

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.001/2013/6.szám

A Szegedi Ítélőtábla a dr. Nagy Gábor László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Nagy Gábor László ügyvéd) által képviselt felperesnek - **(osztályvezető neve)** osztályvezető által képviselt alperes ellen államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2012. november 21. napján kelt 12.P.20.029/2012/36. számú ítélete ellen a felperes 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

K Ö Z B E N S Ő Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és megállapítja, hogy az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik a felperesnek azzal okozott kárért, hogy a 2008. augusztus 28. napján az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott kérelme alapján nem jegyezte be a felperes jelzálogjogát a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)**. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára.

A kártérítés összege tekintetében az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárással összefüggésben a felperesnek 19 000 (tizenkilencezer) Ft, az alperesnek 15 000 (tizenötezer) Ft költsége merült fel.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A perben nem álló **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** a 2008. július 15. napján kelt adásvételi szerződéssel eladták a **(település neve, ingatlan hrsz.-a)**. alatt nyilvántartott **(ingatlan címe)** szám alatti lakásingatlanukat a szintén perben nem álló **(személy 3. neve)-nak** 6 800 000 Ft-ért azzal, hogy a vevő a vételárat 2008. szeptember 15. napjáig köteles megfizetni. Az eladók kikötötték, hogy a teljesítés elmulasztása esetén jogosultak elállni a szerződéstől.

Az alperes Békéscsabai Körzeti Földhivatala **(személy 3. neve)** tulajdonjogát - az eladók hozzájáruló nyilatkozatára figyelemmel - 42162-2/2008.07.17. számú határozatával bejegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára.

(személy 3. neve) az ingatlan tulajdonjogát 2008. július 30. napján átruházta a perben nem álló **(személy 4. neve)-ra** 15 000 000 Ft vételár ellenében tulajdonjogának a vételár kiegyenlítéséig való fenntartásával. **(ügyvéd neve)** okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötés napján benyújtotta a földhivatalhoz **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelmét az adásvételi szerződés alapján, amelyet a földhivatal 42907/2008.07.30. szám alatt széljegyzett. Utóbb az adásvételi szerződés a készpénzben illetve a pénzüintézeti kölcsönből fizetendő vételárrészek összege tekintetében két alkalommal módosításra került.

A felperes a 2008. augusztus 27. napján kelt szerződéssel 36 415,66 CHF kölcsönt nyújtott **(személy 4. neve)**nek az ingatlan megvásárlásra. A kölcsön biztosítására a felperes javára jelzálogjogot alapítottak a perbeli ingatlanra, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kötöttek ki. A felperes jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal 44465/2008.08.28. szám alatt széljegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára. A felperes a kölcsön összegét 2008. szeptember 4. napján átutalta az okiratszerkesztő ügyvéd számlájára, aki azt továbbította **(személy 3. neve)** eladónak.

(ügyvéd neve) okiratszerkesztő ügyvéd 2008. szeptember 11. napján benyújtotta a földhivatalhoz a **(személy 3. neve)** eladótól származó bejegyzési engedélyt, és kérte **(személy 4. neve)** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

(személy 1. neve) és **(személy 2. neve)** a 2008. szeptember 11. napján kelt - a földhivatalnál 2008. szeptember 11. napján érkeztetett és 42907-5. szám alatt iktatott - beadványukban kérték a **(személy 4. neve)** tulajdonjogának, továbbá a felperes jelzálogjogának valamint az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalomnak a bejegyzése iránti földhivatali eljárások felfüggesztését arra hivatkozással, hogy **(személy 3. neve)** vételár fizetési kötelezettségét a szerződésben megjelölt 2008. szeptember 15-i határidőig nem fogja tudni teljesíteni, ezért a szerződésben kikötött elállási jogukat gyakorolni kívánják.

Ezt követően **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** a 2008. szeptember 30. napján a földhivatalhoz benyújtott beadványukban bejelentették, hogy az adásvételi szerződéstől elálltak, és erre figyelemmel kérték az eredeti állapot helyreállításaként tulajdonjoguk visszajegyzését. A földhivatal a kérelmet előbb a 42907. számú ügyirathoz **((személy 4. neve)** tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos eljárás), utóbb pedig a 42162. számú eljáráshoz **((személy 3. neve)** tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó eljárás) iktatta.

(személy 1. neve) és **(személy 2. neve)** 2008. november 25. napján keresetet terjesztettek elő a Békés Megyei Bíróságon 5.P.20.247/2008. szám alatt **(személy 3. neve)**

Pf.II.20.001/2013/6.szám

alperes ellen tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése iránt az adásvételi szerződéstől történő elállásukra figyelemmel. A jelen per felperesével, mint II.r. alperessel szemben a keresetük tűrésre kötelezésre irányult. A bíróság határozata alapján a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára 49716/2008.12.01. számú határozatával a perindítás tényét feljegyezte.

A földhivatal a 2008. december 4. napján kelt okiratban értesítette **(ügyvéd neve)** ügyvédet arról, hogy **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelmét a 42162/2008. iktatószámú széljegyek elintézéséig függőben tartja.

A Békés Megyei Bíróság 5.P.20.247/2008/4. számú ítéletével megállapította, hogy az eladók 2008. szeptember 30.napján kelt elállási nyilatkozata a 2008. július 15. napján kötött szerződést felbontotta, rendelkezett a felperesek **((személy 1. neve), (személy 2. neve))** tulajdonjogának visszajegyzéséről, és **(személy 3. neve)** I.r. alperes tulajdonjoga törléséről, a jelen per felperesét, mint II.r. alperest pedig mindezek tűrésére kötelezte.

A földhivatal a 2009. május 7. napján kelt 42907/7/2008.07.30. számú határozatával **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

Elutasította továbbá az ugyanezen a napon kelt 44462/2/2008. 08.28. számú határozatával a felperes jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmét. A határozatot a **(település 2. neve, ingatlan címe)** szám alatti címre rendelte kézbesíteni, ahol a felperes fiókot nem üzemeltet. Az irodaházban található az okiratszerkesztésben közreműködő ügyvédi iroda, de a küldeményen címettként nem az, hanem a felperes került feltüntetésre.

A felperes a 2011. július 1. napján kelt beadványában felszólította a földhivatalt jelzálogjoga, valamint az elidegenítési és a terhelési tilalom bejegyzésére, amely kérelem 40 977/2011.07.06. sorszám alatt elutasításra került.

A kölcsönvevő **(személy 4. neve)** a kölcsön összegéből mindössze egy részletet teljesített, végrehajtás alá vonható ingó és ingatlanvagyonra nincs, jövedelemmel nem rendelkezik, ezért a felperes által vele szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás szünetel.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest államigazgatási jogkörben okozott kártérítés címén 47 825,83 CHF, valamint annak 2009. január 1. napjától számított kamatai megfizetésére. Keresetét arra alapította, hogy az alperes szakigazgatási szerve a rangsor elvét megsértve elmulasztotta bejegyezni a **(személy 4. neve)**tel kötött kölcsönszerződés biztosítását szolgáló jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat, ezért követelése biztosíték nélkül maradt és nem térülhetett meg.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. A per megszüntetése iránti kérelmét arra alapította, hogy a felperes követelése idő előtti, mivel azt elsődlegesen a szerződő partnerével, **(személy 4. neve)**tel szemben kell érvényesítenie, vitatta a követelés behajthatatlanságát. A kereset érdemét illetően arra hivatkozott, hogy a felperes sem a 2009. május 7. napján, sem a 2011. július 6. napján kelt - a jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelmet elutasító - határozat elleni jogorvoslatot nem merítette ki. Álláspontja szerint a földhivatal jogszerűen járt el, mert jogerős ítélet rendelte el az eredeti állapot helyreállításaként **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjogának bejegyzését, velük szemben pedig a felperes jelzálogjoga nem volt bejegyezhető. Előadta, hogy **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kérelmét **(személy 3. neve)** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének iratai közé kellett iktatni, ez pedig rangsorban megelőzi a felperes beérkezett kérelmét. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem kellő körültekintéssel járt el, amikor olyan adósnak folyósított kölcsönt, akinek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme csupán széljegyezve volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 600 000 Ft perköltséget, továbbá az államnak 709 270 Ft eljárási illetéket. Megalapozatlannak találta az alperes permegszüntetésre irányuló kérelmét, rámutatva arra, hogy a felperes szerződéses partnerével szemben a követelését érvényesítette, igazolta annak behajthatatlanságát is, az adóssal szemben folytatott végrehajtási eljárás szünetelésének oka ugyanis, hogy végrehajtható vagyonnal nem rendelkezik.

Megállapította, hogy a felperes javára alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló kérelmet elutasító földhivatali határozat nem került joghatályosan kézbesítésre a felperes részére, ezért nem fogadta el azt az alperesi érvelést, miszerint a rendes jogorvoslat kimerítésének hiányában nem érvényesíthető a felperes kártérítési igénye. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy az alperes határozata jogszerű volt, így a felperes kára a jogorvoslattal sem lett volna elhárítható. Rámutatott, az alperes szakigazgatási szerve a jogszabályoknak megfelelően járt el, amikor **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kérelmét nem új kérelemként, hanem **(személy 3. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelmének iratai között iktatta. Álláspontja szerint ez az eljárás a rangsor elvét nem sérti, mivel az Inytr. 19. § (2) bekezdése szerint a közbenső intézkedés vagy jogorvoslat nem érinti a rangsort. Ugyanakkor a felperes terhére róttá, hogy a Békés Megyei Bíróság előtt **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** által indított perben II.r. alperesként a kereseti kérelemmel szemben ellenkérelmet nem terjesztett elő, az ítélet ellen nem élt jogorvoslattal; nem ellenőrizte, hogy a földhivatal **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelmének eleget tett-e, illetve hogy a jelzálogjogának bejegyzése megtörtént-e. Kiemelte, a felperes a kölcsönszerződés megkötésekor sem járt el megfelelő körültekintéssel, mivel figyelmen kívül hagyta, hogy **(személy 4. neve)** olyan személytől vásárolta az ingatlant, aki maga is csak néhány nappal korábban szerezte meg azt, továbbá, hogy az eladó **(személy 4. neve)**nek az őt

Pf.II.20.001/2013/6.szám

terhelő vételár kétszeresét meghaladó áron értékesítette az ingatlant, valamint, hogy **(személy 3. neve)** a vételárat nem egyenlítette ki, és a teljesítési határidő sem telt el. Ugyancsak a felperes terhére értékelte, hogy a kölcsön összegének 2008. szeptember 8. napján történő folyósításakor nem vette számításba, miszerint **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** elállási jogának gyakorlása akadályát képezheti **(személy 4. neve)** tulajdonjoga, illetve ezáltal a javára kikötött jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének. Ezért álláspontja szerint a felperes kára saját felróható magatartására vezethető vissza. Véleménye szerint a felperesnek a kölcsönösszeg kifizetését a hitelfolyósítás biztosítékainak igazolásáig vissza kellett volna tartania, illetve azt **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** nyilatkozatához, mint előzetes feltételhez kellett volna kötnie. Mindebből arra a következtetésre jutott, hogy az alperes eljárása és a felperes kára között okozati összefüggés nem áll fenn.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Hangsúlyozta, a Békés Megyei Bíróság előtt 5.P.20.247/2008. szám alatt folyamatban volt per az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésével volt kapcsolatos, nem érintette a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyezhetőségét. Vitatta, hogy felróhatóan járt el a **(személy 4. neve)** és a közte létrejött kölcsönszerződés megkötése, illetve a kölcsön folyósítása során. Kiemelte, **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének benyújtásakor az ingatlannak **(személy 3. neve)** volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, az ingatlan tulajdoni lapján más bejegyzés széljegyként sem szerepelt. Ilyen körülmények között nem volt elvárható annak vizsgálata, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos joga „szabályos adásvételi szerződéssel” lett-e bejegyezve, vagy van-e valakinek valamely be nem jegyzett joga a tulajdonossal szemben. Rámutatott továbbá arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratok csak az Inytv. 4. § (3) bekezdésében írt személyek teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhetők meg, s nem volt tőle elvárható, hogy e személyektől az engedélyt beszeresse. Megjegyezte, az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása legfeljebb kármegosztás alkalmazására adhatna alapot. Változatlan álláspontja szerint az alperes jogellenesen és felróhatóan járt el. Kiemelte, **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** elállási nyilatkozata 2008. szeptember 30-án, **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelmének iktatását követően keletkezett. A perfeljegyzésre vonatkozó bírósági határozat 2008. decemberében kelt, az jóval a **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elintézésére nyitva álló 30 napos határidőn túl érkezett a földhivatalhoz. Ugyancsak 2008. decemberében, az ügyintézési határidőn túl kelt a függőben tartó határozat. Tévesnek minősítette az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a földhivatal jogszerűen járt el azzal, hogy az elállásra vonatkozó nyilatkozatot és ennek alapján **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kérelmét nem új kérelemként, hanem **(személy 3. neve)**

tulajdonjog bejegyzési kérelmének iratai között iktatta. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott rendelkezést sem az Inyvt., sem az annak végrehajtásáról szóló rendelet nem tartalmaz, másrészt az elállási nyilatkozat nem tartozik sem a közbenső intézkedések, sem pedig a jogorvoslatok körébe.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, az ingatlanügyi hatóság a kérelmek elintézése során a jogszabályi előírások betartásával járt el. Osztotta az elsőfokú bíróságnak azon álláspontját, miszerint a felperes kárát saját felróható magatartása okozta. Fenntartotta a rendes jogorvoslat kimerítésének hiányával kapcsolatos védekezését. Hivatkozott arra, jogerős ítélet döntött **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzéséről, az ítélet a jelen per felperesét ennek tűrésére kötelezte, ezért a felperes perbeli álláspontja ezen jogerős ítéleti rendelkezéssel helyezkedik szembe.

A fellebbezés annyiban alapos, hogy a rendelkezésre álló peradatokból megállapíthatóan a felperes keresetének jogalapja fennáll, a követelés összezszerűsége tekintetében viszont még további bizonyítás szükséges. Ennek megfelelően az ítéletábra az alábbiakban írtakra figyelemmel a Pp. 213. § (3) bekezdése alapján közbenső ítéletet hozott, és megállapította, hogy az alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik a felperes jelzálogjoga bejegyzésének elmulasztásával okozott kárért.

A felperes keresete államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére irányul. Az alperes kártérítő felelőssége akkor állapítható meg e jogcímen, ha a kártérítésnek a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében írt speciális, és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében szabályozott általános feltételei együttesen fennállnak. A Ptk. 349. § (1) bekezdése alapján az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének speciális feltétele, hogy a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette. A bíróságnak mindenekelőtt e feltétel megvalósulását kell vizsgálnia, amennyiben ugyanis a károsult a sérelmezett intézkedés elleni rendes jogorvoslatot nem merítette ki, a kártérítési felelősség általános feltételeinek vizsgálata szükségtelen, mert ez esetben az államigazgatási jogkörben okozott kártérítő felelősség megállapítása kizárt (BH2011. 309).

A felperes kára abból származik, hogy az adós teljesítő képességének hiányában a kölcsönszerződésből eredő követelését nem tudja kielégíteni az annak biztosítékaul szolgáló ingatlanból jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában. Ehhez képest a rendes jogorvoslat kimerítésének a vizsgálata a felperes jelzálogjog bejegyzési kérelmét elutasító 2009. május 7. napján kelt földhivatali határozat kapcsán vizsgálható.

A kialakult és következetes ítélkezési gyakorlat szerint szabályszerű kézbesítés hiányában a rendes jogorvoslati lehetőség igénybevételének elmaradása nem jelentheti a kártérítésre irányuló követelés érvényesítésének akadályát. Helyes az

elsőfokú bíróság ítéletének az a megállapítása, hogy a határozat kézbesítése a felperes részére nem volt szabályszerű. A feltüntetett címen a felperesnek nincs irodája, a címzés szerinti irodaházban található ugyan a felperes jogi képviselőt akkor ellátó ügyvédi iroda, azonban címzettként nem az ügyvédi iroda, illetve a képviselőt ellátó ügyvéd szerepelt a borítékon, illetve a tértivevényen, ehhez képest nem állapítható meg, hogy kinek a részére történt a küldemény kézbesítése. A 2011. július 6. napján kelt határozat pedig nem tekinthető olyannak, amely elleni jogorvoslattal a kár elhárítható lett volna.

Nem osztja ugyanakkor az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, miszerint a kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt feltételei (jogellenesség, kár, okozati összefüggés, felróhatóság) nem állnak fenn.

A felperes az alperes jogellenes és felróható magatartását téves jogalkalmazásra, a rangsor elvének megsértésére alapítja. A következetes bírói gyakorlat szerint csak a kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés alapozza meg a jogalkalmazó szerv kártérítési felelősségét (eBDT2008. 1817).

A tévedések súlyának értékelésére általában akkor kerül sor, amikor a jogalkalmazásnál tényállást kell megállapítani, jogszabályokat kell értelmezni, és ezek egybevetésével kerül sor a döntés meghozatalára. Nem lehet szó a felróhatóság körén kívül eső téves jogalkalmazásról, ha a jogszabály rendelkezése teljesen és nyilvánvalóan egyértelmű, a ténymegállapítás, és a döntés pedig nem mérlegelés eredménye (EBH2001. 526). Ha a jogalkalmazó szerv a jogszabály egyértelmű, több értelmezési lehetőséget nem engedő rendelkezését hagyja figyelmen kívül, menthető jogalkalmazási tévedésről nem lehet szó (BH2003. 236).

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a rangsortartás szerinti eljárás alapintézménynek minősül, amelyet az Inyvt. 7. § (1) bekezdése és 44. § (1) bekezdése egyértelműen rögzít. Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát főszabály szerint a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg akként, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok, tények változását az alapul szolgáló kérelem iktatásának sorrendjében kell bejegyezni. A földhivatal tehát csak az iktatási (érkeztetési) sorrendiség betartásával dönthet az ingatlannal kapcsolatos kérelmekről. Mindaddig nem kezdheti meg a következő iktatott kérelem elintézését, amíg az azt megelőzően érkeztetett kérelmet el nem intézi. A megelőző rangsor szerinti eljárás elintézése alatt a jogerős befejezést kell érteni.

A rangsor elvének érvényesülése alól teremt kivételt az Inyvt. 43. §-a, amikor kimondja, hogy a közbenső intézkedés, így különösen a hiánypótlási felhívás, a meghallgatás, az ügyész értesítése közérdekű jogorvoslat iránt, továbbá a jogorvoslatok és a függő hatályú bejegyzések a rangsort nem érintik. A rangsor megváltoztatására lehetőséget biztosít az Inyvt. 44. § (2) bekezdése, az ún. rangsor

cseréhez azonban a jogszabály értelmében valamennyi érdekelt hozzájárulása szükséges. Az erre vonatkozó nyilatkozatot tartalmazó okiratnak a törvényben írt alaki feltételeknek

meg kell felelnie, s a rangsor megváltoztatásáról az ingatlanügyi hatóságnak határozattal kell döntenie (44. § (3) bekezdés).

Tény, hogy **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelme 2008. 07. 30-án, a felperes jelzálogjog bejegyzési kérelme 2008. 08. 28-án került iktatásra az ingatlanügyi hatóságnál, míg **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** adásvételi szerződéstől való elállást tartalmazó nyilatkozata, illetve tulajdonjog visszajegyzés iránti kérelme 2008. szeptember 30. napján érkezett a földhivatalba. Ez utóbbi beadvány nem tekinthető az Inytv. 43. §-ában felsoroltak körébe, ezért elintézése során a rangsor elve nem lett volna figyelmen kívül hagyható. Az Inytv. 30. § (2) bekezdés második fordulata szerint, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, a tulajdonjog törlésére, a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. E rendelkezés abban az esetben is alkalmazandó, ha az elállás jogszerűségéről a bíróság dönt (EBH2010. 2134). Az előzőekben írtakból az következik, hogy az ingatlanügyi hatóságnak mindenekelőtt **(személy 4. neve)** tulajdonjoga, majd a felperes jelzálogjoga bejegyzésére vonatkozó kérelmét kellett volna elintéznie, és csak az ezt követő ranghelyen kerülhetett volna sor **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kérelmének az elintézésére.

A fentieket nem érinti az, hogy **(személy 4. neve)**nek a **(személy 3. neve)** Fortunától származó bejegyzési engedélyt tartalmazó tulajdonjog bejegyzési kérelmével egyidejűleg 2008. szeptember 11. napján érkezett **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** felfüggesztés iránti kérelme. A rangsor elve alapján ugyanis **(személy 4. neve)** beadványát az eredetileg, azaz a 2008. július 30. napján benyújtott okirat rangsorában kellett volna a földhivatalnak elintéznie a fentiekben írtak alapján. Megjegyzi továbbá az ítélet, hogy az Inytv. 44. § (1) bekezdése értelmében az egyidejűleg érkezett beadványok bejegyzésének ranghelyét a bejegyzés alapjául szolgáló okirat keltezésének az időpontja határozza meg. E szabály figyelembevételével sem kerülhetne korábbi ranghelyre **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** felfüggesztés iránti kérelme **(személy 4. neve)** kérelméénél, mert azon a 2008. szeptember 11-i dátum szerepel, míg **(személy 4. neve)** kérelme 2008. szeptember 10-i keltezésű. Megjegyzendő továbbá, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés utolsó mondata szerint a rangsor megállapításánál a bejegyzés alapjául szolgáló iratnak nem tekinthető okiratot nem lehet figyelembe venni, **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** felfüggesztés iránti kérelme pedig nem tekinthető bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak.

A másodfokú eljárásban beszerzett földhivatali iratoknál elfekvő feljegyzés alapján megállapítható, hogy a földhivatal a **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésére vonatkozó ítéleti rendelkezést követően rangsorcserét hajtott végre. Ennek azonban az Inytv. 44.§ (2) bekezdésében írt, a fentiekben hivatkozott jogszabályi feltételei nem álltak fenn. Utal továbbá az ítélet arra, hogy az előzményi perben hozott ítélet a jelen per felperesének jelzálogjogát nem érintette, csupán a tulajdonosváltás bejegyzésének túrésára

kötelezte a jelen per felperesét. Az eredeti tulajdonosok tulajdonjogának visszajegyzése a rangsor elvének betartása mellett a jelen per felperese számára nem jelentett volna mást, mint a dologi és a személyes kötelezett elkülönülését.

A rangsor elvének megsértése az alperes szakigazgatási szerve részéről olyan kirívóan jogellenes és felróható magatartás volt, amely kártérítési felelősségét megalapozza.

Azt az elsőfokú bíróság is megállapíthatónak találta, hogy a felperes károsodott, hiszen a kölcsönszerződésből eredő követelése az adóstól nem hajtható be, jelzálogjoga bejegyzésének hiányában pedig nincs arra lehetősége, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelését az annak biztosítékát jelentő ingatlanból kielégítse.

Az alperes jogellenes és felróható magatartása, valamint a felperes kára között az okozati összefüggés kétséget kizáróan megállapítható, amennyiben ugyanis a földhivatal a rangsor elvét betartva a felperes jelzálogjogát bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes kielégítést kereshetne az ingatlanból.

Az elsőfokú bíróság által a felperes terhére rótt magatartás a kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettség megszegését jelenti. A Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget. A károsult felróható közrehatása a károkozó kártérítési felelősségét mérsékelheti, de ki is zárhatja, ha a jogellenes magatartás a károsult önhiba nélkül a kárt nem idézte volna elő, illetve a károsult a kárt nem hárította el annak ellenére, hogy elvárható károsult magatartás tanúsítása esetén a kár teljes elháríthatóságának a lehetősége megvolt (BH2003. 236). Az ítélet tábla azonban - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - felperesi közrehatást nem találta megállapíthatónak.

Nem róható a felperes terhére, hogy az előzményi perben az eredeti tulajdonviszonyok helyreállítására vonatkozó ítélet ellen fellebbezést nem terjesztett elő. Az előzőekben már írtak szerint e perben a felperes elleni kereseti kérelem tűrésre kötelezésre irányult, a perben hozott ítélet is ennek megfelelően annak tűrésére kötelezte a felperest, hogy **(személy 3. neve)** tulajdonjogának törlése mellett **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön a perbeli ingatlan vonatkozásában. A bíróság döntése azonban nem érintette a felperes jelzálogjogának bejegyezhetőségét, az - amennyiben az ingatlanügyi hatóság a jogszabályok betartásával jár el - csupán azzal a következménnyel járt volna a felperes számára, hogy a dologi, illetve a személyes kötelezett személye különválik.

Az ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság által a felperes terhére róttak az eredeti eladók és **(személy 3. neve)** között létrejött szerződés tartalmához kapcsolódnak. Nincs peradat arra nézve, hogy a felperes ezen adásvételi szerződés tartalmát ismerte, másrészt

módjában sem állt annak megismerése. Helytállóan hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, miszerint az Inyvt. 4. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalma tekintetében, amely a jogosult, illetőleg a kötelezett bejegyzése vagy törlése alapjául szolgálhat, iratbetekintésre akkor van lehetőség, ha az ingatlan-nyilvántartás, illetve a széljegyzett okirat szerinti jogosult, illetőleg kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglaltan erre engedélyt adott. A felperestől nem volt elvárható, hogy **(személy 3. neve)** Fortunától az engedélyt beszerezze, és több mint kétséges, hogy az erre vonatkozó esetleges megkeresés sikerre vezetett volna. Tény, hogy a kölcsönszerződés megkötésekor **(személy 3. neve)** tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba be volt jegyezve, a kölcsönszerződés megkötésekor, illetve a kölcsönösszeg folyósításakor **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzési kérelme ugyancsak széljegyként fel volt tüntetve. Az ingatlan tulajdoni lapján olyan bejegyzés, amely **(személy 4. neve)** tulajdonjog bejegyzését függő hatályúvá tette volna, nem szerepelt, így a rangsor elvére figyelemmel a felperesnek nem kellett számolnia azzal, hogy a jelzálogjogának bejegyzésére vonatkozó kérelme elutasításra kerül, s ennek folytán a kölcsön összege biztosíték nélkül marad.

A zálogjog célja, hogy meghatározott vagyontárgyak leköttetése útján fedezetet biztosít a jogosult számára a követelése behajtásához. A zálogszerződés alapján a jogosult arra biztosít jogot a maga számára, hogy abban az esetben, ha a kötelezett nem teljesít, a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshessen (Ptk. 251.§ (1) bekezdés). A zálogjog járulékos jog, terjedelme az alapul fekvő követeléshez igazodik (Ptk. 251.§ (3) bekezdés). A felperes kára abból származik, hogy a zálogjoga bejegyzése hiányában a biztosítékul szolgáló ingatlanból követelése nem nyerhetett kielégítést. Ebből következően az alperes helytállási kötelezettsége csak azon összeg erejéig áll fenn, amelyhez a felperes zálogjoga érvényesítésével hozzájuthatott volna. A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján azonban ez az összeg nem állapítható meg, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó adatok jelentős eltérést mutatnak: **(személy 3. neve)** 6 800 000 Ft-ért vásárolta meg az ingatlant, a **(személy 4. neve)**tel kötött szerződésben vételárként 15 000 000 Ft szerepel, a felperes által csatolt értékelési bizonyítvány pedig 8 170 000 Ft-ban határozza meg az ingatlan piaci értékét. Az ítéltábla álláspontja szerint a felperes kártérítésként arra az összegre tarthat igényt, amelyre az ingatlan a kielégítési joga megnyíltakor (kölcsönszerződés megszűnése) fedezetet nyújtott. Ennek megállapítása szakértői bizonyítás útján lehetséges azzal, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terheli a bizonyítás a kár nagyságát illetően, ezért a szakértő költségeinek előlegezésére a felperes köteles. Az ezzel kapcsolatos bizonyítás lefolytatása a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, ezért az ítéltábla a keresettel érvényesített jog fennállása tekintetében a Pp. 213. § (3) bekezdése alapján közbelső ítélettel döntött, a kártérítés összegének meghatározása érdekében pedig az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására és új határozat hozatalára utasította.

A peres felek másodfokú eljárásban felmerült költségeit az ítélet tábla a Pp. 252. § (4) bekezdésének alkalmazásával csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

S z e g e d, 2013. március 13.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró