

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.483/2012/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Kardos Norbert ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a Dr. M. S. jogtanácsos által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti perében a Nyíregyházi Törvényszék 5.P.22.325/2010/22. számú ítélete ellen a felperes 24. és 26. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 80 000 (Nyolcvanezer) forint összegű másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az 511 m² alapterületű, ... belterület **"x1"** helyrajzi számú, szám alatti ingatlan és a vele szomszédos - korábban egy harmadik ingatlannal együtt azzal egy telket képező - 827 m² alapterületű, belterület **"x2"** helyrajzi számú, ... szám alatti ingatlan határvonalait a jogosultak az 1930-as évektől kezdődően folyamatosan, változatlanul a természetbeni állapotnak megfelelően használják.

Az 1981. évben készített ingatlan-nyilvántartási térkép a tényleges állapottól eltérően helytelenül ábrázolta az ingatlanok közötti határvonalat, ebből következően helytelenül került rögzítésre az ingatlan-nyilvántartásban a két ingatlan határvonala és alapterülete. Az ingatlan-nyilvántartás így módosult adatai szerint az **"x1"** helyrajzi számú ingatlan alapterülete 610 m².

Az 1997. évi - az ingatlan-nyilvántartás átalakításának alapját képező - új felmérés során a természetbeni állapotot rögzítették, de a térkép szerkesztése során azt nem vették

figyelembe, hanem továbbra is a hibásan kialakított térkép alapján határozták meg az ingatlan-nyilvántartásban a határvonalat és az alapterületeket.

A 2005. évben forgalomba adott digitális földi új felmérés technológiával készült ingatlan-nyilvántartási térkép továbbra is a helytelenül rögzített határvonal alapján készült, a pontosabb mérési módszerek alkalmazása következtében az **"x1"** helyrajzi számú ingatlan alapterülete 622 m²-re változott.

A ... belterület **"x2"** helyrajzi számú ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdonjogát a 37824/1989.04.06. bejegyző földhivatali határozat szerint tartás jogcímén a **H.K.P.** szerezte meg.

A belterület **"x1"** helyrajzi számú ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdonjogát a korábbi tulajdonossal, a **"y"** Bank Rt-vel 2004. szeptember 20. napján kötött és 2004. október 8. napján módosított adásvételi szerződés alapján 112 500 000 forint vételárért a 32096/2005.01.17. földhivatali bejegyző határozat szerint a felperes szerezte meg.

Az adásvételi szerződés 1.1 pontjában a felek rögzítették az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatait. Az 1.3. pont értelmében a felperes jogi képviselője által a számítógépes rendszeren keresztül 2009.09.14. napján beszerzett tulajdoni lap-másolat szerint az ingatlan tehermentes. A 2.1. pont szerint a felperes megtekintett és ismert állapotban veszi meg az ingatlant. A 3.3. pontban a felek rögzítették, hogy a felperes az ingatlan műszaki állapotát a szerződéskötés előtt megvizsgálta és megismerte, az ingatlan ellenértékét a felek annak műszaki és jogi állapotának ismeretében alakították ki.

2007. január 22. napján a felperes felszólította a **H.K.P.** jogutódjának minősülő **H.G.K.E.**, hogy a kerítésen kívül lévő, jogtalanul használt 108 m² területet bocsássa a birtokába.

A felhívásnak a H. G.K.E. nem tett eleget, a felperessel szemben a Nyíregyházi Városi Bíróság előtt 25.P.20.572/2007. számon a terület elbirtoklásának megállapítása iránt pert indított. A per tárgyalását a bíróság a közigazgatási eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A közigazgatási hatóság a telekalakítási engedély iránt indult eljárást a térképészeti nyilvántartás vizsgálata végett felfüggesztette. Az újabb eljárás eredményeképpen a ... Körzeti Földhivatal a 2007. december 12. napján kelt 3409-8/2007. ügyiratszámú határozatával rendelkezett a térképezési hiba kijavításáról, amely alapján az ingatlan-nyilvántartásban a belterület **"x1"** helyrajzi számú ingatlan alapterülete 511 m²-re változott. A határozat indokolása tartalmazta, hogy a digitális alaptérkép alapjául szolgáló mérési vázlat a természetbeni használatot ábrázolta, de a felmérés kiértékelése nem a természetbeni állapotnak megfelelően történt. Az elsőfokú közigazgatási határozatot a..... Megyei Földhivatal a 2008. január 29. napján kelt 9-2/2008. ügyiratszámú határozatával helybenhagyta azzal az indokolással, hogy az 1981-ben illetve 2005-ben forgalomba adott térképek készítésekor térképezési hibát követtek el, amelyet az ingatlanügyi hatóság bármikor, időbeli korlátozás nélkül kijavíthatott. A jogerős közigazgatási határozat bírósági

felülvizsgálata iránt a felperes a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságon 3.K.20.522/2008. számon folyamatban volt perben keresetet terjesztett elő. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság - a perben kirendelt **J. A.** igazságügyi földmérő szakértő szakvéleményének értékelése alapján - a 2008. november 24. napján kelt 3.K.20.522/2008/15. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolása szerint a bírósági eljárásban bevezetett térképészeti szakértő alátámasztotta azt a ténymegállapítást, hogy az 1981. évi térképezésnél vagy az 1997. évi térképezésnél a mögöttes mérési vázlatok és helyszíni felmérési adatok ellenére tévesen rögzítették a nyilvános térképre az "**x1**" és "**x2**" helyrajzi számú ingatlanok határait. A hibás térképezés közvetlen következménye volt a hibás területszámítás, mert a térképezési munkarészek szerint a felperes ingatlanának a területe nem 622 m², hanem 511 m². Az ingatlant érintően tehát térképezési hiba állt fenn, ezért a földhivatal a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően hozott kijavítás végett határozatot. A Legfelsőbb Bíróság a 2009. november 18. napján kelt Kfv.IV.37.137/2009/9. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes módosított keresetében kérte kötelezni az alperest 3 200 000 Ft tőke, a tőke után 2008. január 29. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok és a perköltség megfizetésére. Előadta, hogy az alperesi károkozó jogellenes magatartás nem a térkép kijavítása, hanem magának a térképezési hibának az elkövetése volt. A felperes annak kifejezett tudatában vásárolta meg az ingatlant, hogy a területe 610 m², és így lehetősége lesz azon parkolóhelyek kialakítására, mivel az ingatlant irodaházként hasznosította. Amennyiben tudatában lett volna annak, hogy az ingatlan területe lényegesen kisebb mint az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adat, úgy abban az esetben megfelelően kevesebb összegű vételárat fizetett volna, vagy meg sem vásárolta volna az ingatlant. A térképezési hibával összefüggésben a felperest az elveszett területrésze miatt kár érte. A kárt először abban állította, hogy az ingatlan forgalmi értéke az elveszett területrésze jutó értékkel csökkent, amely egy esetleges továbbértékesítésénél a vételár csökkenésében nyilvánul meg. A későbbiekben abban határozta meg a kárt, hogy többet fizetett az ingatlanért az eladó részére, mint amelyet a valóságban kellett volna, hiszen egyébként 111 m² terület ellenértékét nem fizette volna meg.

Az alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az alperesi részről nem tanúsítottak jogellenes magatartást, a jogszerű eljárást a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a jogerős ítélet - és a felülvizsgálati ítélet - is megállapította. A felperes nem bizonyította, hogy kár érte, hiszen a természetbeni határok nem változtak meg a térképi hiba kijavítását követően, az adásvétel során a felperes részéről az ingatlan állapotát megtekintették, a vétel tárgya a ténylegesen használható, a kerítés által határolt területnek megfelelően került megállapításra. Hivatkozott arra, hogy a felperes nem merítette ki a jogorvoslati jogát, mert a 2005. évben készült újabb térképészeti felmérés után nem élt jogorvoslattal. Elévülési kifogást is előterjesztett, hiszen a térképészeti hiba elkövetése óta több mint öt év eltelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest az alperes részére 220 000 Ft perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint a felperes 2004. szeptember 20. napján vásárolta az ingatlant, tehát a 2005. évben készült térképészeti felmérést követő határozat meghozatalakor tulajdonosa volt az ingatlanoknak. Az ingatlanszerkesztés adatairól így értesült, arra észrevételt nem tett, jogorvoslati jogát nem merítette ki. Hiányzik az alperes részéről a jogellenesség és ezen belül a felróhatóság. A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a jogerős és felülvizsgálati ítélet megállapította, hogy a földhivatal jogszerűen járt el a térképezési hiba kijavításakor. A felperest kár nem érte, megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, ehhez képest a telek határai nem változtak a térképezési hiba kijavítását követően. A természetbeni használati állapot pedig megfelelt a vételkori állapotnak.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a felperes módosított keresetének való helyt adást, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Felhívta a figyelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet helyesen állapította meg, hogy a térképezési hiba kijavítására jogszerűen került sor, de ennek a megállapításnak a jogvitában nincs jelentősége, mivel jogellenes magatartásnak nem a térképezési hiba kijavításának a tényét, hanem magának a térképezési hibának az elkövetését jelölte meg, figyelemmel arra, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás mint közhiteles nyilvántartás adataiban bízva járt el, amely a térképezési hibára tekintettel helytelen adatokat tartalmazott. A kereset jogalapját az elsőfokú bíróság ebben a részben nem is vizsgálta. Helytelen az a hivatkozás, hogy a 2005. évi térképi ábrázolással szemben a jogorvoslat hiánya kizárja a kártérítési felelősséget. A 2005-ös térkép olyan telekhatárokkal és területtel ábrázolta a felperesi ingatlant, mint amilyen határokat és területet a felperes maga is fennállónak tudott a szerződés megkötésekor, ezért semmilyen ésszerű ok nem volt arra, hogy az ábrázolással szemben jogorvoslattal éljen, nyilvánvalóan senki nem támad egy olyan határozatot, amely az általa jogszerűnek tudott valóságot és tényeket rögzíti. Helytelenül foglalt állást úgy az elsőfokú bíróság, hogy kár nem következett be. A megtekintett állapotnak nincs köze a telekhatárokhoz, mert egy ingatlan telekhatárait nem szemrevételezéssel, hanem a közhiteles ingatlan-nyilvántartás, ezen belül a térkép adatai alapján szokás megállapítani. Az ingatlant a felperes annak ismeretében és tudatában vette meg, hogy a kerítésen túli terület rész az ingatlanhoz tartozik, mivel az ingatlan területe a szerződés és annak megkötésének időpontjában hatályos ingatlan-nyilvántartási adatokhoz képest 110 m²-rel csökkent, így egyértelműen kára keletkezett, amely az elvesztett terület forgalmi értékét jelenti.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte, mivel az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helyes jogi következtetést vont le. Rámutatott arra, hogy a felperes a 2005. évben készült térképészeti felmérést követő határozat meghozatalakor a "x1" helyrajzi számú ingatlanoknak már a tulajdonosa volt, de a határozat ellen jogorvoslattal nem élt. Alperesi részről hiányzik a jogellenes magatartás, hiszen a földhivatal a térképezési hiba kijavításakor jogszerűen járt el. A felperesnek kára nem keletkezett, az ingatlant megtekintett állapotban vette meg,

ismerte annak műszaki és jogi állapotát, a szerződésben nem rendelkeztek arról, hogy az ingatlant megosztja egy kerítés, és ezáltal a telek másik részét a G.K. E. használja. A kijavítást követően a természetbeni telekhatárok nem változtak, a természetbeni használati állapot megfelelt a vételkori állapotnak, a kártérítési felelősség feltételei így hiányoznak.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését a következők szerint nem találta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság a közigazgatási jogkörben okozott károkért való felelősség feltételeinek a hiányára hivatkozva utasította el a felperes keresetét.

A polgári jogi kártérítési felelősség feltételei: 1./ a kár bekövetkezése, 2./ jogellenes károkozó magatartás, 3./ felróható károkozó magatartás, 4./ okozati összefüggés a kár bekövetkezése és a károkozó magatartása között, ezen felül közigazgatási jogkörben okozott károk esetében, hogy 5./ a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben úgy találta, hogy önmagában az a körülmény, hogy a felperes a 2005. évben készült újabb térképészeti felmérés után az elsőfokú közigazgatási határozat ellen nem élt fellebbezéssel, a jogorvoslati jogát a közigazgatási eljárásban nem merítette ki, még nem zárja ki az alperes kártérítési felelősségének a megállapítását.

A rendes jogorvoslat igénybevételének kötelezettsége nem önmagáért való szabályozás, hanem azt a kártérítési felelősség feltételeivel együttesen kell figyelembe venni. A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése szerint a károsult a kár elhárítása illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, és nem kell megtérítenie a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

A jogalkotó a károsult kárelhárítási kötelezettségének speciális rendelkezéseként vezette be a közigazgatási jogkörben okozott károk esetében a rendes jogorvoslat kimerítésének a kötelezettségét abban az esetben, ha a kár a rendes jogorvoslattal elhárítható volt. A jogellenes károkozó közigazgatási határozat korrigálásának elsődleges eszköze ugyanis a határozattal szembeni fellebbezés lehet, hiszen ebben az esetben a hiba még a közigazgatási eljárás keretén belül orvosolható.

Helytállóan hivatkozott arra a felperes, hogy nem volt alapja részéről a 2005. évi elsőfokú közigazgatási határozattal szemben fellebbezés előterjesztésének, mivel az ingatlan-nyilvántartás az általa ismert - a hibahatáron belüli - korábbi ingatlan-nyilvántartási adatokat tartalmazta. Nyilvánvalóan nem áll fenn a rendes jogorvoslat kimerítésének kötelezettsége a kártérítési felelősség szempontjából a károsult részéről, ha az általános elvárhatósági szabályok alapján nem terheli a kár elhárításának, megelőzésének a kötelezettsége, tekintettel arra, hogy az elsőfokú közigazgatási határozatból a kötelezettség nem ismerhető fel.

A 2005. évi hivatkozott elsőfokú közigazgatási határozat ellen előterjesztett fellebbezés nem lett volna alkalmas az állított kár elhárítására. A kár elhárítására értelemszerűen a kár bekövetkezése előtt van lehetőség. A felperes arra hivatkozott, hogy a 2004. évben megkötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartás ismeretében 610 m² területű ingatlant vásárolt, ennek megfelelő vételárat fizetett, holott az ingatlan valódi területe 511 m² volt, tehát a kára a különbözeti terület utáni vételár rész megfizetésével - azaz még a közigazgatási határozat meghozatala előtt - merült fel. A 2005. évi elsőfokú közigazgatási határozattal szemben előterjesztett eredményes fellebbezéssel már nem tudta volna az állított károsodást a felperes elhárítani, csak annak az lett volna a következménye, hogy a bekövetkezését hamarabb ismerhette volna fel.

A kár bekövetkezése esetére az alperes elévülési kifogása nem alapos.

A Ptk. 326. §-ának (2) bekezdése szerint ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra.

Arról, hogy a térképezési hiba következtében az ingatlan-nyilvántartásban tévesen került feltüntetésre az ingatlanok közötti határvonal és az ingatlanok területe, a felperes indokoltan a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság jogerős 3.K.20.522/2008/15. számú, 2008. november 24. napján kelt ítéletéből szerezhette tudomást. Mindaddig a követelés érvényesítésére irányadó elévülés nyugodott. Ehhez képest a Ptk. 326. §-a (2) bekezdésében előírt egy éven belül, 2009. július 13. napján terjesztette elő a felperes a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére irányuló keresetlevelét, így a kártérítési követelése még nem évült el.

Az ítélet tábla azonban úgy találta, hogy az alperesi magatartással okozati összefüggésben a felperesnek a keresetben érvényesített kára nem keletkezett.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek. Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használati jogot, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot.

A Ptk. szabályozza a tulajdon megszerzésének módjait (117-138. § és 598. §). Az ingatlan-nyilvántartási szerv területszámítási hibája folytán keletkezett téves bejegyzés tulajdonjogot nem hoz létre, ebből következően az a tény, hogy az ingatlan-nyilvántartás a természetbeni állapottal szemben a ... belterület "x1" helyrajzi számú ingatlan területét 610, majd 622 m²-ben jelölte meg, az érintett földrészlet vonatkozásában nem keletkeztette a felperes illetve jogelődje tulajdonjogát. A kőfalon túli, kerítéssel határolt terület tehát soha nem tartozott a felperes illetve jogelődje tulajdonába. Mindezek alapján a 111 m² nagyságú beépítetlen terület részforgalmi értékére mint vagyoni kárra való hivatkozás alaptalan, a felperes vagyona nem csökkent, a térképezési hiba kijavítása alapján a különbözeti területet a felperes nem „veszítette el”, tekintettel arra, hogy az soha nem volt a tulajdonában.

Az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felperest a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerint, hogy neki kell bizonyítania, hogy mit jelentett az adásvételi szerződésnek a megtekintett állapotra vonatkozó rendelkezése.

A bizonyítási eljárás nem támasztotta alá a felperes előadását arra vonatkozóan, hogy a beépítetlen területre többlet vételár fizetése miatt vagyoni kára keletkezett. A jelen perben abban kellett állást foglalni, hogy a vételár meghatározása során a felek a ténylegesen használt területet vagy az eladó használatán kívüli, az ingatlan-nyilvántartás szerint viszont az ingatlanhoz tartozó beépítetlen területet is figyelembe vették-e.

A csatolt adásvételi szerződésben a felek ugyan az ingatlan-nyilvántartási adatokat, így a 610 m² alapterületet is megjelölték, ugyanakkor a szerződés nem rendelkezik az eladó által nem használt beépítetlen területről, ezzel szemben kifejezetten tartalmazta, hogy a felperes az ingatlant megtekintett és ismert állapotban vásárolta meg. A vételár összegét a szerződés rendelkezései nem az alapterülethez mérten (Ft/m²) határozták meg. A szerződés 1.3. pontjából az következik, hogy a szerződés megkötésekor a tulajdoni lapnak a számítógépes rendszerből beszerzése folytán a felperesnek sem volt arról tudomása, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint hol van az ingatlan határvonala. **T. Zs.** korábbi ügyvezető írásbeli nyilatkozatában sem számolt be olyan körülményről, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan-nyilvántartás szerint az eladó tulajdonát képező, de más által használt területet. Mivel évtizedeken keresztül a hibás térképezés ellenére a használat változatlan maradt, így az a megállapítás tehető, hogy a mindenkorai tulajdonos az ingatlan-nyilvántartási határvonal megváltoztatása miatt nem tekintette a beépítetlen területet az ingatlanhoz tartozónak. Az adásvételi szerződés mindennapos gyakorlatából az következik, hogy ellenkező esetben a felek a szerződésben rögzítették volna, hogy az ingatlanhoz tartozik más használatában álló terület is, és annak a területnek a további használatáról is valamilyen módon rendelkezni kellett volna. Mindezekből arra lehet következtetést levonni, hogy a vételár meghatározása során a felek, bár a hasonló szerződések gyakorlata szerint a szerződésbe beemelték az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterület mértékét, de a vételár meghatározásakor nem annak, hanem a ténylegesen használt állapotnak tulajdonítottak jelentőséget, és nem vették figyelembe az ingatlannak a ténylegesen használt határokon kívül eső részét. A vételárat a felperes az általa ismert, megtekintett terület alapján fizette meg, ebből következően többlet vételár megfizetése miatt kár nem érte.

Az alperes részéről a térképezési hiba következtében a... belterület **"x1"** helyrajzi számú ingatlan határvonalának és területének az ingatlan-nyilvántartásban hibásan feltüntetése miatt a felperesnek kárt nem okoztak, ezért az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes, azt az ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a másodfokú eljárásban is peresztes lett, ezért az ítéltábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes másodfokú perköltségének a megfizetésére, amely a Pp. 67. §-ának (2) bekezdése alapján alkalmazandó 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított jogtanácsosi munkadíj.

D e b r e c e n, 2013. január hó 10. napján

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Pribula László s.k. előadó bíró,
Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő