

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pataki Gyula ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felperesnek - a dr. Koszoru István ügyvéd által képviselt I. rendű, a jogtanácsos által képviselt II. rendű és a dr. Magyarné dr. Takács Gabriella ügyvéd által képviselt III. rendű, IV. rendű alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. március 9-én meghozott 10.P.630.089/2005/98. számú rész-közbenső ítélete ellen az I-II. rendű felperes 101. sorszámon és az I. rendű alperes 100. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az I. rendű alperessel szembeni kártérítési követelést elutasítja, egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 36.000 (harminchatezer) Ft fellebbezési illetékből álló, a II. rendű alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint jogtanácsosi munkadíjból álló, a III-IV. rendű alpereseknek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára az adóhatóság külön felhívására az ott írt időben és módon 936.000 (kilencszázharminchatezer) forint kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Fenntartott kereseti kérelmükben az I-II. rendű felperesek 32.500.000 Ft kártérítés és annak a keresetlevél beadásától, azaz 2002. október 15-től a kifizetés napjáig

járó törvényes kamata egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az I., II., III., IV. rendű alperest.

Kártérítési követelésüket arra alapították, hogy az alperesek összehangolt és felróható magatartása folytán nem jegyezték vissza javukra az I. rendű alperesnek értékesített és jelenleg a III-IV. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott lakásuk tulajdonjogát. Ugyancsak az alperesek felróható magatartása miatt estek el az új, nagyobb értékű szövetkezeti lakás megszerzésétől, és a közel két évtizedes rendezetlenség életüket is jelentős mértékben megnehezítette. Tulajdonjoguk visszajegyzésének ellehetetlenülése okán nem gyakorolhatták a lakás feletti rendelkezési jogukat, a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás amúgy is forgalomképtelen volt. Az alperesek a III. és IV. rendű alperes által megszerzett másik lakásra 1991. június 30-án kötött ügylettel megsértették a 106/1988. (XII. 26.) MT rendeletet, mert a szervezett lakáscsere jogszabályban írt feltételei nem álltak fenn, de a rendelet kifejezetten tiltotta a hitel átvitelét is, és ezzel a szerződéssel az alperesek az építkezésük fedezetét vonták el.

Vagyoni kárként az általuk lakott, de ténylegesen a III-IV. rendű alperes tulajdonát képező lakás 10.000.000 Ft-os és a lakásépítési konstrukcióban meg nem szerzett szövetkezeti lakás 18.000.000 Ft-os 2001. évi forgalmi értékét, az I. rendű alperessel szembeni perekben felmerült 1.300.000 Ft-ból álló ügyvédi munkadíj és az I. rendű alperesnek megítélt 200.000 Ft perköltség összességéként 1.500.000 Ft költséget jelöltek meg. Ezen kívül nem vagyoni kárként tartottak igényt 3.000.000 Ft-ra, mert a rendkívüli helyzet idegrendszerüket megviselte, életüket is kilátástalanná tette.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes védekezése szerint a felperesek követelése ítélt dolog, és ezen kívül el is évült. A felperesek tulajdonjogának visszajegyzéséhez minden tőle telhető nyilatkozatot megtett, ugyanakkor ezt éppen a felperesek magatartása akadályozta meg, hiszen a tulajdonjoguk visszajegyzéséről hozott földhivatali határozatot megfellebbezték, ráadásul azt is kijelentették, hogy tulajdonjoguk visszajegyzése nem áll az érdekükben. A felperesek semmilyen együttműködést nem tanúsítottak abban, hogy az általuk előidézett helyzetet jogilag rendezzék. Mindezt teszik úgy, hogy a perbeli lakást azóta is birtokolják és használják.

A II. rendű alperes kiemelte: a javára szolgáló jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom perbeli lakásról történő törlése és a III-IV. rendű alperesek által megszerzett másik lakásra történő átjegyzése iránti 1991. december 17-én kelt kérelmét a földhivatalhoz benyújtotta, a földhivatal késedelméért pedig kártérítési felelősség nem terheli. Ezért a felperesek kártérítési keresete vele szemben alaptalan.

A III-IV. rendű alperesek érdemi védekezésükben hangsúlyozták: a felpereseknek nem okoztak kárt, tulajdonjoguk visszajegyzése érdekében minden jognyilatkozatot megtettek, 2000. február 1. napján a felperesek jogi képviselője által szerkesztett szerződést is aláírták. Ebben a szerződésben egyébként a felperesek kijelentették,

hogy velük szemben semmilyen követelésük nincsen. Tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését a felperesek akadályozták meg, de az új lakás megszerzésétől sem azért estek el, mert annak pénzügyi alapját az alperesek elvonták, hanem azért, mert az I. rendű alperessel e tárgyban kötött szerződésüktől elálltak. Magatartásuk és a felpereseket ért kár között nincs okozati összefüggés, a felperesek pedig az általuk megszerzett másik lakással kapcsolatosan nem érvényesíthetnek semmilyen igényt, az a jogügylet ugyanis jogaikat, kötelezettségeiket nem érintette. Ugyancsak hivatkoztak a felperesek igényének elévülésére.

Viszontkeresetet is előterjesztettek a felperesekkel szemben, és abban azt kérték, hogy a bíróság a felpereseknek a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási visszajegyzéséhez szükséges nyilatkozatát a Ptk. 5. § (1)-(3) bekezdés alapján pótolja.

Az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes az 1990. szeptember 5-én kötött megállapodás és az 1990. december 6-án kötött adásvételi szerződés megszűnése kapcsán tanúsított felróható magatartása miatt kártérítési felelősséggel tartozik a felperesek felé. A II-III-IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet és a III- IV. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között folyamatban volt szerződés teljesítése iránti perben hozott jogerős ítélet alapján nem tehető vitássá, hogy a felperesek visszalépése a lakásépítéstől olyan bontó feltétel volt, ami a szerződések összefüggése folytán az adásvételi szerződés hatályát is megszüntette. A szerződést a felperesek 1991. szeptember 11-én tett nyilatkozata bontotta fel, melyet az I. rendű alperes az 1991. november 5-én írt válaszlevelében tartalma szerint helyesen értelmezett elállásnak. Az I. rendű alperes ezért utóbb nem kötelezhető a Ptk. 320. § (1) bekezdése és 319. § (3) bekezdése alapján sem a lakásépítésre kötött, sem az ennek szerves részeként megkötött adásvételi szerződés teljesítésére, ugyanakkor a felperesek nincsenek elzárva attól, hogy a szerződések felbontásával összefüggésben keletkezett káruk megtérítését igényeljék. Mindezek alapján az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott a Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti ítélt dologra.

A felperesek tulajdonjogának visszajegyzése a földhivatali eljárásban elhúzódott. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 2002. február 19-én kelt határozatával a III-IV. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén az eredeti rangsorban bejegyezte, és ezzel megghiúsult az eredeti állapot helyreállítása. A felperesek a kártérítés megfizetése iránti keresetlevelüket 2002. október 15-én terjesztették elő, ezért az I. és III-IV. rendű alperesek elévülési kifogása megalapozatlan volt (Ptk. 360. § (1) bekezdés, 324. § (1) bekezdés, 326. § (1)-(2) bekezdés).

A felperesek kártérítési igényét a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján vizsgálva leszögezte: a polgári jogi felelősség szükségképpen eleme a jogellenesség, a kár és a kettő közötti okozati összefüggés. A felróhatóság rendszerinti elem, ami azt jelenti, hogy a magatartás kártérítési felelősséget akkor von maga után, ha a jogellenes és kárt eredményező magatartás tanúsítója nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

A III. rendű alperes személyes előadása, az I. rendű alperes ügyvezető igazgatójának tanúvallomása és az I., III-IV. rendű alperesek nyilatkozata alapján megállapította: az I. rendű alperesnek róható fel, hogy a felperesek korábbi tulajdonát képező lakásról a III-IV. rendű alperes által felvett kölcsönrel kapcsolatos terheket csak 2000. májusban törölte a földhivatal, és az eredeti állapot helyreállítására még mindig nem került sor, az I. rendű alperes ugyanis nem bontotta fel a III. és IV. rendű alperesekkel az ugyanerre a lakásra 1990. december 6-án kötött adásvételi szerződést.

A II. rendű alperes nem tudott arról, hogy a III. és IV. rendű alperesek által megszerzett másik ingatlan nem része a szervezett lakáscserének, mert az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés későbbi időpontban, azaz ténylegesen 1991. november 21-én jött létre, és azt azért dátumozták vissza 1991. június 30. napjára, hogy a szerződés a jogszabályban rögzített határidőben kötöttnek minősüljön. A II. rendű alperesnek ezért nincs olyan jogellenes magatartása, ami a felperesek kárával okozati összefüggésbe hozható.

A III-IV. rendű alperes nem a felperesekkel, hanem az I. rendű alperessel állt szerződéses jogviszonyban. Ők a felperesek korábbi tulajdonát képező lakás birtokba adására meghatározott határidő lejártá után kötötték meg a másik ingatlanra az adásvételi szerződést, és az I. rendű alperes tájékoztatása alapján fogadták el ezen az okiraton a korábbi időpont feltüntetését. A III-IV. rendű alperesek a felpereseknek a szükséges felvilágosítást megadták, azt is lehetővé tették nekik, hogy a kölcsönrel kapcsolatos banki iratokba betekinthessenek, és még a földhivatali ügyintézésben sem állapítható meg a terhükre olyan mulasztás, ami kártérítési felelősségüket megalapozhatná a felperesekkel szemben. Ezért a felperesek kárával összefüggő jogellenes magatartásuk hiányában kártérítési felelősségük sincsen.

Az I. rendű alperes eljárása jogellenes volt, amikor a szervezett lakáscserében nem szereplő másik ingatlant megvásárolta, és visszadátumozva eladta a III-IV. rendű alpereseknek. A 47. sorszám alatti iratokból megállapította, hogy az I. rendű alperes számláján 1.500.000 Ft-ot 1991. február 12-én írtak jóvá, a III-IV. rendű alperesek pedig 200.000 Ft-ot fizettek be. Az 1.700.000 Ft-ot az I. rendű alperes a III-IV. rendű alpereseknek megszerzett másik lakás eladóinak teljesítette, mégpedig anélkül, hogy a felperesek korábbi tulajdonát képező lakás tulajdoni helyzetét rendezte volna. A III-IV. rendű alperes a másik lakás birtokába lépett, ugyanakkor bejegyzett tulajdonosa maradt a felperesek korábbi tulajdonát képező és felperesek által mai napig lakott ingatlannak. Ily módon ennek a lakásnak a vételára megszűnt fedezet lenni arra, hogy a felperesek az új, nagyobb lakást megvásárolhassák.

A felpereseket nem terheli mulasztás kárenyhítési kötelezettségük körében, mert a földhivatali határozatokból megállapíthatóan a közbenső jogszerző I. rendű alperes közreműködése nélkül nem lehetett helyreállítani az eredeti állapotot. Nem kifogásolható a részükről az sem, hogy a III-IV. alperes által csatolt „ingatlan adásvételi szerződések hatálytalanságának megállapítása és az eredeti ingatlan állapot visszajegyzésének kérése” jelölésű megállapodást nem írták alá. Ugyancsak nem róható a terhükre, hogy az illetékfizetési kötelezettségre figyelemmel a tulajdonjogukat vétel jogcímén bejegyző földhivatali határozattal szemben fellebbezéssel éltek.

A felperesek a perbeli ingatlant birtokban tartják, használják, ugyanakkor a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján őket megillető rendelkezési joguk súlyos sérelmet szenved, tulajdonjoguk visszajegyzésének hiányában ugyanis elestek attól, hogy ezt az ingatlant fedezetként felajánlva egy új és nagyobb lakáshoz jussanak, azt megterheljék, azzal bármilyen módon rendelkezzenek. A tárgyalás közvetlensége alapján kétségtelen, hogy ez a körülmény, az évek óta tartó peres- és közigazgatási eljárások a felperesek életét, egészségét hátrányosan érintették, befolyásolták.

A Ptk. 5. § (1) és (3) bekezdése alapján megállapította, hogy a bíróság csak jogszabály által megkívánt nyilatkozatot pótolhat, és minthogy a jelen esetben nincs jogszabály által felperesektől megkívánt olyan nyilatkozat, ami ítélettel pótolható lenne, szerződéses nyilatkozat pótlására pedig a Ptk. e rendelkezései alapján nincs lehetőség, ezért a III. és IV. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította. Ezzel kapcsolatban még rámutatott arra, hogy a felperesek nem állnak jogviszonyban a III. és IV. rendű alperesekkel, az eredeti állapot helyreállításához viszont a III-IV. rendű alperesek és az I. rendű alperes 1990. december 6-án kötött adásvételi szerződésének felbontása lenne szükséges.

Mindezek alapján a felperesek II-III-IV. rendű alperesekkel szembeni keresetét és a III-IV. rendű alperesek viszontkeresetét részítélettel utasította el, míg az I. rendű alperessel szembeni kereset jogalapjának fennállásáról közbenső ítélettel határozott, mert az összecszerűsége további széleskörű bizonyítást kell lefolytatni (Pp. 213. § (2)-(3) bekezdés).

Fellebbezésükben a felperesek a rész-közbenső ítélet részbeni megváltoztatásaként azt kérték, hogy a másodfokú bíróság az I. rendű alpereshez hasonlóan állapítsa meg: a II-III-IV. rendű alperesek is kártérítési felelősséggel tartoznak a perbeli lakásra 1990. december 6-án kötött szerződés megszűnése kapcsán tanúsított magatartásuk miatt.

Álláspontjuk szerint a II. rendű alperes két esetben sértette meg a 106/1988. (XII. 26.) MT rendeletet módosító 35/1989. (IV. 30.) MT rendelet 13. § (2) bekezdését. Először, amikor hozzájárult ahhoz, hogy III-IV. rendű alpereseknek nyújtott kölcsönkövetelése és járulékai erejéig fennálló és a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjogát, elidegenítési és terhelési tilalmát átjegyeztethessék a III-IV. rendű alperesek a másik ingatlanra, továbbá amikor megtette az 1991. december 29-i nyilatkozatát. A II. rendű alperesnek ugyanis az 1991. június 30-át követően megkötött szerződés alapján és méltányossági joga hiányában mindezekre nem volt jogszabályi felhatalmazása. A II. rendű alperes engedélye nélkül pedig az I. és III-IV. rendű alperesek között semmilyen ügylet nem valósulhatott volna meg, és ezért az 1990. december 6-i adásvételi szerződés megszűnésével összefüggésben az I. rendű alperesével azonos a kártérítési felelőssége. A perbeli ingatlanra vonatkozó szerződések felbontása pontosan amiatt nem történt meg, mert a szerződéses láncolatban a vételár nem a felperesekhez került vissza, hanem azt a szervezett lakáscserében részt nem vevő másik lakás korábbi, nem építettő tulajdonosai kapták meg, és ezt a III-IV. rendű alperesek is tudták. Ezért a II. rendű alpereshez hasonlóan ők is megsértették a már felhívott rendelet 13. § (2) bekezdését, amikor a másik lakás adásvételéről szóló szerződést 1991. novemberében aláírták. Az alperesek között szándékegység volt abban, hogy III-IV.

rendű alperesek a másik lakást jogellenesen megszerezzék, és ezzel idézték elő a jelenlegi állapotot. Mindezek következtében mindegyik alperes megsértette a hivatkozott rendelet 13. § (2) bekezdését, és így magatartásuk jogellenessége is bizonyított.

Az I. rendű alperes fellebbezésére tett ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének fellebbezett rendelkezése helybenhagyását kérték. Kiemelték, hogy az alperesek között a Pp. 50. § c) pontja szerinti pertársaság áll fenn, és ezért az elsőfokú bíróság hozhatott rész-közbenső ítéletet. Az elsőfokú bíróság ebben az ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, és a bizonyítékok helyes mérlegelése alapján megalapozottan állapította meg az I. rendű alperes kártérítési felelősségének fennállását. Az I. rendű alperes érvelésével szemben azért küldték el 1991. szeptember 11-én a levelüket, mert az 1991. július 15-én tartott részközgyűlésen a lépcsőház átadási határideje 1991. december 31-ére módosult, és nyilvánvalóvá vált, hogy ekkor már az I. rendű alperes eladta a perbeli lakásukat a III-IV. rendű alpereseknek, akiknek az 1.500.000 Ft-os hitelére a II. rendű alperes javára jelzálogjog, elidegenítési- és terhelési tilalom volt bejegyezve, ők pedig úgy vállalták az októberi birtokbaadást a III-IV. rendű alperesekkel szemben, hogy az I. rendű alperestől eddig az időpontig nem fognak új lakást kapni, azt ezután sem tudják birtokba venni. Hitelszerződésüket nem a II. rendű alperessel, hanem egy másik takarékszövetkezettel kellett volna megkötniük, de ez a takarékszövetkezet leállította a hitelszerződések megkötését, mert a lakások vételára is megváltozott, az építési határidő is kitolódott, majd az építkezés is leállt. Iratellenesen állítja az I. rendű alperes, hogy nem állt érdekükben az új lakás megvétele. A szerződés teljesítése iránt indított perükben a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet azzal egészítette ki, hogy az I. rendű alperessel kötött szerződések felbontásának időpontja 1991. november 5. napja volt, és azt is megállapította, hogy nincsenek elzárva a szerződések felbontásával összefüggésben keletkezett igazolható káruk megtérítése iránti igényük érvényesítésétől. Ekkor az I. rendű alperes a másodfokú bíróságon egy széljeggyel ellátott tulajdoni lapot adott be, és a másodfokú bíróság e tulajdoni lap alapján feltételezte, hogy tulajdonjoguk visszajegyzésének nincs akadálya. Tulajdonjoguk azonban a mai napig nincs visszajegyezve, mégpedig az alperesek felróható magatartása miatt. A Fővárosi Földhivatal a 31.870-2/2001. számú határozatában részletesen felsorolta, hogy az I. rendű alperes 1993. június 30-tól 2001. december 18-ig milyen iratokat csatolt és milyen kérelmeket terjesztett elő. Ebből kiemelendő, hogy a földhivatal felhívta a III-IV. rendű alperesekkel kötött szerződés felbontásáról szóló okirat csatolására, de ilyet az I. rendű alperes nem csatolt, helyette a másodfokú bíróság perükben hozott jogerős ítéletét mellékelte. Az I. rendű alperes a tárgyaláson is megerősítette, hogy a III-IV. rendű alperesekkel kötött szerződés felbontására nem hajlandó, ráadásul tagadta, hogy bármilyen kapcsolat lenne a perbeli és a másik lakás megvétele és eladása között. A jelzálogjog átjegyzését tartalmazó dokumentummal szüntették meg az alperesek az eredeti állapot visszajegyzésének a lehetőségét, mert ahhoz az I. rendű alperesnek a teljes vételárat vissza kellett volna fizetnie a III-IV. alpereseknek, és a szerződés felbontása miatt még kártérítést is kellett volna fizetnie nekik, és miután az I. rendű alperes nevére került volna a perbeli ingatlan tulajdonjoga, azt az elszámolás keretében vissza kellett volna adnia nekik és az ő kárukat is meg kellett volna

téríteni. Ehelyett az alperesek a perben vázolt megoldást választották. Az I. rendű alperes ítélt dologra is alaptalanul hivatkozik, mert kártérítési igényükről jogerős bírósági ítélet nincs. Azt is alaptalanul sérelmezi, hogy tulajdonjoguk vétel jogcímén történt visszajegyzését megfellebbezték, hiszen ebben az esetben a bejegyzés időpontjában 10.000.000 Ft-ot érő lakás után vagyonátruházási illetéket kellett volna fizetniük. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy őket mulasztás nem terheli, mert az I. rendű alperes közreműködése nélkül nem volt lehetőség az eredeti állapot helyreállítására, és a III-IV. rendű alperesekkel nem ők álltak szerződéses jogviszonyban, hanem az I. rendű alperes. Tény, hogy az I. rendű alperes először 2004. augusztus 16-án tett nyilatkozatával járult hozzá a III-IV. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződés megszüntetéséhez, és az is tény, hogy az alperesek visszajegyzés iránti kérelmét a földhivatal 2005. május 19-én kelt jogerős határozatával elutasította, mert az okirat a bejegyzéshez szükséges alapvető adatokat, többek között a jogváltozás jogcímét, valamint annak a jognak vagy ténynek a pontos megjelölését sem tartalmazta, amelyre a kérelem irányult.

Fellebbezésében az I. rendű alperes elsődlegesen az elsőfokú rész-közbenső ítélet megváltoztatását és a vele szembeni kereset teljes elutasítását, míg másodlagosan a Pp. 252. § (2) vagy (3) bekezdése alapján a rész-közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Kiemelte, hogy az 1990. szeptember 5-én kötött megállapodásban a felpereseknek lakásvásárlási jogot biztosított, míg a velük 1990. december 6-án kötött adásvételi szerződéssel a perbeli, általuk lakott lakás tulajdonát vette meg, majd ezt adta el a szervezett lakáscsere keretében 1.700.000 Ft-ért a III-IV. rendű alpereseknek. A felperesek 1991. szeptember 11-i levelében írtakat tudomásul vette, ugyanakkor a felperesek vételár iránti igényét elutasította, mert a felperesek álltak el a szerződéstől, és az ingatlant sem adták birtokba. A közöttük folyamatban volt perben a bíróság jogerős ítéletében mondta ki, hogy a felpereseknek ezt a levelét helyesen értelmezte elállásnak, és az ítéletek azt is megállapították, hogy a szerződés megszűnésével összefüggésben nem tanúsított jogellenes vagy felróható magatartást. Mindez már ítélt dolog, és a felperesek sem tehetik vitássá. A földhivatal a perbeli lakás tulajdonjogát 1991. február 25-én jegyezte be a III-IV. rendű alperes javára. A felperesek tulajdonjogának visszajegyzése azért volt mindvégig eredménytelen, mert a felperesek nem működtek közre ebben. A földhivatal ugyanis a visszajegyzést bírósági ítélethez kötötte, figyelmen kívül hagyva, hogy az eredeti tulajdonjogi állapot a felek szükséges jognyilatkozata alapján is visszajegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba. Az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletében a felperesi tulajdonjog visszajegyzésének sikertelenségéért sommásan őt teszi felelőssé, mégpedig anélkül, hogy pontosan meghatározná és indokolná, melyek azok a magatartások, mulasztások, melyek a felperesi kártérítési igény alapjául szolgálnak. Figyelmen kívül hagyta, hogy a tőle elvárhatóságot jelentősen meghaladó mértékben tett meg mindent azért, hogy a felperesek visszaszerezzék a tulajdonjogukat. Az elállást követően bizonyítottan intézkedett a bejegyzett jogok visszajegyeztetéséről, de ezek az iratok a földhivatal 1992. december 1-i tájékoztatása szerint elvesztek. A másik lakásra vonatkozó kérdések

nincsenek összefüggésben a jelen per tárgyával, de a jelzálogcseréről sem ő döntött, hanem a II. rendű alperes, a jelzálogjog átjegyzésével kapcsolatos földhivatali ügyintézés késedelméért pedig nyilvánvalóan nem terhelheti őt kártérítési felelősség. Az elsőfokú bíróság minden olyan tényt figyelmen kívül hagyott, amely azt bizonyította, hogy a felperesek akadályozták meg tulajdonjoguk visszajegyzését. A visszajegyzést elrendelő elsőfokú földhivatali határozattal szemben a felperesek fellebbeztek, mert a visszajegyzés jogcíme miatt nem akartak esetlegesen illetéket fizetni, holott az illetékhivatalhoz csak a szükséges dokumentumokat kellett volna benyújtaniuk a felpereseknek az illetékfizetés elkerülése céljából. Ha pedig tulajdonjoguk visszajegyzése a földhivatali eljárásban nem érhető el, a felpereseknek a tulajdonjog megállapítása, visszajegyzése iránt pert kellett volna indítaniuk, mert ez jelentené a felperesek elállása folytán megszűnt szerződés utáni eredeti állapot helyreállítását, ehelyett azonban a felperesek ezt a pert kezdeményezték. Vitatja az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy mindez nem tekinthető a felperesek részéről felróható magatartásnak, és az sem kifogásolható, hogy a felperesek nem írták alá az ehhez szükséges megállapodást, ráadásul őket annak ellenére sem terheli kárenyhítési kötelezettség, hogy ezt a Ptk. 340. § (1) bekezdése kifejezetten megfogalmazza. Az elsőfokú bíróság ugyan helyesen állapította meg, hogy a III-IV. alperesekkel a másik lakás adásvételére kötött szerződés visszadátumozása jogellenes volt, és azt is helyesen állapította meg, hogy ez a lakás nem szerepelt a cserére kijelölt tartaléklakások között, de ezek a körülmények semmilyen módon nem befolyásolták a felperesek helyzetét, hiszen ez a szerződés nem hathatott ki arra a jogviszonyra, amely a felperesi elállás tudomásulvétele folytán keletkezett. A felperesek kárának bekövetkezte és e jogellenesség között semmilyen okozati összefüggés nincs, és ezért ezt nem lehet a kártérítési felelősség jogalapjaként megállapítani. A teljesítés iránt indított pernek a jelenlegi perrel azonos volt a ténybeli alapja és a felek is részben azonosak. Ugyanígy fennáll az érvényesített jog azonossága, mert abban a perben a felperesek teljesítést és kártérítést kértek. Az ítélt dolog megítélése szempontjából pedig irreleváns, hogy az első perben a lakásvásárlási jogot biztosító szerződésben meghatározott lakást követelték teljesítésként a felperesek, a jelen perben pedig e lakás helyett pénzt követelnek. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a tárgyalás közvetlensége bizonyította a felperesek rendelkezési jogának súlyos sérelmét, és hogy az ügy az életüket, egészségüket hátrányosan érintette. Ez a megállapítás azonban nem alapos, hiszen ezekről a körülményekről a tárgyalás közvetlensége alapján nem lehet meggyőződni. A felperesek a perbeli lakásból soha nem költöztek ki, ezt a lakást azóta is birtokolják. Ebből a magatartásukból viszont a tulajdonjoguk rendezésére irányuló igény következik, tulajdonjoguk visszajegyzése érdekében pedig mindegyik alperes minden lehetséges jognyilatkozatot megtett. A felperesek az 1990. szeptember 5-i megállapodás 2. pontját nem teljesítették, és az 1991. március 9-i határidő elmulasztása után hónapokkal később álltak el saját akaratukból a szerződéstől. Ez a magatartásuk pedig nem értékelhető másként, mint hogy nem akartak ingatlant a szövetkezeti épületben, tehát ha ezzel összefüggésben őket kár érte, azt saját felelősségük okán maguknak kell viselniük. Vitatható a peres eljárások költségeinek érvényesítése is, mert ezek kárként nem fogalmazhatók meg. A nem vagyoni kár is teljességgel

megalapozatlan, mert ezekért a felpereseken kívül más, így ő sem tehető felelőssé. A felperesek nem bizonyították, hogy milyen valós vagyoni és nem vagyoni káruk keletkezett, az általuk megjelölt összegek súlyos mértékben eltűztek. Az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatos álláspontját sem fogadja el. A felperesek 1994. március 22-én vették kézhez a jogerős ítéletet, melyben az is szerepelt, hogy káraikat külön eljárásban érvényesíthetik. Ehhez képest a felperesek a kártérítési igényüket csak 2002. októberben terjesztették elő, és igényük elévülése így bekövetkezett, kivéve, ha igazolják, hogy elévülést megszakító jogcselekményük volt vele szemben.

Másodlagos fellebbezési kérelme indokaként előadta, hogy a felperesek kártérítési igénye az egyes alperesekkel szemben nem dönthető el önállóan, és ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 213. §-ba ütköző módon hozott rész-közbenső ítéletet. Ezen kívül az elsőfokú bíróság a felperesi tényállítások mindegyikére nem folytatta le a szükséges bizonyítást, lényegi állításai pedig néhol teljesen indokolás nélküliek.

A II. rendű alperes nem tett észrevételt a felperesek fellebbezésére.

A III. és IV. rendű alperesek az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének rájuk vonatkozó része helybenhagyását kérték.

Fenntartották, hogy a felperesek károsodása és magatartásuk között nincs okozati összefüggés, de kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartásuk is hiányzik. Megismételték, hogy a felpereseknek nincsen keresetösségi joga az általuk megszerzett másik ingatlannal kapcsolatosan. A felperesek kártérítési igényüket részben arra alapították, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre, ugyanakkor a perbeli ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban visszajegyezhető lenne a javukra, ha megadnák az ehhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatukat.

Az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a III-IV. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A felperesek fellebbezése nem volt alapos, míg az I. rendű alperes elsődleges fellebbezése megalapozott volt.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének fellebbezett rendelkezései közül az I. rendű alperes kártérítési felelősségét megállapító döntéssel nem értett egyet.

A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése miatt elsőként azt emeli ki, hogy a Pp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje zárja ki, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék. Az elsőfokú bíróság az anyagi jogerő Pp-ben írt előbbi szabályát helyesen alkalmazva állapította meg, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között folyamatban volt

perben hozott jogerős ítélet a felpereseknek az I. rendű alperessel kötött szerződések teljesítése iránti kereseti kérelmét, és az ezzel összefüggésben előterjesztett kártérítési igényét bírálta el, a felperesek jelen perben előterjesztett kártérítési igényéről azonban a bíróság a másik perben nem döntött, így az abban az eljárásban meghozott jogerős ítélet anyagi jogereje nem zárta ki a felperesek kártérítési igényének előterjesztését. Alapítván hivatkozott ezért ellenkérelmében pergátló kifogásként az I. rendű alperes arra, hogy a perbeli követelések előterjesztését és elbírálását a res iudicata kizárta.

A felperesek kereseti kérelmükben négy tételből álló kártérítési igényt terjesztettek elő, és az alperesek egyetemleges marasztalását kérték. Kártérítési követelésükből kettő igény a volt tulajdonukat képező lakás, valamint az I. rendű alperessel kötött szerződéssel megszerezni kívánt lakás 2001. évi forgalmi értékének, további igényük az I. rendű alperessel szemben indított perekkel járó költségeiknek, míg negyedik igényük nem vagyoni káruk megtérítésére irányult.

Az alperesek kártérítési felelősségének megállapításához a károsult felpereseknek a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott konjunktív feltételeit, nevezetesen: káruk bekövetkeztét, az alperesek jogellenes magatartását és az ezek közötti okozati összefüggést is bizonyítaniuk kellett a perben.

A felperesek forgalmi értékre alapított kártérítési követelésével kapcsolatban a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperesek az I. rendű alperessel két szerződést kötöttek. Ezek közül az 1990. szeptember 5-én kötött szerződés azt célozta, hogy a felperesek az I. rendű alperes szervezésében lakásépítésben vegyenek részt oly módon, hogy a szerződésben kijelölt lakás tulajdonjogának megszerzése érdekében a lakásépítéshez szükséges forrást maguk biztosítják, mégpedig részben saját lakásuk I. rendű alperesre történő átruházásával, másrészt az ebből a célból majdan felvett kölcsönrel. A felperesek ennek a konstrukciónak megfelelően kötötték meg az I. rendű alperessel 1990. december 6. napján a tulajdonukat képező lakás átruházására irányuló adásvételi szerződést.

A felperesek az 1991. november 21-én benyújtott keresetlevelükkel indított perben fenntartott elsődleges keresetükben az eredeti feltételek szerinti vételárért az I. rendű alperes teljesítésre és 735.000 Ft kártérítésre kötelezését kérték, másodlagosan keresetükben pedig ugyancsak szerződés teljesítése jogcímén lakásuk 1.700.000 Ft-os vételárának és járulékainak, továbbá 500.000 Ft kártérítésnek a megfizetésére kérték kötelezni az I. rendű alperest. A jogerős ítéletben azonban a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek közötti szerződést a felperesek 1991. szeptember 11-én tett nyilatkozata bontotta fel. Ezért Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a felperesek már nem követelhetnek teljesítést, csak a már teljesített szolgáltatásukat követelhetik vissza. Ekként a felperesek az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjoguk helyreállítását igényelhetik, tekintettel arra is, hogy az I. rendű alperes ettől nem zárkozott el (42.Pf.25.079/1993/4. számú ítélet). A felperesek által kezdeményezett

felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság szintén megállapította, hogy a felperesek perben tett személyes nyilatkozata és eredeti kereseti kérelmük is megerősíti annak az elhatározásuknak a megfontoltságát, hogy az 1990. szeptember 5-i szerződés alapján teljesítést nem igényelnek, az 1990. október 30-án írt levelükben is arra a jogi álláspontra helyezkedtek, hogy az előbbi szerződés érvénytelen. Ez a jogi minősítés is azt szolgálta, hogy a szerződés alapján teljesítések ne történjenek. E tények pedig kellő alapot szolgáltattak annak megállapításához, hogy az I. rendű alperes okkal minősíthette a felperesek nyilatkozatát az 1990. szeptember 5-i szerződéstől való elállásnak. Ezt az elállást elfogadva, utóbb nem kötelezhető az I. rendű alperes sem ennek a szerződésnek, sem az ennek a szerződésnek a szerves részeként megkötött 1990. december 6-i adásvételi szerződésnek a teljesítésére (Pfv.I.21.657/1994/3. számú ítélet).

A jogerős ítélet anyagi jogereje ezért kizárta, hogy a felperesek az 1990. szeptember 5-én kötött szerződésben kijelölt lakás tulajdonjogára és az 1990. december 6-án kötött adásvételi szerződésben meghatározott 1.700.000 Ft vételárra igényt tarthassanak. A felperesek perbeli kártérítési igényének első két tétele azonban éppen e két lakás későbbi forgalmi értékének megtérítését célozta, holott még az eredeti két szerződés teljesülése esetén sem tarthattak volna igényt a két lakás tulajdonjogára, így ez a két lakás együtt a vagyonukat sem képezhette volna. A szerződéses cél megvalósulásával a felperesek lakásuk tulajdonjogának átruházásával és az I. rendű alperes építésében megvalósuló lakás megszerzésével valójában korábbi ingatlanuk helyett egy másik ingatlanra tehettek volna szert, mégpedig oly módon, hogy eredeti tulajdonuk vételárán felül még a másik ingatlan felépítéséhez szükséges további anyagi forrást is maguk biztosítják. A jogerős ítélet anyagi jogereje tehát eleve kizárja, hogy a felperesek a szövetkezeti lakás forgalmi értékére igényt tarthassanak, a másik lakás tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszaállítása pedig - állításukkal ellentétben - sem fizikai, sem jogi okból nem lehetetlenült. Utóbbival összefüggésben a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperesek 1991. novemberi perindításakor még az I. rendű alperes tulajdonjogát sem jegyezte be a földhivatal. Ugyanakkor a felperesek már ebben a perben kijelentették 1992. július 13-án kelt 9. sorszámú beadványukban: nem járulnak hozzá, hogy a földhivatal a per befejezése előtt a tulajdonjogukat visszajegyezze, és ugyanezen a napon kelt beadványukban a földhivatalhoz is azzal a kérelemmel fordultak, hogy tagadja meg az ingatlan tulajdonjogának javukra történő visszajegyzése iránt előterjesztett I. rendű alperesi kérelem teljesítését. Bár az ingatlan-nyilvántartásban a felperesek által mai napig is lakott lakás még mindig a III-IV. rendű alperesek tulajdonaként van bejegyezve, de sem az I. rendű, sem a III. és IV. rendű alperesek nem vitatták a felpereseknek azt az igényét, hogy a lakásra vonatkozó tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyeztethessék. A felpereseket pedig olyan jog nem illeti meg, hogy előbbi igényük helyett másik jogot választva a lakás forgalmi értékének megfizetését követelhessék, ráadásul a kártérítés szabályaira alapítottnak. Mindezekre figyelemmel a felpereseknek a lakások 2001. évi forgalmi értékének megfizetésére alapított kártérítési igénye a keresetben megjelöltenél azonos kár bekövetkezte hiányában megalapozatlan.

Keresetükben a felperesek az I. rendű alperessel szemben indított perben és a két perújítási eljárásban jogi képviselőjükkel megbízott ügyvédjük munkadíjából és az I. rendű alperes javára megállapított perköltségből álló költségeik megtérítésére is igényt tartottak. A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint azonban kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést, az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. A kártérítés fogalmi elemeinek előbbi meghatározása alapján tehát kártérítésként csak a kár csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges költséget lehet igényelni, a felperesek által indított és elvesztett perekben felmerült költségek viszont nem minősülnek a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítésként igényelhető költségeknek. Ezek a költségek ugyanis nem egy már bekövetkezett kár elhárításával szükségképpen felmerülő költségek, hanem a felperesek saját elhatározásából indított bírósági eljáráshoz kapcsolódó olyan kiadások, melyeknek a viselésére a felperesek pervesztességük okán és a bíróság jogerős döntése folytán kötelesek. Ez az igényük tehát szintén jogalap nélküli, és ugyancsak a kár bekövetkezte hiányában.

A felperesek nem vagyoni kártérítés iránti követelésével kapcsolatban a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá. A Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az, akit személyhez fűződő jogában megsértének, kártérítést követelhet a polgári jogi felelősség szabályai szerint. A nem vagyoni kár lényegében az adott személyiség értékminőségében bekövetkezett negatív változás. A nem vagyoni kártérítés jogintézménye azonban nem szakítható el a kártérítés általános szabályaitól, ezért az ilyen igény érvényesítése esetén is bizonyítania kell a felperesnek, hogy az alperes valamely személyhez fűződő jogát megsértette, és ezzel a jogellenes magatartással okozati összefüggésben, vagyis jogai megsértése következtében olyan hátrány érte, amely kizárólag nem vagyoni kártérítéssel kompenzálható (Pp. 164. § (1) bekezdés). A felperesek azonban maguk sem állították a perben, hogy az alperesek bármelyike a személyükhöz fűződő bármely jogukat, bármely konkrét magatartásával megsértette volna. Önmagában pedig az, hogy a felperesek életminősége a kialakult helyzetben negatív módon változott, még nem ad alapot arra, hogy az alperesekkel szemben nem vagyoni kártérítés iránti igénnyel lépjenek fel. Mindezek alapján a felpereseknek ez a kereseti kérelme az alperesek személyhez fűződő jogukat sértő és ekként jogellenes magatartása hiányában megalapozatlan.

A felperesek a perben többször hangsúlyozták, és fellebbezésükben is alapvetően azt állították, hogy a III-IV. rendű alperesek lakásszerzésével kapcsolatban szenvedtek kárt. Ez az érvelésük azonban szintén megalapozatlan, mert - ahogyan arra érdemi védekezésükben az alperesek is már helyesen hivatkoztak - a III-IV. rendű alperesek másik lakásának megvásárlásával a felperesek egyetlen vagyoni joga sem sérült, ez a szerződés ugyanis a felperesek vagyoni jogait és kötelezettségeit semmilyen módon nem érintette. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben ugyancsak tévesen állapította meg, hogy az alperesek e

szerződése a felperesek lakásépítésének fedezetét elvonta. A felperesek lakásának vételára ugyanis csak az I. rendű alperessel kötött szerződések teljesülése esetén képezte volna a felépítendő lakás anyagi forrását, mert ahogyan azt a jogerős ítélet is megállapította, a szerződések megszűnése folytán a felperesek már e lakás vételárának megfizetésére sem tarthattak igényt. Helyesen hivatkoztak ezért az alperesek arra, hogy ennek a szerződésnek a megkötése során tanúsított magatartásuk és a felpereseket ért kár között nincsen okozati összefüggés. Ebből következően a per elbírálása szempontjából közömbös, hogy az alperesek e szerződés megkötésekor nem a felperesek által megjelölt jogszabályoknak megfelelően jártak el, egy magatartás jogellenessége ugyanis önmagában kártérítési felelősséget nem alapoz meg.

A felperesek fellebbezése miatt a másodfokú bíróság azt is kiemeli, hogy a felperesek tulajdonjoguk visszajegyzése érdekében 2000. február 1. napján adásvételi szerződés felbontása (eredeti állapot visszaállítása) elnevezéssel okiratot írtak alá a III-IV. rendű alperesekkel. Ebben a felperesek jogi képviselője által szerkesztett okiratban a felek rögzítették, hogy megállapodásuk célja az eredeti állapot visszaállítása, és ezért a III. és IV. rendű alperes hozzájárul ahhoz, hogy a felperesek tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a földhivatal eredeti állapot visszaállítása jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződő felek kölcsönösen kijelentették azt is, hogy egymással szemben semmilyen követelésük nincs, és a jövőben ezzel kapcsolatos igényüket sem kívánják érvényesíteni. Ezt a szerződést valamennyi fél aláírta, a felperesek jogi képviselője ellenjegyezte, és a földhivatalhoz is benyújtotta. A felperesek tehát e szerződés megkötésekor a tulajdonjog kérdésében megállapodtak a III-IV. rendű alperesekkel, és minden a szerződésben rendezett igényt meghaladó követelés érvényesítéséről lemondtak. A felperesek ezt a szerződést nem támadták meg, annak semmisségére sem hivatkoztak, ezért a III-IV. rendű alperesekkel szemben az e szerződésben megtett jognyilatkozatuk folytán sem érvényesíthettek semmilyen egyéb igényt, a III. és IV. rendű alperesekkel szembeni keresetük tehát már eleve emiatt megalapozatlan.

Mindezekre figyelemmel az alperesek egyikét sem terheli kártérítési felelősség, és ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a II-III-IV. rendű alperesekkel szembeni keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta, míg az I. rendű alperes kártérítési felelősségét megállapító közbenső ítéleti rendelkezést megváltoztatta, és ítéletével a felpereseknek az I. rendű alperessel szembeni keresetét is elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A kifejtettek értelmében a felperesek teljes egészében pervesztesek lettek, és ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán kötelesek az I. és III-IV. rendű alperesek jogi képviselével az első- és másodfokú eljárásban egyaránt felmerült és a kifejtett tevékenységgel arányosan megállapított áfával terhelt ügyvédi munkadíjból, valamint az I. rendű alperes fellebbezésére lerótt illetékből álló együttes első- és másodfokú, illetve a II. rendű alperes képviselével az elsőfokú eljárásban felmerült és szintén a kifejtett tevékenységgel arányosan megállapított jogtanácsosi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget megfizetni. A felperesek ugyancsak

pervesztességük miatt kötelesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a keresetlevelükre és fellebbezésükre le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2010. november 30.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: