem tette vitássá fellebbezésében azt, hogy az elmaradt vagyoni előny címén érvényesített felperesi követelés fejében a perrel érintett lakás forgalmi értékének megfizetésével tartozik, csupán egyrészt az ítéletben meghatározott forgalmi érték eltúlzottságára hivatkozott, másrészt az ingatlan használati díját kérte a forgalmi értékkel szemben elszámolni. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság az alperest 6.560.000.-Ft megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést csak ebben a tekintetben vizsgálta felül, és megállapította, hogy az alperes fellebbezési kérelme e körben részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a perbeli lakásingatlan forgalmi értékét a peradatok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg. Ennek során a szakvélemények megállapításait és az összehasonlító adatokat is megfelelően értékelte, és ítéletében kimerítő, megalapozott indokát adta annak, hogy miért "E" szakvéleményét fogadta el. Tévedett ugyanakkor a tekintetben, hogy a megállapított forgalmi értékkel szemben nincs helye a lakáshasználati díj

levonásának. Mind ténybelileg, mind pedig jogilag megalapozott az alperesnek a káronszerzésre való hivatkozása, hiszen a károkozó magatartással érintett szerződés következtében 1998. március 23-tól 2005. március 29-ig az alperes az ingatlant ellenszolgáltatás nélkül használta. Ezáltal a felperesnek - a lakáshasználat vagyoni értékére figyelemmel - megtakarítása keletkezett, ez a tény pedig függetlenül a tulajdonost megillető igényektől, megalapozza az alperes káronszerzésre való hivatkozását. Utal arra is az ítélet tábla, hogy a felperes által tulajdonszerzésre nem került sor, így - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - az ingatlan használatára részéről nem a tulajdonost a Ptk.99. §-a szerint megillető részjogosítványok gyakorlásaként került sor.

A felperes és az eladó valóságos ügyleti akarata az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, nem pedig a lakás bérbeadására. A bérleti szerződés csupán a tulajdonszerzés elmaradása esetére kívánt biztosítékot és jogcímet nyújtani a vételár eladótól való visszakövetelésére. Fentiekre figyelemmel az ítélet tábla a káronszerzés körében az elszámolás alapjául nem a bérleti szerződésben foglalt időszakot és összeget vette alapul, hanem a perben kirendelt szakértő által megállapított használati díjat tekintette irányadónak. Erre figyelemmel az elmaradt vagyoni előny jogcímén a felperes javára megítélt kártérítési összeget 2.156.596.-Ft-tal csökkentette.

Az elsőfokú bíróság a felperes különböző költségeire figyelemmel további 218.526.-Ft vagyoni kártérítés megfizetésére kötelezte az alperest. Az elsőfokú ítélet a fellebbezéssel ellentétben kellően részletezi, hogy a 160.000.-Ft-ban megállapított ügyvédi költség milyen tételekből áll, az ítélet 5. oldalának utolsó bekezdése e tekintetben pontos iránymutatást ad. A felperes azonban részben alappal sérelmezi e körben a felperesi követelés jogalapját. A károkozó magatartással kapcsolatos szerződés elkészítéséért az alperesnek megfizetett 20.000.-Ft ügyvédi munkadíj, valamint a felperes tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás 3.000.-Ft-os illetéke tekintetében az alperes kártérítési felelőssége fennáll, hiszen ezek a kiadások költségként felmerültek, de a felperes tulajdonjogának bejegyzése, a tulajdonjog megszerzése elmaradt.

A Ptk.355. § (4) bekezdése értelmében kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenés és elmaradt vagyoni előny mellett azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. Nem tartozik e körbe a felperesnek az eladó házastársa által a perrel érintett szerződés érvénytelensége iránt indított perben való képviselése fejében az alperesnek megfizetett 40.000.-Ft ügyvédi munkadíj, hisz az a per független volt attól a körülménytől, hogy a felperesnek a perrel érintett szerződésből kifolyólag kára származott (nem szerzett tulajdont), másrészt az alperes a felperes perbeli képviselését ténylegesen ellátta, az eljárás permegszüntetéssel végződött.

"A" a felperest az eladóval szembeni büntetőügyben, valamint az eladóval szembeni végrehajtási eljárásban képviselte. Az ennek fejében megfizetett 100.000.-Ft-ra az alperessel szemben a felperes a Ptk.355. § (4) bekezdése szerint nem tarthat igényt, hisz ezek az eljárások a kár csökkentésére vagy kiküszöbölésére nem szolgálhattak. Ugyancsak erre figyelemmel nem alapos a felperesnek a végrehajtási eljárás során, a becsérték megállapításával kapcsolatosan előterjesztett végrehajtási kifogás körében felmerülő 40.000.-Ft szakértői díj, és 4.887.-Ft eljárási illeték megfizetésére irányuló igénye. Ezen lépéseivel az ingatlan kikiáltási árának magasabb összegben való megállapítását kívánta

ugyan elérni, de eredményessége esetén sem lett volna alkalmas a felperes kárának csökkentésére: ha az árverési vételárnak a végrehajtást kérők követelését meghaladó összegére nézve a felperes semmiképpen nem formálhatott volna igényt, hisz az ehhez szükséges eljárásokat (pl. az eladóval szembeni fizetési meghagyás, vagy perindítás) elmulasztotta.

A fentebb leírtakra figyelemmel a költségei fejében a felperesnek 23.000.-Ft erejéig megalapozott a kártérítési igénye.

Az ítélet tábla a kifejtettekre tekintettel a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp.253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, ennek keretében a nem vagyoni kártérítés összegét 300.000.-Ft-ra, a vagyoni kártérítés összegét 4.426.404.-Ft-ra, továbbá 23.000.-Ft-nak az elsőfokú ítéletben meghatározott késedelmi kamataira szállította le.

Az alperes fellebbezésében részben alappal támadta az elsőfokú ítéletnek a perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseit, de ezen rendelkezések megváltoztatását az alperes kártérítés címén való marasztalásának leszállítása is indokolta. Ezzel kapcsolatosan azonban mindenekelőtt utal arra az ítélet tábla, hogy a fellebbezésben foglalt téves hivatkozással szemben a felperes jogi képviselője nem a jelen perben ellátott jogi képviselet tekintetében mondott le a munkadíj iránti igényről, hanem a ...2 utcai ingatlanral kapcsolatosan költségként érvényesített, és korábban felmerülő ügyvédi munkadíj követelésétől állt el.

Az elsőfokú eljárás pertárgy értéke - figyelemmel arra, hogy a felperes korábban 5.000.000.-Ft nem vagyoni kártérítési igényt érvényesített - 15.253.890.-Ft-ban határozható meg. A felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett kereseti illeték tehát helyesen 900.000.-Ft. Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán a felperes 30 %-ban minősül pernyertesnek. A Pp.81. § (1) bekezdésére, a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel köteles tehát megfizetni az alperes javára a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § a.) és b.) pontja szerint áfával együtt 812.500.-Ft-ban megállapítható ügyvédi munkadíj arányos részét, 325.000.-Ft-ot, továbbá az alperes által előlegezett szakértői díj 70 %-át, 62.800.-Ft-ot. Erre figyelemmel az ítélet tábla az alperest a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést mellőzte, a felperest az alperes javára 387.800.-Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

Az ítélet tábla a Pp.253. § (3) bekezdésére és a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül változtatta meg az alperes által az államnak fizetendő kereseti illeték és előlegezett költség, továbbá az állam által viselendő perköltség összegét.

Az alperes fellebbezésének értéke 3.477.601.-Ft volt. A fellebbezési eljárásban az alperes 73 %-ban minősül pernyertesnek, így a Pp.81. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperes köteles megfizetni a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerint áfával együtt 100.000.-Ft-ban megállapítható ügyvédi díj arányos részét, míg az alperes a feljegyzett fellebbezési illeték 27 %-át, 56.000.-Ft-ot köteles az államnak megfizetni. A felperes személyes költségmentességére figyelemmel az ezt meghaladóan feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Győr, 2010. október 4. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó: