

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.22.197/2011/4.

A Fővárosi Ítéltábla a Kálmán, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sáska Vera ügyvéd) által képviselt felperesnek - a dr. Rózsa László jogtanácsos által képviselt Heves Megyei Kormányhivatal (3300 Eger, Kossuth u. 9.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2011. október 20-án meghozott 3.P.20.400/2010/12. számú ítélete ellen az alperes 13. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes kereseti kérelmét elutasítja.

Az alperest az elsőfokú perköltség alól mentesíti.

Kötelezi a felperest, hogy az állam javára az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon fizessen meg 900.000 (kilencszázezer) forint kereseti illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 750.000 (hétszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állam javára az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon fizessen meg 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Módosított keresetében a felperes 64.268.461 Ft kártérítés és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest (1997. évi CXLI tv. (Inytv.) 45. §, Ptk. 349. § (1) bekezdés, 339. § (1) bekezdés).

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezésében a kereset jogalapját vitatta, annak összecszerűségét viszont nem. Nem vitatta azt sem, hogy a felperest megillető zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során megsértette az Inytv. 45. §-ában foglaltakat, és hogy további megtérülés a felszámolási eljárásban nem

várható. Álláspontja szerint azonban a jelzálogszerződésben megjelölt ingatlanok értékesítése esetén a felperessel szerződött kft. a rangsorcsere-szerződés alapján köteles a felszámolási eljárásban részére kifizetett teljes összeggel elszámolni a felperes felé. Nem lehet tehát a felperest ért kárról beszélni mindaddig, amíg a felperesnek a kft.-vel szemben indított peréből ki nem derül, hogy a rangsorcsere-szerződés alapján a felperes a szerződés szerinti jogosultságát nem tudja érvényesíteni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 64.268.461 Ft-ot, valamint 5.212.244 Ft-nak 2002. szeptember 1. napjától, 5.134.983 Ft-nak 2003. május 1. napjától, 7.183.256 Ft-nak 2004. január 1. napjától, 12.543.037 Ft-nak 2004. február 1. napjától, 13.124.636 Ft-nak 2004. május 1. napjától, 5.858.149 Ft-nak 2004. szeptember 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, 2005. január 1. napjától 2005. június 30. napjáig évi 9,5 %, 2005. július 1. napjától 2005. december 31. napjáig évi 7 %, 2006. január 1. napjától 2006. június 30. napjáig évi 6 %, 2006. július 1. napjától 2006. december 31. napjáig évi 7,25 %, 2007. január 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 7,75 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot, 2.269.941 Ft-nak 2005. január 1. napjától 2005. június 30. napjáig évi 9,5 %, 2005. július 1. napjától 2005. december 31. napjáig évi 7 %, 2006. január 1. napjától 2006. június 30. napjáig évi 6 %, 2006. július 1. napjától 2006. december 31. napjáig évi 7,25 %, 2007. január 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 7,15 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot, 11.267.491 Ft-nak 2005. július 1. napjától 2005. december 31. napjáig évi 7 %, 2006. január 1. napjától 2006. június 30. napjáig évi 6 %, 2006. július 1. napjától 2006. december 31. napjáig évi 7,25 %, 2007. január 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 7,75 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot, 111.813 Ft-nak 2006. február 1. napjától 2006. június 30. napjáig évi 6 %, 2006. július 1. napjától 2006. december 31. napjáig évi 7,25 %, 2007. január 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 7,75 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot, 1.563.911 Ft-nak 2007. február 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 7,75 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összegű kamatot, továbbá 2.057.250 Ft ügyvédi munkadíjat. Rendelkezése szerint a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére akkor kerülhet sor, ha kártérítés különös (Ptk. 349. § (1) bekezdés) és általános (Ptk. 339. § (1) bekezdés) feltételei fennállnak. Az alperes hivatkozott arra,

hogy a felperes nem merítette ki az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének speciális feltételét, a jogorvoslatot. Az alperes azonban - igaz a törvényes határidőt túllépve - a felperes kérelmével egyezően határozott a jelzálogjog és az ahhoz kapcsolódó rangsorcsere-szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. E határozat megfellebbezésével tehát a felperes a kárát nem háríthatta volna el, mert az esetleges fellebbezés sem változtatott volna a földhivatali határozat meghozatalának időpontján. Ezért a rendes jogorvoslati lehetőség kimerítésének hiánya nem zárhatta ki az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 349. § (1) bekezdés alapján, az alperes által hivatkozott 1957. évi IV. törvény 4. §-a pedig a jelen ügyben nem alkalmazható.

A polgári jogi kártérítési felelősség károsult által bizonyítandó három szükségképpen eleme: a jogellenesség, a kár, a kár és a jogellenes magatartás (mulasztás) közötti okozati összefüggés. Az alperes magatartásának jogellenességét vizsgálva a peres felek egyező nyilatkozata alapján nem vitás tényként állapította meg, hogy az alperes a felperest megillető zálogjog, illetve a rangsorcsere-szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során megsértette az Inytv. 45. §-ában rögzített jogszabályi kötelezettségét, és nem tartotta be az Inytv. 44. § (1) bekezdése szerinti rangsorra vonatkozó szabályt sem. A felszámolási eljárásban az ingatlan-értékesítésből befolyt vételárból a felszámolási eljárás megindulásának időpontjában első zálogjogi ranghelyen bejegyzett kft. részére összesen 64.268.461 Ft-ot fizetett ki a felszámoló. Abban az esetben, ha a felperes zálogjoga első zálogjogi ranghelyen bejegyzésre kerül, úgy az ingatlanok értékesítéséből befolyt összeg jogosultja csak a felperes lett volna. Ezért a felperesnek 64.268.461 Ft kára keletkezett azzal összefüggésben, hogy a felszámolási eljárás megindulásának időpontjában nem ő volt első ranghelyi zálogjogosultként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. Az alperes a kár bekövetkeztét nem vitatta, végleges ellenkérelme szerint arra hivatkozott, hogy jogellenes magatartása és a felperes kára között nincs okozati összefüggés. A perbeli időszakban hatályos Cstv. 49/D. § (1) bekezdésével kapcsolatban előadta, hogy jogellenes magatartásától függetlenül sem kerülhetett bejegyzésre a felperest megillető zálogjog első zálogjogi ranghelyen a Cstv. 49/D. § (1) bekezdésben megkívánt határidőben. A felperes 2010. november 22-én benyújtott bejegyzési kérelméhez kapcsolódó 2000. november 27-i rangsorcserevel kapcsolatos kérelmének elbírálásához szükséges nyilatkozatot a zálogkötelezett csupán 2001. július 16-án adta ki. Hivatkozott arra is, hogy az ugyanazon ingatlanokra vonatkozó ügyintézési határidők összeadódnak. A felperes kérelmének elintézését meg kellett előznie a másik bank javára bejegyzett jelzálogok törlésének. Az alperes nem vitatta, hogy a rangsorcsere-szerződés mellékleteként benyújtásra került a zálogkötelezett hozzájárulását tartalmazó 2000. november 22-én kelt közjegyzői okirat. A felperes 2000. november 22-i jelzálogbejegyzés iránti, valamint 2000. november 27-i rangsorcsere-bejegyzés iránti kérelme is bejegyzésre alkalmas volt. Az alperesi állítással ellentétben a zálogkötelezett hozzájárulása a rangsorcsere-szerződés 2000. november 27-i benyújtásakor rendelkezésre állt, így ez nem képezte akadályát a törvényes határidőben történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek. Az alperes az Inytv. 44. §-ában foglaltakkal szemben a beadványokat, illetve kérelmeket nem azok beérkezési sorrendjében intézte el,

hanem először törölte a másik bank jelzálogjogát, majd ezután jegyezte be a felperes jelzálogjogát, és ezzel az eljárásával megsértette a rangsor elvét. Amennyiben az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése és 45. § (1) bekezdése alapján járt volna el, úgy elsőként a 2000. november 22-i, majd azt követően a november 27-i felperesi kérelmeket kellett volna elbírálnia a nyitva álló 90 napos határidőn belül, és ezt követően kerülhetett volna sor a másik bank jelzálogjogának törlésével kapcsolatos kérelem elbírálására. Amennyiben az alperes a jelzálog jog bejegyzésének bármely akadályát észlelte, úgy hiánypótlási eljárást kellett volna lefolytatnia a 90 napos határidőn belül. A peres felek egyező nyilatkozata alapján viszont nem vitás tényként állapította meg, hogy az alperes a felperes perbeli kérelmeivel kapcsolatosan hiánypótlási felhívást nem bocsátott ki, azokat hiánypótlási felhívás nélkül 2002. szeptember 18. napján kelt bejegyző határozatával teljesítette. Mindezek alapján azt állapította meg, hogy amennyiben az alperes a felperes kérelmét a törvényes határidőn belül intézi el, úgy a felperesnek a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti határidőben keletkezett volna a zálogjoga, amely az adóssal szembeni felszámolási eljárásban kielégítési elsőbbséget biztosított volna számára, és ezért a felszámolási eljárás során értékesített ingatlanok vételárából a felperes kapta volna meg azt az összeget, amelyet a jelen perben kártérítésként érvényesített. Bizonyított tehát a felperest ért kár, és hogy azt az alperes jogellenes magatartása okozta.

Az alperes az időelőttiséget a megismételt eljárásban permegszüntetési kérelemként terjesztette elő. A Fővárosi Ítéltábla azonban az alperesnek ezt a kérelmét már jogerősen elbírált, amikor a permegszüntető végzést hatályon kívül helyezte, és végzése indoklásban rögzítette, hogy a kártérítés időelőttisége fogalmilag kizárt (9.Pf.21.171/2010/3. számú végzés). Ezzel együtt rámutatott arra, hogy a felperes és a kft. közötti megállapodás 3. pontjának értelmezéséből - a szavak általánosan elfogadott jelentésének és az eset körülményeinek mérlegelésével - megállapítható, hogy kft. szolgáltatása abban állt, hogy az őt megillető első zálogjogi ranghelyet felcserélte a felperessel, melynek következtében zálogjoga a felperes zálogjogát követően került volna bejegyzésre. Ezt a szerződéses kötelezettségvállalást azonban nem lehet kiterjesztően értelmezni, illetve azt nem lehet a szerződéskötés időpontjában előre nem látható, egyébként harmadik személy mulasztása következtében beálló kárért való helytállási kötelezettségre vonatkoztatni. A kft.-nek csupán abban állt a felperes részéről követelhető szerződéses kötelezettsége, hogy tűrni tartozott a felperes jelzálogjogának megállapodás szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, így a felperes a rangsorcsere ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása miatt későbbiekben keletkezett kárát - szerződéses kötelezettség teljesítése címén - vele szemben nem érvényesítheti (Ptk. 198. §, Ptk. 227. §). A zálogjogosulti bejegyzés miatti kár vonatkozásában nem jöhet számításba a kft. szerződéses kötelezettségének teljesítése, illetve annak felperes által történő követelése. A kft.-vel megkötött rangsorcsere szerződés alapján még az alperesi logika szerint is csak a jelzálogok ranghelyével kapcsolatos igénnyel léphetne fel a felperes, ugyanakkor a jelzálog jog ranghelye nem érinti a Cstv. 49/D. § (1) bekezdés szerinti kielégítési elsőbbséget. Annak jelentősége abból a szempontból van, hogy ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálog jog terheli, törvény eltérő rendelkezésének hiányában a

kielégítés joga a jogosultakat a zálogjoguk keletkezésének sorrendjében illeti meg (Ptk. 256. § (1) bekezdés). A felszámolási eljárásban az ingatlanok értékesítésének időpontjában a felperes jelzálogjoga első ranghelyen már bejegyzésre került, így ő vált volna jogosulttá a vételár 64.268.461 Ft-os összegére. Mindezek alapján azt állapította meg, hogy az alperes államigazgatási jogkörben eljárva a felperesnek a keresetben megjelölt összegű kárt okozta, így az alperest a keresettel egyezően marasztalta (Ptk. 349. § (1) bekezdés, 339. §). A felperesi jogi képviselő munkadíjának 2.057.250 Ft-os összegét (1.500.000 Ft + áfa, összesen 1.875.000 Ft + 182.250 Ft) a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet, valamint a másodfokú eljárásokkal kapcsolatban felmerült összesen 182.250 Ft másodfokú perköltség alapján állapította meg. A pereszt az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a perköltség megfizetésére. A le nem rótt eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli (ltv. 5. § (1) bekezdés c) pont).

Fellebbezésében az alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését (Pp. 251. § (1) bekezdés, 157. § és 130. § (1) bekezdés f) pont), harmadlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte (Pp. 252. § (2) bekezdés).

A perben mindvégig arra alapította érdemi védekezését, hogy a felperest nem érte kár, és kizárólag ezzel összefüggésben hivatkozott az időelőttiségre. Meggyőződése, hogy a felperes kára bekövetkezését nem bizonyította. Kérte, hogy a másodfokú bíróság tekintse fellebbezésének részeként a korábban hozott ítélet ellen 2008. október 14-én benyújtott fellebbezésének 2-5.) pontjait. Az elsőfokú bíróság a kár bekövetkezését abban látta, hogy a felperes és a vele szerződő kft. ranghelycseréjét késedelmesen jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, és emiatt nem a szerződő felek akarata szerinti sorrendben került sor a zálogjogi igények kielégítésére. Az elsőfokú bíróság az okozati összefüggés értékelésekor tényként állapította meg, hogy a felperes kérelmének elintézését meg kellett előznie a másik bank javára bejegyzett jelzálogjog törlésének, e törlés tényét azonban már kifejezetten jogszabálysértőnek tekinti. Miközben tehát felrója, hogy nem adott ki hiánypótlást a másik bank törlési engedélyére, az utóbb beérkező engedély alapján a törlést viszont már rangsort sértőnek tekinti. A fentieknek is ellentmondva megállapítja, hogy a felperesi jelzálogjog és ranghelycsere ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének nem volt akadálya. Az ellenkérelmében foglaltakkal szemben ugyanakkor nem határozta meg ítéletében azt az időpontot, amikor még jogszerűen teljesíteni lehetett a felperesi kérelmeket, mert mindössze azt rögzíti, hogy annak a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti határidőig meg kellett volna történnie. Az indoklás előbbi hiánya miatt az ítélet okozati összefüggéssel kapcsolatos része nem értelmezhető. Az elsőfokú bíróság az időelőttiség megítélésében is ellentmondásba került. Korábbi permegszüntető végzésében részletesen kifejtette azt az álláspontot, amely szerint a felperes és a kft. a ranghelycsere-szerződésükkel meghatározták hitelezői követelésük kielégítési sorrendjét, ebből eredően az ingatlanok eladásából befolyó vételár sorsát is. A Fővárosi Ítéltábla a pert megszüntető végzést hatályon kívül helyezte, és végzésében azt is megállapította,

hogy kártérítési perben a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pont alkalmazása fogalmilag kizárt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezzel az ítélőtábla jogerősen is elbírált a kérelmét. Ebben a körben kérte fellebbezése részeként figyelembe venni a felülvizsgálati kérelme jogi indokolásának első két bekezdését, különös figyelemmel az EBH2001. 525 számú döntésre. Az eljárás megindításától kezdve következetesen képviselte azt a jogi álláspontját, hogy a két jelzálogjogosult a ranghelycserére kötött szerződésükben nem csupán ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésében, illetve a bejegyzés türéseben állapodtak meg. A két jelzálogjogosult kizárólag azzal a céllal kötötte meg ezt a szerződést, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlanok értékesítése esetére meghatározzák, hogy melyikük követelése nyerjen előbb kielégítést. E szerződés alapján a felperessel szerződő kft. arra is kötelezettséget vállalt, hogy az ingatlan elidegenítése esetén, bár zálogjoga korábban keletkezett a felperesénél, mégis tűrje, hogy a felperes követelése őt megelőzően nyerjen abból kielégítést. Ezért állította, hogy a felperes a szerződés megkötése után az ingatlanok elidegenítése esetén a vele szerződő féllel szemben a szerződéssel biztosított elsődleges kielégítési igényét érvényesítheti. Ezt megteheti akkor is, ha a zálogtárgy ellenértékét bármilyen okból a másik szerződő fél igényének kielégítésére használták fel. Amennyiben az elsőfokú bíróság jogértelmezése helyes, úgy a felperes elsődleges kielégítési igényt a zálogtárgyak vonatkozásában egyáltalán nem támaszthatott volna. Az elsőfokú bíróság a Cstv. 49/D. § és a Ptk. 256. § (1) bekezdése alapján ítéletének indokolásában többször kitért arra, hogy amennyiben a felperes jelzálogjoga a felszámolási eljárás megindítását megelőző egy évnél korábban első zálogjogi ranghelyen bejegyzésre kerül, úgy a felszámolási eljárásból befolyt összeget a felszámoló a felperesnek fizette volna meg. E jogszabályokat azonban az elsőfokú bíróság tévesen értelmezi. A Ptk. 256. § (1) bekezdés szerint ugyanis a kielégítés jogát - ha ugyanazon zálogtárgyat több zálogjog terhel - a jogosultak zálogjogának keletkezési sorrendje határozza meg. A kft. jelzálogjoga viszont 1999-ben keletkezett, és ezért a felperes jelzálogjoga még a ranghelycserében történt megállapodás után sem előzhette meg a kielégítési rangsor tekintetében a kft. jelzálogjogát. Ezért, ha már a benyújtás pillanatában bejegyezte volna első zálogjogi ranghelyen a felperes zálogjogát, a felszámoló a jelzálogjog keletkezésének időpontjára figyelemmel is csak a kft.-nek tudott volna a zálogtárgyból kielégítést nyújtani. A felperest tehát nem érte azzal kár, hogy a felszámoló a zálogtárgyak értékesítéséből befolyt vételárat a kft.-nek fizette meg. Ebből következően károkozó magatartásáról, illetve magatartása és a felperesi kár közötti okozati összefüggésről sem lehet szó.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy a Fővárosi Ítélőtábla a perben korábban hozott jogerős végzésében már megállapította, hogy a kártérítési igény időelőttiségére alapítottan a pert nem lehet megszüntetni. A jelzálogjogok ranghelycseréjére vonatkozó megállapodások a szerződések aláírásával teljességbe mentek. A kft.-nek egyetlen kötelezettsége volt a szerződés alapján, mégpedig az, hogy tűrje a felperesi jelzálogjog megállapodás szerinti bejegyzését, és mert a kft. e kötelezettségének eleget tett, a szerződés alapján vele szemben semmilyen jogalapon nem lehet igényt érvényesíteni (Ptk. 198. § (1) bekezdés, 227. § (1) bekezdés). Amennyiben az

alperes a határozatait a törvényes határidőben meghozta volna, akkor a Cstv. 49/D. § szerinti kielégítési elsőbbséget szerzett volna. Az alperes bejegyzési kérelmeinek hiánypótlására nem hívta fel a kérelmek benyújtásától számított 90 napos határidőn belül, ezért nincs jelentősége a másik bank javára bejegyzett zálogjog törlése iránti kérelem mikénti elintézésének. A zálogtárgyból való kielégítés sorrendjét a zálogjog ranghelye határozza meg, a kft.-vel kötött megállapodással pedig megváltoztatták a jelzálogjogok ranghelyét, és ezzel a kielégítési sorrendet.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság a következő indokok miatt nem értett egyet.

A felperes az alperessel szembeni kártérítési igényét arra alapította, hogy az adóssal szembeni felszámolási eljárásban jelzálogjoggal biztosított követelésének kielégítése során nem részesülhetett a Cstv. 49/D. § (1) bekezdés szerinti kielégítési elsőbbségben. Erre ugyanis csak akkor tarthatott volna igényt, ha az alperes a jelzálogjogát és a másik zálogjogosult hitelezővel kötött ranghelycsere megállapodását az Inytv. 45. §-ában rögzített 90 napos ügyintézési határidőn belül és ekként a felszámolási eljárás megindításának időpontja előtt legalább 1 évvel bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba, és mert az alperes az eljárására megszabott határidőn túl hozta meg határozatait, ezért késedelmes eljárásával kárt okozott neki azzal, hogy megfosztotta őt a jogszerű eljárása esetén őt megillető kielégítési elsőbbségtől.

A perben nem volt vitás tény, hogy az alperes a felperes jelzálogjogát és a felszámolási eljárásban ugyancsak nyilvántartásba vett másik jelzálogjogos hitelezővel kötött ranghelycsere megállapodását a 2002. szeptember 18-án meghozott határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A perben csatolt tulajdoni lapok másolatai azt is igazolják, hogy az alperesi földhivatal a jelzálogjogokat 2000. november 22-i, a ranghelycsere tényét pedig 2000. november 27-i ranghelyen jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében rögzített bejegyzési elv szerint a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése konstitutív, azaz jogot keletkeztető hatályú. A jelzálogjog keletkezésének időpontját azonban a jogalkotó nem a bejegyzési elv, hanem az ingatlan-nyilvántartás további, az Inytv. 7. §-ában részletezett rangsor elvének szabályai között helyezte el. E szerint egy bejegyzés ranghelyét a benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg (Inytv. 7. § (1) bekezdés). A ranghely tehát valójában a konstitutív hatállyal bejegyzett jogok keletkezésének időpontja,

ami így mindenkor azonos az alapul szolgáló okirattal együtt benyújtott bejegyzési kérelem iktatásának időpontjával.

Az ingatlan-nyilvántartás a jogokon kívül egyes jogilag jelentős tényeket is tartalmazhat, így ilyenként jegyezhető fel a ranghely megváltoztatása (Inyvt. 3. § (3) bekezdés, 17. § (1) bekezdés u) pont). A jogilag jelentős tények bejegyzése azonban - amennyiben a bejegyzéshez jogi hatály is fűződik - nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú, vagyis e tények feljegyzése után senki nem hivatkozhat arra, hogy azok fennállásáról nem tudott.

A rangsor elve a bejegyzéssel keletkező egyes jogok, illetve a feljegyzett egyes tények közötti sorrendet és egymásra kifejtett jogi hatását fejezi ki. Ez jelzálogjog esetében azt jelenti, hogy az ingatlanra bejegyzett jelzálogjogok jogosultjai közül annak van a többiekhez képest kielégítési elsőbbsége, akinek a jelzálogjoga a legkorábbi ranghellyel rendelkezik. Amennyiben tehát a földhivatal a jelzálogjogosultak ranghelycsere megállapodásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzi, a feljegyzéssel érintett jelzálogjogok sorrendje és ezáltal a jelzálogjogosultak egymáshoz viszonyított kielégítési elsőbbsége is megváltozik a tény bejegyzése iránti kérelem ranghelyével egyező időponttól.

Mindezeknek a per eldöntése szempontjából azért volt döntő jelentősége, mert a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése a zálogjogosult hitelezők közül azoknak biztosítja az e § szerinti privilegizált kielégítési elsőbbséget, akiknek a jelzálogjoga a felszámolási eljárás megindításának időpontja előtt legalább 1 évvel keletkezett. A Cstv. tehát kifejezetten a jog keletkezésének és nem a jogot keletkeztető közigazgatási aktus meghozatalának időpontjához köti a zálogjogosult hitelezők közül egyeseket megillető további kedvező kielégítési lehetőséget. Márpedig a csatolt tulajdoni lapok másolatai igazolják, hogy a felperes jelzálogjoga 2000. november 22-én, tehát a felszámolási eljárás 2002. április 9-i megindítása előtti 1 évnél, azaz 2001. április 9-nél korábban keletkezett. A felperes alperes által bejegyzett jelzálogjoga így mindenben megfelelt a Cstv. 49/D. § (1) bekezdésének, a ranghelyváltozás tényének feljegyzése következtében pedig a Ptk. 256. § (1) bekezdés alapján minden más jelzálogjogos hitelezőnél korábbi ranghelyű, és ezért a jelzálogjogok rangsorában elfoglalt első helye alapján minden más jelzálogjogosultat megelőző kielégítési joggal rendelkezett.

Mindezek alapján a felperesnek - az elsőfokú ítéletben írtakkal szemben - a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti időpontban keletkezett a jelzálogjoga, és mert jogának bejegyzése és a ranghelycsere tényének feljegyzése egyaránt az ingatlanok értékesítése előtt történt, ezért a felperest nem az alperes késedelmes ügyintézésével okozati összefüggésben érte kár amiatt, mert a felszámolási eljárásban nem részesült a kielégítési elsőbbséget biztosító jelzálogjogával terhelt ingatlanok értékesítéséből befolyt vételárból. A másodfokú bíróság így megállapította, hogy az alperest Ptk. 339. § (1) bekezdésben rögzített egyik szükségképpen elem, vagyis az okozati összefüggés hiányában kártérítési felelősség nem terheli.

A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Az alperes elsődleges fellebbezési kérelmének sikeressége miatt a másodfokú bíróságnak az eshetőlegesen előterjesztett további fellebbezési kérelmekről már nem kellett határoznia.

A kifejtettek szerint a felperes pereszes lett, így köteles az alperes jogi képviselével felmerült és a kifejtett munkával arányosan megállapított összegű jogtanácsosi munkadíjból álló együttes perköltséget, valamint a tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket megfizetni (Pp. 78. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés).

Budapest, 2011. március 27.

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

Dr. Hőbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: