

A Győri Ítéltábla Dr. Bartha Zsolt felperesnek jogtanácsos által képviselt alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kártérítés iránt a Szombathelyi Törvényszék előtt folyamatba tett perében a 2012. évi május hó 25. napján 18.P.20.738/2011/11. szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 12. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 64.400 (hatvannégyezer-négyszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes keresetében a Ptk.339.§ (1) b bekezdése és 349.§ (1) bekezdése alapján 1 millió forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy a "Település"1 külterület ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozó bejegyzési kérelmét a "Település"2 Körzeti Földhivatal nem intézte el, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megghiúsult, kár érte. A ...-es hrsz-ú ingatlan értékét a becsatolt adó- és értékbizonyítvány alapján 600.000,- forintban állapította meg, míg 400.000,- forint kártérítést igényelt az ingatlanon tizenkét éven keresztül elvégzett gyomtalanítás ellenértékeként.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását kérte, perköltsége igénye nem volt. Álláspontja szerint a "Település"2 Körzeti Földhivatal úgy vélte, hogy az árverési jegyzőkönyvekben egyazon ingatlanról van szó. A hivatal egyszerűsített határozatából látni lehetett, hogy a ...-es hrsz-ú ingatlanra nem került a felperes tulajdonjoga bejegyzésre, a felperes a rendes jogorvoslati lehetőségével nem élt. Tőle, mint ügyvédtől és ingatlanügyekkel foglalkozó cég ügyvezetőjétől különösen elvárható lett volna, hogy tulajdonjoga bejegyzésére figyelmet fordítson, és a hibát észlelje.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 195.195,- forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására fizessen meg az államnak 24.100,- forint le nem rótt illetéket. Megállapította, hogy a fennmaradó 5.900,- forint illetéket az állam viseli.

Ítéletének tényállása szerint Fehér László önálló település 2-i bírósági végrehajtó 1998. augusztus 18-án 13 óra 15 perckor a "Település"1 ...-es hrsz. alatti ingatlanra, majd ezt követően 13 óra 30 perckor a "Település"1 ... hrsz-ú ingatlanra árverést tartott. Az árverési vevő mindkét ingatlan vonatkozásában a felperes lett, a megjelölt vételárat megfizette.

A végrehajtó mindkét árverésről készült jegyzőkönyvet 1998. november 3. napján a **"Település"2** Körzeti Földhivatalhoz benyújtotta. A földhivatal azonban a felperes tulajdonjogát csak a **"Település"1**-es hrsz-ú ingatlan vonatkozásában jegyezte be, a ...-es hrsz-ú ingatlanra nem és elutasító határozatot sem hozott.

A felperes - mint a **"Település"1**-i hrsz-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultja, a **"B"** Rt. részvényese - a végrehajtónak az ingatlan becsértékét 600.000,- forintban megállapító, 2010. augusztus 4-én átvett levele alapján értesült arról, hogy tulajdonjoga a perbeli ingatlanra nem került bejegyzésre.

Ezt követően a felperes a **"Település"2** Körzeti Földhivatalnál kérelmet terjesztett elő, amelyben kérte a **"Település"1** ...-es hrsz. alatti ingatlanra tulajdonjogának árverés vétel jogcímén történő bejegyzését. A földhivatal ezen kérelmét elutasította, melyet az alperes 30.316/3/2010. számú határozatával helybenhagyott. Végülis a perbeli ingatlan tulajdonjoga a felperes javára nem kerülhetett bejegyzésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása szerint a felperes keresete kisebb részben alapos.

A peres eljárásban az alperes nem vitatta, hogy a felperesnek kára keletkezett és azt sem, hogy ez a **"Település"1** ...-es hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzésének elmaradásával van okozati összefüggésben. Ezért az elsőfokú bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a kár rendes jogorvoslattal elhárítható volt-e, az alperes tudta-e bizonyítani, úgy járt-e el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Értékelnie kellett, hogy a felperes kára bekövetkeztében maga is közrehatott-e, helye van-e kármegosztásnak.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy a felperesnek a Körzeti Földhivatal 53145/1998.11.03. számú egyszerűsített határozat ellen fellebbezést kellett volna benyújtania. Az egyszerűsített határozat a perbeli ingatlanra nem vonatkozott, annak tárgyában semmilyen rendelkezést nem tartalmazott. Így a határozattal szembeni fellebbezés nem tekinthető olyan rendes jogorvoslatnak, amellyel a kár elhárítható lett volna. Erre figyelemmel az alperes a Ptk.349.§ (1) bekezdése alapján nem mentesült a kártérítés fizetési kötelezettség alól.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperes az árverési jegyzőkönyvek elintézése során nem úgy járt el ahogy az adott helyzetben elvárható. Az okiratok töle elvárható gondos áttekintése után nyilvánvaló, de legalábbis kétséges kellett volna legyen számára, hogy nem egy ingatlanról van szó. A végrehajtó által megküldött két jegyzőkönyvben szereplő, a helyrajzi számnál lévő átütésre figyelemmel az Inyvtv.39.§ (1) bekezdését alkalmaznia kellett volna és hiánypótlási eljárás keretében tisztáznia megfelelően, hogy milyen helyrajzi számú ingatlanok bejegyzésére vonatkozik a kérelem, amennyiben az ingatlan azonosító adata olvashatatlan volt. Ezt azonban az alperes nem vitásan elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a Ptk.340.§ (1) bekezdése alapján kármegosztást alkalmazott, mivel álláspontja szerint az ügyvéd foglalkozású felperestől feltétlenül gondosabb eljárás lett volna elvárható. Több mint egy évtizeden keresztül nem követte nyomon a **"Település"1** ...-es hrsz. alatti ingatlan tekintetében tulajdonjogának az ingatlan-

nyilvántartásba történő bejegyzését. Erre figyelemmel a kármegosztási arányt az alperesre terhesebben 70-30%-os mértéken határozta meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján a felperesre hárult kára összecszerűségének bizonyítása. A **"Település"1** ...-es hrsz-ú ingatlan forgalmi értékére a felperes csatolta az **"A"** Vh. Iroda által megküldött, 2010. augusztus 2-án kelt levél szerinti, nem kifogásolt becsérték összegét, amely 600.000,- forintban határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Az alperes az ingatlan forgalmi értékét 278.850,- forintban ismerte el. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adó és értékbizonyítvány nem alkalmas a forgalmi érték meghatározására, mivel nem alapul érvekkel és összehasonlító adatokkal alátámasztott, vita tárgyává tehető igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményen. A felperes azonban a törvényszék figyelmeztetése ellenére sem kérte igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését, ezért a bizonyítottság hiányát a bíróság a terhére értékelte.

A 400.000,- forintos gyomtalanítási költség vonatkozásában a felperes állította, hogy parlagfű mentesítésével tizenkét éven keresztül egy **település 2-i** vállalkozót bízott meg, a részére ezen időszak alatt kifizetett vállalkozói díjat igényelte az alperestől. A vállalkozót nem nevezte meg, számlát nem tudott, nem kívánt csatolni. Kárát azzal kívánta bizonyítani, hogy a alperes neve Növény és Talajvédelmi Igazgatósága 2012. április 10-ei igazolása szerint vele, mint a **"Település"1**-es hrsz-ú ingatlan tulajdonosával szemben talajvédelmi bírságot 2002. január 1. és 2012. április 10-e között nem szabtak ki.

Az elsőfokú bíróság szerint azon tényből, hogy a felperest nem sújtották talajvédelmi bírsággal nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a gyomtalanítást, a parlagfű irtását elvégeztette, ebből költsége származott, a felperes pedig kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy bizonyítást nem kíván felajánlani.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperest ért kár összecszerűségét a 278.850,- forint 70%-ában, 195.195,- forintban állapította meg.

Túlnyomórészt pervesztes felperest az Itv.59.§ (1) bekezdése és a 6/1986. IM. számú rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a le nem rótt illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő teljes helyt adást.

Fellebbezésének indokolása szerint vitatta az elsőfokú bíróságnak a kármegosztással kapcsolatos jogi álláspontját. Álláspontja szerint a hatáskörében eljáró államigazgatási szerv mulasztása, és az azzal okozott kár független attól, hogy a kárt szenvedő ügyfélnek mi a foglalkozása. Még az ügyfél kifejezés is kétséges esetében, hiszen tulajdonjoga bejegyzését az eljáró végrehajtó kezdeményezte.

Hangsúlyozta, bizonyította azt a tényt, hogy az illetékhivatal mindkét ingatlanra kivetette a tulajdonszerzési illetéket, amely arra engedett következtetni, a bejegyzések szabályszerűen megtörténtek.

Az ingatlanokat 1998. év óta sajátjaként használta, a használati jogosultságát senki nem kérdőjelezte meg.

Megítélése szerint a káreseményben történő közrehatását kizárja azon körülmény, hogy az alperes az 1998. évi mulasztását 2010-ben újabb mulasztással tetézte. Nevezetesen azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzésének elmulasztásán kívül a harmadik személyek végrehajtási jogának bejegyzéséről sem értesítette határozatban jelzálogjog jogosult cégét, a "B" Rt-t. Ha időben szerez tudomást a mulasztásról, akkor tulajdonjoga bejegyzésére államigazgatási úton sor kerülhetett volna.

A kár mértéke vonatkozásában vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a becsatolt adó és értékbizonyítvány nem alkalmas a kár összegszerűségének meghatározására. Az adós és értékbizonyítványt a hatáskörében eljáró államigazgatási szerv közokiratban foglalt bizonyítéka, olyan okirati bizonyíték, melyet az eljáró bíróság mérlegelni köteles.

Ez az okirat a felperesi kereseti kérelmet alátámasztja, míg az alperes által elfogadhatónak tartott forgalmi értéket - melyet semmi nem támasztott alá - az elsőfokú bíróság mégis elfogadta. A nyilatkozat sem alapult érvekkel és összehasonító adatokkal alátámasztott, vita tárgyává tehető igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményen.

Azt is igazolta a perben, hogy a becsértéket megállapító adó- és értékbizonyítvány ellen kifogás nem érkezett.

A 400.000,- forint ráfordítás körében hangsúlyozta, hogy az általa becsatolt igazolást az elsőfokú bíróság nem fogadta el, részben arra hivatkozással, hogy ezen igazolás a per tárgyát nem képező-es hrsz-ú ingatlanra vonatkozott, ez a hivatkozás megalapozatlan, hiszen a két ingatlan egymás mellett fekszik, mint sajátjait műveltette meg mindkettőt.

Hivatkozott a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. Törvény 5.§ (1) bekezdés c./ pontjában foglaltakra, megítélése szerint ha a termőföld nem került volna megművelésre, akkor a szakhatóságnak a 2012. évi hatályos, az egyes szabálysértésekről szóló 218/1999. (XII.28.) Korm. rendelet 103.§-ában foglalt növényvédelmi szabálysértés miatt eljárást kellett volna lefolytatnia.

A megművelés ellenértékeként követelt összeg nevetségesen alacsony, ebből következően ez köztudomású tény, és ez a továbbiakban bizonyítást nem igényelt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet megfellebbezett rendelkezésének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a kármegosztás reális, hiszen a felperes ügyvéd, ő volt az ingatlanok vonatkozásában a végrehajtást kérő, ezen felül ingatlan forgalmazó cége van, tehát a körülményekkel tisztában kellett lennie. A felperesnek észlelnie kellett volna, hogy a földhivatal bejegyző határozata csak a-es hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.

Az ingatlan értékével kapcsolatban fenntartotta korábbi nyilatkozatát: az illetékhivataltól kikérték a négyzetméter adatokat, ez pedig ezen a területen akkor 150,- forint/m² volt, ennek felel meg a 278.850,- forintos vételár.

Hangsúlyozta, hogy a ráfordítást a felperes semmivel nem igazolta. Azt a tény, hogy a talajvédelmi bírságot nem szabadtak ki ellene nem egyenlő a növényvédelmi bírsággal.

Az ítéltábla a felperes fellebbezését a Pp.253.§ (3) bekezdés alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta el és az alábbiak szerint azt alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú bíróság a perben szükséges és elégséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206.§-ának megfelelően helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetésével és érdemi döntésével az ítéltábla teljes egészében egyetértett, mindben osztotta az elsőfokú bíróság megalapozott jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat. A felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének akkor van helye, ha a kártérítés általános (Pkt.339.§) és különös (Pkt.349.§) feltételei fennállnak. A polgári jogi kártérítési felelősség három előfeltétele: a jogellenes magatartás, a kár és a jogellenes magatartás, valamint a kár közötti ok okozati összefüggés fennállása.

A speciális feltételt a Ptk.349.§ (1) bekezdése szabályozza, amely szerint államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslati nem volt elhárítható, illetőleg a jogosult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vette.

Az államigazgatási jogkörben okozott kár megállapításának az általános és speciális feltételei konjunktívák, tehát együttesen kell fennállniuk, ha ezen feltételek közül bármelyik hiányzik, úgy a kártérítés megállapítására nem kerülhet sor.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes jogellenes magatartást tanúsított akkor, amikor a végrehajtó által megküldött két jegyzőkönyv adatai alapján a per tárgyát képező **"Település"1** ...-es hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezte be. Az esetben, ha a végrehajtó által megküldött jegyzőkönyvből kétsége merült fel a helyrajzi számokat illetően, illetve a vonatkozásban, hogy egy vagy két ingatlanról van szó, úgy az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott Inytv.39.§ (1) bekezdése alapján hiánypótlási eljárás keretében kellett volna tisztáznia, hogy mely ingatlanokra vonatkozik a tulajdonjog bejegyzési kérelem. Ezt nem vitásan elmulasztotta, így jogellenes magatartása megállapítható.

Az ítéltábla a kármegosztás körében nem osztott a felperes fellebbezési érvelését. Az elsőfokú bíróság a Ptk.340.§ (1) bekezdése alapján megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a perbeli esetben a felperes mulasztása is hozzájárult ahhoz, hogy 1998. augusztusától kezdődően több, mint tíz éven keresztül nem észlelte, hogy a **"Település"1** ...-es helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonjoga nem került bejegyzésre. Akörben is megalapozott az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy az ügyvéd foglalkozású felperestől - aki ingatlanforgalmazással foglalkozó gazdasági társaság tagja is - különösen elvárható, hogy az ingatlan sorsát figyelemmel kísérje. Az a tény, hogy az illetékhivatal mindkét ingatlanra kiszabta a tulajdonszerzési illetéket a felperes mentesülését nem vonja maga után, hiszen, mint szakembernek tisztában kellett lennie azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzés más eljárást jelent, mint az illeték kiszabása.

Nem alapos a felperes fellebbezése a kártérítés összegszerűsége körében sem.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította, hogy a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján kára összegszerűségét neki kellett a perben kétséget kizáró módon igazolni. A vonatkozásban is megalapozottan foglalt állást, hogy a felperes által csatolt az "A" Végrehajtó Iroda által megküldött 2010. augusztus 2. napján kelt levélben foglalt 600.000,- forintos becsérték önmagában nem alkalmas a forgalmi érték bizonyítására, figyelemmel arra, hogy az alperes ezt az összegszerűséget vitatta, és az ingatlan értékét 278.850,- forintban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a Pp.3.§ (3) bekezdésében rögzített tájékoztatási kötelezettségének mindkét peres fél vonatkozásában maradéktalanul eleget tett, és a felperest tájékoztatta arról, hogy a jogalapon túlmenően az összegszerűséget is neki bizonyítania. Figyelmeztette a Pp.141.§ (6) bekezdésében foglaltakra is (3. jegyzőkönyv, 5.6.7. oldal). Az követően, hogy az alperes adó és értékbecslőtanácsban szereplő 600.000,- forintos felperes által meghatározott összegszerűséget vitássá tette a 7. számú jegyzőkönyv 2. 3. és 4. oldalán ismételt figyelemztette a felperest, hogy a perbeli ...-es hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az összegszerűséggel kapcsolatos bizonyítási kötelezettség is őt terheli. Tájékoztatta arról is, hogy az ingatlan értékének megállapítására az "A" Vh. Iroda által meghatározott becsérték nem alkalmas, ezért felhívta a felperest, hogy kéri-e igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését, amennyiben igen, úgy egyidejűleg helyezzen a törvényszék gazdasági hivatalánál letétbe 90.000,- forint szakértői díj előleget, egyben ismételt figyelemztette a felperest a Pp.141.§ (6) bekezdésére is.

A felperes az elsőfokú bíróság kétszeri tájékoztatása és kioktatása ellenére a 8. sorszámú iratában úgy nyilatkozott, hogy „nem kérem igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését, mert a perrel érintett ingatlan forgalmi értékét álláspontom szerint az általam becsatolt bizonyítékok megalapozott bizonyítják”.

Az ítélet tábla osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - figyelemmel arra, hogy azt az alperes vitássá tette - igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény beszerzését tette indokolttá. Mivel a felperes kétszeri tájékoztatás ellenére sem kérte ingatlanforgalmi szakértői kirendelését, ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor mellőzte a vitássá tett 600.000,- forintos értékre vonatkozó becsértéket és az alperes által elismert összegszerűséget fogadta el az ingatlan értékeként.

Az ítélet tábla nem osztotta a felperes fellebbezési érvelését a 400.000,- forintos ingatlanra történt ráfordítás körében sem.

A már hivatkozott 164.§ (1) bekezdése alapján a ráfordítás tényének és összegszerűségének bizonyítása nem vitásan a felperest terhelte. Ezen bizonyítási kötelezettségének azonban a felperes nem tett eleget, hiszen az általa meghatározott 400.000,- forintot semmilyen formában nem igazolta. Számlát nem csatolt és tanúként sem kérte meghallgatni gyomirtást végző személyt vagy társaságot.

Önmagában az a tény, hogy a felperessel szemben a tulajdonát képező-es hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a alperes neve Növény és Talajvédelmi Igazgatósága illetve annak jogelődje talajvédelmi bíróságot nem szabott ki, még nem igazolja azt a tényt, hogy a felperes a ...-es hrsz-ú ingatlant ténylegesen gyomtalanította.

E körben a felperes arra hivatkozott, hogy az összecszerűség olyan csekély, hogy köztudású tíz éven keresztül 400.000,- forintból a terület gyomtalanítása nem végezhető el.

A Pp.163.§ (3) bekezdése szerint a bíróság az általa köztudomásúnak ismert tényeket valónak fogadhatja el. Ugyanez áll azokra a tényekre is, amelyekről a bíróságnak hivatalos tudomása van.

A köztudomás fogalmát a törvény nem határozza meg, az egyes konkrét esetekben a bíróságnak kell a megfelelő álláspontot kialakítania, ennek során is általános szempontként érvényesül az eset összes körülményének mérlegelése.

Az ítéltábla álláspontja szerint köztudomásúnak azt a tényt kell tekinteni, amelyet az emberek meghatározó csoportjai ismernek és valónak fogadnak el.

A köztudomású tények tekintetében csak akkor nem kell bizonyítást lefolytatni, ha azok a bíróság számára „köztudomásúak”, így jelentősége van a bíró szubjektumának, személyes ismereteinek, érzékeléseinek.

Az ítéltábla álláspontja e körben az, hogy a felperes által hivatkozott gyomtalanítási költség 400.000,- forintos összege nem tekinthető „köztudomásúnak” hiszen a bíróság ilyen ismeretekkel nem rendelkezik, ilyen köztapasztalatai nincsenek. Éppen ezért e vonatkozásba az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a felperest a Pp.164.§ (1) bekezdése és a 3.§ (3) bekezdése alapján a bizonyítási kötelezettségére.

Mindezek indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes a másodfokú eljárásban per költséget nem igényelt, ezért e tárgyban az ítéltábla a határozathozatalt a Pp.78.§ (2) bekezdése szerint mellőzte.

Az ítéltábla a tárgyi illetékfeljegyzés jog folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a Pp.78.§ (1) bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdése alapján a fellebbezési eljárásban teljes egészében per vesztés felperest kötelezte.

Győr, 2013. évi május hó 16.napján

Dr.Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró