

Pfv.V.22.083/2007/3.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóth Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a Fővárosi Földhivatal (1051 Budapest, Sas u. 19.) I.r. és a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal (1111 Budapest, Budafoki út 59.) II.r. alperesek ellen kártérítés iránt a Fővárosi Bíróság előtt 2.P.22.021/2006. szám alatt megindított és a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.518/2007/3. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a felperes által benyújtott 11. sorszámú felülvizsgálati kérelem folytán indult eljárásban a 2008. január 10. napján tartott tárgyalás alapján meghozta a következő

r é s z- és k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek az I.r. alperest érintő rendelkezését hatályában fenntartja, a II.r. alperest érintően a jogerős ítéletet - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és megállapítja a II.r. alperes kárfelelősségét a felperesnek azért a káráért, amely azzal függ össze, hogy a II.r. alperes által a perbeli, az ingatlan-nyilvántartásban 41464/9/A/660. hrsz-ú öröklakásról 1995. július 25-én kiadott tulajdoni lap másolatában foglaltak alapján kötött 1995. augusztus 28-án adásvételi szerződést.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest kártérítésre, majd a keresetet kiterjesztette a II.r. alperes jogelődjére (a továbbiakban: II.r. alperes) és az alperesek egyetemleges marasztalását kérte. Az érvényesíteni kívánt jogot közigazgatási jogkörben okozott kártérítési követelésben jelölte meg (Ptk. 349. § /1/ bekezdés, Ptk. 339. § /1/ bekezdés). Előadta, hogy hirdetésre egy ingatlanközvetítő cég útján került kapcsolatba H. I. G-vel, akivel 1995. augusztus 28-án a b-i 4026/660. tulajdoni különlapon nyilvántartott, 41464/9/A/660. hrsz-ú társasházi öröklakásra adásvételi szerződést kötött. A szerződést a közeli ügyvédi irodában dolgozó ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A szerződéskötéskor egy 1995. július 25-én kiadott tulajdoni lap állt

rendelkezésre. A vételárat a szerződéskötés napján átadta az eladónak, akitől megkapta a kulcsot és a lakást birtokba vette. Másnap szerzett arról tudomást, hogy az eladó az ingatlant már másnak értékesítette. A korábbi vevő átadott a részére egy 1995. július 28-án készített tulajdoni lap másolatot, amelyen az 1995. július 25-én kiadott tulajdoni lap másolaton szereplő széljegyekről eltérő tartalmú széljegyzés szerepelt. Mivel az adásvételi szerződést készítő ügyvéd a szerződést a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében nem nyújtotta be a földhivatalhoz, azt 1996. augusztus 12-én ő tette meg. A II.r. alperes az 1999. január 26-án kelt határozattal a kérelmét azzal az indokkal utasította el, hogy az eladó nem tulajdonosa az ingatlannak. Az I.r. alperes az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Közigazgatási pert kezdeményezett, amelyben a Fővárosi Bíróság 11.K.34.742/1999/7. számú ítélettel a keresetet elutasította. Az eladó ellen büntetőeljárás indult. A P. K. Kerületi Bíróság az 1998. június 17-én hozott 15.B.1717/1998/7. számú ítélettel csalás és közokirat-hamisítás bűntettében megállapította a bűnösségét és elítélte. Polgári jogi igénye érvényesítésével egyéb törvényes útra utasította.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperest a saját hibája miatt érte kár, mert jogi képviselő igénybevétele nélkül kötött szerződést, nem tájékozódott az ingatlan jogi helyzetéről, figyelmen kívül hagyta, hogy a tulajdoni lapon valamennyi kézzel írt adat csak széljegyzet, nem tekintette meg a széljegyek mögöttes iratait, nem vette figyelembe a széljegy jogi természetét, elfogadta az eladó által 1995. július 25-én kiváltott tulajdoni lapot, holott a szerződést 1995. augusztus 28-án kötötték meg.

Az elsőfokú bíróság a 2005. március 8-án tartott tárgyaláson készült jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a felperes által felmutatott, 1995. július 25-ei és az 1995. július 28-ai tulajdoni lapok teljes terjedelemben megegyeznek a keresetlevélhez csatolt másolattal. Az alperesek képviselője ezen a tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az eredeti számítógépes adatbázisból le kell hívnia az összes adatot és össze kell vetnie a tárgyaláson felmutatott bizonyítékokkal. Előadta, hogy a perbeli szerződéskötés idején a földhivatalnál manuális ingatlan-nyilvántartás volt. A tulajdoni lapokról látható, hogy a III. oszlopbeli kézírás nem azonos a VI. oszlopbeli kézírással. Ez utóbbi tartalmazza a széljegyeket. A tárgyalást követően benyújtott, 7. sorszámu beadványban úgy nyilatkozott, miután a felperes csak a tárgyalást követően biztosította részére a keresetlevél mellékleteként csatolt és okirati bizonyítékként hivatkozott tulajdoni lapok másolatát, a 2005. március 8-án megtartott tárgyaláson eredetben megtekintett tulajdoni lapok szemrevételezése során, érzékszervi úton észlelt legfontosabb ismérvek alapján, valamint a másolatok tüzetes

tanulmányozását követően kijelenti, hogy a bizonyítékként hivatkozott tulajdoni lapot feltehetően az alperes állította ki.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint az I.r. alperes a felperes fellebbezését elbírálta. A határozata felülvizsgálata iránt indított közigazgatási perben a bíróság a felperes keresetét elutasította. Az I.r. alperes terhére nem róható olyan jogellenes magatartás, amely a kártérítési felelősség alapjául szolgálhatna. A II.r. alperes marasztalására sem talált indokot, mert a perben nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy a valótlan tartalmú, kézírásos feljegyzéseket, széljegyzéseket tartalmazó tulajdoni lapot a II.r. alperes jogelődje bocsátotta ki. Ha ennek a tényét a felperesnek sikerült volna bizonyítania, a felperes keresete akkor is megalapozatlan, mert a felperes kára és a II.r. alperesi magatartás között az okozati összefüggés nem állapítható meg. A felperes akkor nyújtotta be a bejegyzés iránti kérelmét a II.r. alpereshez, amikor az eladóval szemben az ő tulajdonjoga már nem volt bejegyezhető.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette, a felperesnek az I.r. alperes ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt előterjesztett keresetét a bíróság elutasította. A közigazgatási perben meghozott ítélet a kártérítési perben irányadó annyiban, hogy az I.r. alperes terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg, a kártérítési felelősségnek a Ptk. 339. § /1/ bekezdésében meghatározott egyik eleme hiányzik. A perben egyértelműen nem nyert bizonyítást, hogy az 1995. július 25-én kiállított tulajdoni lap miként keletkezett, bár az is igaz, hogy a II.r. alperes nem vonta kétségbe, hogy azt ő állította ki. Ha a megtévesztő tartalmú tulajdoni lapot a II.r. alperes bocsátotta az eladó rendelkezésére, ezzel jogellenes magatartást valósított meg. Ez a magatartás azonban nem eredményezi a II.r. alperes kártérítési felelősségét, mert a felperes kárát nem a II.r. alperes, hanem saját maga és a vele szerződő fél okozta. Az adásvételi szerződés megkötése előtt a vevő kötelezettsége, hogy meggyőződjön az ingatlan-nyilvántartási adatokról. Ha a felperes ezt a szerződéskötés előtt megteszi, olyan tulajdoni lapot válthatott volna ki, amelyen a vele szerződő fél tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyként nem szerepel.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság azt helyezze hatályon kívül és hozzon a kereseti kérelemnek helytadó ítéletet. Álláspontja szerint a felülvizsgálni kért ítélet jogszabálysértő. Az első- és másodfokú bíróság is tévedett, amikor a felperes terhére róttá, hogy nem volt körültekintő, nem tekintette meg a tulajdoni lapon szereplő széljegyek tartalmát, illetve azok

mögöttes iratait, mert az ingatlan tulajdoni lapján szereplő széljegyek megtekintése, illetve a széljegyek tartalmának a megvizsgálása nem pótolja az államigazgatási szerv határozatát. A felperes a II.r. alperes mulasztásos törvénysértése miatt kötött olyan szerződést, amely alapján nem kerülhetett sor a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. A felperes hivatkozott arra is, hogy a tulajdoni lapról a hiteles másolat kiadása a földhivatal alaptevékenységéhez tartozik.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése szerint a fél a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Legfelsőbb Bíróságtól jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a felperesnek az I.r. alperest érintő felülvizsgálati kérelme alaptalan, a II.r. alperesre vonatkozó pedig megalapozott.

Az I.r. alperes a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelméről döntő elsőfokú földhivatali végzése ellen benyújtott fellebbezést bírálta el. Ebben az eljárásban másodfokú hatóságként járt el. A határozat felülvizsgálata iránt indított perben az általa hozott határozatot a bíróság sem ítélte jogszabálysértőnek. Az eljárás bíróságok megalapozottan állapították meg, hogy felróható és jogellenes magatartás hiányában a Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján nem állnak fenn a marasztalásának a feltételei. A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős ítéletnek az I.r. alperesre vonatkozó, a jogszabályoknak megfelelő rendelkezését a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján részítélettel hatályában fenntartotta.

A felperes szerződéskötésének idején hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 32. évi tvr. (a továbbiakban: Tvr.) 1. § /1/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmében a valóságos állapotnak megfelelően tartalmazza az ország összes ingatlanának adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. A Tvr. 2. § /1/ bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - nyilvános és hitelesen tanúsítja a feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását. A közhitelesség elvének folyamatos biztosítása a II.r. alperes kiemelkedő fontosságú, felelősségteljes feladata. Ennek megvalósítása érdekében tőle elvárható, hogy olyan adatkezelési rendszert építsen ki és működtessen, amely megfelelően biztosítja a közhiteles adatok biztonságos kezelését és kizárja az illetéktelen módosítás lehetőségét (EBH.1507/2006.).

A felperes az ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződést olyan hamis adatokat tartalmazó tulajdoni lap adataira tekintettel

kötötte meg, amelyre vonatkozóan a II.r. alperes úgy nyilatkozott, nem vitatja, hogy azt a földhivatal állította ki. Az 1995. július 25-én kiadott tulajdoni lap alakai szempontból hiánytalan volt. A felperesben nem kelthetett aggályt, az közhiteles, valós adatokat tartalmazó tulajdoni lapnak látszott. Az elintézetlen széljegyek közül - a valótlan - utolsó az eladó tulajdoni igényére utalt. A másodfokú bíróság helyesen fejti ki, hogy a meghamisított adatokat tartalmazó tulajdoni lap kiadása a II.r. alperes részéről felróható magatartásnak minősül. Tévesen vonja le azonban azt a következtetést, hogy a II.r. alperesnek e felróható és jogellenes magatartása és a felperes kára között nem állapítható meg az okozati összefüggés. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a II.r. alperes súlyosan felróható magatartása miatt kötött a felperes a valósnak látszó tulajdoni lap adataira tekintettel szerződést, amelynek alapján a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem kerülhetett sor. A felperes kára és a II.r. alperes felróható és jogellenes magatartása között fennáll az okozati összefüggés. A II.r. alperes marasztalásának a Ptk. 339. § /1/ bekezdése szerinti törvényi feltételei fennállanak.

Amennyiben megállapítható, hogy a károsult felperes sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható és ezzel a kár bekövetkezésében közrehatott, magatartása, illetve mulasztása a Ptk. 340. § /1/ bekezdése alapján kármegosztás alapjául szolgálhat. A felülvizsgálati kérelemmel támadott ítélet indokolása szerint a felperes felróható magatartása megállapítható, mert az ingatlan adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlan-nyilvántartás adatainak a megtekintését elmulasztotta.

Az adásvételi szerződést készítő ügyvéd az ingatlan adatait kétségtelenül olyan tulajdoni lap adataira tekintettel állapította meg és foglalta a szerződésbe, amely a szerződéskötést több mint 30 nappal megelőző időpontban fennálló adatokat tartalmazott. Az alperesek által csatolt okirati bizonyítékok azonban azt igazolják, hogy a hamis adatokat tartalmazó tulajdoni lap kiadása és a szerződéskötés közötti időszakban a perbeli ingatlanra vonatkozóan senki sem szerzett olyan jogot, amelyre tekintettel tulajdoni bejegyzési igénnyel léphetett volna fel. Következésképpen valós széljegy esetén - a feltárt adatok szerint - a felperes tulajdonszerzésének nem lett volna akadálya. A felperesnek a másodfokú bíróság által megállapított mulasztása ezért a kár bekövetkezésében nem hatott közre.

Az adott esetben a tulajdoni lapról készített másolat formájában, alakiságát, kellékeit illetően megfelelt az előírásoknak, tartalmilag is aggálytalannak látszott, ezért - a közhitelesség és ennek részeként a bizalom elvéből is következően - a másodfokú bíróság megalapozatlanul minősítette felróható mulasztásnak, hogy a

felperes nem ellenőrizte a másolat tartalmát, nem tekintette meg a földhivatal egyéb iratait is.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a II.r. alperesnek fennáll a kárfelelőssége a felperesnek az 1995. július 25-én kiadott tulajdoni lap másolat alapján megkötött adásvételi szerződésből eredő karáért. Mivel az eljáró bíróságok a felperest megillető követelés összege tekintetében bizonyítást nem folytattak le, a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően a II.r. alperest érintő részében a Pp. 275. § /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, a keresettel érvényesített jog fennállását a Pp. 213. § /2/ bekezdése alapján közbenső ítélettel megállapította és a kártérítés összegének megállapításához szükséges tények tisztázása érdekében az ügyben eljáró elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Budapest, 2008. január 10.

*Dr. Uttó György s.k. a tanács elnöke, dr. Bella Mária s.k. bíró,
dr. Erményi Lajos s. k. bíró*

Nné

A kiadmány hitelével:

tisztviselő