

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Kardos, Pető és Törőcsik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Törőcsik Tamás ügyvéd) által képviselt felperesnek - dr. Apatóczy Kálmán ügyvéd által képviselt **SZEGEDI KÖRZETI FÖLDHIVATAL** alperes ellen államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. szeptember 20. napján kelt 1.P.21.062/2006/32. számú ítélete ellen az alperes 33. sorszámú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja**.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 80.000.- /Nyolcvanezer/ Ft fellebbezési eljárási költséget.

A fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A .../7. hrsz. alatt nyilvántartott, a ... Mezőgazdasági Termelőszövetkezet közös használatában állt ingatlanra a földhivatal 1976. október 29. napján .../1976. számú határozatával bányaszolgalmi jogot jegyzett be. 1984. évben felülvizsgálta az érintett területet és .../1984. számú határozatával ismételten elrendelte a teher bejegyzését. 1993. évben a földrészletet megosztották és a földhivatal ekkor alakította ki a .../16. hrsz-ú, mocsár megjelölésű, 3 ha 347 m2 területű ingatlant. Tulajdonjogát a **cég 1** szerezte meg átadás jogcímén, majd tőle az 1992. június 9. napján kelt adásvételi szerződéssel **/személy neve 1/** és házastársa megvásárolta. Ők vitték be 1994. decemberében apport címén a földrészletet a felperesi korlátolt felelősségű társaságba, amelynek tagjai. A **cég 2**

1995. március 15. napján kérelmet terjesztett elő a bányaszolgalmi jogának visszajegyzése iránt, mert az alperes elmulasztotta a kialakított új területre rávezetni. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránt indított peres eljárás 2000. január 26. napján fejeződött be jogerősen, a bíróság kötelezte a jelen per felperesét annak tűrésére, hogy a tulajdonában álló .../16. hrsz-ú ingatlanra a bányaszolgalmi jogot feltüntessék.

A felperes keresetében 10.100.000.-Ft és ennek késedelmi kamata közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mert az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során elkövetett hiba miatt károsodott. Tudomása szerint ugyanis az ingatlan tehermentes volt és az ezen állapotnak megfelelő értékben szerezte azt meg, holott valójában azon az értékét csökkentő bányaszolgalmi jog állott fenn.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy mulasztás történt, állította azonban, hogy a felperesnek a jogelődeinek a szerződéskötéskor tudniuk kellett a törvényen alapuló bányaszolgalmi jogról, erre utaltak a föld felszínén is jól látható iránymutató és az ún. szaglócsövek. Az adásvételi szerződés szerint az eladó gazdasági társaság felhívta a magánszemély vevők figyelmét, tekintsék meg az önkormányzati rendezési tervet, ami tartalmazta, hogy a terület rendezés alatt áll, illetve a szolgalmi jogot is. Az alperes csatolta a perbeli ingatlanról 1992. október 16. napján ... kiadókönyvi iktatószámmal készült tulajdoni lap másolatot, amelynek I. Részén három kézírásos, a hátoldalán géppel írott széljegy található és ezek közül az egyik a szolgalmi jog bejegyzésére vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság 1.P.20.607/2001/53. számú, a keresetnek részben helytadó ítéletét a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Pf.V.25.558/2002/6. számú végzésével hatályon kívül helyezte a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségessége miatt. Megkísérelte ugyan beszerezni a perbeli ingatlanhoz az 1992. június 9. napján hatályban volt tulajdoni lapját a teherlappal együtt, de az alperes az eredeti tulajdoni lapot nem tudta becsatolni. Az új eljárásban az elsőfokú bíróság részbizonyítás foganatosítását követően ítéletében kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 7.740.000.-Ft-ot és ezen összeg után 2000. január 26. napjától járó késedelmi kamatát, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Az indokolásában hivatkozottak szerint az alperes bejelentette, hogy a perbeli időszakban a hivatalnál foglalkoztatott ügyintézőket felkutatni nem lehetett és a korabeli kiadókönyvet selejtezték. Mivel az eredeti, az adásvételi szerződés időpontja szerinti tulajdoni lap elveszett, a kirendelt írásszakértő csak a fénymásolt, különböző tartalmú tulajdoni lapok alapján készíthette el a szakvéleményét. Ebben kifejtette, hogy a kézírással készült széljegyzések időbeliségére, készítésének egyidejűségére a rendelkezésre álló csekély számú írásminta alapján választ adni nem lehet és így nem állapítható meg, hogy a tulajdoni lapokról készült fénymásolatok közül melyik a korábbi. Ezért az elsőfokú bíróság azt a következtetést

vonta le, hogy a felperesi jogelőd tulajdonszerzésekor az ingatlan tehermentes volt, ugyanis az alperes elmulasztotta visszajegyezni a szolgalmi jogot és ennek következtében a kártérítési felelőssége fennáll. A tehermentes és a bányaszolgalmommal terhelt ingatlan 2000. évi forgalmi érték különbözetének a megtérítésére kötelezte a földhivatalt.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, kérve annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, megismételve azon előadását, hogy a felperesi jogelőd és a **cég 2** 1989. november 30. napi megállapodása a szolgalmi jog bejegyzésének megerősítéséről, majd az ezen okirat földhivatalnál történt iktatása, az iktatókönyvi adatok, továbbá a hivatkozott másolt tulajdoni lap együttesen értékelendő bizonyítékok, amelyek azt tanúsítják, hogy a széljegyzés megtörtént. A felperesi jogelődök tudomással bírtak a bányaszolgalmomról, amellyel ellentétes megállapítást az elsőfokú bíróság az általa kért okmányszakértő helyett kirendelt írásszakértő hiányos szakvéleményére alapozva nem tehetett volna. A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.101/2006/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét nem fellebbezett részében nem érintve, a megfellebbezett rendelkezését hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Iránymutatása értelmében a széljegyzés elmulasztása megalapozhatja a közigazgatási jogkörben okozott kártérítési igényt, de a felperes jogelődeinek lehetséges közrehatása körében vizsgálándó, hogy a földrészletre vonatkozó rendezési tervből következtetni lehetett-e a gázvezeték és a védőövezet elhelyezkedésére, voltak-e jelzőoszlopok és szaglőcsövek vagy más felszíni jelzők elhelyezve az ingatlanban, amelyekből a vevők észlelhették a gázvezeték jelenlétét. Vizsgálni kell az adásvételi szerződés megkötésekor, 1992. évben milyen forgalmi értéket képviselt az ingatlan és azt mennyivel csökkentette a szolgalmi jog teher, illetve a szakértőnek nyilatkoznia kell arra is, hogy az ingatlan korlátozott hasznosítására van-e lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban megkereste az önkormányzatot a rendezési tervekre és a **cég 2** -t a felszíni berendezések elhelyezkedésére. A válasziratok szerint 1992. június 9. napján lépett hatályba az új rendezési terv, amelyben szerepel az olajgyűjtő állomáshoz vezető olajvezeték nyomvonala és a védőtávolság. Ez az időpont azonos az adásvételi szerződés létrejöttével. A **cég 2** válaszirata szerint a kutakat, szaglőcsöveket a vevőknek látniuk kellett. Az alapeljárásban kirendelt szakértő véleménye alapján a perbeli szerződés megkötésekor az ingatlan 73.000.000.-Ft forgalmi értéket képviselt, amelyet 10,6 %-kal csökkentett a használati korlátozás.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, fizessen meg a felperes részére 3.870.000.-Ft tőkét és ennek 2006. január 6. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát,

míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolása szerint az 1992. június 9. napján kelt adásvételi szerződés szerint a felperes jogelődei, azaz a kft. ügyvezetője és annak házastársa az ingatlant megtekintett állapotban vásárolták. Ez azt jelenti, hogy a helyszínen kint jártak és ott a **cég 2** közlése szerint a kutakat, illetve szaglócsöveket látniuk kellett. A felperes jogelődje, azaz a jelenlegi ügyvezető úgy nyilatkozott, a terület gazos és elhanyagolt állapotban volt, kutat és szaglócsövet nem láthatott, illetőleg nem is járt a területen. A bíróság álláspontja szerint ez a nyilatkozat ellentétes a szerződés tartalmával, ezért nem fogadható el. A Ptk. 340. § (1) bekezdésére hivatkozva mérlegelési jogkörében eljárva kármegosztást alkalmazott. Megítélése szerint az alperest mulasztás terheli, ugyanakkor a felperes sem járt el kellő körültekintéssel és nem győződött meg arról, hogy az olajvezetékeknek „mi a jogi sorsa”, illetve a tulajdonszerzésre az milyen hatással lehet. A megismételt eljárásban az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő a szakvéleményét kiegészítette, a jelenlegi forgalmi értéket megállapította, azonban a felperes az alapszakértői véleményből kiindulva az eredeti keresetét tartotta fenn. Ezért a Ptk. 360 § (1) bekezdésére is figyelemmel a károsodás bekövetkeztekor fennállott forgalmi értékre figyelemmel került meghatározásra a kár nagysága, függetlenül attól, hogy a károsult vagyontárgy értéke lényegesen, a kamatot meghaladó mértékben emelkedett.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, kérve annak részben és akként történő megváltoztatását, hogy az ítélet tábla a marasztalás összegét 100.000.-Ft-ra és kamataira szállítsa le, továbbá ezzel arányosan csökkentse a terhére megállapított perköltséget, illetve a felperes térítsen javára részköltséget. Előadta, a **cég 2** válasziratából megállapítható, ami **a településen** köztudomású tény, hogy a perbeli ingatlan környezetében 1974. év óta olajbányászkodás folyik. Az ehhez szükséges berendezések és vezetékek telepítése már ezen időponttól kezdődően a tervezés alatt álló „harmadik körút” nyomvonalának figyelembevétele mellett történt. Az önkormányzat megkeresése, illetve a főépítész válaszirata szerint az 1980. évi általános rendezési tervben a körút ábrázolva volt. Az elsőfokon eljáró bíróság ítélete indokolásában tévesen utalt arra, hogy az 1992. évi ÁRT a szerződés megkötésének napján lépett hatályba, ugyanis az abban foglaltak ezt megelőzően is ismertek voltak. A felperes a perbeli ingatlan 1992. évi megvásárlásakor a földrészletet befektetési céllal szerezte meg, ami következik abból, hogy egy különleges alakú, alig-alig beépíthető ingatlanról van szó, és azon a vétel időpontjától kezdődően semmilyen beruházás nem történt. Időközben az ingatlan két részletben összesen 305.000.000.-Ft vételár ellenében értékesítésre került, vagyis károsodás nem következett be. A magas eladási árnak az lehet az indoka, hogy a felperes a szomszédaival egyesítette azokat. A második ingatlanforgalmi szakvélemény

Pf.II.20.083/2008/3. szám

ugyanis nem indokol akkora értéknövekedést, mint amit a felperes ténylegesen elért, ez a szakvélemény nem alapos. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felperes a kára előidézésében közrehatott, ennek mértéke azonban véleménye szerint lényegesen nagyobb, mint 50 %.

A felperes az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az ítélet tábla a korábbi hatályon kívül helyező végzésében már megállapította, hogy az alperes megszegte az érintett időszakban hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló tvr. végrehajtása tárgyában kiadott 27/1972. (XII.31.) MÉM számú rendelet 93. § (1) bekezdését, amely szerint a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lap megfelelő részén fel kell tüntetni (széljegy) és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. Az alperes alkalmazottja a hatósági államigazgatási tevékenység körébe tartozó kötelezettségét megszegte, amikor a szolgalmi jog széljegyzését elmulasztotta és ez megalapozza az alperesnek a Ptk. 349. § (1) bekezdés, illetőleg a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősségét.

Az ítélet tábla ezt az álláspontját most is fenntartja. Azt egyébként az alperes ma már nem is teszi vitássá, hiszen a fellebbezésében erre nem hivatkozik, csupán az ingatlan értékét, illetőleg a felperesnek a kár bekövetkezésében való közrehatásának nagyságát nem fogadja el.

Az alperesnek azonban ez utóbbiakkal kapcsolatos álláspontja sem fogadható el. Az alperes elsősorban az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét vitatja, a bíróság azonban a felperes nyilatkozata alapján nem a jelenlegi forgalmi értéket vette figyelembe a kártérítés alapjául, hanem ... szakértő 2001. december 18-án kelt véleményét, amely szerint a szolgalmi joggal kapcsolatos értékcsökkenés mértékét 7.740.000.- Ft-ban határozta meg. Ez a szakvélemény viszont aggálytalan és kellő összehasonlítható adattal alátámasztott, így a tekintetben az ítélet táblának nem volt semmilyen aggálya.

Az elsőfokú bíróság megfelelőképpen értékelte a felperes közrehatását is a kár bekövetkezésében. Az ítéletben megjelölte azokat a szempontokat, amelyek ebben a tekintetben a felperes terhére esnek. Ezzel kapcsolatosan az ítélet tábla megjegyzi, hogy az állandó bírói gyakorlat szerint a kár megelőzésének, illetőleg enyhítésének elmaradása általában kisebb fokban veendő figyelembe a károkozó cselekményéhez képest. Az elsőfokú bíróság tehát amikor a felperes részéről 50 %-os közrehatási mértéket vett alapul, egyáltalán nem döntött az alperesre nézve hátrányosan.

Ami az ingatlan forgalmi értékének emelkedését illeti, az ítélet tábla álláspontja szerint az a körülmény, hogy a felperes a vételárhoz képest igen magas eladási árat ért el, mégpedig az alperes álláspontja szerint azért, mert az ingatlant más szomszédos ingatlanokkal egyesítették, nem bír jelentőséggel a per eldöntése szempontjából. Az alperesre nézve ez

a körülmény kedvezőbb döntés meghozatalát nem eredményezheti. Ugyancsak irreleváns e tekintetben az a körülmény, hogy a **körút** megépítése jelentős mértékben emelte az ingatlan forgalmi értékét.

Minden olyan értékelkedés, amely az említett körülmények miatt esetlegesen előállt a felperes tulajdonlásának ideje alatt, javára veendő figyelembe és nem mellőzhető a forgalmi érték megállapításánál. Ily módon nincs indoka annak, hogy az alperest az ítéltábla csupán jelképes 100.000.- Ft kártérítés megfizetésére kötelezze.

Kétségtelen, hogy a felperes az ingatlan vétele óta jelentős hasznót realizált annak eladásával, ez azonban önmagában nem lehet akadálya annak, hogy - ha erre igényt tart - az alperes előbbiekben részletezett magatartása miatt hozzájusson a szolgalmi jog széljegyzésének, illetőleg bejegyzésének elmaradása miatt keletkezett kárához.

Mivel az elsőfokú bíróság a kártérítés összegét az előbbiekben hivatkozott időpont szerinti értékhez arányosítottan állapította meg, az ezen időponttól kezdődően járó késedelmi kamat is megilleti a felperest.

Annyiban egyetért az ítéltábla a fellebbezésben foglaltakkal, hogy a ... Város főépítésének 12. sorszámú átiratából megállapíthatóan az 1980-as általános rendezési tervben az ingatlanon a **körút** már ábrázolva volt. Nem fogadható el tehát az elsőfokú bíróság azon álláspontja, miszerint a szerződéskötés napjával megegyező napon hatályba lépett rendezési terv alapján a felperesnek, illetőleg jogelődjének nem volt lehetősége arra, hogy a terv szerinti állapotokat megismerje.

A most jelzett téves megállapításnak azonban a jogvita érdemére vonatkozóan lényeges kihatása nincs, mert a felperesnek a kár bekövetkezésében való közrehatási mértéke az elsőfokú bíróság által megállapított 50 %-osnál nem magasabb ennek figyelembevételével sem.

Az ítéltábla tehát az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyja.

Az alperes személyes illetékmentes, ezért a fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

S z e g e d , 2008. május 28.

Dr.Sághy László sk.	Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.	Hámori Attila sk.
a tanács elnöke	táblabíró	táblabíró