

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Haskó Imre ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Faragó Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1052 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen **közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. július 19-én meghozott 64.P.20.382/2009/14. számú ítélete ellen a 15. sorszámon előterjesztett alperesi fellebbezés folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 2.273.333 (kettőmillió-kétszázhetvenháromezer-háromszázharminchárom) forintra és az elsőfokú ítéletben írt kamatára, az alperest terhelő és a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala javára fizetendő szakértői költséget 108.650 (száznyolcezer-hatszázötven) forintra leszállítja.

Az alperest az elsőfokú perköltség megfizetése alól mentesíti, az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 28.000 (huszonnyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s:

Leszállított keresetében a felperes 3.410.000 Ft kártérítés és annak 2005. szeptember 6-tól a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni a I.rendű alperes neve I. rendű és a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal II. rendű alperest. Kereseti kérelmét arra alapította, hogy annak a közös tulajdonban álló társasházi ingatlannak a területe, amelynek 65/100 tulajdoni hányadát adásvételi szerződéssel szerezte meg, a szomszédos ingatlan tulajdonosai által indított kiigazítási eljárásban hozott

földhivatali határozatok eredményeként a felmérési, térképezési és területszámítási hiba folytán 246 m<sup>2</sup>-rel kisebb lett, és minthogy ez a terület az általa kizárólagosan használt területre esett, tulajdoni hányadának forgalmi értéke a keresetében megjelölt összeggel csökkent.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Érdeemi védekezésük szerint, amennyiben a felperes keresetének jogcíme alapos, abban az esetben a kár az ingatlan mindkét tulajdonosát érte, az ingatlan értékcsökkenéséből eredő kártérítés ezért a felperest kizárólag a tulajdoni hányada arányában illeti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.410.000 Ft-ot és annak 2005. szeptember 6-tól a kifizetés napjáig terjedő időre járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 170.500 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az FBGH külön felhívására, az ott megjelölt időben és módon 217.300 Ft szakértői költséget. Rendelkezése szerint a 240.000 Ft illetéket az állam viseli, míg egyéb költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.

Az I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasította, mert nem volt kártérítési felelősséget megalapozó magatartása. Megállapította, hogy a felperes 1992. április 14-én kötött adásvételi szerződést, és ekkor a II. rendű alperes által vezetett közhiteles ingatlan-nyilvántartás a társasház földterületének térmértékét hibásan tartalmazta, annak kiigazítására az alperesek határozataival került sor, mégpedig a felperesnek az ingatlan-nyilvántartás adataira alapított ellenérték fejében történt tulajdonszerzését követően. A II. rendű alperes károkozó magatartása abban áll, hogy a kiigazításra vonatkozó kötelezettségének csak a felperes jogszerzését követően tett eleget. Az alperesek határozatai folytán annak a telekrésznek a térmértéke csökkent 246 m<sup>2</sup>-el, melynek kizárólagos használatára a felperes volt jogosult a társasházban kialakult használati módnak megfelelően. A felperes viszont az ingatlant akként szerezte, hogy e rész használatára is jogot szerzett a vételár megfizetésével. Alaptalannak ítélte az alperesek hivatkozását arra, hogy a felperes adásvételének nem képezte részét a társasházi telek, illetve annak egy része, az ingatlan ugyanis egységes egész, telekből és felépítményből áll. Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a kár kizárólag őt érte, a társasházban kialakult használati módhoz ugyanis a felperesnek jelenleg és a jövőben is tartania kell magát, és ezért alaptalan az az érvelés, hogy a felperest tulajdoni arányának megfelelő mértékű kártérítés illeti meg. A bekövetkezett kár összegének bizonyítására kirendelt szakértő véleményét a felek egyike sem vitatta, így a II. rendű alperest a szakértői véleményben meghatározott összegre csökkentett keresettel azonosan marasztalta. A II. rendű alperes kamattal is tartozik a Ptk. 301. § (1) bekezdésében írtak szerint, és a keresetben megjelölt kamatfizetési kezdő időpontot is alaposnak találta, mert a felperes kára a kiigazítással következett be, a kártérítés pedig a Ptk. 360. § (1)-(2) bekezdése alapján ekkor vált esedékessé. A perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1)-(2) bekezdés szerint határozott, míg az

előlegezett szakértői díj megfizetésére részben a II. rendű alperes köteles, illetékmentessége folytán viszont az illeték az állam terhén marad.

Fellebbezésükben az I. és II. rendű alperesek elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a 2.273.333 Ft-ot meghaladó kártérítés megfizetése iránti kereset, illetve a 2008. július 3. napjától 2009. június 26. napjáig terjedő időre igényelt kamatkövetelés elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

Fenntartották, hogy a telekhatár kiigazításával bekövetkezett kár a felperest a tulajdonostársával együtt érte, mert a társasházi telek a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában áll, annak minden pontja közös, és minden tulajdonostárs jogosult a használatára és birtoklására. A tulajdonostársak használat kérdésében kötött egymás közötti megállapodása nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak. A felperes az ingatlan 65/100 tulajdoni hányadának a tulajdonosa, ezért a közös tulajdonban lévő telekből elcsatolt telekrésznek is csak az erre a tulajdoni hányadra eső része ellenében illeti meg kártérítés, ami az alperesi számítás szerint a megítélt 3.410.000 Ft helyett csak 2.273.333 Ft. Az eljárás 2008. július 3. napjától a felperes magatartása miatt szünetelt, ezért ettől a következő tárgyalásig terjedő időre a felperes nem igényelhet késedelmi kamatot, mint ahogyan azt a tárgyaláson maga sem vitatta. Ennek ellenére ezt az ítélet meghozatalakor az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe.

A földhivatalok szervezetének átalakítása folytán megszűnt I. és II. rendű alperesek jogutódaként a II. rendű alperes neve belépett a perbe. A másodfokú bíróság ezért 9.Pf.21.485/2010/5-I. és 9.Pf.21.195/2011/3-I. számú jogerős végzéseivel megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes perbeli jogutódja egyaránt II. rendű alperes neve.

Az I. és II. rendű alperesek perbeli jogutódaként az alperes fenntartotta az elsőfokú ítélet elleni fellebbezést azzal a kiegészítéssel, hogy álláspontja szerint a felperes kára nem a földhivatalok határozataival, vagyis nem a II. rendű alperes magatartásával okozati összefüggésben következett be.

A felperes az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek az I. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító, illetve a II. rendű alperest 2.273.333 Ft tőkében, annak 2005. szeptember 6. napjától 2008. július 3. napjáig és 2009. június 26. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatában marasztaló rendelkezései. Ezért ezeket a rendelkezéseket a másodfokú bíróság nem érintette.

A fellebbezés nagyobb részében alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével a következő indokok miatt csak részben értett egyet.

Az alperesnek a fellebbezési tárgyaláson indokaiban kiegészített fellebbezése miatt a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének részjogerejéhez fűződő anyagi jogerő hatása következtében az alperes a fellebbezési eljárásban már nem vitathatja, hogy a felperest a kártérítés követelésének joga megilleti, az elbírált jogról hozott jogerős döntés pedig nemcsak a feleket, hanem a másodfokú bíróságot is köti (Pp. 229. § (1) bekezdés).

A perben lefolytatott bizonyítás eredményeként valós tényként állapítható meg, hogy a megkötött ingatlan adásvételi szerződéssel a felperes társasházi tulajdont vásárolt, és ezzel külön tulajdonába került a fsz. 1. szám alatti lakás és a garázs, míg ezekhez kapcsolódóan a közös tulajdonból 57/100 és 8/100 hányadot, azaz összesen 65/100 tulajdoni hányadot szerzett. A felperes tulajdonszerzése után az elsőfokú földhivatal a társasházi ingatlan földrészletének ingatlan-nyilvántartásban hibásan feltüntetett térképi határvonalának és területének adatait kiigazította, ezt a határozatot pedig a felperes fellebbezésének elutasítása mellett a másodfokú földhivatal hatályában fenntartotta. E határozatok folytán tehát a társasház közös tulajdonban álló földrészlete az ingatlan-nyilvántartásban 857 m<sup>2</sup>-ről 611 m<sup>2</sup>-re csökkent.

Az alperes helyesen hivatkozott fellebbezésében arra, hogy tulajdonostársak közötti bármely használati megállapodásnak csak a tulajdonosokra kiterjedő, azaz kötelmi hatálya lehet, ezért egy ilyen megállapodás dologi hatályú jogot nem keletkeztethet, és nincs is a tulajdonostársakon kívül álló harmadik személyekre kiható hatálya. Ezért a felperes a közös tulajdonban álló földrészlet csökkenése okán a használat kérdésében kötött megállapodásra hivatkozva sem érvényesíthet a tulajdoni hányadát meghaladó mértékben igényt (2003. évi CXXXIII. törvény 1. § (1) bekezdés, 2. §, 11. §; Ptk. 149. § (1) és (4) bekezdés, 139. § (1) bekezdés, 141. §). Az alperes a felperes 65/100 tulajdoni arányának megfelelő számítás helyett 2/3 aránnyal számolva határozta meg a leszállítani kért marasztalása összegét, a másodfokú bíróság ezért a fellebbezés korlátai között eljárva az alperes marasztalását 2.273.333 Ft-ra szállította le.

A késedelmi kamat 2008. július 3-tól 2009. június 26-ig terjedő időszakra érvényesített részének elutasítására irányuló fellebbezés viszont azért nem volt alapos, mert a kártérítés megfizetésére irányuló szabályok szerint a kárért felelős személy helyzetére a késedelmes kötelezettre irányadó szabályokat kell alkalmazni, ennek megfelelően pedig a kötelezett késedelmét a per szünetelése semmilyen módon nem érinti, mert nem eredményez késedelmét kizáró jogosulti késedelmet (Ptk. 360. § (2) bekezdés, 301. § (1) bekezdés, 302. §, 303. § (3) bekezdés).

Mindezek alapján a másodfokú bíróság Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta.

A felperes eredetileg 4.000.000 Ft kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest, majd a szakértői vélemény beszerzése után keresetét 3.340.000 Ft-ra és járulékaira leszállította. A peres felek pervesztességének aránya tehát közel azonos, és ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség és a szakértői költség megfizetéséről hozott rendelkezéseit akként változtatta meg, hogy költségeiket a felek maguk viselik, míg az alperes által fizetendő szakértői költség összegét a pervesztesség 50 %-os arányának megfelelően leszállította (Pp. 81. § (1) bekezdés). Az alperes fellebbezése a főkövetelés tekintetében alapos volt, így a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdés folytán köteles az alperes jogi képviselőjével felmerült és a fellebbezett érték 2,5 %-ának megfelelően megállapított összegű jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget megfizetni. A le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. § alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. november 22.

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

**Dr. Hóbl Katalin s.k.**  
bíró

**. Madarász Anna s.k.**  
bíró

A kiadmány hitelül: