

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla dr. László Kálmán ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** felperesnek - ... jogtanácsos által képviselt (.....) Megyei Földhivatal alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a (.....) Megyei Bíróság 2007. november 5. napján kelt 14.P.21.787/2007/3. sorszámú ítélete ellen a felperes 5. sorszámú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ÍTÉLETET :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy fizessen mg az alperesnek 15 nap alatt 5.000.- (Ötezer) Ft fellebbezési eljárási költséget, -

valamint az államnak az adóhivatal felhívására 7.000.- (Hétezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A felperes az 1998. szeptember 7. napján létrejött adásvételi szerződéssel megszerezte a ... belterület ... hrsz. alatt felvett ... m2 területű lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonjogát, amely természetben ... szám alatt található. Az ügyletkötés előtt megkeresésére a földhivatal arról tájékoztatta, hogy a „lakás és udvar” tehermentes, majd a felperes szerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően, 1999. április 16. napján 6/1999. számú határozatával a minősítését hétvégi ház és udvarra javította ki.

Ennek következtében a 2 %-os vagyonátruházási illeték helyett 10 % mértékű illetéket kellett fizetnie és a helyi adó körében idegenforgalmi adófizetési kötelezettsége keletkezett a kommunális adó fizetése helyett.

A felperes közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt előterjesztett keresetét a (.....) Megyei Bíróság 10.P.21.167/2004/4. számú ítéletével elutasította, azonban jogorvoslati kérelme folytán a határozatot a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.638/2004/4. számú részítéletével részben megváltoztatta és az alperest kötelezte 200.000.-Ft illetékkülönbözet megtérítésére a téves tájékoztatás és a tévesen nyilvántartott ingatlanadatok miatt, amelyek kirívóan jogellenes magatartásnak minősültek. A kommunális adó helyett fizetett idegenforgalmi adó következményeként a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.391/2005/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság 10.P.20.718/2005/7. számú ítéletét akként változtatta meg, hogy az alperest 111.380.-Ft kár és késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az 1999. február 15. napjától 2005. december 31. napjáig terjedő időtartam figyelembevételével.

A felperes keresetében 2006. január 1. napjától 2007. december 31. napjáig további 74.560.-Ft és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mert az idegenforgalmi adó mértéke egy félévre 23.040.-Ft, míg a kommunális adóé 4.400.-Ft, vagyis a különbség félévenként 18.640.-Ft. Előadta, hogy a jogerős ítéletben foglalt fizetési kötelezettséget az alperes teljesítette, de többszöri felhívás ellenére azóta a többletkiadását nem téríti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a feljegyzett 7.000.-Ft kereseti illeték megtérítésére. Jogi érvelése szerint a korábban eljáró bíróságok megállapították az alperes kártérítési felelősségét a helyi adókülönbözet vonatkozásában, mert a felperes a szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartási adatok birtokában úgy tudta, lakóházat és nem üdülőingatlant vásárol. Ennek következményeként a károsult részére a vételtől 2005. év végéig az illeték- és adókülönbözet megtérítésre került. A keresetlevél tanúsága szerint a felperes németországi lakos és a **perbeli** ingatlan a helyi köztudomás szerint üdülőnek minősül, az üdülőövezetben helyezkedik el. A Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a felperesnek mint károsultnak a kár elhárítása, illetve csökkentése érdekében magának is el kell járnia. Ha az üdültulajdont nem kívánja megtartani, illetve az ezzel kapcsolatos közterhek viselését nem vállalja, úgy az ingatlanától megszabadulva az idegenforgalmi adó megfizetésére sem lenne köteles. Nem megalapozottan hivatkozik arra, hogy ennyi idő elteltével is folyamatosan károsodik. Az alperes kereset szerinti marasztalása arra vezetne, hogy a felperes üdültulajdont tartana fenn anélkül, hogy az azzal kapcsolatos közterheket viselné, és így a kártérítésre kötelezés időben parttalanná válna, ami nemkívánatos állapotot tartana fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes élt fellebbezéssel, kérve annak a keresetében foglaltak szerinti megváltoztatását. Arra hivatkozott, hogy nem kényszerülhet az ingatlan értékesítésére azon okból, hogy az alperes ne károsodjon.

A házat és a környezetét megszerette és az ingatlanpiacon kialakult alacsony árak miatt sem célszerű az elidegenítés. A konkrét esetben tehát nincs arányban az a teher, amit a károsult a kárenyhítési kötelezettsége körében az ingatlan értékesítésével szenvedne el azzal szemben, amelyet a károkozónak folyamatosan viselnie kell, ha nem hajlandó a jövőre nézve méltányos összegben megegyezni. A károsodás folyamatosan fennáll, amelyet az alperes egy átalányösszeg kifizetésével tudna kiegyenlíteni, ebben az esetben a további igényéről lemond.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

A fellebbezés **alaptalan**.

A már eljárt bíróságok a Ptk. 349. § (1) bekezdése alapján az alperest kártérítés fizetésére kötelezték, mert téves ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a felperes tulajdonába üdülőingatlan került és utána a helyi adók közül a kommunális adó helyett a magasabb összegű idegenforgalmi adó fizetésére köteles. 1999. január 1-től 2005. december 31. napjáig kára megtérült.

A Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

Ha a károsultat folyamatosan ismétlődő károkozás éri, kártérítés nyújtható a várható károk összegének tőkésítésével egy összegben, vagy időszakonként esedékesen. A károkozó tény folytán beállott vagyonmódosulást azonban a maga egészében, azaz a hátrányos és előnyös vonatkozásaiban egységesen kell vizsgálni. A felperes az 1998. szeptember 7. napján létrejött adásvételi szerződéssel ténylegesen üdülőingatlan tulajdonjogát szerezte meg és ezt a tényt tudomásul vette, elfogadta. Nem lakik életvitelszerűen a **perbeli** házban, valójában szabadidejének eltöltésére használja az ingatlant. A többletadó fizetési kötelezettsége és a károsító esemény között fennállott közvetlen oksági kapcsolat alapján a bíróság több évi adókülönbözet megtérítésére kötelezte az alperest, azonban - mint ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott - nem tarthat fenn a felperes éveken keresztül üdültulajdont úgy, hogy az ezzel kapcsolatos közterheket a jövőben ne maga viselje, hiszen élvezheti és élvezi is az üdülőingatlan jellegéből eredő előnyöket. Az ítéletábra tehát 2006. január 1. napjától már nem látott lehetőséget a felmerült adókülönbözetnek az alperesre történő áthárítására, annál is inkább, mert a többletfizetési kötelezettség jogszabályi rendelkezésen alapul.

Megalapozott azon felperesi hivatkozás, amely szerint a kár enyhítése körében mulasztás nem terheli és az ingatlan értékesítése nem várható el tőle.

Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes érvelése nem fogadható el, mert ha a károsultat terhelné olyan kárenyhítési kötelezettség - mint amelyre az elsőfokú bíróság hivatkozott -, annak mértékének a kárral arányban kellene állnia és nem okozhatna nagyobb vagyoncsökkenést, mint aminek az elhárítására törekedni kell. A felperes nem azért vásárolta az ingatlant, hogy néhány év után eladja, s egyébként is kérdéses, hogy ezt a jelenlegi ingatlanforgalmi állapotokra figyelemmel megfelelő ellenérték fejében megtehetné-e.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az indokolás előzőekben kifejtett módosítása mellett helybenhagyta.

A felperes a másodfokú eljárásban pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes perköltségét megtéríteni, melynek összege a jogi képviseletével kapcsolatban felmerült és az ítéletábra által 32/2003.(VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (1) és (2), valamint (5) bekezdése alapján megállapított munkadíj.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt illetéket az 1990. évi XCIII. tv. 64. §-a, illetve a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (2) és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni.

S z e g e d, 2008. május 14.

Dr. Sággy László sk.
a tanács elnöke

Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
áblabíró