

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Gelencsér Imre ügyvéd (7400 Kaposvár, Teleki utca 7.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Molnár Péter ügyvéd (7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 25.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe.) I. rendű, valamint a dr. Wéber Gabriella jogtanácsos által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe.) II. rendű és a **III. rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe.) III. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2006. június 26. napján kelt 11.P.20.801/2005/24. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 26. sorszám alatt előterjesztett és 28. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes javára az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen terhelő tőkemarasztalás összegét 3.000.000 (hárommillió) forintra leszállítja.

A késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját 2004. április 2. napján, a kamat mértékét 2004. április 2-től 2004. december 31-ig évi 11 %-ban, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző napon érvényes jegybanki alapkamatban határozza meg.

Az I. rendű alperest terhelő, államnak járó elsőfokú illeték összegét 179.800 (egyszázhetvenkilencezer-nyolcszáz) forintra, az I-II. rendű alperesek által a Bírósági Gazdasági Hivatal felhívására egyetemlegesen fizetendő állam által előlegezett költség összegét 40.064 (negyvenezer-hatvannégy) forintra, az I-II. rendű alperesek által a felperesnek egyetemlegesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét pedig 114.700 (egyszáztizennégyezer-hétszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 68.820 (hatvannyolcezer-nyolcszázhusz) forint ÁFÁ-t is magában foglaló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az 1995. szeptember 25-én kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes 500.000 forint vételár ellenében eladta a tulajdonát képező K., xy. helyrajzi szám alatt felvett K., xy. utca xy szám alatti ingatlanát a felperes vevőnek. A szerződés 4. pontja az I. rendű alperes részére 30 napos visszavásárlási jogot engedélyezett. A felek megállapodtak abban, hogy a felperes már a visszavásárlási jogra adott határidő lejárta előtt az ingatlan birtokába léphet, ténylegesen azonban a felperes e a jogával nem élt. A felperes az adásvételi szerződést benyújtotta a II. rendű alpereshez, kérve a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A II. rendű alperes a kérelmet a x/y. szám alatt széljegyezte, majd e széljegyet tévedésből törölte. Az I. rendű alperes a per tárgyát képező ingatlant 1995. október 18-án ismételten eladta xy-nak. Ebben az időpontban a II. rendű alperes által kiadott tulajdoni lapon a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének széljegye nem szerepelt. A II. rendű alperes 1995. október 27-én széljegyezte az I. rendű alperes és xy között létrejött adásvételi szerződés alapján benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet.

A felperes 1995. december 11-én felszólította az I. rendű alperest a lakás birtokba bocsátására, ez azonban eredményre nem vezetett. 1996. február 22-én xy az ingatlant birtokba vette.

Az I. rendű alperes ellen indult büntető eljárás nyomán a Komlói Városi Bíróság az 1999. december 8-án kelt és jogerős 1.B.493/1997/80. számú ítéletével az I. rendű alperes bűnösségét 2 rb. hitelsértés vétségében és csalás vétségében megállapította, ezért őt 4 hó fogházra ítélte, amelynek végrehajtását egy év próbaidőre felfüggesztette.

Időközben a felperes a Komlói Városi Bíróságon pert indított az I. rendű alperes és xy ellen a ingatlan birtokba bocsátása iránt. A Komlói Városi Bíróság 4.P.20.604/1998. számú eljárásában a keresetet elutasította, az elsőfokú ítélet a Baranya Megyei Bíróság 1.Pf.21.375/1998/2. számú helybenhagyó ítéletével jogerőre emelkedett.

2000. július 21-én xy tulajdonjog megállapítása iránti pert indított a Komlói Városi Bíróság előtt, amely perben a Komlói Városi Bíróság a P.20.625/2002/40. számú ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga xy-t illeti meg. A fellebbezés folytán eljáró Baranya Megyei Bíróság a 2004. április 1. napján hozott 1.Pf.20.045/2004/4. számú ítéletével a Komlói Városi Bíróság elsőfokú ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta.

A perbeli ingatlan 2004. áprilisi forgalmi értéke 3.000.000 forint volt.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alpereseket egyetemlegesen 3.700.000 forint kártérítés és annak az ítélet meghozatala napjától járó törvényes késedelmi kamatai és perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 3.700.000 forintot és annak 2006. június 26-tól járó törvényes késedelmi kamatát. A III. rendű alperes vonatkozásában a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték, az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen az állam által előlegezett költség, továbbá az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen a felperes elsőfokú perköltségének viselésére.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes a felperessel kötött adásvételi szerződést megszegte, amikor a felperes felszólítása ellenére azt nem adta a felperes birtokába. A teljesítéssel ilyen módon a Ptk. 298.§-ának a) pontja alapján késedelembe esett. Megállapította azt is, hogy e szerződésszegéssel okozott kárért a Ptk. 318.§-ának (1) bekezdése folytán irányadó Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése alapján a felel. A kár összegét a perben beszerezett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 3.700.000 forintban határozta meg, azzal, hogy amennyiben a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték volna, úgy a felperes 2006-ban egy 3.700.000 forint értékű lakással rendelkezett volna.

A II. rendű alperes tekintetében a keresetet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. tv. és annak végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet rendelkezései, a Ptk. 349.§-ának (1) bekezdése, és a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése alapján tartotta megalapozottnak. Megállapította, hogy azzal, hogy a II. rendű alperes ismeretlen okból törölte az eredetileg az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett széljegyet, ezzel jogellenes magatartást tanúsított, amely a felperest ért kárral okozati összefüggésben áll, mert amennyiben a széljegy az ingatlan-nyilvántartásban szerepelt volna, úgy az I. rendű alperes a perbeli ingatlant xy-nak már nem tudta volna eladni, illetőleg azt xy jóhiszeműen birtokba sem léphetett volna.

Az I. és II. rendű alperesek egyetemleges marasztalását a Ptk. 344.§-ának (1) bekezdésére alapította.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a II. rendű alperes felperessel szemben fennálló kártérítési felelősségét. Hivatkozott arra, hogy a Komlói Városi Bíróság, majd a Baranya Megyei Bíróság azért ítélte a perbeli ingatlan tulajdonjogát xy vevő javára, mert ő lépett elsőként jóhiszeműen az ingatlan birtokába, holott a felperes xy-nál előbb kötött az I. rendű alperessel adásvételi szerződést. Állította ezért, hogy amennyiben a felperes az általa kötött szerződés alapján birtokba lépett volna, úgy ma is a lakás tulajdonosa lehetne, ezért megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróság döntését, amely szerint a II. rendű alperes tévedése a felperest ért kárral okozati összefüggésben állna.

Másodlagosan - arra az esetre, ha a másodfokú bíróság a II. rendű alperes kártérítési felelősségének jogalapját megállapítaná - hivatkozott arra, hogy a felperes mulasztása kármegosztásra ad alapot, ugyanis a felperesi mulasztás

okozta döntő mértékben azt, hogy a felperes nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért a felperesre terhesebb 90-10 %-os kármegosztás alkalmazását kérte.

Sérelmezte a kár mértékének 3.700.000 forintban való megállapítását is. Hivatkozott arra, hogy a kár 1995-ben keletkezett, amikor is az ingatlan vételára és forgalmi értéke 500.000 forint volt.

Kifogásolta végül az I. rendű alperessel való egyetemlegesen marasztalását arra hivatkozva, hogy az egyetemlegesség megállapításának lehetősége hiányzik, tekintettel arra, közigazgatási jogkörben okozott kár nem vonható egyetemleges felelősség körébe egy bűncselekménnyel okozott kárral. Kérte ezért a II. rendű alperes részbeni kártérítési felelősségének megállapítása esetére az I. rendű alperessel való egyetemleges marasztalása mellőzését.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, az abban kifejtett indokokra tekintettel.

A fellebbezés kisebb részben, az alábbiak szerint alapos:

Az irányadó tényállást az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes eljárásának jogellenességét is, e körben helyesen hívta fel a bejegyzési kérelem elintézése idején hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. tvr. 2.§-ának (1) és 14.§-ának (1), valamint a végrehajtására kiadott 27/1992. (XII. 31.) MÉM rendelet 93.§-ának (1) bekezdését.

A II. rendű alperes maga sem vitatta, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmére vonatkozó széljegyet 1995. szeptember 25. és október 18-a között az ingatlan-nyilvántartásból tévesen, jogszabályi kötelezettsége ellenére törölte.

Alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében a II. rendű alperes arra, hogy nem a II. rendű alperes magatartása, hanem a felperes mulasztása okozta a felperes kárát. Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése alapján az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges, nem feltétel ugyanakkor a dolog tényleges birtokba adása. A felperes tehát azzal, hogy a szerződés alapján nem lépett az ingatlan birtokába - jogellenes magatartást vagy mulasztást nem követett el. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ugyanakkor, hogy a II. rendű alperes jogellenes magatartása okozati összefüggésben áll a felperest ért kárral, tekintettel arra, hogy amennyiben a II. rendű alperes jogszabályi kötelezettségének megfelelően széljegyként feltünteti a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásban, akkor xy 1995. október 18-át követően benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a II. rendű alperesnek el kellett volna utasítania, illetve xy jóhiszeműen birtokba sem léphetett volna.

A fentiekben kifejtettekre tekintettel alaptalan volt a felperes és a II. rendű alperes közötti kármegosztás alkalmazására vonatkozó fellebbezési kérelem is.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a kár összegét az ítélethozatalkori forgalmi értékviszonyoknak megfelelően 3.700.000 forintban állapította meg.

A Ptk. 312.§-ának (2) bekezdése értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet.

Az I. rendű alperes és a felperes között létrejött adásvételi szerződés teljesítése Hajnal Margit tulajdonjogának jogerős megállapításával, azaz a Baranya Megyei Bíróság 1.Pf.20.045/2004/4. számú ítéletével 2004. április 1. napján a kötelezettnek felróható okból lehetetlenné vált.

A kártérítés tehát ebben az időpontban vált esedékessé, s ekkor - az elsőfokú eljárásban szerzett szakértői vélemény alapján - a per tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke 3.000.000 forint volt.

A kártérítés mértékének meghatározásakor a károsult vagyontárgy ítélethozatalkori értékének alapul vétele akkor indokolt, ha a károsult vagyontárgy értéke lényegesen, a kamatot meghaladó mértékben emelkedett az ítélethozatal időpontjáig (BH1997.185.).

A szerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény adatai alapján megállapítható, hogy ilyen lényeges értékemelkedés a kártérítés esedékessé válása és az ítélethozatal időpontja között a perbeli ingatlan forgalmi értéke tekintetében nem következett be, ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a 2004. áprilisi forgalmi érték alapján kell a kár összegét meghatározni.

Mivel a kártérítés az I. rendű alperes és a felperes közötti adásvételi szerződés lehetetlenné válásának időpontjában vált esedékessé, ezért a késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját a másodfokú bíróság a Ptk. 360.§-ának (1) és (2) bekezdése alapján 2004. április 2. napján határozta meg.

Alaptalan volt végül a II. rendű alperesnek az egyetemleges marasztalás mellőzésére vonatkozó fellebbezési kérelme is.

A Ptk. 344.§-ának (1) bekezdése szerint, ha többen közösen okoznak kárt, felelősségük a károsulttal szemben egyetemleges, egymással szemben pedig magatartásuk felróhatósága arányában oszlik meg.

A közös károkozás objektív tényállás. Közös károkozásról van szó minden olyan esetben, amikor a károsodásra vezető folyamatban akár egyidejűleg, akár egymást követően többen vesznek részt, vagyis, ha a kár objektíve több személy közrehatásának eredményeként következik be, és pedig függetlenül attól, hogy a

károkozási folyamatban résztvevők egyáltalában tudomással bírtak-e egymás károkozó magatartásáról. Az egyetemleges felelősség akkor is beáll, ha a tevékenységük együttthatása vezetett csak a kár bekövetkezéséhez, vagyis a károkozásban közrehatottak - függetlenül a szubjektív feltételtől, vagyis a tudattartamtól, akarategységtől - a bekövetkezett károkért egyetemlegesen felelnek.

Az irányadó bírói gyakorlat szerint (BH2000.198.) az akarategység hiányában is fennáll az egyetemleges felelőssége annak, akinek gondatlan mulasztása tette lehetővé harmadik személyek szándékos károkozását.

A fentiekre tekintettel a felperessel, mint károsulttal szemben a II. rendű alperes az I. rendű alperessel való egyetemleges marasztalás alól nem mentesülhet, a kármegosztás arányának vizsgálata az alperesek egymás közötti jogviszonyára tartozik.

Mindezekre figyelemmel, az indokolás fentiek szerinti kiegészítésével a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az I. és II. rendű alperes egyetemleges marasztalását 3.000.000 forintra és annak 2004. április 2-től járó kamataira leszállította.

A fellebbezés részbeni alaposságára tekintettel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett a másodfokú bíróság a perköltség viseléséről. Az elsőfokú pertárgy érték 3.700.000 forint volt, ehhez képest a felperes 81 %-ban lett pernyertes. A felperes személyes költségmentességére és a II. rendű alperes illetékmentességére tekintettel ezért az elsőfokú eljárási illetékből az I. rendű alperest terhelő elsőfokú illeték mértékét, továbbá ugyancsak a pervesztességi arányoknak megfelelően az I. és II. rendű alperest terhelő állam által előlegezett költség és felperesnek járó elsőfokú perköltség összegét a másodfokú bíróság leszállította.

A Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a nagyobb részben pernyertes felperes javára a II. rendű alperes másodfokú perköltséget fizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-ának (1), (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg. A II. rendű alperes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2007. február 14.

Dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró