

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.459/2013/23.szám

A Szegedi Ítéltábla a **pártfogó ügyvéd neve (címe)** által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű és **II.rendű felperes neve** ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek – a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű I. rendű, **II.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű II. rendű, a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **IV.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű IV. rendű és az Országos Bírósági Hivatal Jogi Képviselési Osztálya által képviselt **V.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű V. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2008. március 31. napján kelt 16.P.20.326/2008/5. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek részéről 9. és 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I., IV. és V. rendű alperesnek személyenként 100.000,- (Egyszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 719.500,- (Hétszáztizenkilencezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **(helység 1 neve), (utca, házszám)** szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanban négy bérlakás és három nem lakás céljára szolgáló bérlemény található. A földszint 1. szám alatti lakásra a felperesek 1992. november 17-én bérleti szerződést kötöttek.

(helység 1 neve) Megyei Jogú Város Közgyűlése a ... Kgy. határozatával a perbeli ingatlant kijelölte eladásra azzal, hogy „abból további intézkedésig csak egy darab üres lakás adható el”. Utasította a polgármestert, hogy az értékesítéshez szükséges tevékenységet a polgármesteri hivatalon keresztül végezze el az érvényes jogszabályoknak megfelelően, az előírt határidő folyamatos.

A határozat meghozatalakor a perbeli épületben a földszint 4. szám alatti lakásingatlan volt üres, melyet a felperesek 1993. december 16. napján kelt adásvételi szerződéssel vásároltak meg. A szerződés szerint a közös tulajdonból a vevőket megillető rész pontos meghatározása a későbbiek során – társasház alapító okirattal - történik.

A földhivatal 1994. február 8. napján kelt határozatával a **(helység 1 neve), (utca, házszám)** szám alatti ingatlan egészére bejegyezte a felperesek tulajdonjogát egymás közti 1/2-1/2 arányban, majd határozatát 1994. december 1. napján visszavonta, és széljegy fenntartása mellett elrendelte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását. Döntését azzal indokolta, hogy a korábbi bejegyzést a felperesek javára az általuk megkötött adásvételi szerződéstől eltérő tartalommal fogatosította, és tévesen törölte a meg nem vásárolt részekre az önkormányzat tulajdonjogát. A másodfokú közigazgatási hatóság helybenhagyta az elsőfokú földhivatali határozatot azzal a hiánypótlásra felhívással, hogy csatolják a társasházalapító okiratot és az ennek megfelelően kiegészített adásvételi szerződést, amely a közös tulajdonú részekből megszerzett eszmei hányadot is bejegyzésre alkalmas módon rögzíti. Erre figyelemmel új eljárás lefolytatását rendelte el az adásvételi szerződés megfelelő kiegészítésére.

Az eljárásban a II. rendű alperes az 1995. február 27-én készült társasház tulajdont alapító okiratot március 27-én csatolta, melynek alapján 1995. július 11-én került sor a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A felperesek az elsőfokú határozattal szemben fellebbezést terjesztettek elő kérve annak megsemmisítését jogszabálysértésre hivatkozással. Álláspontjuk az volt, az alapító okirat jogszabályba ütközik. Mivel az ennek megfelelő záradékkal ellátott szerződést a felperesek nem írták alá, tulajdonjoguk bejegyzésére a megvásárolt lakás vonatkozásában nem került sor. A földhivatal a lakásra – 946/10000 tulajdoni arányban – az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezte vissza.

A felperesek időközben ezzel összefüggésben a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási rendezése iránt kereseti kérelmet terjesztettek elő a II. rendű alperessel szemben a **(helység 1 neve)**-i Városi Bíróság előtt. Keresetüket a bíróság 1996. február 8. napján kelt 3.P.20.951/1995/10. számú ítéletével – melyet a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 1996. június 27-én kelt 3.Pf.20.566/1996/2. számú ítéletével helybenhagyott – elutasította. A Legfelsőbb Bíróság 1996. november 20-án született Pfv.I.23.234/1996/3. sorszámú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Indokolása szerint az adásvételi szerződés a megkötésének időpontjában üresen álló 4. számú lakásra vonatkozott, a közös tulajdonból a párhuzamosan készülő alapító okirat szerint meghatározandó résszel együtt, emiatt az ingatlan egészére a felperesek javára tulajdonjog nem volt bejegyezhető, ezért helyesen járt el a földhivatal, amikor a téves határozat alapján eszközölt bejegyzést törölte. Utalt ugyanakkor arra, hogy a felperesek ezzel érdeksérelmet nem szenvedtek, mivel az

nyilvántartási állapot így már a tényleges szerződési akaratnak megfelelően rendezhető.

A záradékkal ellátott szerződést a felperesek nem írták alá.

A megismételt földhivatali eljárásban a másodfokú közigazgatási szerv 1997. június 16-án kelt 30.085-5/1997. számú határozatával a társasháztulajdon bejegyzéséről és az önkormányzat tulajdonjogának feltüntetéséről rendelkező elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatának indokolása szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban a szerződő felek rendelkeztek úgy, hogy a társasházzá alakuló ingatlanban lévő földszint 4. számmal jelzett lakásra és az alapító okiratban meghatározásra kerülő, a közös tulajdoni részekből a vevőket megillető eszmei hányadra kötnek szerződést. Miután a társasháztulajdonná alakítás megtörtént, az erre vonatkozó okiratot a II. rendű alperes csatolta, amely nem szenved nyilvánvaló alaki, tartalmi érvénytelenségben, az elsőfokú közigazgatási szerv jogszerűen járt el a bejegyzéssel.

A felperesek a határozattal szemben keresetet terjesztettek elő annak hatályon kívül helyezése érdekében arra hivatkozással, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okirat nem tartalmazza a társasháztulajdon alapítására vonatkozó megegyezést. A **(helység 2 neve)**-i Városi Bíróság 1998. február 19-én kelt 8.P.23.810/1997/16. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította. A fellebbezés kapcsán eljáró – kijelölt – **(megye 2 neve)**-i Bíróság az eljárás szünetelését követően 2000. március 21-én kelt 3.Pf.20.273/2000/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Ezzel az eljárással párhuzamosan folyt a felperesek tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmének elbírálása. A **(helység 1 neve)**-i Városi Földhivatal 1997. július 22-én kelt 32.464/1997. számú határozatával a felperesek tulajdonjog bejegyzésére irányuló, 1994. január 27-én benyújtott kérelmét a széljegy törlése mellett elutasította. Határozatát azzal indokolta, hogy a felpereseket 1995. július 11-én felhívta az adásvételi szerződés záradékkal történő ellátására és ennek benyújtására, aminek nem tettek eleget.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú közigazgatási szerv eljárását a felperesek által időközben a **(helység 1 neve)**-i Városi Bíróság előtt 6.P.20.080/1997. ügyszámon indított peres eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette 1997. szeptember 17-i határozatával, majd a folytatódó eljárásban 2000. február 2-án kelt 30.039/2000. számú határozatával a felperesek fellebbezését az elsőfokú közigazgatási szerv határozatának helybenhagyása mellett elutasította. Határozatának indokolásában a hiánypótlás elmulasztására utalt.

A felperesek a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti keresetükben a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság előtt 3.P.20.961/2000. ügyszámon a határozat megváltoztatását és tulajdonjoguknak a szerződés szerinti bejegyzését kérték az egészhez viszonyított 946/10000 arányban. Az első fokon eljáró bíróság 3. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.38.487/2000/8. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet hatályában fenntartotta utalva annak helyes indokaira.

Időközben a felperesek – mint kijelölt bérlők – 1994. március 29-i nyilatkozatukkal az önkormányzatnak bejelentették, hogy a Közgyűlés ... Kgy. határozata

alapján a földszint 1. szám alatti lakás tekintetében a 32/1969. (IX.30.) Korm. rend. 5. § (1) bekezdés a) pontja, míg az ingatlan többi része tekintetében az 5. § (3) bekezdése alapján vételi jogukkal élni kívánnak a Korm. rend. 7. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott

vételáron, a rendelet szerinti részletfizetési feltételekkel. Kérték, hogy az önkormányzat értesítse őket az adásvételi szerződés írásba foglalásának időpontjáról és a befizetendő vételár 10 %-ának pontos meghatározásáról. A felperesek 1995. március 14. napján ismételten hivatkoztak a fenti beadvány tartalmára. Ezen időpontig az önkormányzat a felperesek felé értékesítési ajánlattal nem élt.

A ("V") Kft. 1995. március 21. napján kelt ingatlanforgalmi szakértői véleménye szerint az 1. szám alatti lakásingatlan akkori becsült forgalmi értéke beköltözhetően 1.570.000,- forint.

A II. rendű alperes 1995. december 27. napján „adásvételi szerződéshez szükséges tájékoztatást” küldött a felpereseknek. Ebben ismertette a lakás szakértői vélemény alapján megállapított forgalmi értékét, továbbá hogy a felperesek bérlői minősége miatt - ehhez képest – mennyiben módosul annak vételára. Rögzítette, hogy a vételárkötöttség időtartama 60 nap. A felperesek a tájékoztató levelet 1996. január 2. napján vették át, arra elfogadó nyilatkozatot nem tettek.

A perbeli ingatlan 2. számú lakása vonatkozásában 1995. december 31. napjáig határozott időre három személy javára létesített bérleti szerződés állt fenn. A felperesek 1996. január 1. után birtokba vették ezt a lakást is arra hivatkozással, hogy 1994. március 29-én az egész ingatlanra éltek vételi jogukkal, így a földszint 2. számú lakás tulajdonosává is váltak. Az ingatlan birtokában 2004. március 10-ig voltak.

Az felperesek a földszint 1. számú lakás bérleti díját 1995. szeptember 28. napjáig teljesítették. Az I.r alperes a díjfizetési kötelezettség elmulasztása miatt a bérleti szerződést 1996. november 30. napjával felmondta, majd az 1. és 2. számú lakás kiürítése iránt pert indított, melyben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.24.034/1997/7. számú ítéletével a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 1.Pf.21.144/1997/6. számú ítéletét hatályában fenntartotta. A jogerős ítélet kötelezte a felpereseket az 1. és 2. szám alatti lakás kiürítésére, továbbá 1995. október 1. napjától kezdődően havi 2.960,- forint bérleti, illetőleg használati díj, valamint hátralékos bérleti, továbbá használati díj – melynek összege az 1997. október 30. napjáig terjedő időszakra 74.000,- forint – megfizetésére. Egyúttal a felperesek viszontkeresetét elutasította, amely annak megállapítására irányult, hogy az 1. és 2. számú lakásra a vételi igényük bejelentésével adásvételi szerződés, a 4. számú lakás megvételével pedig osztatlan közös tulajdon jött léte az egész ingatlanra nézve. Rámutatott, a közgyűlés ... Kgy. határozata a perbeli házingatlant mint egészet jelölte ki elidegenítésre, abból elsőként – feltétel nélkül – a 4. számú üres lakás volt értékesíthető, melyet kívülállóként a felperesek vásároltak meg. A szerződéses rendelkezések értelmében a vétel tárgya nem a közös tulajdon egy meghatározott hányada volt, hanem a 4. számú lakás, a közös tulajdonból az elkészülő alapító okiratban meghatározott résszel együtt. A felek akarata nem irányult közös tulajdon létrehozására, a vevők tudomásul vették a társasházzá alakítást, ezért az utóbb elkészült alapító okirattal vált teljessé szerződésük, amellyel társasházi lakás

tulajdonjogát szerezték meg. Miután a 4. számú lakás megvásárlásával nem keletkezett közös tulajdon, a felpereseket a 32/1969. (IX.30.) Korm. rend. 5. § (3) bekezdése alapján az 1. számú lakás vonatkozásában elővásárlási jog nem illette meg. A közgyűlési határozattal történt kijelölés alapján nem kaptak az önkormányzattól ajánlatot az ingatlan egészének, vagy abból bármely lakásnak a megvásárlására. Az 1. számú lakásra

vásárlási ajánlatot azért nem, mert a határozatban szereplő feltétel ezt kizárta. A jogerős ítélet utalt arra is, a vételi jog nem gyakorolható a szerződés létrejöttét eredményező joghatással olyan egyoldalú nyilatkozattal, amely megfelelő ajánlat hiányában történik. A felperesek 1994. március 29. napján tett nyilatkozatát úgy értékelte, hogy az csupán bejelentés arra nézve, hogy fennálló vételi joguk alapján várják az értékesítési ajánlatot, aminek szükségképpen tartalmaznia kell azokat a feltételeket, amelyek ismeretében a vételi jog gyakorolható. A felperesek egyoldalú nyilatkozata a szerződést nem hozta létre és tulajdonszerzést sem eredményezett.

A felperesek a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 1.Pf.21.144/1997/6. számú jogerős ítéletével szemben perújítási kérelmet terjesztettek elő, melyet az elsőfokú bíróság elutasított. Végzését a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 4.Pf.20.434/1998/3. számú határozatával helybenhagyta. Indokolása szerint a perújítási kérelemmel támadott jogerős ítélet meghozatalakor a másodfokú bíróság a vitatott közgyűlési határozatot figyelembe véve hozta meg döntését. Kifejtette, a bírósági eljárás keretei között nincs lehetőség annak felülvizsgálatára, hogy a közzétett közgyűlési határozat tartalmában megegyezik-e a jegyzőkönyv szerint a képviselő-testület által elfogadott határozattal.

Az alapperben előterjesztett viszontkereset tárgyában szintén perújítási kérelemmel éltek a felperesek, melyet a bíróság, mint érdemi tárgyalásra alkalmatlant, elutasított. Indokolásában visszautalt a korábbi perújítás kapcsán hozott döntésben foglaltakra. Megállapította, olyan új tény, illetőleg körülmény nem merült fel, mely megalapozná a perújítási kérelem érdemi tárgyalását.

A felperesek ezt követően a **(helység 3 neve)**-i Városi Bíróság előtt terjesztettek elő keresetet 8.P.20.055/2004. ügyszámon annak érdekében, hogy a bíróság az önkormányzat és köztük hozza létre az adásvételi szerződést az 1. és 2. számú lakásra. Hivatkozásuk szerint az 1994. március 29. napján kelt vételi nyilatkozatokra tekintettel az önkormányzatot szerződéskötési kötelezettség terheli a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 10. § (3) bekezdése alapján. A **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 2.Pf.20.728/2004/5. számú részítéletével a 2. számú lakás vonatkozásában helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezését, míg a földszint 1. számú lakás tekintetében az ítéletet hatályon kívül helyezte. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetet az 1. számú lakásra vonatkozóan is elutasította, döntését a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 2.Pf.22.491/2004/3. számú ítéletével helybenhagyta. Indokolása szerint a 32/1969. (IX.31.) Korm. rendelet ugyan vételi jogot keletkeztetett a felperesek javára, de mivel azzal 1994. március 29-én, a jogszabály hatályon kívül helyezése után éltek, arra jogot nem alapíthattak. A perbeli ingatlan az Ötv. 107. § (2) bekezdése alapján került az önkormányzat tulajdonába, így a vételi jog az Ltv. 46. § a) pontja alapján kizárt, a felpereseket az 1. számú lakásra vételi jog nem illeti meg. Rámutatott, keresetük egyébként sem megalapozott, mivel az önkormányzat csupán 1995. december 27. napján tett vételi

ajánlatára elfogadó nyilatkozat nem érkezett, így a határozatlan időre kikötött vételi jog a Ptk. 375. § (2) bekezdése alkalmazásával hat hónap után, legkésőbb 1996. július 27. napján letelt.

A felperesek módosított keresetükben 11.990.998,- forint és ennek 2004. március 10.

napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket kártérítés jogcímén. Érvelésük szerint a felelősség az I. rendű alperest terheli a polgármester és a jegyző jogellenes magatartásával a felpereseknek okozott kár miatt. A kártérítési igényt megalapozó magatartás abban állt, hogy az önkormányzat képviselő-testülete nem gondoskodott a 364/1993. (XI.22.) Kgy. határozat végrehajtásáról, így a felperesek nem szerezhették meg a perbeli 1. számú lakás tulajdonjogát, holott őket vételi jog illette meg, mellyel éltek. Hangsúlyozták, tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a Ptk. 368. § (1) bekezdését, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rend. 11. §-át, a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM rendelet 15. § (1) bekezdés a) pontját sértő magatartással akadályozták az eljáró szervek. Utaltak arra, a perbeli ingatlan az 1991. évi XXXIII. tv. 1. § (1) bekezdése alapján a Magyar Állam tulajdonából került önkormányzati tulajdonba, amelynek rendelkezési joga kiterjedt az ingatlan értékesítésre történő kijelölésére és a vételre felajánlására. A képviselő-testület ezért a perbeli ingatlant teljes egészében, feltétel nélkül kijelölhette értékesítésre és felajánlhatta megvételre, amit ... Kgy. határozatával meg is tett. A felperesek tehát jóhiszeműen szereztek vételi jogot a perbeli ingatlanra, melyet 1994. március 29. napján írásban gyakoroltak. Állították, a polgármester és a jegyző kötelezettsége ellenére nem intézkedett az értékesítésről, mely miatt a felpereseknek a keresetben érvényesített káruk keletkezett.

A II. rendű alperes vonatkozásában az elsőfokú eljárásban keresetüktől elálltak, amelyhez az érintett alperes nem járult hozzá.

A felperesek a keresetben érvényesített kártérítési összegben belül a III. rendű alperest 492.706,- forint megfizetésére kérték kötelezni. Előadták, a III. rendű alperes a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság Pf.21.144/1997/6. sorszámú ítéletének végrehajtása során 74.000,- forint erejéig elévült követelést hajtott be lakáshasználati díj címén, míg az ezt meghaladó összeg behajtására nem volt jogosult, mert azt a határozat rendelkező része nem tartalmazta, csak az indokolása.

Sérelmezték, hogy a IV. rendű alperes, mint az önkormányzat törvényességi felügyeletére hivatott szerv az I. és II. rendű alperesek törvénysértő döntéseit nem vizsgálta felül. Ezzel a mulasztásával okozati összefüggésben a felperesek jóhiszeműen szerzett vételi jogukat nem tudták érvényesíteni, amiből káruk keletkezett.

Az V. rendű alperes felelősségét abban jelölték meg, hogy a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság Pf.21.144/1997/6. sorszámú ítéletében téves döntést hozott, amikor a **(helység 1 neve)**-i Városi Bíróság P.20.080/1997. számú ítéletét megváltoztatta. Kifejtették, nem helytálló az a következtetés, mely szerint az I. rendű alperes perbeli határozata alapján csak a 4. számú lakás volt eladható, és jogellenesen állapította meg azt is, hogy az eladott ingatlanrészt társasházi lakásként értékesítették. Kiemelték ennek kapcsán, hogy az **(utca, házsám)** szám alatti ingatlanban

időközben üzlethelyiség is értékesítésre került. Szintén kifogásolták az V. rendű alperes által a perújítási kérelmek megengedhetősége tárgyában hozott végzések tartalmát.

A felperesek 35.700,- forint megfizetésére kérték a IV. rendű alperesi jogelőd, **(megye 1 neve)** Megyei Földhivatal kötelezését. Kifejtették, törvénysértést követett el a hivatal, amikor felhívta az önkormányzatot a perbeli ingatlan társasházzá alakítására vonatkozó kérelem előterjesztésére azzal, hogy ez a felperesi tulajdonjog bejegyzésének előfeltétele.

Ennek kapcsán hangsúlyozták, az adásvételi szerződés 1993. december 16-i megkötésekor az ingatlan társasházzá alakítása még folyamatban sem lehetett. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradásából ered kártérítési igényük, amely a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perekben felmerült és a keresetek elutasítása folytán a felpereseket terhelő illetékből áll.

A kereseti követelésből 900.000,- forint nem vagyoni kár tekintetében kérték az alperesek egyetemleges marasztalását arra hivatkozással, hogy érvényes adásvételi szerződés jött létre köztük és az I. rendű alperes között. Tulajdonjoguk bejegyzése nem történt meg, ennek orvoslását célozza a nem vagyoni kárigény.

További 900.000,- forint nem vagyoni kártérítési igényük azon alapult, hogy a rendezetlen tulajdoni állapot és a lakáskiürítésről rendelkező döntések miatt folyamatos stresszben éltek 2004-ig.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozatának indokolása szerint a felperesek korábban több alkalommal indítottak pert tulajdoni és egyéb jogcímekre alapítottnak, kereseteiket az eljáró bíróságok jogerősen elutasították. Álláspontja szerint a felperesek arra nem hivatkozhatnak megalapozottnak, hogy a perbeli ingatlan 1. számú lakása tekintetében vételi joguk alapján tulajdonjoguk keletkezett volna. Erre figyelemmel az I. és II. rendű alperesi oldalon nincs jogszabálysértő magatartás, melyre tekintettel a felpereseket kártérítés illetné meg. A III. rendű alperes vonatkozásában megállapította, hogy a jogerős végrehajtandó határozat a hátralékos használati díj mellett folyamatos használati díjfizetési kötelezettséget is tartalmazott, így az annak behajtására irányuló III. rendű alperesi intézkedések nem tekinthetők jogszerűtlennek. Utalt arra, hogy a végrehajtási jog elévülését a felperesek nem bizonyították. A IV. rendű alperessel szembeni követelés kapcsán rámutatott, a felperesek és közte nincs olyan jogviszony, melyben a IV. rendű alperes bármely intézkedésének hatálya közvetlenül a felpereseket érintené. Az ingatlannal kapcsolatos jogvita a felperesek és az I. rendű alperes között, a bíróság előtt zajlott, nincs tehát olyan mulasztás, jogellenes eljárás, amely a kártérítési felelősségét megteremtené. Az V. rendű alperes elévülési kifogását megalapozottnak találta a vele szemben előterjesztett kártérítési igény vonatkozásában, ugyanakkor kiemelte, a bíróság kártérítési felelősségét nem alapozza meg az a felperesi hivatkozás, hogy határozata jogszabálysértő volt. Olyan kirívóan súlyos anyagi vagy eljárásjogi szabálysértést nem tudtak megjelölni, amely ehhez szükséges. A földhivatal marasztalása tekintetében álláspontja az volt, a

- 8 -

felperesek pervesztessége miatt kifizetett illetékköltsége nem hozható okozati összefüggésbe valamely – hivatkozásuk szerint – jogellenes földhivatali eljárással. Költségeik olyan perekben keletkeztek, melyekben igényüket a bíróság jogerősen elutasította, így a pervesztesség folytán őket terhelő költségek áthárításának nincs indoka.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását és az I., III-V. rendű alperesek keresetüknek megfelelő marasztalását kérték. Indokolásukban kifejtették, az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta a kereseti

kérelemben foglaltakat, emiatt ítélete felülbírálatra alkalmatlan. Álláspontjuk szerint a polgármester és a jegyző hivatali kötelességük megszegésével okoztak kárt, mert a ... Kgy. határozatban szereplő utasításból eredő jogszabályi kötelezettségüknek nem tettek eleget. Utaltak arra, az 1993. március 29. - valójában 1994. március 29. - napján tett nyilatkozatukkal nemcsak élni kívántak vételi jogukkal, hanem kinyilvánították azt is, hogy a Ptk. 375. § (1) bekezdése alapján, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rend. 7. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott vételáron, a 8. § (1) és (2) bekezdés szerinti részletfizetési feltételekkel vásárolják meg az ingatlan tulajdonjogát. Mindennek az V. rendű alperes felelősségének vizsgálatakor van érdemi jelentősége, mert az általa hozott határozatok állapították meg, hogy a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat alapján nem jött létre érvényes szerződés. Az 1995. november 29-i nyilatkozatukban ugyanakkor az Ltv. 45. § (1) bekezdése szerint biztosított vételi jogukat gyakorolták, melyet a Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.575/2005/2. számú határozatával érdemben elbírált. Eszerint nem is kerültek abba a helyzetbe, hogy az Ltv. 45. § (1) bekezdésén alapuló vételi jogukkal élhessenek konkrét értékesítési ajánlat hiánya miatt. Álláspontjuk szerint a vételi jog nem enyészett el, csupán a polgármester jogszabálysértő mulasztása hiúsította meg annak érvényesülését. Kiemelték, az önkormányzat képviselő-testülete határozatával feltételt nem tartalmazó módon jelölte ki értékesítésre és ajánlotta fel vételre a perbeli ingatlan egészét, tehát az érintett lakást is. A képviselő-testület nem értett egyet a polgármester azon kikötésével, mely szerint a határozat olyan feltételt tartalmazzon, hogy további intézkedésig csak a 4. számú lakás értékesíthető. Lényegében – ahogy azt a **(helység 1 neve)**-i Városi Ügyészség határozatában is megállapította – elírás folytán, tévedésből került a fenti megkötés a határozatba. Hivatkoztak arra, hogy a határozat mellékletében szereplő ingatlanok esetében a vételi joggal élni kívánó bérlők mindegyikével a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet alapján kötött szerződést a polgármester, csak a felperesek esetében hivatkozott a bírósági eljárások során a közgyűlési határozat korlátozó kikötésre. Evonatközásban új bizonyítékként kérték beszerezni a **(megye 1 neve)** Megyei Főügyészség, valamint a Legfőbb Ügyészség Nyomozás Felügyeleti Főosztálya vonatkozó iratait. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz megállapítást a felperesi tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályozó polgármesteri magatartásra, illetve mulasztásra vonatkozóan. Kiemelték, valótlan tartalmú közgyűlési határozatra alapozva rendelték el kilakoltatásukat. Előadták továbbá, az 1. számú lakáson felüli ingatlanrészre vonatkozóan a bérlőt követő és a kívülállót megelőző elővásárlási

- 9 -

Pf.I.20.459/2013/23.

joguk állt fenn arra tekintettel, hogy az 1993. december 16. napján létrejött érvényes adásvételi szerződéssel az ingatlan 946/10000 részét megvásárolták. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg a III. rendű alperes felelősségének hiányát is, mivel a vonatkozó döntés rendelkező része kizárólag hátralékos díjat állapított meg. Utaltak arra, a IV. rendű alperesnek felügyeleti jogköréből eredően módjában áll az önkormányzati tisztségviselők fegyelmi eljárásától kezdve a közgyűlés feloszlásáig bezárólag eljárást kezdeményezni, törvényességi észrevételt tenni, ha jogszabálysértő tevékenységet észlel. Az V. rendű alperesnek ugyanakkor – érvelésük szerint – a korábbi peres eljárásokat fel kellett volna függesztenie a tulajdonjoguk bejegyzéséig, ennek elmulasztása jogellenes és felróható. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az V. rendű alperes felelősségét kizárólag az 1.Pf.21.144/1997/6. számú ítélet alapján bírálta

el, mert a felperesek a perújítási kérelmüket elutasító végzéseket jelölték meg elsődlegesen, ahol már a jogellenesség mellett a felróhatóság is kellően bizonyított. Álláspontjuk az volt, a perújításokat engedélyeznie kellett volna az V. rendű alperesnek, így lehetőségük nyílt volna, hogy orvosolják sérelmeiket. Kiemelték, a Legfelsőbb Bíróság XXV. Polgári Elvi Döntése a szabadforgalmi viszonyok között létrejövő szerződési feltételeket szabályozza, amikor a szerződő felek szabadon alkudhatnak a vételárról, és ha nem tudnak megegyezni, akkor nem jön létre érvényes szerződés. Ez a perbeli esetben önmagában nem tekinthető irányadónak, mert a vételár kiszámításának módját a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet rendezi akként, hogy azt az értékesítéssel megbízott szervnek kell megállapítania. Mivel a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatuk tartalmazza a fenti kormányrendeletre való hivatkozást, a vételre kijelölés és a nyilatkozat – együttesen – magában foglalja a vételár jogszabályi rendezésére vonatkozó megállapodást. A Ptk. szerint nem kell a szerződő feleknek megegyezniük olyan kérdésben, amit jogszabály rendez. A vételár pontos megállapításának elmaradása pedig az értékesítéssel megbízott szerv - jelen esetben a polgármesteri hivatal és a jegyző – jogellenes, felróható mulasztásának tulajdonítható. Hangsúlyozták továbbá, a II. rendű alperes 1995. december 27-én a perbeli lakásra nem eladási ajánlatot tett, csupán tájékoztatást küldött a vételárra vonatkozóan. Ezzel szemben vételi nyilatkozatot 1995. november 30. napjáig tehettek a felperesek, melyet előterjesztettek. A tájékoztatás vonatkozásában ugyan vitatták a vételár összegét, de ez nem befolyásolta, hogy vételi jogukkal élni kívántak. Így a szerződés érvényes létrejöttét eredményező, jogszerű vételi nyilatkozatot tettek 1995. november 29. napján. Utaltak arra, az 1994. március 29. napján tett vételi nyilatkozatuk megtételekor még a 32/1969. (IX.30.) Korm. rend. szabályait kellett irányadónak tekinteni, nem az Ltv. erre vonatkozó rendelkezéseit. Mindezek következtében a sérelmes döntésekkel a tulajdon védelméhez és a tisztességes bírósági eljáráshoz fűződő alapvető emberi jogait sértette meg az V. rendű alperes. Hivatkozásuk szerint a földhivatal – illetőleg jogutódja – kártérítési felelősségét a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Kfv.VI.37.910/2000/5. számú ítélete alapozza meg, amely az 1994. december 1. utáni időpontban a felperesek vonatkozásában kiadott minden földhivatali határozatot törvénysértőnek minősített. A tulajdonjogukat bejegyző korábbi, 1994. február 8-i határozatot azonban senki nem sérelmezte, jogerősen bejegyzett tulajdonjogukat kérelem és bírósági határozat nélkül törölték, az emiatt

- 10 -

szükségessé vált új eljárás lefolytatása a felpereseknek felesleges költséget eredményezett. Kifogásolták, hogy a földhivatal eljárása során nem az iktatás sorrendjében bírálta el a kérelmeket akkor, amikor az 1995-ben iktatott társasházi bejegyzésre irányuló kérelemről előbb döntött, mint a felperesek 1994. január 27. napján előterjesztett kérelméről.

Az I., III-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítélete őket érintő fellebbezett részének helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helyes indokai utalt.

Az V. rendű alperes hivatkozása szerint a vele szembeni követelés a Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján elévült. Kiemelte, pusztán az a körülmény, hogy a kártérítési igény érvényesítője a jogerős ítélet rendelkezésének jogszerűségét vitatja, az ítéletet hozó

bíróság kártérítő felelősségét nem alapozza meg. Az ügyben eljáró bíróságok érdemi döntése csupán a Pp. által szabályozott felülvizsgálati rend keretében bírálható felül, a bíróság ellen indított kártérítési per újabb jogorvoslati fórumként nem szolgálhat. Hangsúlyozta, a felperesek az V. rendű alperessel szembeni keresetük vonatkozásában nem tettek olyan konkrét előadást, illetve nem jelöltek meg olyan határozott kereseti kérelmet, amely érdemben elbíráلható lett volna. A tulajdon védelméhez és a tisztességes bírósági eljáráshoz fűződő alapvető emberi jogok megsértése miatt a felperesek kereseti kérelmet nem terjesztettek elő az elsőfokú eljárásban, így a fellebbezés evonatkozásában nem vehető figyelembe.

A IV. rendű alperes – a VI. rendű alperesek jogutódjaként is – utalt arra, a vitatott közgyűlési határozat meghozatalakor a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) alapján a köztársasági megbízott kizárólag a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzését és a mérlegeléssel hozott önkormányzati döntések jogszerűségét vizsgálhatja. A képviselő-testület üléséről készült és a köztársasági megbízott hivatalához felterjesztett jegyzőkönyvek törvényességi ellenőrzése, a jogszabályi kereteken belüli megvizsgálása megtörtént, melynek során törvénysértést nem tapasztaltak. A felperesek ugyanakkor tévesen tulajdonítanak felügyeleti, hatósági jelleget az ellenőrzési tevékenységnek. Az Ötv. 98. § (4) bekezdése szerint nem terjed ki a közigazgatási hivatal vezetőjének törvényességi ellenőrzési jogköre azokra a helyi önkormányzatok által hozott határozatokra, amelyek alapján bírósági vagy államigazgatási eljárásnak van helye. A kiadott határozat kivonata nem a jegyzőkönyv része, így vizsgálata nem tartozik a törvényességi ellenőrzés körébe. Amennyiben a határozat-kivonat tartalmában nem egyezik meg a jegyzőkönyvben foglaltakkal, az olyan adminisztratív hibának tekinthető, amely nem tartozik a törvényességi ellenőrzés keretébe. Hangsúlyozta, a közgyűlés mérlegelési jogkörébe tartozó kérdés, hogy a tulajdonában álló önkormányzati vagyon részét képező ingatlanok közül melyeket és milyen feltételekkel jelöl ki értékesítésre. A tulajdonosi döntések végrehajtásának vizsgálatára sem terjed ki a törvényességi ellenőrzés, csak a döntéshozatal körülményeinek jogszerűségére. Etekintetben pedig az állapítható meg, hogy a közgyűlésnek a döntés meghozatalára jogszabály felhatalmazást adott. Kiemelte, az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó döntésekkel kapcsolatos jogviták bírósági útra tartoznak. Ennek megfelelően a felperesek a közgyűlési

- 11 -

Pf.I.20.459/2013/23.

határozat vonatkozásában több alkalommal fordultak bírósághoz, mely eljárásokban jogerős döntések születtek, így kizárt, hogy a közigazgatási hivatalok akár tevőlegesen, akár mulasztással, törvényességi ellenőrzési jogkörükben eljárva kárt okoztak volna. A földhivatal felelőssége kapcsán előadta, nem áll fenn a kártérítés megállapításához szükséges jogellenesség, mivel a keresetben hivatkozott perekben a felperesek peresztesek lettek, melynek következménye a Pp. szerinti perköltség viselési kötelezettség.

A fellebbezés **alaptalan**.

A kereseti kérelem alapján – mindegyik alperes felelőssége kapcsán – a Ptk. 349. §-ában foglaltak megvalósulását kellett vizsgálni, így a III. rendű alperes végrehajtó vonatkozásában is, mivel a végrehajtás a bírósági eljárás része, közhatalmi tevékenység.

A végrehajtó eljárása a bíróság eljárásával azonos, a Ptk. 349. § (1) bekezdésében írt rendes jogorvoslatnak pedig a Vht. 217. §-a szerinti végrehajtási kifogás minősül. A többi alperes pedig hatósági, illetőleg bírósági jogkörben eljárva okozott – a felperesi hivatkozás szerint – kárt.

A Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése szerint államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette. Ezeket a szabályokat kell alkalmazni a bírósági jogkörben okozott kárért való felelősségre is, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A felelősségi forma meghatározása során nem csupán az eljáró szerv közigazgatási minősége, hanem konkrét tevékenysége, a jogviszony jellege alapján kell megállapítani, hogy államigazgatási tevékenységről van-e szó. Egymagában tehát az, hogy a kár államigazgatási tevékenységet kifejtő szerv alkalmazottjának, illetőleg tagjának ténykedése vagy mulasztása folytán keletkezett, még nem vezethet a Ptk. 349. §-ában foglalt rendelkezések alkalmazására. Államigazgatási jogkörben okozott kárnak csak azt a kárt lehet tekinteni, amelyet államigazgatási feladatot ellátó szerv alkalmazottja, illetőleg tagja államigazgatási jellegű, tehát a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező-intézkedő tevékenységgel, illetőleg ennek elmulasztásával okozott. Mind az államigazgatási, mind a bírósági jogkörben okozott kártérítés megállapításához szükséges a kártérítés általános és különös feltételeinek együttes fennállása. Az ilyen jellegű kártérítés feltétele a jogellenesség, a kár, a kettő közötti okozati összefüggés, a felróhatóság, valamint az, hogy a sérelmet szenvedett fél a rendes jogorvoslatot igénybe vette, illetőleg, hogy azzal a kár nem volt elhárítható. E feltételek konjunktívak, bármelyikük hiánya kizárja a kártérítés lehetőségét. A kialakult bírói gyakorlat szerint azt önmagában a téves jogértelmezés, de bizonyítékok mérlegelése során elkövetett tévedés sem alapozza meg. Csak a kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés válthatja ki a jogalkalmazó szerv kárfelelősségét.

A bíróságok a vitássá tett vagy megsértett jogról – a törvényben szabályozott eljárás során – véglegesen döntenek. A polgári perekben a döntés meghozatalának eljárási rendjét a Pp. szabályozza. Az anyagi jogerővel rendelkező jogerős ítéletet jogszabálysértésre hivatkozással már csak a Pp. által biztosított rendkívüli

jogorvoslattal, az egy ízben előterjeszthető felülvizsgálati kérelemmel lehet támadni. A jogorvoslati rendszer szabályozásából következően a felülvizsgálati eljárásban hozott érdemi döntés végleges. Annak jogszabálysértő voltára a Pp. szabályainak megsértése okából sem lehet hivatkozni (BH 2003. 65., eBDT2004. 1028., eBDT2004.1042. eseti döntések). Alaptalan az a bírósági jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény, amely jogerős ítélet tartalmát jelöli meg a kereseti kérelem alapjaként (BH 1993. 32. számú döntés). A jogerős ítélet anyagi jogereje (Pp. 229. § (1) bekezdés) azt jelenti, hogy a bíróságok a keresettel érvényesített jogot véglegesen elbírálták és azt a felek többé vitássá nem tehetik. Az ügy érdemében hozott döntés azon túl, hogy a felekre végleg irányadó, minden más, később eljáró szervet is köt. A fél bírósági jogkörben okozott kártérítési igényének alapjaként a saját ügyében hozott jogerős ítélet – álláspontja szerinti – jogsértő tartalmára nem hivatkozhat, mert a jogerő nem bírálható felül, a jogerős döntés a kártérítési perben eljáró bíróságot is köti, vagyis nem állapíthatja meg a döntés

jogellenességét. Ebből következően kizárt, hogy a fél jogvitájában keletkezett jogerős ítélet tartalma a bíróság kártérítési felelősségét alapozza meg (eBDT2009. 1949. számú eseti döntés).

Vizsgálni kell az államigazgatási (bírósági jogkörben okozott) kárfelelősség megállapítása során, hogy a kár rendes jogorvoslattal elhárítható volt-e. Jelen esetben a felperesek a rendes, továbbá a rendkívüli jogorvoslati eszközöket is maximálisan kimerítették. Ügyeikben több bírósági eljárás is folyamatban volt, melyekben a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) érdemi döntést hozott. Az eljáró bíróságok ítéletei azon túl, hogy a felperesek vonatkozásában végleg irányadók, az anyagi jogerő következtében a később eljáró bíróságokat is kötik. Mivel jelen keresetükben az I-II. és IV-V. rendű alperesekkel szemben támasztott kártérítési igényeik alapját az e szervek által hozott határozatok törvénysértő voltában jelölték meg, azonban az ezekkel összefüggésben indított perekben a felperesek pervesztességét kimondó jogerős ítéletek születtek, a bíróság e határozatok jogellenességét nem állapíthatja meg. A felperesek jogvitájában keletkezett jogerős ítéletek, valamint azon államigazgatási határozatok tartalma, melyek jogszerűségét állapították meg az eljáró bíróságok, a kártérítési felelősséget nem alapozzák meg.

Ilyen elvi alapok után az egyes perbeli igényekre nézve az ítéletábra a következőket emeli ki:

Az V. rendű alperes védekezésében elévülési kifogást terjesztett elő. Fellebbezési ellenkérelme helyesen tartalmazza, hogy vele szemben a felperesek kereseti kérelmüket 2006. augusztus 5-én terjesztették elő, melynek ténybeli alapjaként – a későbbiekben – a **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 1.Pf.21.244/1997/6. számú, részükre 1997. októberében kézbesített ítéletre, az ahhoz vezető „jogellenes és felróható” eljárásra hivatkoztak. Kereseti kérelmük tehát a Ptk. 324. § (1) bekezdésében rögzített 5 éve elévülési időn túl került előterjesztésre, melynek következtében az bírósági úton nem érvényesíthető (Ptk. 325. § (1) bekezdés).

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy keresetük az V. rendű alperessel szemben érdemben szintén alaptalan. Miután az alperesek az igényelt kártérítési

összeget több tételre bontották, az ítéletábra a továbbiakban ennek megfelelően vizsgálta azokat érdemben.

A felperesek által hivatkozott, **(helység 1 neve)**-i Városi Bíróság 6.P.20.080/1997/7. számú ítéletének indokolása egyértelműen rögzítette az önkormányzat képviselő-testülete által 1993. november 22. napján megtartott közgyűlésen hozott határozatát, melynek végrehajtása során vásárolták meg a 4. számú lakást. Ez arról rendelkezett, hogy a perbeli ingatlanból „további intézkedésig csak egy darab üres lakás adható el”. A határozat ettől eltérő tartalmát a felperesek bizonyítani nem tudták. A határozat meghozatalakor a 4. szám alatti lakásingatlan volt üres, így értelemszerűen következik, hogy csupán e lakás került kijelölésre értékesítésre, az I. rendű alperesnek további értékesítési kötelezettsége nem volt. Ezt a lakást a felperesek – jogukkal élve – 1993. december 16-án meg is vásárolták, majd 1994. március 29-én az 1. számú lakás vonatkozásában tettek a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot, ami akkor értékesítésre kijelölve nem volt.

A felperesek fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy 1994. március 29-i vételi nyilatkozatuk magában foglalta a vételárat is, mivel utaltak a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendeletre. A Legfelsőbb Bíróság több határozatában kifejtette, hogy az Ltv. 45. § (1) bekezdésében szabályozott vételi jog gyakorlásának előfeltétele az önkormányzat által közölt - a jogügylet lényeges feltételeit is tartalmazó – értékesítési ajánlat. A vételi szándék bejelentése csupán az értékesítési folyamat kezdeményezésének minősül, a vételi jog gyakorlása viszont csak konkrét tartalmú értékesítési ajánlat alapján történhet. Az Ltv. szerinti vételi szándék bejelentése a felek között nem hoz létre polgári jogviszonyt, csupán a megszerzés törvényben biztosított lehetőségét teremti meg. A felperesek 1994. márciusában tett írásbeli nyilatkozata a vételi jog gyakorlásának nem tekinthető. Erre ugyanis akkor kerülhet sor, ha azt megelőzően van az eladónak olyan konkrét értékesítési ajánlata, amely meghatározza a szerződés kötelező, lényegi tartalmi elemeit, ilyen ajánlat ekkor még nem volt. Ezzel egyező indokolást tartalmaz a felek jogvitájában eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.24.034/1997/7. számú ítélete is.

A vételár tekintetében ugyanakkor nem elegendő a jogszabályra utalni, amely csak azt tartalmazza, hogy magánszemélyek részére a helyi forgalmi érték figyelembe vételével kialakított áron kell az ingatlanokat értékesíteni (23/1969. (IX.30.) Korm. rend. 7. § (1) bekezdés a) pontja). A bérbeadónak az egyes értékesítendő lakások értékesítésének feltételeit, az összegszerű vételárat meg kell határoznia az ingatlan forgalmi értéke alapján. Nincs jogszabályi automatizmus, amellyel a vételár kizárólag a jogszabály alapján megállapítható lenne (BH 1998. 170., BH 2002. 309., BH 2004. 187. számú döntések). Mindezekre tekintettel a felperesek írásbeli nyilatkozata nem volt más, mint annak előzetes kinyilvánítása, hogy vételi jogukkal élni kívánnak, ezzel a nyilatkozattal azonban a célzott adásvételi szerződés nem jött létre.

Ahogy azt a korábban eljáró bíróságok jogerősen megállapították, a felperesek nyilatkozata adásvételi szerződést sem az 1. számú lakásra, sem a teljes ingatlanra vonatkozóan nem hozott létre a felek között. Az I. rendű alperes közgyűlési határozatából megállapíthatóan őt értékesítési kötelezettség nem terhelte,

- 14 -

következésképpen felelőssége nem állapítható meg abban, hogy a felperesek nem szereztek tulajdont.

Az I. rendű alperes 1995. december 27. napján küldött a felperesek részére tájékoztatást a lakással összefüggésben, melyre nem nyilatkoztak, majd az 1. számú lakásra fennállt bérleti jogviszonyuk is megszűnt 1996. november 30. napjával a bérleti díj nem fizetése miatt, így az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 45. §-ának (1) bekezdése, amely a bérlet jogosítja fel vételi jog gyakorlására, esetükben nem alkalmazható. Evonatközásban az I. rendű alperes a lakás kiürítése iránt eredményes pert is indított a felperesek ellen. Ezért tőle a későbbiekben alapos okból nem kaptak az érintett lakásra vételi ajánlatot, így arra elfogadó nyilatkozatot sem tehettek (BH 2004. 506. számú döntés). A kártérítés szükségképpen elemeinek hiányában helytállóan döntött az elsőfokú bíróság, amikor az erre alapított 7.755.000,- forint összegű kártérítési igényt elutasította.

A 492.706,- forint, végrehajtás során tévesen behajtott összeg, továbbá az 57.600,- forint, a kilakoltatással kapcsolatban felmerült költség megtérítésére irányuló követelések

tekintetében az alábbiak állapíthatók meg:

A **(megye 1 neve)** Megyei Bíróság 1.Pf.21.144/1997/6. számú, a Legfelsőbb Bíróság által (Pfv.III.24.034/1997/7. szám) hatályában fenntartott ítéletének rendelkező részében kötelezte a felpereseket 1995. október 1. napjától kezdődően havi 2.960,- forint bérleti-, illetőleg használati díj fizetésére, szövegezéséből a folyamatos díjfizetési kötelezettség egyértelmű. A jogerős ítélet anyagi jogereje pedig kizárja, hogy a felek ezt a későbbiekben vitássá tegyék (Pp. 229. § (1) bekezdés) és attól a végrehajtási eljárás során a végrehajtó sem térhet el. Részéről tehát a folyamatos díjak behajtása jogszerű eljárási cselekmény volt, megfelelt az 1994. évi LIII. tv. (Vht.) rendelkezéseinek, következésképpen kártérítésre ezzel összefüggésben nem kötelezhető.

A felperesek által a tulajdonjoguk bejegyzésének elmaradása miatt előterjesztett 900.000,- forintos nem vagyoni kártérítési igény ugyancsak alaptalan. Tény, hogy a 4. számú lakás tulajdonjogát megszerezték, amely azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre, mert előfeltétele volt az ingatlan társasházzá alakításán túl a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A társasháztulajdont alapító okiratot az I. rendű alperes elkészítette és megkísérelte társasház bejegyeztetését is, a felperesek azonban a földhivatal bejegyző határozatával szemben többször éltek jogorvoslattal, ami a bejegyzést akadályozta. Ezen túlmenően a földhivatal több alkalommal felhívta a felpereseket az adásvételi szerződés megfelelő záradékolására, amellyel tulajdonjoguk bejegyzésre alkalmassá válik, ezt azonban elmulasztották. Ilyen előzmények után azt megállapítani, hogy az I. rendű alperes részéről olyan kirívóan súlyos kötelezettségszegés történt volna, amely az államigazgatási jogkörben okozott nem vagyoni kártérítés alapjául szolgálhat, nem lehet. Megjegyzi az ítéletábra, az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránt is több alkalommal volt per folyamatban, melyekben a felperesek igényét – jogerősen – alaptalannak ítélték.

- 15 -

Pf.I.20.459/2013/23.

A további – hivatkozásuk szerint a rendezetlen tulajdoni állapot és a lakáskiürítést elrendelő döntések miatti stresszhelyzet kapcsán előállott – 900.000,- forint nem vagyoni kárigény szintén alaptalan, mert jogerős döntés kötelezte a felpereseket a lakáskiürítésre. Nincs relevanciája annak, hogy abban a hiszemben voltak, jogszerűen gyakorolták vételi jogukat, mellyel tulajdonosokká váltak, így a lakás kiürítésére vonatkozó ítéleti rendelkezések jogsértőek. Magatartásuk – szemben az I. rendű alperes ítéleti rendelkezéseknek megfelelő eljárásával – nem volt jogkövető, saját felróható magatartásuk nem alapozhatja meg nem vagyoni kártérítés megállapítását (Ptk. 4. § (4) bekezdés).

A keresetben igényelt 2.342.698,- forint, mint elmaradt haszon sem illeti meg a felpereseket. Jogerős döntés tartalmazta, hogy az adott ingatlanból melyik lakás tulajdonjogát szerezték meg jogszerűen, így a továbbiakra, melyek tekintetében a bíróság kiürítésre, illetve bérleti, használati díjfizetésre kötelezte őket, a tulajdonjog gyakorlásának hiányából származó elmaradt haszon fel sem merülhet, ebből eredően káruk nem következhetett be.

A IV. rendű alperessel – mint a korábbi VI. rendű alperes jogutódjával – szemben érvényesített 37.500,- forint kártérítési igény alaptalan. A felperesek több alkalommal kezdeményeztek ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránt peres eljárást, kereseteik jogerősen elbírálásra kerültek azok elutasításával. A folyamatban volt perekben a bíróságok a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával, annak megfelelően döntöttek az illeték, valamint a perköltség pervesztes felperesek általi viseléséről. Az ítélet részét képezik az eljárásjogi alapon nyugvó perköltségre, illetékviselésre vonatkozó rendelkezések is, és mivel a sérelmezett ítélet jogellenessége nem vizsgálható, e rendelkezések felülbírálatára sincs a kártérítési perben jogi lehetőség. Ennek következtében a földhivatallal, illetőleg jogutódjával, a IV. rendű alperessel szemben ezen az alapon kártérítési igény érvényesíthető (BH 2003. 65. számú eseti döntés).

A felperesek fellebbezésükben új bizonyítékként több, az ügyben egyébként eljáró hatóság iratainak beszerzését kérték. A Pp. 235. §-a (1) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény, vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az – elbírálása esetén – reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. A Pp. 141. §-ának (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell. A fellebbezésből megállapítható, hogy a hivatkozott nyomozás, illetve az ügyészség eljárása még 1997. évben folyt, így alapos okkal nem hivatkozhatnak a felperesek arra, hogy az ott feltárt adatok csak utóbb jutottak a tudomásukra. Azokat a tényállításokat és bizonyítékokat, amelyeket az elsőfokú eljárásban a felperesek meg sem kíséreltek előadni, és azokat a bizonyítási indítványokat, amelyeket meg sem próbáltak érvényesíteni, a másodfokú eljárásban már nem hozhatják fel. Amennyiben

- 16 -

az ügyészség a korábbi bírósági döntéseket befolyásoló, a felperesekre kedvezőbb határozatot jelentő adatok birtokába jutott, az – legfeljebb – perújítás (Pp. 260.-269. §) alapja lehet, kártérítési igényt a jogerős ítéletek ismeretében nem alapoz meg.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §(2) bekezdése alapján – nem fellebbezett részét nem érintve – helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése eredménytelen volt, ezért őket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felmerült másodfokú eljárási költség megfizetésére kötelezte, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a jogi képviselők által kifejtett munkával arányosan állapította meg. A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam terhén marad.

S z e g e d , 2013. év november hó 7. napján.

Dr. Kiss Gabriella s.k.. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.459/2013/24. szám

A Szegedi Ítéltábla a **pártfogó ügyvéd neve (címe)** által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű és **II.rendű felperes neve** ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek – a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű I. rendű, **II.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű II. rendű, a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű, a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **IV.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű IV. rendű és az Országos Bírósági Hivatal Jogi Képviselési Osztálya (1363 Budapest, Pf. 24.) által képviselt **V.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű V. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2008. március 31. napján kelt 16.P.20.326/2008/5. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek részéről 9. és 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán folyamatban volt másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉST:

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.. Bálint Attila s.k.