

A Pécsi Ítéltábla a dr. Málly Vera ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Szabó Zoltán jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Zalaegerszegi Törvényszéken indított perében a 2012. november 12. napján kelt 6.P.20.858/2012/13. számú ítélet ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét 33.200 (harmincháromezer-kettőszáz) forint és járulékai megfizetése iránti keresetet elutasító részében - az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltségre is kiterjedően - helybenhagyja.

Mellőzi a felperesnek le nem rótt kereseti illetékben való marasztalását, míg ezt meghaladó részében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a részében a pert megszünteti.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 8.000 (nyolcezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Megállapítja, hogy a felperes 11.700 (tizenegyezer-hétszáz) forint együttes első- és másodfokú eljárási illeték visszatérítésére jogosult. Határozatát - az elsőfokú bíróság útján - az illetékes adóhatóságnak megküldi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A z.-i 3165 számú tulajdoni lapon 0166/11 helyrajzi szám alatt felvett gyümölcsös művelési ágú ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan) K. N. 1993. június 3. napján 50.000 forint vételárért eladta M. J.-nek. Az ingatlanügyi hatóság a kézzel vezetett tulajdoni lapra M. J. tulajdonjogát a 34379/1993.(06.15.) számú határozattal bejegyezte. A gépi adatfeldolgozásra történt átálláskor (1995. május 1. napját követően) tulajdonosként azonban ismét K. N. szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, akitől a felperes a 2003. május 16. napján kelt adásvételi szerződéssel 200.000 forint vételárért a perbeli ingatlant megvásárolta. A N. Körzeti

Földhivatal a 39721/2003. (06.25.) számú határozatával a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A N. Körzeti Földhivatal a 2004. november 4. napján kelt 46658/2004.(11.03.) számú határozatával M. J.-nek az előző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására irányuló kérelmét elutasította. A Megyei Földhivatal a 2005. január 6. napján kelt 31505/2004. számú határozatával a fellebbezést elutasította, és az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

M. J. 2005. január 25. napján keresetet nyújtott be a N. Városi Bíróságon a felperes és K. N. által 2003. május 16. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt. Keresetlevelében kérte, hogy a bíróság rendelkezzen a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséről, ezzel egyidejűleg a N. Körzeti Földhivatalnál a per megindítását bejelentette. Az ingatlanügyi hatóság a perindítás tényét - a N. Városi Bíróság 2005. június 16. napján kelt határozata alapján - 2005. július 14. napján a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára feljegyezte. A peres felek az eljárás során megkötött egyezséggel a perbeli ingatlanra 2003. május 16. napján megkötött adásvételi szerződést érvénytelennek tekintették. A N. Városi Bíróság P.20.104/2005/13. számú végzésével az egyezséget jóváhagyta, megkereste az ingatlanügyi-hatóságot az eredeti tulajdoni állapot helyreállítása érdekében, és a jelen per felperesét marasztalta 24.000 forint ügyvédi munkadíjban.

A felperes 2005. február 25. napján csereszerződést kötött gyermekével, amellyel a felperes a perbeli ingatlan, míg P. H.-ára a g.-i 0192/4 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát ruházta át. A felperes 2005. február 25. napján egy nem hiteles, aláírás nélküli tulajdoni lap másolatot kért a N. Körzeti Földhivaltól, amely a korábban már iktatott perfeljegyzés iránti kérelemre utaló széljegyet nem tartalmazta. A felperes képviselőjében eljáró ügyvéd a N. Körzeti Földhivatal 2005. március 9. napján tájékoztatta arról, hogy a perbeli ingatlanon lévő előző széljegy elintézésig az eljárást függőben tartja.

A N. Körzeti Földhivatal 39835/2005.(07.04.) számú határozatával P. H.-nak a perbeli ingatlanra - a perfeljegyzés eredményétől függő hatállyal - bejegyzett tulajdonjogát törölte, és eredeti állapot visszaállítása címén M. J. tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperes 2006. május 29. napján felszólította K. N.-t, hogy a 200.000 forint vételárat fizesse vissza. K. N. ezt rossz anyagi helyzetére hivatkozással megtagadta.

P. H. a 2009. szeptember 28. napján benyújtott keresetében a Megyei Földhivalt 2.500.000 forint kártérítés és járulékai megfizetésére kérte kötelezni. Keresetében arra hivatkozott, hogy a 2005. február 25. napján megkötött csereszerződés alapján a perbeli ingatlanra bejegyzett tulajdonjogát a N. Városi Bíróság előtt megkötött egyezségre tekintettel törölték, és M. J. tulajdonjogát bejegyezték. A

csereszerződés megkötésekor kiadott tulajdoni lap másolat szerint viszont az ingatlan tulajdonosa a felperes volt, azon elintézetlen széljegyre utalás nem volt. A per szünetelésének időtartama alatt a felperes és P. H. csereszerződésüket felbontották, és az azzal érintett g-i 0192/4 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlanügyi hatóság P. H. tulajdonjogát visszajegyezte. 2010. május 31. napján a felperes bejelentette a Megyei Földhivatalnak, hogy az államigazgatási eljárással okozott kár megtérítése iránti igényét fenntartja.

A felperes kerestében az alperest 312.200 forint kártérítés, és annak 2005. június 22. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint az alperes részben azzal a mulasztásával okozott kárt, hogy a perbeli ingatlanra 1993. június 3. napján megkötött adásvételi szerződés ellenére az ingatlan tulajdonosaként továbbra is az eladót, vagyis K. N.-t tartotta nyilván - megteremtve ezzel a perbeli ingatlan ismételt eladásának lehetőségét -, másrészt a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a perindítás tényét 2005. január 25. napján nem jegyezte fel, és erre utaló széljegy vagy feljegyzés a csereszerződés megkötésének időpontjában megtekintett tulajdoni lapon sem szerepelt. Kártérítésként igényt tartott a K. N.-nak kifizetett 200.000 forint vételárra, valamint a 2003. május 16. napján megkötött adásvételi szerződésre tekintettel megfizetett 20.000 forint illetékre, a N. Városi Bíróság előtti eljárásban képviselőjét ellátó ügyvédnek, illetve az ellenérdekű felet képviselő ügyvédnek megfizetett összesen 49.000 forint ügyvédi munkadíjra, illetve 4.000 forint útiköltségre. A 2005. február 25. napján megkötött csereszerződéssel kapcsolatosan ügyvédi munkadíj és készkiadás címén 20.000 forintot, míg a csereszerződés felbontása miatt kifizetett szolgáltatási díj címén 13.200 forintot követelt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes kárát a perbeli ingatlant kétszer értékesítő K. N. felróható magatartása idézte elő, azzal nincsen okozati összefüggésben az ingatlanügyi hatóságnak az az adminisztrációs tévedése, hogy a gépi adatfeldolgozásra történt átállás során az első vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban nem vezette át. A perfeljegyzés iránt 2005. január 25. napján pedig az ingatlanügyi hatóság azért nem intézkedett, mert a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésére csak 2005. július 14. napján, a bíróság végzése alapján kerülhetett sor. Az alperes elévülési kifogást is előterjesztett, amelyben arra hivatkozott, hogy a felperes kára M. J. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésekor, vagyis 2005. július 15. napján keletkezett. A fizetési meghagyás benyújtásáig az elévülési idő eltelt, amelynek megszakítására a felperes által 2010. május 31. napján az alperes jogelődjéhez eljuttatott levél nem volt alkalmas.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felperest marasztalta az eljárás költségeiben. Határozatának indokolása szerint az ingatlanügyi hatóság ugyan mulasztott akkor, amikor a gépi adatfeldolgozásra történő átállás során M. J. tulajdonjogát nem vezette át, azonban a mulasztás és felperes kára között okozati összefüggés nem áll fenn. A felperes a vételár visszafizetését, valamint a szerződéskötéssel és a hivatkozott per vitelével felmerült kiadásainak megtérítését

részben eredeti állapot helyreállítása, részben kártérítés jogcímén K. N.-tól követelheti. A felperes által megjelölt másik károkozó magatartással kapcsolatosan kifejtette, hogy a perindítás ténye valóban csak a bíróság megkeresése alapján jegyezhető fel, amely azonban nem jelenti azt, hogy a fél ezzel kapcsolatos, 2005. január 25. napján előterjesztett kérelmét a földhivatalnak ne kellett volna iktatnia. A kereset alapjául szolgáló kiadásokkal azonban ez a mulasztás nem áll okozati összefüggésben, ugyanis a felperes a csereszerződés megkötése után, de még az arra alapított tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálását megelőzően a keresetindításról a földhivatal értesítéséből, illetve a részére kézbesített keresetlevélből tudomást szerzett. Nem lett volna így akadálya annak, hogy a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos kérelmet visszavonja, mely esetben az ezzel kapcsolatos szolgáltatási díj költségként nem merült volna fel. Az elsőfokú bíróság nagyobb részben alaposnak találta az alperes elévülési kifogását is. Előre bocsátotta, hogy a 13.200 forint összegű szolgáltatási díjjal kapcsolatos kárigény kivételével a felperes által megjelölt további kiadások 2005-ben, illetőleg azt megelőzően merültek fel, amely időpontokat figyelembe véve a fizetési meghagyásos eljárás megindításáig az elévülési idő eltelt. Az elévülés megszakítására a 2010. május 31. napján kelt levél nem volt alkalmas, mert az nem tartalmazta mindazokat az adatokat, amelyek alapján az alperesi jogelőd a vele szemben támasztott követelést egyértelműen azonosítani tudta volna, továbbá a felperes az érvényesíteni kívánt követelés összegét sem jelölte meg.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása, és keresetének teljesítése érdekében a felperes fellebbezett. Álláspontja szerint a perbeli ingatlanra 2003. május 16. napján megkötött adásvételi szerződésnél K. N. is jóhiszeműen, a földhivatal által kiadott tulajdoni lap alapján járt el, így jogelődjének nem vitatott mulasztása miatt kártérítési felelősség kizárólag az alperest terheli. A csereszerződés megkötését megelőzően szintén a tulajdoni lapon feltüntetett adatok hitelességében bízva járt el, azonban széljegyként sem szerepelt a perindítás tényének feljegyzése iránti kérelem. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a 2010. május 31. napján kelt, a Megyei Földhivatalhoz intézett levele az elévülést megszakította, miután az elévülés megszakadásához nem szükséges a kár összegének pontos megjelölése.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben érdemben nem bírálható el, részben alaptalan.

A perben nem vitatott tényállás szerint az ingatlanügyi hatóság a perbeli ingatlan tulajdoni lapján az 1993. június 3. napján megkötött adásvételi szerződés ellenére 1995. május 1. napját követően továbbra is K. N.-t tartotta nyilván tulajdonosként. Ezt a mulasztást mind a N. Körzeti Földhivatal 46658/2004 (11.03.) számú határozata, mind pedig a Megyei Földhivatal 31.505/2004. számú határozata rögzíti. Ugyancsak nem volt vitatott, hogy K. N. a perbeli ingatlant két ízben, először 1993. június 3. napján, majd pedig 2003. május 16. napján értékesítette. Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy az alperes jogelődjének jogszerű eljárása, vagyis a perbeli ingatlant az 1993. június 3. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerző M. J.

tulajdonjogának feltüntetése esetén a felperes K. N.-ral nem köt adásvételi szerződést. Az alperes jogelődjének felróható és jogellenes mulasztásával nyílt tehát lehetőség a perbeli ingatlan kétszeri értékesítésére, így a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdésében meghatározott további feltételek fennállása esetén az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 349.§-ának (1) bekezdése és 348.§-ának(1) bekezdése alapján meg kell állapítani.

A következetes bírói gyakorlat szerint azonban a szerződéses jogviszonyból eredő igény érvényesítése mindig előfeltétele az ahhoz kapcsolódó szerződésen kívüli károkozó magatartásért való felelősség megállapításának, miután csak a szerződéses jogviszony rendezése során kielégítést nem nyert igény tekinthető kárnak. Amíg van szerződés alapján felelős személy, és e személlyel szemben a szerződésszegésből eredő igény érvényesítése meg nem hiúsul, addig a kár nem következik be, így a felperes követelése a Ptk. 360.§-ának (1) bekezdésére figyelemmel nem esedékes, idő előtti (BH.1998.343.,EBH.641/2002). A felperesnek tehát elsődlegesen a N. Városi Bíróság előtt megkötött egyezség alapján érvénytelennek minősített adásvételi szerződés alapján, az eredeti állapot helyreállítása és az ahhoz kapcsolódó járulékos igények érvényesítése útján kell megkísérelnie követelése érvényesítését, és csak az eljárás eredményétől függően léphet fel az alperessel szemben. E főszabály alól az ítélkezési gyakorlat kétségtelenül ismer kivételt, de csak abban az esetben, ha a körülményekből megalapozottan lehet arra következtetni, hogy a szerződő féllel szemben az igényérvényesítés nem lesz eredményes, illetve az aránytalanul hosszú időbe telne (Kúria Pf.V.23.896/1997.). A peres eljárás során a felperes több alkalommal utalt arra, hogy K. N. vagyontalan, jövedelemmel nem rendelkező személy, aki a perbeli ingatlan vételárának visszafizetésére nem képes. K. N. írásbeli nyilatkozatán kívül azonban erre vonatkozóan semmilyen egyéb bizonyíték nem áll rendelkezésre, így a vele szembeni perindítás mellőzésével az igény közvetlenül az alperessel szemben nem érvényesíthető. A felperes követelése tehát az adásvételi szerződéshez tapadó kárigényekkel kapcsolatos részében idő előtti - amely a Ptk.326.§-ának (1) bekezdéséből következően annak elévülését is kizárja -, ezért a másodfokú bíróság a pert ebben a részében a Pp.157.§-ának a) pontja alapján - utalva a Pp.130.§-a (1) bekezdésének f) pontjára is - megszüntette, és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében a Pp.251.§-ának (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte.

Egyetértett ugyanakkor a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a csereszerződéssel kapcsolatosan érvényesített 33.200 forint kártérítési követelést elutasító döntésével. A perbeli ingatlanra vonatkozó csereszerződés megkötésekor a felperes előtt ismert volt, hogy M. J. igényt tart a perbeli ingatlan tekintetében tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére. Ezt egyértelműen kifejezésre juttatta a N. Körzeti Földhivatalban 2004. október 14. napján tartott egyeztetésen, majd ennek megfelelően megindította a földhivatali eljárást, és az elsőfokú elutasító határozatot követően élt fellebbezési jogával. A Megyei Földhivatal a 2005. január 6. napján kelt határozatával M. J.kérelmét másodfokon is elutasította, azonban a felperes a 2005. január 16. napján kézhez vett határozat alapján tisztában volt

azzal, hogy M. J.-nek lehetősége van igényének per útján történő érvényesítésére. A felperesnek tehát a csereszerződés megkötésekor tudnia kellett, hogy az ingatlan jogi sorsa bizonytalan, ezért - figyelemmel a földhivatali eljárás befejezésétől eltelt idő rövidebb tartamára is - saját kockázatára kötötte meg a csereszerződést. Az ezzel összefüggésben felmerült költségeket tehát az alperesre sikerrel nem háríthatja át.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság ebben a részében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a per részbeni megszüntetése ellenére is pervesztesnek tekinthető, ezért az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte az alperes részére elsőfokú perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperesnek jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a Pp.67.§-ának (2) bekezdésére figyelemmel alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes részben le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben való marasztalásának mellőzéséről, illetve a lerótt eljárási illeték 90%-ának visszatérítéséről - figyelemmel a felperes által illetékbélyegben megfizetett 9.000 forint kereseti és 25.000 forint fellebbezési illetékre, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42.§-a (1) bekezdésének a) pontjára és 46.§-ának (1) bekezdésére is - az Itv. 58.§-a (1) bekezdésének f) pontja, (6) bekezdése és 80.§-a (1) bekezdésének i) pontja alapján határozott. Határozatát - az erre vonatkozó részében - az Itv. 81.§-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság útján közli az illetékes adóhatósággal.

A fellebbezést a másodfokú bíróság a Pp.256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2013. június 28.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: