

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.578/2012/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Papp Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Durajda Pál ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. július 13. napján kelt 2.P.20.963/2012/4. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

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

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 237 500 (kettőszázharminchétezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **(település neve, ingatlan 1. címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan az alperes, míg a szomszédos, **(ingatlan 2. címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan a felperes tulajdonát képezi. A felperesi ingatlan korábbi tulajdonosa a két ingatlan közös határvonalára épített vályogépületet 2002-ben elbontatta. A felperes kérelme alapján **(település neve)** Város Polgármesteri Hivatal jegyzője a 2006. június 8. napján jogerőre emelkedett 3509/9/2006. számú határozatával egy üdülőház felperesi ingatlanon történő létesítésére vonatkozó építési engedélyt adott ki. Az építkezés költségeinek finanszírozásához a felperes - a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériummal 2007. május 31. napján kötött támogatási szerződés alapján - 9 000 000 Ft összegű vissza nem térítendő állami támogatásban részesült. Ezt követően a felperes a jogerős építési engedély alapján 2007. tavaszán megkezdte az üdülőház építését. Az alapárok kiásása után az alperes birtokvédelmi eljárást kezdeményezett a jegyzőnél arra hivatkozva, hogy a kiásott alap az ő tulajdonát képező ingatlanra nyúlik át. A jegyző birtokvédelmi kérelmet elutasító határozatával szemben az alperes keresetet terjesztett elő a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróságon, kérve a felperesi birtokháborítás megállapítását, és - az álláspontja szerint irányadó, korábban kialakult beépítési mód szerinti törésponttal

rendelkező határvonal figyelembevétele mellett - az eredeti állapot helyreállítását. Kereseti kérelme alátámasztásául ingatlan-nyilvántartási térképmásolatot csatolt, amely a perbeli ingatlanok határát törésvonallal ábrázolta.

A birtokvédelmi per időtartama alatt jelen per felperesének kérelmére közigazgatási eljárás indult, amelynek során a Hódmezővásárhelyi Körzeti Földhivatal a 2008. szeptember 22. napján meghozott 291/2008. számú határozatával a perbeli földrészeket közös határvonalát kijavította az ingatlan-nyilvántartási térképen oly módon, hogy a korábbi törésponttal ábrázolt határvonalat egyenes vonalúra változtatta. A Csongrád Megyei Földhivatal a 2008. november 10-én kelt 34-17/2008. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A jogerős közigazgatási határozat indokolása szerint a perbeli ingatlanok térképi határvonala 1968-an még egyenes volt, az 1970-ben készült fotótérkép kiértékelése során azonban térképezési hiba történt, amelynek következtében az ingatlan-nyilvántartási térkép a határvonalat törésponttal ábrázolta.

Jelen per alperese pert indított a jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt, kérve annak hatályon kívül helyezését. A Csongrád Megyei Bíróság 14.K.20.249/2009/14. számú ítéletével a keresetet elutasította.

A birtokvédelmi perben az elsőfokú bíróság beszerezte és a peranyag részévé tette a teljes közigazgatási eljárás anyagát, továbbá szakértői bizonyítást is lefolytatott, amelynek alapján megállapította, hogy a jelen per felperese által kiásott alapárok a jogerős földhivatali határozat szerint kijavított, egyenes vonalú határvonal mentén található, és nem nyúlik át a felperes ingatlanára. Erre figyelemmel a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság a 2.P.20.455/2007/64. számú - a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.21.753/2009/6. számú ítéletével 2009. október 9. napján jogerőre emelkedett - ítéletével a keresetet elutasította.

A fent részletezett peres és közigazgatási eljárásokra figyelemmel a felperes az építkezést leállította, és a 2008. február 20. napján kelt kérelmében kezdeményezte a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalnál a támogatási szerződés akként történő módosítását, hogy a beruházás I. mérőföldkövének időpontja 2008. július 30. napjáról 2009. január 30. napjára változzon. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium a határidő-hosszabbításhoz nem járult hozzá, ezért a felperes 2008. július 29. napján bejelentette, hogy a szerződésben rögzített 2008. szeptember 1. napjáig az építkezést befejezni nem tudja, ezért a szerződéstől eláll. Nyilatkozatát a minisztérium tudomásul vette, így a támogatás folyósítására nem került sor, a felperes pedig az építkezést azóta sem folytatta.

A felperes keresetében 13 485 556 Ft és ennek 2010. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest kártérítés jogcímén. Keresetének indokolása szerint az alperes az általa is ismert térképezési hibát kihasználva területszerzési szándékból hivatkozott az előzményi perben a határvonal törésére, holott tisztában volt azzal, hogy a közös határvonalon álló korábbi épület sem nyúlt át az ő ingatlanára, mint ahogy azzal is,

hogy a határvonal már akkor is egyenes volt, amikor 1995-ben a saját ingatlanát megvásárolta. Álláspontja szerint a birtokvédelmi ügyben az alperes perlekedése eleve rosszhiszemű volt, ezzel a rosszhiszemű magatartással okozati összefüggésben neki (a felperesnek) a követelt összegű kárt okozta, amely az építési költségek emelkedéséből, az alapárok helyreállításának költségéből, a pályázati anyag elkészítéséért kifizetett összegből, valamint a beruházási támogatás elvesztéséből tevődik össze.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy perlekedése nem lehetett rosszhiszemű, hiszen a közhiteles ingatlan-nyilvántartási térkép a birtokvédelmi eljárás megindításakor a két ingatlan határát törésvonallal ábrázolta, s a térképezési hiba csak a birtokper során vált felismerhetővé. Érvelése szerint a birtokvédelmi per és a felperesi oldalon esetlegesen bekövetkezett károk között nincs okozati összefüggés. Kifejtette, hogy miután a felperes az építkezést nem valósította meg, az építési költségek emelkedése folytán kára nem keletkezhetett, és a ki nem fizetett támogatás sem tekinthető elmaradt haszonnak. Hangsúlyozta, hogy a felperes az épületet azóta sem építette fel, az pedig, hogy a pályázat alapján kötött szerződéstől elállt, saját döntése volt, annak következményeit nem háríthatja át reá.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, s a felperest 250 000 Ft perköltség alperes részére történő megfizetésére kötelezte. Határozatának indokolása szerint a birtokvédelmi eljárás megindításakor az ingatlan-nyilvántartási térkép a perbeli ingatlanok közös határvonalában törést ábrázolt. Az alperes a közhiteles térképmásolatban bízva kezdeményezte a birtokvédelmi eljárást a felperessel szemben. Nem tudott és nem is tudhatott arról, hogy a határvonal ábrázolása során térképezési hiba történt, így nem állapítható meg, hogy birtokvédelmi igényének érvényesítésekor rosszhiszeműen járt volna el. Rámutatott továbbá, hogy a felperes által megjelölt károk bekövetkezése és az alperes által indított birtokvédelmi eljárások között nincs okozati összefüggés. A felperes ugyanis az építkezést nem folytatta, így az építési költségek emelkedése nem eredményezett nála vagyoni hátrányt, a pályázati anyag elkészítésével kapcsolatos költsége akkor is felmerült volna, ha igénybe tudja venni a pályázati támogatást, emellett a felperes az elsőfokú körzeti földhivatali határozat ismeretében kezdeményezhette volna a támogatási szerződés módosítását ahelyett, hogy attól elállt.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása, az alperes 9 500 000 Ft és kamatai megfizetésére történő kötelezése iránt. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Fellebbezési okfejtése szerint a jó-, vagy rosszhiszeműség kérdésének vizsgálatánál "valóságnak" az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotot kell tekinteni, míg "látszatnak" a téves földhivatali bejegyzést. Az elsőfokú bíróság a "látszatot" minősítette valóságnak és a valóságot "látszatnak", ezért a jó- és rosszhiszeműség vizsgálatánál is téves következtetésre jutott. Hangsúlyozta, hogy

az alperes folyamatosan, éveken keresztül láthatta a közös telekhatáron álló hátsó fal törés nélküli egyenes vonalát, így a valóságról, azaz a határ egyenes vonaláról tudott, és ehhez képest tudnia kellett arról is, hogy a töréspontot mutató ingatlan-nyilvántartási térkép téves, az csupán látszat, mindez pedig az alperes kártérítési felelősségét megalapozza. Hangsúlyozta, hogy kérte a támogatási szerződésben megjelölt befejezési határidő módosítását, kérelmét azonban a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal Csongrád Megyei Kirendeltsége elutasította, s emiatt volt kénytelen elállni a támogatási szerződéstől. Fenntartotta, hogy amennyiben az alperes nem indítja meg a birtokvitát, nem lett volna akadálya annak, hogy a beruházást megvalósítsa és ennek keretében igénybe vegye a 9 000 000 Ft összegű állami támogatást. Ettől a vagyongyarapodástól azonban az alperes magatartása miatt esett el, így az okozati összefüggés megállapítható. A fellebbezési eljárásban érvényesített további 500 000 Ft kárigényét a pályázat elkészítésével kapcsolatban felmerült költségére alapozta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy a közhiteles és nyilvános ingatlan-nyilvántartásban bízva tiltakozott a felperesi építkezés ellen olyan időpontban, amikor a térkép szerint a felperesi építmény alapja valóban átnyúlt az ő ingatlanára, ez volt tehát a valóság és egyben a látszat is. Hangsúlyozta, hogy a térképezési hibát laikusként nem ismerhette fel, a birtokvédelmi eljárás megindításakor jóhiszeműen járt el. Véleménye szerint a felperesnek az építkezés megkezdése előtt ki kellett volna váltania az ingatlan-nyilvántartási térképet, amelyen láthatta volna a töréspontot. Ha ezt nem tette, nem járt el kellő gondossággal, ha viszont igen, úgy ő volt rosszhiszemű az építkezés megkezdésekor. Kiemelte, hogy a felperes a határvíta eredményétől függetlenül folytathatta volna az építkezést, tudnia kellett ugyanis, hogy pervesztessége esetén a bíróság a Ptk. túlépítésre vonatkozó szabályait alkalmazhatta volna. Ez pedig megközelítően sem eredményezett volna olyan mértékű kárt, mint amit állítása szerint az építkezés elmaradása okozott neki, figyelemmel arra is, hogy az épület lebontásának, mint az okszerű gazdálkodással ellentétes jogkövetkezménynek az elrendelésére nem kerülhetett volna sor.

A felperes az alperesi ellenkérelemre benyújtott észrevételében kiemelte, hogy az engedélyezési terv részét képező helyszínrajz a perbeli ingatlanok közös oldalvonalát törés nélküli egyenes vonalban tüntette fel, ezért ő (a felperes) a földhivatali térképen szereplő határvonal téves töréspontjáról nem tudott és nem is kellett tudnia. Hangsúlyozta, hogy amennyiben tovább folytatja az építkezést a telekhatár-vita felmerülését követően, és utóbb az alperesi álláspont helyessége igazolódik, úgy rosszhiszemű túlépítőnek minősült volna.

A fellebbezés nem alapos.

A felperes a Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapítottan kártérítés jogcímén érvényesítette követelését az alperessel szemben. Az általános polgári jogi kártérítési felelősség megállapításának feltételei: a kár bekövetkezése, a károkozóként megjelölt magatartás jogellenessége, a jogellenes magatartás és a kár bekövetkezése közötti okozati összefüggés fennállása, valamint a károkozó magatartás felróhatósága. E feltételek konjunktívák, bármelyik hiánya esetén a kártérítési felelősség nem állapítható meg. A perbeli esetben a felperes megnyugtatóan igazolta, hogy az általa tervezett építkezéshez jogerős építési engedéllyel rendelkezett, az építési költségek finanszírozásához 9 000 000 Ft összegű vissza nem térítendő állami támogatást nyert el, s az építkezést megkezdte. Tény az is, hogy az alperes által kezdeményezett birtokvédelmi eljárás megindulását követően az építkezés abbamaradt, s az azóta sem valósult meg, így a felperes a pályázaton elnyert támogatás összegét nem kapta meg. Minderre figyelemmel arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy az állami támogatás elvesztése, valamint a pályázat elkészíttetésével kapcsolatban felmerült költségei következtében vagyoni hátrány, azaz kár érte. A rendelkezésre álló peradatok alapján az sem zárható ki - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával -, hogy az alperes által kezdeményezett birtokvédelmi eljárás és a felperest ért kár között kimutatható az okozati összefüggés. Ugyanakkor helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk. 339. § (1) bekezdésén alapuló általános kártérítési felelősség további nélkülözhetetlen feltétele, a károkozó magatartás felróhatósága nem állapítható meg. Nem vitás tény ugyanis, hogy a birtokvédelmi eljárás megindításakor az ingatlan-nyilvántartási térkép a perbeli ingatlanok határát törésvonallal ábrázolta, amelyre tekintettel az akkori térképállapot szerint a felperes által megvalósítani kívánt épület alapja átnyúlt az alperesi ingatlanra. Ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes nem tudta és nem is kellett tudnia azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási térkép hibás, és ténylegesen a két ingatlan határa egyenes vonalú. Lényeges ugyanis, hogy az ingatlan-nyilvántartás - s az annak részét képező ingatlan-nyilvántartási térkép is - az ott feltüntetett tényeket, adatokat, - köztük a földrészletek határvonalait - közhitelesen tanúsítja. A közhitelesség Inyvtv. 5. §-ában rögzített elvből következően törvényes vélelem szól amellett, hogy az ingatlan-nyilvántartás az abban feltüntetett jogok, tények, adatok tekintetében valós és helyes. Téves az a felperesi álláspont, miszerint az alperes észlelhette, hogy a természetben ténylegesen egyenes vonalú a két ingatlan közötti határ, s ennek alapján fel kellett ismernie azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási térkép nem a valóságos állapotot tükrözi. Az alperes ugyanis legfeljebb a térkép és a valós helyzet közötti eltérést észlelhette, azt azonban nem tudhatta és az általában elvárható gondosság mellett nem is kellett tudnia, hogy az eltérés oka térképezési hibára vezethető vissza. Mindaddig, amíg a közigazgatási eljárás keretében feltárássra nem került a papír alapú térkép hibája, az alperes nem tudhatta, hogy a természetbeni tényleges állapot felel meg a jogszerű helyzetnek. Az, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartást tekintette helyesnek a helyszíni állapottal szemben, nem róható a terhére, s így az sem, hogy jogosnak vélt birtokvédelmi igénye érvényesítése érdekében a jogszabály biztosította birtokvédelmi lehetőségeket igénybe vette.

Miután az alperesi magatartás felróhatóságának hiányában az alperes kártérítési felelősségét nem találta megállapíthatónak, az ítéletábra, mint szükségtelent mellőzte

annak vizsgálatát, hogy a felperes az építkezés abbahagyásával, illetve a támogatási szerződéstől való elállásával közrehatott-e kára bekövetkezésében.

Minderre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes fellebbezési eljárással felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Szeged, 2012. december 5.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla sk.
táblabíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró