

A Fővárosi Ítéltábla a Jávör és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Cziráky Gábor jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. szeptember 28. napján kelt 24.P.27.750/2010/4. szám alatti ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 5.000 (ötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 100.000 forint és ezen összeg után 2008. október 9. napjától járó havi 3 %-os kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A kereseti kérelem jogalapját a Ptk. 6. §-ára és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére, valamint 349. §-ának (1) bekezdésére alapította.

Előadta, hogy a b-i ingatlanak $\frac{3}{4}$ részbeni tulajdonosa, a további $\frac{1}{4}$ rész H. J. P. tulajdona. 2008. június 9-én tulajdonostársával ingatlan-tulajdonközösséget megszüntető szerződést kötött, amelyben 2.300.000 forint vételár megfizetése mellett magához váltotta H. J. P. $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét. A szerződésben rögzítették, hogy a vételárat a CIB Banktól felveendő kölcsönből kívánja teljesíteni. A szerződés szerint az eladó szavatol az ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért, ide nem értve a tulajdoni lap III/13. sorszáma alatt bejegyzett végrehajtási jogot, amely a J. Kft. javára került bejegyzésre 93.274 forint és járulékaik erejéig. Ez a végrehajtási jog 2008. június 16-án törlésre került. A szerződés szerint az eladó hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog viszont csak akkor lesz bejegyezhető, ha a vételárat teljes egészében átvette, a bejegyzési engedélyt külön nyilatkozattal adja meg.

A felperes csatolta a 2008. június 9-én kelt kölcsön- és kezesi szerződést is, amely szerint a hitelező P. Kft. H. J. adós részére 2.200.000 forint hitelt nyújtott 4 hónapos lejáratra, e tartozás visszafizetéséért a felperes készfizető kezességet vállalt. A felperesi előadás szerint abban állapodtak meg, hogy a vételárból 2.200.000 forintot a hitelezőnek fog megfizetni. 2008. június 17-én a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően a felperes hitelkérelmet nyújtott be a Bankhoz, azonban kérelmét elutasították, mert a friss tulajdoni lapon III/15. sorszám alatt az APEH javára 1.151.173 forint és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre. A felperes szerződéses kötelezettségét teljesíteni nem tudta, így az ingatlanrész tulajdonjogát nem szerezte meg, ezzel szemben 2.200.000 forint és járulékaiért készfizető kezesi felelősséget vállalt. A felperes álláspontja szerint az alperes megszegte az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) 7. §-ának (1) bekezdését, mert a beadványokat nem az érkezési sorrendben jegyezte be a tulajdoni lapra. Álláspontja szerint ezt a tényt maga a tulajdoni lap sorszáma igazolja. A bejegyzés sorrendjéből arra következtetett, hogy az APEH javára a végrehajtási jog bejegyzését az alperes földhivatala nem széljegyezte. Erre tekintettel szükségtelennek tartotta a szerződés megkötése előtti tulajdoni lap csatolását. Előadta, hogy a kár azzal következett be, hogy a tulajdonjogot nem tudta megszerezni, ezért a kártérítés vonatkozásában az időelőttiség nem állapítható meg. 100.000 forintot meghaladó kára viszont akkor fog bekövetkezni, ha a kezesi szerződés alapján a tartozást behajtják.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Arra hivatkozott, hogy az alperes jogellenes magatartást nem tanúsított. Csatolta az ingatlan tulajdoni lapjának munkapéldányát, amely szerint a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem előbb érkezett, mint a felperes tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelem. Ezért az volt az álláspontja, hogy ha a felperes a tulajdoni lap másolatot a szerződés megkötése előtt beszerzi, akkor láthatta volna a végrehajtási jog APEH javára történő széljegyzését. A felperes nem mellékelte a szerződéskötés előtt kiváltott tulajdoni lapot, ezért a széljegyzés hiányát nem bizonyította. A kár összegét sem találta igazoltnak, mert a felperes nem bizonyította, hogy a bank a hitelfelvételt megtagadta, és azt sem, hogy milyen számítás eredményeként érvényesít 100.000 forint és kamatai iránti igényt. Hivatkozott arra is, hogy a követelés időelőtti, mert a szerződésszegéssel okozott kár érvényesítésének meg kell előzni a közigazgatási jogkörben okozott kártérítés iránti igényét, hiszen csak a szerződéses jogviszonyban meg nem térült összeg tekinthető kárnak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 forint perköltséget, az állam javára pedig külön felhívásra hiányzó 3.000 forint feljegyzett kereseti illetéket. Az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében meghatározott általános, és a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében meghatározott különös feltételek alapján vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes a jogellenes magatartást abban jelölte meg, hogy az alperes megsértette az Inytv. 7. §-ának (1) bekezdésében

rögzített rangsor elvét. Eszerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. A felperes által meg nem cáfolt alperesi állítás szerint, amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodás előtt a vevő meg kívánt győződni az ingatlanokra bejegyzett terhekről, úgy ezt megtehetette volna. Ezért önmagában az, hogy az APEH végrehajtási jogának bejegyzésére a tulajdonjog-fenntartással történt eladása tényének bejegyzése után került sor, még nem bizonyítja a földhivatal jogsértő eljárását. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség abban, hogy az alperes jogellenes magatartásával neki 100.000 forint összegű kárt okozott. E kötelezettségének viszont jogellenes magatartás és igazolt kár hiányában nem tett eleget. Nem látta alaposnak a felperes kárigényét a Ptk. 6. §-a alapján sem, mert az ott meghatározott konjunktív feltételek közül az önhibán kívüli károsodás megállapítására biztosan nincs lehetőség, mivel a felperes a közös tulajdont megszüntető szerződés megkötését megelőzően ellenőrizhette volna az ingatlan-nyilvántartási állapotot.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben az ítélet megváltoztatását és az alperes marasztalását keresete szerinti kérte, továbbá első- és másodfokú perköltséget igényelt. Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás, mert a rangsor elvét sértő bejegyzés ténye önmagában igazolja, hogy az APEH javára a végrehajtási jog nem volt széljegyezve a tulajdoni lapon. Ha ugyanis a széljegyzés megtörtént volna, abban az esetben csak az APEH javára bejegyzendő végrehajtási kérelem elbírálását követően kerülhetett volna sor a felperesi kérelem teljesítésére az Inyvtv. 7. §-ának (1) bekezdése alapján. Téves ezért az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy: ha a felperes betekintett volna a tulajdoni lapba, ott széljegyet talál. Alperes ugyanis nem bizonyította, hogy a szerződéskötés időpontjában az APEH javára a végrehajtási kérelem széljegyzése megtörtént. Az alperes tehát jogellenes magatartást tanúsított, amikor a széljegyzést a beérkezéskor elmulasztotta. Emiatt nem tudott a felperes bankhitelt felvenni és nem tudta megszerezni a szerződés szerinti tulajdonjogot, amelyből őt kár érte és további kár fenyegeti a Budapesti IV. és XV. kerületi Bíróság 2012. február 1. napján kelt 5.P.21.276/2011/14. számú, a felperest a kezesi felelősség alapján marasztaló ítéletére figyelemmel. Nem valós ezért, hogy a kár bekövetkezése ne lenne bizonyított. A felperes közbenső ítéletet kért a kár összegszerű bizonyítása érdekében, ezt azonban a bíróság nem teljesítette, noha a jogellenesség, a kár bekövetkezése és az okozati összefüggés bizonyított, a jogalap a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és 6. §-a alapján is fennáll.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte és perköltséget igényelt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése és indokai helytállóak, mert a tulajdoni lap munkapéldányával igazolta, hogy a végrehajtási jog széljegyzése megtörtént, így a szerződés megkötése előtt arról a felperes tudomást szerezhetett volna, ha a tulajdoni lapot megtekinti. A felperes a kár bekövetkezését és az okozati összefüggés fennállását sem bizonyította.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. §-ának (4) bekezdés).

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntése és lényegében annak indokai is helytállóak, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a következőkkel egészít ki.

A földhivatali eljárásában okozott kár megtérítésére a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján az tarthat igényt, aki a jogellenes, kárt okozó magatartás kifejtésekor a földhivatal ügyfele. A perbeli tényállás mellett a felperes akkor hivatkozhatna alappal az APEH végrehajtási joga széljegyzésének elmaradására, ha a kérelem benyújtását követően, a saját tervezett szerződéskötése kapcsán a tulajdoni lap másolatot kiváltotta volna. Enélkül a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése szerinti jogviszony nem jön létre, annak speciális feltétele sem vizsgálható, hiszen a jogorvoslati jogosultság az ügyfelet illeti meg. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes felelőssége elvileg vizsgálható lenne, de a tulajdoni lap másolat kiváltásának hiányában az alperes jogellenes magatartása és a felperes károsodása közti okozati összefüggés kizárt. A felperes ügyféli minőségének hiánya a kereseti kérelem teljesíthetőségét már önmagában kizárja. Jelen ügyben azonban a felperes a kár bekövetkezését sem igazolta. A kár bekövetkezésének ténybeli alapjaként azt jelölte meg, hogy nem tudta az ingatlan $\frac{1}{4}$ hányadának a tulajdonjogát megszerezni. Önmagában azonban a tulajdonjog megszerzésének elmaradását nem lehet kárként felfogni. A tulajdonjog megszerzésének elmaradása csak akkor okozhatott volna a felperesnek kárt, ha a szerződés alapján a vételár teljesítése megtörténik. A felperes viszont maga sem állította, hogy a vételárat megfizette volna, hanem arra hivatkozott, hogy a teljesítéshez kölcsönt nem tudott felvenni. A szolgáltatások egyenértékűségéből következik, hogy teljesítés hiányában a tulajdonjog megszerzésének elmaradása a felperesnek kárt nem okozhatott. A kár másik ténybeli alapjaként a felperes arra hivatkozott, hogy az eladó tartozásáért készfizető kezességet vállalt. A szerződéskötés azonban nem lehet kár, mert nem illeszthető be a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdésében meghatározott kár fogalmába. A szerződéskötési szabadság elvéből következik, hogy a felperes a készfizető kezesi szerződést szabad akaratából kötötte meg, annak a tulajdonközösséget megszüntető szerződés legfeljebb indoka volt, de ez semmilyen okozati összefüggésben nem áll a felperes által állított alperesi jogellenes magatartással. Kár hiányában nem jön létre szerződésen kívüli kártérítési jogviszony, a felperes keresete ez okból sem teljesíthető. Emellett a felperes megalapozatlanul hivatkozott arra is, hogy a rangsor elvének megsértéséből egyértelműen következik a végrehajtási jog széljegyzésének hiánya. A rangsor elvének megsértése elvileg bekövetkezhethet a széljegyzés hiánya miatt, de megtörténhet a széljegyzés mellett, a széljegy figyelmen kívül hagyása miatt is. Jelen esetben az alperes a tulajdoni lap munkapéldányával igazolta, hogy a végrehajtási kérelem széljegyzése megtörtént,

amelyből az következik, hogy a rangsor elvének megsértése nem a széljegyzés hiánya miatt következett be. A széljegyzés hiányának, mint alperesi jogellenes magatartásnak a bizonyítása a felperest terhelte, amely nem volt eredményes. Erre figyelemmel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy jogellenes magatartás és kár hiányában a felperes keresete nem teljesíthető.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek mértékét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség felében állapított meg.

Budapest, 2012. május 10.

. 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: