

A Fővárosi Ítéltábla dr. Nagy Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) II. rendű és a jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat (1041 Budapest, István út 14.) IV. rendű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 24. napján kelt 64.P.27.040/2009/26. számú rész- illetve közbenső ítélete ellen a IV. rendű alperes által 27. sorszám alatt, a felperes által Pf.3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét részben megváltoztatja és a felperes keresetét teljesen elutasítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II. rendű alperesnek 125.000 (egyszázhuszonötezer) forint másodfokú, a IV. rendű alperesnek 1.250.000 (egymillió-kétszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.350.000 (egymillió-háromszázötvenezer) forint le nem rótt fellebbezési és feljegyzett csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes elsődleges keresetében a II. és IV. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérte 1.278.946.350 forint kártérítés, és ebből 1.011.371.050 forint után 2008. január 21. napjától, 267.575.300 forint után 2008. július 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére. Másodlagosan a Ptk. 6. §-a alapján a IV. rendű

alperes kötelezését kérte 267.575.300 forint és 2008. július 16. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamat és perköltség megfizetésére.

Előadta, hogy a Budapest IV. kerület belterület, helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett üzemi épület megjelölésű, természetben ... alatt található ingatlan 21856/45912 tulajdoni hányadát 2002. december 13-án tartott árverésen szerezte meg. Az árverésen 43712/45912 tulajdoni hányad értékét a végrehajtó 127.530.000 forintban jelölte meg, felperes az árverésre került tulajdoni hányad $\frac{1}{2}$ részét 31.882.500 forint vételárért - követelés beszámítása mellett - vásárolta meg.

2007. május 21-én adásvételi előszerződést kötött a P. GmbH-val. Az előszerződésben a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 120 napon belül megszerzi az ingatlan egészét, így a felek végleges adásvételi szerződést a felperes tulajdonába kerülő ingatlan egészére kötik meg 4.671.000 eurós vételáron, a vevő pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy az előszerződés megkötésétől számított 60 napon belül megfizet a felperesnek foglalóként 934.000 eurót, valamint 275.700 eurónak megfelelő forint ellenértéket vételárelőlegként.

Az előszerződés alapján a felperes megvásárolta P. B.-től 2007. június 7-én 30.000.000 forintért a perbeli ingatlan 21856/45912 tulajdoni hányadát. 2007. július 23-án pedig adásvételi szerződést kötött a D. Zrt.-vel az ingatlan 2200/45912 tulajdoni hányadára, 10.200.000 forint vételár mellett.

Az előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződés előkészítése során derült ki, hogy a II. rendű alperes 46/1998 (X. 15.) önkormányzati rendelete az ingatlant a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat 50. és 53. §-a szerint különleges városüzemeltetési területbe és véderdő övezetbe sorolta. A KV-SZK övezetbe kizárólag a szennyvízkezelési tevékenységhez szorosan kötődő épületet lehet emelni, az E-VE övezetben pedig sem lakó- sem kereskedelmi létesítményt nem lehet elhelyezni. A P. GmbH erre figyelemmel 2007. december 6-án elállt az adásvételi előszerződéstől és visszakövetelte a foglaló kétszeresét, azaz 1.868.000 eurót, a vételárelőlegként kifizetett 275.700 eurót, és a megíúsulási kötbérként kikötött 50.000.000 forintot. A felperes a P. GmbH-val a Fővárosi Bíróságon 3.P.23.886/2008/2. szám alatt a fenti követelés megfizetéséről egyezségeket kötött.

A felperes álláspontja szerint az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. §-ának (1) bekezdése deklarálja az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét. Az Inytv. 14. §-a határozza meg az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetendő adatokat, ezek között a település neve, az ingatlan fekvése, a kül- és belterület megjelölése, valamint a művelési ág és a művelés alól kivett terület megnevezése is szerepel. Az Inytv. 27. §-ának (5) bekezdése alapján az ingatlan adataiban bekövetkezett változást az eljáró hatóságnak kell bejelenteni. Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 14. §-ának (2) bekezdése szerint a főváros területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos általános követelményeket a fővárosi építési keretszabályzatban kell meghatározni, amely a (4) bekezdés szerint települési szabályozási tervnek minősül. Az Étv. 14. §-ának (5) bekezdése szerint a Fővárosi Szabályozási Kerettervben kell meghatározni a bel- és külterületek lehatárolását, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek meghatározását, valamint a védett és a védelemre tervezett területek megjelölését. A Fővárosi Szabályozási Keretterv, a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 1999.

január 1-jén lépett hatályba, ennek alapján pedig a perbeli ingatlan besorolása 1999. január 1-től véderdő, illetőleg különleges városüzemeltetési terület. A IV. rendű alperes 2007. március 1-jén fogadta el a 3/2007. (III. 1.) Önkormányzati rendeletet, amely az ingatlant turisztikai erdőterületté nyilvánította. Ennek alapján mind a II., mind pedig a IV. rendű alperesek jogellenesen jártak el, mert az ingatlannal kapcsolatos változásokat nem jelentették be az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak. A bejelentési kötelezettség elmulasztásával a felperesnek jelentős károkat okoztak, mert amennyiben ismeri a beépítésre vonatkozó előírásokat, a felperes az ingatlant nem vásárolta volna meg. A felperes kárát a visszafizetett foglalóban 217.575.300 forintban, valamint 50.000.000 forint megghiúsulási kötbérben és elmaradt haszonként az előszerződés szerinti vételár és az ingatlan tényleges eladása közötti különbözeti összegben 1.011.371.050 forintban határozta meg. Hivatkozott arra is, hogy a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 6. §-ának (1) bekezdése szerint a település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt területre, valamint beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek között van a gazdasági övezetbe tartozó terület, amelynek egyik típusa az ipari terület, a beépítésre nem szánt területek között található az erdőövezet, amely védelmi erdő és a turisztikai erdő is lehet. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ipari terület beépítésre szánt terület, míg az erdő beépítésre nem szánt terület. Az Étv. 2. §-ának fogalom meghatározásaiból (beépítésre szánt, beépítésre nem szánt terület, külterület és belterület) arra a következtetésre jutott, hogy a kivett üzemi épület beépítésre szánt terület, ennek folytán belterületnek minősül, míg az erdő külterületnek. Erre figyelemmel az volt az álláspontja, hogy az Inyvt. 27. §-ának (5) bekezdése alapján a belterület határának módosításával bekövetkezett változásokat az alpereseknek kellett volna bejelenteni. Hivatkozott arra is, hogy alapos oka volt azt feltételezni, hogy a terület beépíthető, hiszen a közhiteles nyilvántartás a IV. rendű alperes által kiállított adó- és értékbizonyítvány, valamint a IV. rendű alperes alpolgármesterének tájékoztatása erre kellő alapul szolgált. Ezt kérte a Ptk. 6. §-ára alapított igény körében értékelni. Összességében a Ptk. 6. §-a alapján a visszafizetett foglalót és a megghiúsulási kötbér megtérítését igényelte.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Az volt az álláspontja, hogy terhére jogellenes, károkozó magatartás nem állapítható meg, valamint a kár és az okozati összefüggés sem bizonyított. A Fővárosi Szabályozási Keretterv az 1987. évi XI. törvény 14. §-a alapján jogszabály, a kihirdetésre vonatkozó kötelezettségének pedig az alperes eleget tett. Nem kötelezettsége viszont a II. rendű alperesnek a földhivatal értesítése az Inyvt. 27. §-ának (5) bekezdése alapján, mert nem egyedi hatósági határozatról van szó. A felperes csak 2007-ben fordult a II. rendű alpereshez a beépíthetőség kérdésében, amelyet már megtehetett volna azt megelőzően, hogy az árverésen az ingatlanból tulajdoni hányadot vásárolt. Hivatkozott arra is, hogy a művelési ág nem azonos az építési övezet besorolással, az építési övezet besorolását pedig az ingatlan-nyilvántartásban nem kell feltüntetni.

A IV. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Előadta, hogy a 3/2007. (III. 1.) Önkormányzati rendeletet jogszabályi felhatalmazás alapján

fogadta el, amely nem ellentétes a magasabb jogszabályokkal, így a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletben elfogadott Fővárosi Szabályozási Kerettervvel. A jogszabály megalkotásakor a kötelező egyeztetések lezajlottak, a tervet közszemlére tették, kihirdették és a honlapjukon is közzétették. Mindezek alapján a terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg. Megjegyezte, hogy jogszabállyal egyébként sem lehet kárt okozni, mert a jogszabály elfogadása nem hoz létre polgári jogi kárfelelősségi jogviszonyt. A bejelentési kötelezettség kapcsán az volt az álláspontja, hogy az Inyvtv. 27. §-ának (5) bekezdése nem alkalmazható, mert az hatósági határozatra vonatkozik, a helyi önkormányzat rendelete viszont jogszabály. Előadta továbbá, hogy az alperes jogszabálya a település belterületi határának módosítására vonatkozó rendelkezést nem is tartalmaz. A művelési ág és az övezeti besorolás nem ugyanaz a fogalom: az övezeti besorolásra vonatkozóan az alperesek egyikének sincs bejelentési kötelezettsége. Hivatkozott még arra is, hogy hiányzik az okozati összefüggés is, mert a felperes az árverést megelőzően érdeklődhetett volna a polgármesteri hivatalnál a beépítési lehetőségekről. Kifejtette, hogy álláspontja szerint a művelési ág megváltozását a tulajdonosoknak kell bejelenteni, amely művelési ág egyébként a tényleges használatot jelenti. Az övezeti besorolás ezzel szemben azt határozza meg, hogy az ingatlanon milyen beépítési lehetőségek vannak. Az adó- és értékbizonyítványt a jegyző feladata kiállítani, a jegyző azonban nem azonos a IV. rendű alperessel.

Az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperes abból származó kárát, hogy a tulajdonában állt b-i ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan adatai az illetékes földhivatalnál nem a valóságnak megfelelően nyilvántartottak, a IV. rendű alperes köteles viselni. A bíróság a felperes II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 250.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes tulajdonában állt ingatlan, a IV. rendű alperes önkormányzati rendeletével elfogadott szabályozási terve szerint turisztikai erdő, korábban véderdő övezeti besorolású volt. Az Étv. 2. §-ának 2. pontjában írtak szerint beépítésre nem szánt terület a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetve az egyéb célra szolgáló területe. A 4. pont szerint belterület, a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része. A 14. pont szerint külterület a település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő része, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetve különleges célra szolgáló része. Mindezekből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a szóban forgó ingatlan külterület, és az volt már abban az időpontban is, amikor 2003-ban a felperes az ingatlanon első alkalommal tulajdoni hányadot szerzett. Az Inyvtv. 14. §-ában írtak szerint az ingatlan-nyilvántartás többek között tartalmazza az ingatlan fekvését, azt, hogy bel- vagy külterület, amely az ingatlanra vonatkozó egyik adat. Az Inyvtv. 27. §-ának (5) bekezdése szerint az ingatlan adataiban hatósági határozattal, továbbá településigazgatási, belterületi határának módosításával kapcsolatban bekövetkezett változásokat az eljáró hatóságnak kell

bejelenteni az ingatlanügyi hatóság felé. Az, hogy egy adott ingatlan bel- vagy külterület, az ingatlan adatának minősül, az ezekben bekövetkezett esetleges változásokat az adott önkormányzat rendelettel elfogadott szabályozási terve tartalmazza. A bíróság álláspontja az volt, hogy az Inytv. 27. §-ának (5) bekezdése szerint eljáró hatóság alatt az adott önkormányzatot is érteni kell, amely egy adott ingatlan bel- vagy külterületének jellegét önkormányzati rendelettel szabályozza.

Osztotta az elsőfokú bíróság a felperes azon álláspontját, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak bejelentendő lett volna a szóban forgó ingatlan nem belterületi, hanem külterületi. A IV. rendű alperes 2004. január 1-jétől kezdődően az általa meghozott 3/2007. (III. 1.) Önkormányzati rendelet hatálybalépéséig olyan rendelettel elfogadott szabályozási tervvel, amely a szóban forgó ingatlanra is vonatkozott volna, nem rendelkezett, és ezen időszakban az ingatlan kizárólag a II. rendű alperesnek a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú rendeletével volt érintett, mindez azonban a bíróság álláspontja szerint nem emészt fel a IV. rendű alperes bejelentési kötelezettségét, mert a perbeli ingatlan a IV. rendű alperes területén fekszik, és a IV. rendű alperest saját szabályozási terve szerint is bejelentési kötelezettség terhelte. Megjegyezte, hogy az alperesek - így a IV. rendű alperes is - helyesen hivatkoztak arra, hogy egy adott ingatlan művelési ága, illetve övezeti besorolása nem azonos jogi kategóriák, az övezeti besorolás jellege az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyzendő be. A IV. rendű alperes mulasztása abban áll, hogy az ingatlan külterületi jellege bejelentésére vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget. A felperes a tulajdonában álló ingatlan közhiteles ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adataiban bízva rendelkezett az ingatlana jogi sorsáról, amikor adásvételi előszerződést megkötötte, és mert ezen adatok a IV. rendű alperes fenti mulasztása miatt nem voltak a valóságnak megfelelőek, ezért a felperest e mulasztással okozati összefüggésben ért kárért a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján a IV. rendű alperes felel. A felelősség jogalapját közbenső ítélettel megállapította, mert az összecszerűség kérdésében további bizonyításra van szükség. Az elsődleges kereseti kérelem megalapozottsága folytán a másodlagos jogcímet már nem is vizsgálta. A II. rendű alperessel szemben a keresetet elutasította részítélettel, mert a II. rendű alperest az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperessel szemben felelősség nem terheli.

A rész- és közbenső ítélettel szemben a IV. rendű alperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását, valamint a perköltségének megtérítését kérte. Másodlagosan az elsőfokú rész- és közbenső ítélet teljes terjedelemben történő hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján.

A IV. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az Étv. egyes részeinek kiemelésével tévesen ítélte meg a külterület építésügyi fogalmát. Állította, hogy a beépíthetőség nincs összefüggésben a kül-, illetve belterületi státusszal. Az erdőterületi övezeti besorolás pedig nem jelenti azt, hogy az adott ingatlan egyben külterület lenne. A perbeli ingatlan továbbra is belterület, amelynek övezeti besorolása E-TG besorolással turisztikai erdő. Az övezeti besorolás a földterületek beépíthetőségi mértékét mutatja meg. A városok és községek igazgatási területét építési szempontból valóban beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre

sorolják. A beépítésre szánt területek között szerepel a gazdasági terület, amely lehet kereskedelmi-szolgáltató és ipari jellegű is, valamint a beépítésre nem szánt területek között szerepel az erdő, ezek között a védelmi erdő, és a turisztikai erdő is. Az építési övezetbe sorolás azonban nem esik egybe az Inytv.-ben előírt és az egyes ingatlanok kapcsán nyilvántartott besorolással és nem is érinti egy adott terület kül- vagy belterületi besorolását. A szabályozási tervnek és a hozzá tartozó helyi építési szabályzatnak ugyan tartalmaznia kell a kül- és belterületek lehatárolását, ám ez nem jelenti, hogy a IV. rendű alperesnek, vagy bármely más kerületi önkormányzatnak ebben a kérdésben döntési joga lenne. Az Étv. 14. §-ának (5) bekezdés a) pontja szerinti ugyanis a kül- és belterületi határ meghatározása a Fővárosi Önkormányzat hatásköre, e körben a IV. rendű alperesnek semmiféle érdemi befolyása nincs.

Az Étv. 12. és 13. §-ait a fővárosban az (5) bekezdés szerinti eltérésekkel kell alkalmazni, amely azt jelenti, hogy a Fővárosi Szabályozási Keretterven kell meghatározni a bel- és külterületek lehatárolását, valamint a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek lehatárolását. Azt, hogy az Étv. szerint ez a jogkör kizárólag a II. rendű alperes kompetenciája, az elsőfokú bíróság döntésének meghozatala során nem vette figyelembe. Az volt az álláspontja, hogy a terület az elsőfokú bíróság ítéletével ellentétben továbbra is belterület, amely tényen nem változtat az sem, hogy beépítésre nem szánt területté minősítették. Mindezek alapján tehát az IV. rendű alperes terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg, a IV. rendű alperes úgy járt el, ahogy tőle elvárható. Hivatkozott arra is, hogy az Inytv. 27. §-ának (5) bekezdése alapján hatóságon nem lehet a IV. rendű alperesi önkormányzatot érteni. Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellentmondásos is, mert nem lehet tudni, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatra vagy a szabályozási tervet elfogadó önkormányzatra vonatkozó bejelentési kötelezettséget állapít meg. Sérelmezte továbbá, hogy IV. rendű alperesre, mint hatóságra rója az elsőfokú bíróság a bejelentési kötelezettséget, de azt nem indokolta meg, hogy miért tekinti hatóságnak. Álláspontja szerint a helyi önkormányzat rendelete nem hatósági határozat, így bejelentési kötelezettsége nincs akkor sem, ha ez az ingatlan-nyilvántartás adataiban változást idézne elő. Megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróságnak az adó- és értékbizonyítvány kiállításával kapcsolatos álláspontját is, mert a hatósági bizonyítványért az 1990. évi XCIII. törvény 101. §-a alapján a jegyző felelőssége állapítható meg, de a hatósági feladatokat ellátó jegyző nem azonos a IV. rendű alperessel.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet és csatlakozó fellebbezést is előterjesztett. Fellebbezési ellenkérelmében a közbenső ítélet helybenhagyását kérte. Az volt az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság döntése a fellebbezéssel érintett körben érdemben helyes. Az Étv. 2. §-ának 2., 3., 4. és 14. pontjában adott fogalom meghatározásokból továbbra is azt a következtetést vonta le, hogy az erdő külterület. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 6. §-ának (1) bekezdése is a település igazgatási területét építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közé sorolja. A beépítésre szánt területek között van az ipari terület, míg az erdő a beépítésre nem szánt területek között. A Budapesti

Városrendezési és Építési Keretszabályzat 53. §-ára, valamint 21. számú táblázatra vonatkozóan az volt az álláspontja, hogy az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétben a magasabb szintű jogszabállyal. Kiemelte: a IV. rendű alperes sem vitatja, hogy a kül-, illetőleg belterületi besorolás az ingatlan-nyilvántartás tekintetében releváns tény, amelyről az illetékes földhivatalt tájékoztatni kell, csupán arra hivatkozik, hogy ez a II. rendű alperes kompetenciájába tartozott. Ezzel a csatlakozó fellebbezésben maga is egyetértett, de az volt az álláspontja, hogy az Étv. 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjának, 14. §-ának (4) bekezdés c) pontjának, valamint 14. § (6) bekezdésének megfelelően a IV. rendű alperes 3/2007. (III. 1.) számú rendeletével került turisztikai erdőterületté nyilvánítva az ingatlan, így az első fokon eljáró bíróság helyesen állapította meg, hogy az Inyvt. 27. §-ának (5) bekezdése alapján a IV. rendű alperest terhelte ebben a vonatkozásban a bejelentési kötelezettség. A felperes nem látott ellentmondást abban, hogy a bejelentési kötelezettség a IV. rendű alperest terhelte, miután az ingatlan a területén fekszik és a szabályozási tervet is ő fogadta el. Megjegyezte, hogy a IV. rendű alperes semmivel nem igazolta, hogy a perbeli ingatlan belterületi besorolású lenne. Csatlakozó fellebbezésében a felperes a II. rendű alperessel szembeni részítélet megváltoztatását kérte és közbenső ítélettel annak megállapítását, hogy a felperes abból származó kárát, hogy a tulajdonában állt b-i ingatlan adatai az illetékes földhivatalnál nem a valóságnak megfelelően voltak nyilvántartva, a II. és IV. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek viselni. Az volt ugyanis az álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság tévedett akkor, amikor a II. rendű alperes kártérítési kötelezettségét nem állapította meg. Az Étv. 14. §-ának (5) bekezdés a) pontja, a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, valamint az Inyvt. 27. §-ának (5) bekezdése alapján a II. rendű alperes is bejelentési kötelezettséggel tartozott, amelynek nem tett eleget.

Az alperesek felelősségét megalapozó előadását későbbi beadványában azzal egészítette ki, hogy az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 47. §-ának (1) bekezdése alapján erdő művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, amely az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (Evt.) erdőnek minősít. Az Evt. 17. §-ának (2) bekezdés b) pontja szerint véderdőnek minősül a városokat, községeket, lakótelepet és más települést védő településvédelmi, valamint belterületi erdő. A változás átvezetéséhez szükséges engedélyt az Evt. 17. §-ának (4) bekezdés d) pontja alapján az önkormányzat építési hatóságának kezdeményezésére kell megadni. Mivel a perbeli ingatlan jelenleg is kivett üzemi épületként van nyilvántartva, így megállapítható, hogy az alperesek a 109/1999.

(XII. 29.) FVM rendelet 64. §-ának (3) bekezdésében kötelezettségüknek nem tettek eleget, így magatartásuk tételes szabályt sért. Másrészt hivatkozott arra is, hogy a 253/1997. (X. 20.) Korm. rendelet 28. §-ának (3) bekezdése szerint védelmi rendeltetésű erdő területén épületet elhelyezni nem lehet, amely az Étv. 20. §-ának (1) bekezdése szerinti építési tilalomnak felel meg. A (6) bekezdés szerint tilalmat elrendelő megkeresésére az építési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, azonos rendelkezést tartalmaz az Inyvt. 24. §-ának (1) bekezdése is. A károkozaskor hatályos önkormányzati főépítészti tevékenység ellátásáról szóló 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet 6. §-ának (1) bekezdés f) pontja szerint a

bejegyeztetés a főépítész feladata lett volna, aki ezt elmulasztotta. Mivel a IV. rendű alperes beadványát csak a tárgyalás előtt kapta meg, ezért határidő engedélyezését kérte, hogy az abban foglaltakra nyilatkozhasson.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezés kapcsán az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Az volt az álláspontja, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban a kár bekövetkezését nem bizonyította, mert a csatolt fénymásolattal az előszerződés létrejötte nem igazolt, továbbá azt sem igazolta, hogy a foglalt és kötbért megfizette. A felperes által csatolt szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték és az előszerződésben meghatározott vételár azonosságából, valamint a befektetői céllal történt vásárlásból arra következtetett, hogy a vásárlás előtt a vevő a beépíthetőséget és a forgalmi értéket is vizsgálta. A II. rendű alperes, de a IV. rendű alperes is az övezeti besorolást jogszabállyal, rendezési tervvel hirdette ki, ezért teljesen alaptalan a felperes azon igénye, hogy ezt az ingatlan-nyilvántartás is feltüntesse, mert az ingatlan-nyilvántartásnak azokat az adatokat kell tartalmaznia, amelyek máshonnan nem ismerhetők meg.

A IV. rendű alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében megerősítette, hogy a perbeli ingatlan belterület, amelyet az általa csatolt térképkivonat és az internetről letölthető keretszabályozási terv igazol. Kiemelte, hogy téves a felperes azon álláspontja, hogy az övezeti besorolás szerinti erdő/véderdő megjelölés az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetendő művelési ággal lenne azonos, mert erdő művelési ágban a 2009. július 9-ig hatályban volt Evt. 73. §-ának (1) bekezdése szerint csak a 8. § (1) bekezdése szerinti erdőterület tartható nyilván. Kifejtette, hogy az építési tilalom sem azonos az erdőterületre vonatkozó beépíthetőséget előíró szabályokkal, egyébként is az építési tilalom az Étv. 30. §-a szerinti kártalanításra és nem kártérítésre ad lehetőséget, amely azonban nem a felperest illetné meg, mert az ipari területből erdő területté történt átsoroláskor nem a felperes volt a tulajdonos. Sérelmezte egyébként, hogy a bíróság nem vizsgálta az előszerződés szerinti vevő vételi szándékának komolyságát, hanem az abban foglaltakat valóban fogadta el. Ellenezte a felperes részére határidő biztosítását, mert beadványában csak a felperes kiegészítő beadványára reagált, amelyet csak 2012. március 26-án kapott meg.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak a IV. rendű alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A IV. rendű alperes fellebbezése alapos, a felperes csatlakozó fellebbezése alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes tárgyalás elhalasztása iránti kérelmét nem találta teljesíthetőnek, mert a később kifejtettek szerint a döntéshez szükséges releváns tények és jogi okfejtések rendelkezésre álltak. A IV. rendű alperesnek a felperes ellenkérelmére tett észrevételei részben megerősítették a fellebbezésben már

korábban előadottakat, illetve olyan kiegészítést tartalmaztak, amelyek az érdemi döntés szempontjából nem bírtak relevanciával, ezért a felperes válasza érdekében a tárgyalás elhalasztására nem volt lehetőség. Az eljárási alapelvekből - az eljárás ésszerű időn belüli befejezésére és az eljárás elhúzásának megakadályozására vonatkozó kötelezettségből - következik, hogy irreleváns jogi okfejtések bevétele érdekében a tárgyalás elhalasztására nem kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével részben egyet is értett, jogi indokait viszont egyáltalán nem osztotta, helyette a döntést a következőkkel indokolja.

A felperes kárigényét részben arra alapította, hogy az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötése megghiúsult, ebből eredően érvényesített elmaradt haszon iránti igényt. Másrészt az előszerződés megkötése miatt az egyezség alapján kifizetett tényleges kárát érvényesítette. A kárigény ténybeli alapját abban jelölte meg, hogy az alperesek az ingatlan-nyilvántartási törvény szerinti bejelentési kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért az ingatlan-nyilvántartás a valóságtól eltérő adatokat tartalmazott. Amennyiben ismerte volna a beépítésre vonatkozó szabályokat, így az ingatlant az árverésen meg sem vásárolja.

A felperes e tényelőadása az érvényesített károk között ellentmondás van. Ha ugyanis a felperes az ingatlant az árverésen nem vásárolja meg, akkor az előszerződés megkötésére sem kerülhetett volna sor, amely azt jelenti, hogy sem az előszerződés megkötéséből eredő tényleges kára, sem elmaradt haszon iránti igénye nem lehet. A felperesi tényelőadással okozati összefüggésben álló kár, az árverési vételár lehetne, ha az ingatlan eladhatatlan, vagy a vételár és az eladási ár különbözete, de ilyen kár felmerülte a peradatok alapján nem állapítható meg. A felperes ugyanis a perbeli ingatlan 21856/45912 tulajdoni hányadát követelés beszámításával vásárolta meg. A követelést az 1999. november 26-án kelt engedményezési szerződéssel **P. B.-vel** $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban 8.000.000 forintért vásárolták meg, amely azt jelenti, hogy a felperes a 31.882.500 forintos vételárat 4.000.000 forintért vásárolt követelés beszámításával teljesítette. **P. B.** tulajdonrészét 30.000.000 forintért, a **D. Zrt.** tulajdoni hányadát pedig 10.200.000 forintért vásárolta meg. A 44.200.000 forint befektetés mellett megvásárolt ingatlant viszont 215.000.000 forintért értékesítette, amelyből az következik, hogy a felperest az ingatlan megvásárlásából eredő kár nem érte. A felperes nem is ezt a kárt érvényesítette, hanem az előszerződésre alapította kárait. E károk érvényesítése is ellentmondásosan történt, mert nem lehet, hogy az egyik kárigény tényalapja a másik kárigény tényalapját kizárja, a felperes által érvényesített károk esetében viszont ez a helyzet állt elő. A felperes által érvényesített foglaló- és kötbér követelés tényalapja ugyanis csak az előszerződés megkötése lehet, amely nélkül érvényesítésük fel sem merülhet. Ezzel szemben az elmaradt haszon érvényesítésének tényalapja az előszerződés megghiúsulása, mert ha az előszerződés nem jött létre, akkor az elmaradt haszon fel sem merülhet.

A foglaló kétszeresének és a megghiúsulási kötbérnek a visszafizetésére egyezség alapján a felperes vállalt kötelezettséget. A teljesítésének alapja viszont csak annak elismerése lehet, hogy a felperes a szerződés megghiúsulásáért felelős. A Ptk. 245.

§-ának (1) bekezdése és 246. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest ugyanis a visszafizetési kötelezettség csak felróhatósága esetén terhelte. Ha pedig a felperes az ítélet hatályú egyezségben elismerte a szerződés megkötéséért való felelősségét, akkor jelen perben nem állíthatja eredményesen, hogy a szerződés megkötéséért nem ő, hanem a II. és a IV. rendű alperes felelős, mert ez ellentétes a jóhiszemű joggyakorlás követelményével. Erre figyelemmel a kár, illetve az okozati összefüggés biztosan hiányzik, amely kizárja, hogy a IV. rendű alperes felelősségét közbenső ítélettel a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján meg lehessen állapítani. A II. rendű alperessel szemben elutasító döntés viszont a fenti indokok alapján megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla ezért csak kiegészítő jelleggel foglalkozott a felperes által jogellenesnek állított alperesi magatartásokkal.

A felperes e körben azt állította, hogy az alperesek bejelentési kötelezettségének elmulasztása miatt a közhiteles ingatlan-nyilvántartás tartalma valótlan. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége viszont nem az eladót, hanem a vevőt védő szabály, így csak a vétel kapcsán merülhet fel a jogellenes magatartás vizsgálata, de ebből eredő kárigény érvényesítésének hiányában ennek vizsgálata irreleváns.

Az előszerződésben a felperes eladó volt, a tulajdonos esetében pedig fogalmilag kizárt, hogy az ingatlan tulajdonságai felől az ingatlan-nyilvántartásból tájékozódjon. Az előszerződés megkötésekor a felperes kb. 5 éve az ingatlan egyik tulajdonosa volt, ez idő alatt észlelnie kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot a valóságtól eltér, ezért az Inyvtv. 27. §-ának (2) bekezdése alapján neki kellett volna kezdeményezni a változás bejegyzését. A beépítéssel kapcsolatos tulajdonságok megismerése azért is elvárható lett volna, mert az eladót a Ptk. 367. §-ának (1) bekezdése alapján tájékoztatási kötelezettség terheli a vevő felé, amely a beépíthetőségre is kiterjed. Ha a beépítéssel kapcsolatos jogszabályokon a felperes nem tudott eligazodni, akkor megfelelő tájékoztatást kellett volna kérni az előszerződés megkötése előtt. Ezt a tájékoztatást pedig nyilvánvalóan megkapta volna, hiszen a főépítéstől 2007 szeptemberében a kért tájékoztatást megkapta.

A Fővárosi Ítéltábla vizsgálta azt is, hogy az alperesek mulasztása miatt téves-e az ingatlan-nyilvántartási állapot, és e téves tartalom tévesztette-e meg a felperest. Megállapította, hogy a bejelentési kötelezettség nem a felperes felé fennálló, és nem általa számon kérhető magatartás. Megszegése akkor minősülhetne a felperes vonatkozásában károkozó magatartásnak, ha a Ptk. 4. §-ban szabályozott együttműködési kötelezettség megszegése lenne. A bejelentési kötelezettség elmulasztása viszont biztosan nem minősülhet a Ptk. 4. §-ába ütköző magatartásnak, mert a valóságnak állított és az ingatlan-nyilvántartásból hiányzó tény jogszabályból megismerhető, ezért irreleváns, hogy bejegyezték-e. A kihirdetett jogszabályból ugyanis a felperes által hiányolt tény megismerhetősége biztosított volt.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperes 2009. március 3-án benyújtott keresetlevelében azt állította, hogy a perbeli ingatlan egészét a Cs. Zrt. használja, ezért „az ingatlannal gyakorlatilag nem lehet mit kezdeni”, amely miatt 2003. március 1. napjától használati díj megfizetését igényelte. Ez ugyanis azt

jelenti, hogy a felperes tisztában volt az előszerződés megkötésekor azzal, hogy a vevő az általa ismert célra az ingatlant nem fogja tudni hasznosítani, ezért az előszerződés megírusulása kizárólag neki felróható, annak az ingatlan-nyilvántartási állapothoz, de az adó- és értékbizonyítvány tartalmához, valamint az alpolgármester tájékoztatásához sincs köze.

A perben rendelkezésre álló adatok nem támasztják alá azt sem, hogy a felperes ne ismerte volna az övezeti besorolás változását. A felperes ugyanis az 1999-es engedélyezés kapcsán minden iratot, így az általa megvásárolt követelés biztosítására alapított jelzálogszerződést is megkapta. Ebben az ingatlan megjelölése lakóház, gazdasági épület és telek. Ezzel szemben az árverési hirdetményben az ingatlan beépítetlen telekként szerepel. Azt a tényt, hogy az ingatlanon lakóház és gazdasági épület nincs, a felperesnek az ingatlan egyszerű megtekintése alapján fel kellett ismernie, így észlelnie kellett azt is, hogy a kivett gazdasági épület megjelölés az ingatlan-nyilvántartásban a valóságnak nem felel meg, az épületek lebontásának az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése nem történt meg. Mindezek alapján alappal az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből csak arra következtethetett volna, hogy a megvásárolni kívánt terület mezőgazdasági művelésből kivont terület, amely a beépíthetőségre vonatkozóan semmilyen információt nem jelent. Így elvárható lett volna, hogy ezzel kapcsolatosan tájékozódjon már az ingatlan megvásárlása előtt. A tájékozási kötelezettség a korábban kifejtettek szerint az ingatlan megvásárlása után, és különösen az előszerződés megkötése előtt fokozottan terhelte. A felperes meghallgatása során azt elismerte, hogy már 2005-ben kiderült, az ingatlan nem kivett üzemi terület, de arra hivatkozott csak 2007 szeptemberében tudta meg, hogy nem beépíthető. P. F. tanú is azt állította (16. jegyzőkönyv), hogy csak 2007 szeptemberében a főépítész leveléből tudták meg, a terület övezeti besorolása erdő, amely nem beépíthető. A 2007. szeptemberi tudomásszerzés viszont biztosan nem felel meg a valóságnak, mert a felperes által 2007. július 23-án a D. Zrt.-vel kötött adásvételi szerződés kifejezetten rögzítette, hogy a terület építéshatósági besorolása védelmi erdő. A felperes pedig vevőként elismerte, hogy tisztában van az ingatlan-nyilvántartástól eltérő állapottal. Mindezen körülményekből megállapítható, hogy a felperes által érvényesített kár az ingatlan-nyilvántartás tartalmával biztosan nincs okozati összefüggésben.

E mellett nincs magyarázat arra sem, hogy ha: reális az előszerződésben szereplő forgalmi érték, akkor a felperes 2007. június 7-én, illetve 2007. július 23-án hogyan tudta az ingatlan több mint felét (24056/45912) 40.200.000 forintért megvásárolni.

Az adó- és értékbizonyítvány valótlan tartalmára történt felperesi hivatkozás sem alapozhatja meg a IV. rendű alperes felelősségét, mert azt a polgármesteri hivatal adta ki, azaz a IV. rendű alperestől elkülönülő jogi személy, akiért a IV. rendű alperest helytállási kötelezettség nem terheli.

A Ptk. 6. §-ra alapított kártérítési igényt az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem vizsgálta, de a IV. rendű alperes alpolgármesterének téves szóbeli tájékoztatására alapított bizonyítás lezajlott, ezért a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján nem volt annak akadálya, hogy az ítéltábla a IV. rendű alperessel

szembeni másodlagos keresetet elbírálja. Azt az alpolgármester elismerte, hogy ipari terület beépíthetőségére vonatkozó tájékoztatást adott, de a felperes képviselőjének a konkrét ingatlan beépíthetőségének megállapítása érdekében a Fővárosi Szabályozási Kerettervet átadta és őt a főépítészhez irányította. A főépítész pedig 2007. szeptemberi levelében a megfelelő tájékoztatást megadta. A felperest tehát ebből a magatartásból kár nem érhet. A felelősség egyezségben történt elismerése pedig az önhiba hiányának megállapítását is kizárja.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét részben megváltoztatta, és a felperes keresetét, jogalap hiányában a IV. rendű alperessel szemben is elutasította, míg a II. rendű alperessel szemben hozott elutasító rendelkezést helybenhagyta.

A felperes csatlakozó fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a II. rendű alperes másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján állapította meg. A IV. rendű alperes fellebbezése eredményes volt, ezért a felperest kellett a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján első- és másodfokú perköltségének megfizetésére kötelezni. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú perköltség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés c) pontja alapján 1.000.000 forintban állapította meg, míg a másodfokú perköltség összegét a 3. § (5) bekezdésére figyelemmel, de a másodfokú eljárás munkaigényére figyelemmel a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben 250.000 forintban állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére a felperes köteles az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. március 29.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: