

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Zsögöny Ilona Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zsögöny Ilona ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az ügygondnok által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, a Vass, Réti és Kurucz Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kurucz Mihály ügyvéd) által képviselt Pest Megyei Kormányhivatal (1051 Budapest, Sas utca 19.) II. rendű, a Pocsai&Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sándor Tamás Zoltán ügyvéd) által képviselt **III. rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Cserichné dr. Gyovai Judit ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű és a Mihály Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mihály Róbert ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen kártérítés és jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. július 12. napján meghozott 25.P.23.995/2011/48. számú ítélete ellen a felperes részéről 53. és 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését helybenhagyja azzal, hogy a 25.P.23.739/2006/55. számú részítélet eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezésének hatályon kívül helyezését mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1.920.000 (egymillió-kilencszázhuszezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az I. rendű alperest bűncselekménnyel okozott kár megtérítése jogcímén, a Ptk. 339. §-a alapján 24.000.000 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Keresetet terjesztett elő közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése jogcímén, a Ptk. 349. §-a alapján a II. rendű alperes jogelődei, a Pest Megyei Földhivatal és a Körzeti Földhivatal ellen is. A II. rendű alperest végleges keresetében az I. rendű alperessel egyetemlegesen 7.700.000 forint tőke és törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni. A jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett végleges keresetében a III. rendű alperessel szemben 15.396.391 forint, a IV. rendű alperessel szemben 802.522 forint, az V. rendű alperessel szemben 101.127 forint és ezen összegek törvényes késedelmi kamatára tartott igényt. Arra az esetre, ha a keresete a III-V. rendű alperesekkel szemben nem lenne alapos, az I. rendű alperessel egyetemlegesen a

II. rendű alperes kötelezését 24.000.000 forint tőke és törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte.

A kereset alapjául előadott tényállás szerint a felperes a 2005. augusztus 2. napján kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az I. rendű alperestől a **D.** 2470 helyrajzi számú, természetben **D.**, ...utca 7. szám alatti házas ingatlant. Az ingatlan tulajdoni lapján a III. rendű alperes javára jelzálogjog, a IV. rendű alperes javára az V. rendű alperes önálló bírósági végrehajtó által bejegyeztetett végrehajtási jog volt bejegyezve. A szerződő felek megállapodtak, hogy a 24.000.000 forint vételár terhére a felperes kifizeti az ingatlant terhelő tartozásokat, ezért a III. rendű alperesnek 63.081 eurót, a IV. rendű alperesnek 802.522 forintot, az V. rendű alperesnek pedig 101.127 forintot fizetett meg, míg az I. rendű alperesnek összesen 7.700.000 forint vételárat adott át. A teljesítést **Sz. I.** beltág által nyújtott tagi kölcsönből eszközölte, aki a teljesítés során minden esetben a felperes törvényes képviselőjeként járt el. Az I. rendű alperes a 2005. augusztus 2-án kelt tulajdonjog bejegyzési engedélyben igazolta a teljes vételár megfizetését. A Körzeti Földhivatal adásvétel jogcímén bejegyezte a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. E földhivatali határozat, valamint az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyző 2004. szeptember 3-án kelt földhivatali határozat ellen a korábbi tulajdonosok, **Sz. T.** és **Sz. K. L.** fellebbezéssel éltek és pert indítottak a Pest Megyei Bíróságon az I. rendű alperes, valamint a felperes ellen. A bíróság a 13.P.28.158/2005/19-II. számú, jogerőre emelkedett ítéletével helyt adott a keresetnek, megállapította, hogy nem jött létre szerződés a **D.** 2470 helyrajzi számú ingatlan eladásáról **Sz-ék**, valamint az I. rendű alperes között, továbbá a per alpereseit a tulajdonjog törlésének tűrésére kötelezte és az eredeti állapot helyreállításaként megkereste a földhivatalt **Sz-ék** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzésére. A bíróság döntése azon alapult, hogy **Sz-ék** sem 2004. augusztus 3-án, sem 2004. június 18-án, sem máskor nem írtak alá olyan szerződést, amellyel az ingatlan tulajdonjogát átruházták volna az I. rendű alperesre, a földhivatalhoz benyújtott, hamisított szerződés érvénytelen, az I. rendű alperes a nem létező tulajdonjogát nem ruházhatta át, vevőjét a megelőző tulajdoni állapot helyreállításával tetemes kár érte.

A felperes a II. rendű alperessel szembeni kártérítési keresetet arra alapította, hogy a földhivatal törvénysértő módon jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes tulajdonjogát, mert a tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem tartalmazó 2004. június 18-án kelt szerződési okiratot visszaküldte hiánypótlásra, majd befogadta a 2004. augusztus 3-án kelt szerződési okiratot. Az okiratok egyike sem tartalmazta az eladók személyi azonosítóját és mindegyikben felcserélték az eladók anyja nevét, az ügyvédi szárazbélyegző a valódiaknál kisebb méretű, az ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi kamarában nincs bejegyezve. Az okiratokról ordított, hogy azokat nem ügyvéd szerkesztette, hamis, kellékhányos voltak még egy laikus számára is felismerhető. A földhivatal az ügyintézőt röviddel az eset után szakmai alkalmatlanság miatt alacsonyabb beosztásba helyezte. A felperes álláspontja szerint a földhivatal súlyosan gondatlan, törvénysértő eljárása nélkül az I. rendű alperes nem lett volna képes elkövetni a csalást. A bűncselekmény elkövetését a földhivatal törvénysértése tette lehetővé, ezért a földhivatal eljárása és a felperes kára között ok-okozati összefüggés áll fenn. A közhitelesség elvében bízó ügyfél joggal épít arra, hogy a földhivatal csak a törvény tartalmi, formai követelményeinek mindenben megfelelő okiratok alapján eszközöl jogokat konstituáló bejegyzéseket, és erről ad ki közhiteles okiratot.

A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Rámutatott arra, hogy a Pest Megyei Földhivatal nem folytatott a felperes ügyében közigazgatási eljárást és nem hozott hatósági határozatot. A Körzeti Földhivatal eljárása és határozatai,

valamint a felperes által csupán állított, de nem bizonyított kár között pedig nincs ok-okozati összefüggés. A felperes törvényes képviselője által magánszemélyként, jogalap és tárgyi összefüggés megjelölése nélkül teljesített kifizetések a Ptk. 341. §-a szerint minősülnek. A felperes nem élt rendes jogorvoslattal az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen, bár az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 55. § (2) bekezdése alapján erre a kézbesítés elmaradása esetén a határozat meghozatalától számított egy éven belül lehetősége lett volna. A körzeti földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján a megelőző bejegyzés folytán rendelkezésre álltak mindazok a személyes adatok, amelyeket a bejegyzés alapjául szolgáló teljes bizonyító erejű magánokirat nem tartalmazott. A földhivatal ezért az eladók összes személyes adatait pótolni volt köteles az Inyvtv. 39. § (5) bekezdése alapján. A tulajdonjog bejegyzési engedély - eltérően a felperesi állítástól - a földhivatal felé benyújtásra került. A szerződésben nem a ténylegesen használt név, hanem az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett név szükséges és elegendő. Az okirat hamis vagy hamisított volta, önmagában nem, csak akkor támaszt felelősséget, ha azt a földhivatal a benyújtott kérelem alapján felismerhette, arra is figyelemmel, hogy nem folytathat vizsgálatot az okirat valódiságát illetően. Az Inyvtv.-nek a bejegyzés alapjául szolgáló okirat kritériumait tartalmazó 32. §-a nem szól arról, hogy kell kinéznie az ügyvédi szárazbélyegzőnek. Nincs ezért olyan jogsértés a körzeti földhivatal eljárásban és határozatában, amely megalapozná a felperessel szemben a II. rendű alperes kárfelelősségét. A felperes tulajdonjoga csak a 2005. szeptember 2-án kelt határozattal került bejegyzésre. A csatolt okiratok, melyekkel a felperes a társaságot ért kár összegét támasztja alá, egyfelől nem a felperes teljesítéseit igazolják, másfelől nem bizonyított a teljesítések jogcíme sem. **Sz. I.** a szerződéssel kapcsolatos kötelezettségvállalásai körében nem a felperes képviselőjében, hanem személyesen teljesített, így saját kockázatára, saját felelősségére járt el. A felperest ezért nem érte kár, illetőleg - a 2.000.000 forintos kifizetés esetén - ha érte is kár, az kizárólag saját, az alperesi jogelődök által meg nem előzhető és el nem hárítható, kirívóan súlyos gondatlan eljárásával áll ok-okozati összefüggésben. A felperes olyan személynek teljesített, aki nem volt az ingatlan tulajdonosa, így annak kockázatával tette ezt, hogy a tulajdonjog megszerzésének elmaradása esetére maga sem szerezhet jogot. A megelőző polgári perben született bírósági ítélet megállapításai a II. rendű alperes kárfelelőssége tekintetében indifferensek, mivel vele szemben e határozatnak nincs hatálya és a határozat a felelősségi jogviszony tekintetében a bíróságot sem köti.

Az elsőfokú bíróság a jogerőre emelkedett részítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 24.000.000 forint tőkét és törvényes késedelmi kamatait, valamint az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságának külön felhívásra 900.000 forint eljárási illetéket. A felperes kártérítési keresetét az I. rendű alperes deliktualis, szerződésen kívüli, bűncselekmény elkövetéséből fakadó kártérítő felelőssége alapján bírálta el. Kiemelte, hogy a Pp. 4. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem helyezkedhetett a Városi Bíróság I. rendű alperes bűnösségét megállapító, 14.B.150/2006/14. számú jogerős ítéletétől eltérő álláspontra, továbbá valamennyi peradat igazolta, hogy a felperes ingatlan adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel, azonban a Pest Megyei Bíróság ítélete értelmében a megszerzését törölni kell, mivel megállapításra került a korábban kötött adásvételi szerződés érvénytelensége, nem létezése. Az ingatlan tehermentesítése kapcsán történt kifizetések kárként, hátrányos eredményként jelentkeznek a felperes vagyonában. A kár összezszerúségét az I. rendű alperes nem vitatta, a felperes pedig okirattal is igazolta. Az elsőfokú bíróság a részítéletben a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes I. rendű alperest a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték állam javára történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a II-V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmet és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 698.500 forint, a III. rendű alperesnek 635.000 forint, a IV. rendű alperesnek 78.130 forint, az V. rendű alperesnek 98.425 forint perköltséget, továbbá részben - saját hatáskörben - hatályon kívül helyezte a jogerőre emelkedett részítéletnek az eljárási illetékre vonatkozó rendelkezését, és megállapította, hogy a 900.000 forint eljárási illetékből az I. rendű alperes és a felperes egyaránt 450.000 forintot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni. Megállapította 25.400 forintban az I. rendű alperes ügygondnokának díját, és az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalát az El.00912/2013. szám alatt a felperes által letétbe helyezett 25.400 forint kiutalása végett, egyebekben akként rendelkezett, hogy a perrel felmerült költségeit a felperes maga, míg a perben felmerült fordítási díjat az állam viseli.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes hamisított okirat felhasználásával bejegyeztette a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az általa, valamint édesanyja által lakott, annak tulajdonát képező 2469 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos, a Sz. házaspár tulajdonában álló 2470 helyrajzi számú ingatlanra, majd ezt követően ezen utóbbi ingatlannal tulajdonosként rendelkezett. A III. rendű alperestől hitelt vett fel az ingatlanra, melyre tartozásai okán az V. rendű alperes önálló bírósági végrehajtó időközben a IV. rendű alperes javára végrehajtási jogot jegyeztetett be, majd adásvételi szerződést kötött a felperessel, de az ügyletkötés előtt az édesanyja tulajdonát képező szomszédos ingatlant mutatta be. A felperes a 24.000.000 forint összegű vételárát részben oly módon fizette meg, hogy tehermentesítette az ingatlant. A földhivatal bejegyezte az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogát, a Pest Megyei Bíróság azonban jogerős ítéletével megállapította, hogy nem jött létre szerződés az I. rendű alperes és Sz-ék között, a 2004. augusztus 3-án kelt ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen, és megkereste a földhivatalt a jelen per felperese javára bejegyzett tulajdonjog törlésére, valamint Sz-ék tulajdonjoga visszajegyzésére. A bíróság jogerős ítéletével bűnösnek mondta ki az I. rendű alperest csalás, közokirat hamisítás büntetében, és megállapította, hogy cselekményével a felperesnek 24.000.000 forint kárt okozott. A jelen perben jogerős részítélettel fizetésre kötelezett I. rendű alperestől a végrehajtás során semmi nem térült meg.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolásában foglaltak szerint a III-V. rendű alperesekkel szembeni, a Ptk. 361. §-ára alapított keresetet azért került elutasításra, mert az alperesek nem jogalap nélkül gazdagodtak a felperes rovására. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes alaptalanul hivatkozott a felperes „közvetlen érintettségű” jogi érdeke hiányára, és a vele szemben előterjesztett kereset kapcsán kifejtette: a peradatokból kitűnően a felperes eleget tett az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeinek, nincs jelentősége annak, hogy a felhasznált vételár ki, milyen megállapodás keretében biztosította a részére; tényként állapítható meg, hogy a felperest kár érte, mivel vételárát teljesített, de tulajdonjogot nem szerezhetett; a kifizetett vételár és a kapcsolódó költségek vonatkozásában igazolta a kára felmerültét, mely mindeddig nem térült meg. A jogellenesség körében az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a hatóság alkalmazottja vétkességének megállapítására nyilvánvaló, kirívó jogsértés esetén van jogi lehetőség. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján a körzeti földhivatal dolgozói részéről ilyen felróhatóságot nem látott megállapíthatónak. A dolgozók ugyanis tájékoztathatták az I. rendű alperest a 2004. július 17-én benyújtott beadványa hiányosságairól, mivel a Ket. 41. §-a értelmében ügyfélnek minősült. Önmagában az a körülmény, hogy az általános 30 napos határidőn belül nem történt meg a bejegyzési kérelem elutasítása, nem olyan mérvű jogsértés, amely a II. rendű alperes kártérítő felelősségének megállapítását eredményezné. Súlytalan a felperesnek az okiratok hiányosságait részletező álláspontja is,

mivel az Inyvtv. 39. § (5) bekezdésében foglaltak alapján a hatóság rendelkezésére álltak az eladók adatait, azok hivatalból történő pótlása a jogszabályi rendelkezések alapján kötelező volt. Az elsőfokú földhivatalnak nem volt jogszabályi kötelezettsége, hogy vizsgálja az okiratot benyújtó ügyvéd kilétét és az okiraton lévő szárazbélyegző lenyomatot. Az okiratok hamisított volta a hatósági eljárásban - valamennyi peradat mérlegelésével - nem volt felismerhető. Mindezekre tekintettel hiányzik a II. rendű alperesi jogelődök felróhatósága, ezért az ok-okozati összefüggés már nem is vizsgálendő. Az elsőfokú bíróság a szakértői és a tanúbizonyítást, mint szükségtelent mellőzte. Hivatalból észlelte, hogy részítéletében rendelkezett a 900.000 forint feljegyzett illetékről, mely rendelkezést saját hatáskörben hatályon kívül helyezett, mivel az volt az álláspontja, hogy a részítéleti rendelkezéshez nincs kötve. Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) alapján a II. rendű alperest és a felperest is kötelezte illetékfizetésre. Megállapította továbbá, hogy a felperes viseli az általa előlegezett ügygondnoki díjat, míg a Pp. 6. §-a szerint felmerülő fordítási díjak az állam terhéen maradnak.

Fellebbezésében a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság a II. rendű alperest a részítéleti marasztalással egyezően 24.000.000 forint tőke és kamatai megfizetésére az I. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezze azzal, hogy a II. rendű alperes tekintetében a Ptk. 301/A. § (1) bekezdése szerinti a törvényes késedelmi kamat. Másodlagos fellebbezési kérelme a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet II. rendű alperes vonatkozásában történő hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítására irányult, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tájékoztatta megfelelően a bizonyítandó tényekről, valamint a nyilatkozatait nem tartalmuk szerint vette figyelembe [Pp. 3. § (2) és (3) bekezdés], és elutasította a bizonyítási indítványait. Az elsőfokú eljárás során a tanúk meghallgatásának mellőzése miatt nem tehetette fel az Inyvtv. értelmezésében jártas személyeknek azt a kérdést, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló iratok bemutatása után az Inyvtv. 39. § (3) vagy (5) bekezdése alkalmazásának van-e helye. Sérelmezte továbbá, hogy a II. rendű alperes jogelődjének jogi képviselője a Pp. 8. § (2) és (3) bekezdésének megsértésével járt el, ennek ellenére az elsőfokú bíróság nem figyelmeztette a 8. § (1) bekezdésében foglaltak betartására. Az ügy érdemét érintően fellebbezésében a felperes egyrészt arra hivatkozott, hogy nem került egyértelműen megállapításra a perben az ingatlan természetbeni címe, mivel a földhivatali vázrajz a 2469 helyrajzi számú ingatlanra egyidejűleg a **D.**, ... utca 7. és 7/A. címet tünteti fel, ugyanakkor a 2470 helyrajzi számú ingatlanra egyik házszám sincs feltüntetve. Az elsőfokú eljárásbíróság ítéletében nem vette figyelembe a földhivatal ezen jogsértését, és azt sem, hogy a tértivevények szerint az eladók helyett az I. rendű alperes vette át a földhivatali értesítést, így nem történt meg szabályosan a határozat kézbesítése. A felperes a korábbi adásvétel iratait nem értékelhette, mivel nem volt ügyfél azon földhivatali eljárásban, melyben az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került. A 2005. augusztus 2-án kiállított tulajdoni lapra alapozva joggal bízhatott abban, ha az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte és a bejegyző határozat hivatalból való törlésére több mint egy éven keresztül nem került sor, a bejegyző határozat jogerős és nincs akadálya a tulajdonszerzésnek. A közhitelesség elvére [Inyvtv. 5. § (1)-(3) bekezdés] tekintettel kötött adásvételi szerződést és teljesített 24.000.000 forintot. A tulajdoni lap látszólagos rendezettsége miatt ügyvédje sem tarthatta szükségesnek az ingatlanra vonatkozó térkép, vázrajz beszerzését. A II. rendű alperes jogelődje nem csatolta teljes körűen a földhivatali iratokat, így nem tudta igazolni, hogy az I. rendű alperes által benyújtott két adásvételi szerződés bármelyikén fellelhető lett volna eredeti látszatot keltő szárazbélyegző. Arra lehet továbbá következtetni, hogy a szerződésszerkesztő ügyvédnek nem került megküldésre a határozat, mivel a tértivevényből kiderült volna, hogy a bejelentett címen ismeretlen, mely kérdésessé teszi az ellenjegyző személyét is. A felperes

hivatkozott az Inyvtv. 8. §-ában, 32. § (1) bekezdésében, (2) bekezdés d) pontjában, (4) bekezdésében, 39. § (3) bekezdésében, 16. és 17. §-ában foglaltak megsértésére. Álláspontja szerint a földhivatalok kirívóan súlyos gondatlansággal, nyilvánvalóan jogszabályba ütköző módon jártak el, ezzel lehetővé tették az I. rendű alperes tulajdonjogának jogsértő módon való bejegyzését, valamint azt, hogy a bejegyzéssel visszaélve 24.000.000 forint kárt okozzon. A fellebbezésében a felperes a részítéletben megállapított perköltség saját hatáskörben történt módosítását is kifogásolta, mert a perköltségről való rendelkezés a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján beszámítási kifogás és viszontkereset hiányában nem lett volna módosítható. A senki által nem fellebbezett perköltséget elsőfokú bíróság nem változtathatta volna meg a felperes hátrányára. Észrevételezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság jogsértő módon nem rendelkezett az ügygondnoki díj viseléséről, melyet a Pp. 225. § (6) bekezdése alapján hivatalból köteles lett volna pótolni.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a per főtárgya vonatkozásában az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Nem ellenezte a jogerős részítélet elsőfokú bíróság általi megváltoztatásával kapcsolatos fellebbezési kérelem és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelem teljesítését. Előadta: az elsőfokú eljárás során védekezése nem a felperes perbeli legitimációjának hiányán alapult, hanem azon, hogy a körzeti földhivatal nem jogi személy, másodfokú hatósága pedig a perbeli tényállás kapcsán semmilyen határozatot nem hozott. Ellenkérelmében a jogellenes magatartás és az okozati összefüggés hiányára hivatkozott, mivel az Inyvtv. 39. § (5) bekezdése lényegében a névtől eltekintve mindenféle hiány pótlását lehetővé tette, a perbeli adásvételi szerződés pedig tartalmazta a bejegyzési engedélyt és a földhivatal nem fedezhette fel, hogy a szerződés hamisítvány. Az elsőfokú bíróságnak nem volt oka arra, hogy a II. rendű alperes jogi képviselőjét a jóhiszemű pervitelre figyelmeztesse. A II. rendű alperes álláspontja változatlanul az, hogy amennyiben a felperest érte is kár, az általa csatolt okiratok nem alkalmasak ennek bizonyítására. A tanúbizonyítás elmaradását a felperes alaptalanul sérelmezi, hiszen jogi kérdésekre vonatkozóan ilyen bizonyítás nem lehet szükséges.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a III-V. rendű alperesekkel szemben elutasító rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése a per érdemében alaptalan.

Az ítéltáblának elsőként arról kellett döntenie, hogy szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a felperes által felhozott okokból a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése alapján. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettségét, ugyanis a 2007. április 26. napján, valamint a 2012. szeptember 18. napján tartott tárgyaláson hozott végzéseiben tájékoztatta a felperest a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. Megjegyzi az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság mulasztása nem eredményezhette volna az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, mert annak a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint két konjunktív feltétele van, egyrészt az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése, másrészt az, hogy emiatt a tárgyalás megismétlése, illetve kiegészítése szükséges. A bizonyítási kötelezettség létéről a felperesnek legkésőbb az elsőfokú ítéletből értesülnie kellett és az ítélet elleni fellebbezésében előterjeszthetett volna bizonyítási indítványt, erre azonban nem került sor, melyre tekintettel hiányzik a hatályon kívül helyezés másodikként említett feltétele. A bizonyítási indítvány elutasítása nem eljárási szabálysértés, így kizárólag a Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt hatályon kívül helyezési ok lehet, de csak akkor, ha a bizonyítás releváns tényre irányul, a Pp. 163. § (1) bekezdése alapján ugyanis a

bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendel el bizonyítást. Az elsőfokú eljárás során feltárt tények mellett viszont az adott esetben nincs szükség további bizonyításra, a felperesnek releváns tényre irányuló bizonyítási indítványa nem is volt.

Az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően helyesen állapította meg, az ítéletábra a döntésével és annak jogi indokaival pontosítással, kiegészítéssel a következők szerint ért egyet.

A II. rendű alperes Ptk. 349. § (1) bekezdésén és 339. § (1) bekezdésén alapuló kártérítési felelőssége szempontjából annak a ténynek van jelentősége, hogy a felperes a Pest Megyei Bíróságon folyamatban volt perben tett nyilatkozata szerint soha nem a **D.** 2470 helyrajzi számú, hanem a neki bemutatott és a szerződés 5. pontjában írtak szerint le is fényképezett ingatlant akarta megvenni. Téves az adásvételi szerződés 1. pontjában feltüntetett helyrajzi szám, az ingatlan-nyilvántartásban ezen a helyrajzi számon felvett ingatlan ugyanis nem volt a szerződés tárgya. A ténylegesen megvásárolni kívánt **D.** 2469 helyrajzi számú ingatlanra viszont a felperes nem köthetett szerződést, mert az I. rendű alperes ennek az ingatlannak nem volt sem tulajdonosa, sem a tulajdonos képviselője, és ezen ingatlan tulajdonjogát nem is állt szándékában átruházni. A felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése hiányában sem a 2470, sem a 2469 helyrajzi szám alatti ingatlanra nem jött létre szerződés [Ptk. 205. § (1) bekezdés].

A felperes által kifogásolt földhivatali eljárás, a megvenni nem kívánt ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Az ezzel összefüggő alperesi magatartás az, melyre a felperes károkozó magatartásként hivatkozott. Ezzel összefüggésben annak van jelentősége, hogy az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése a jóhiszemű jogszerzőt részesíti védelemben. A felperes az ingatlan-nyilvántartásban 2670 helyrajzi számon felvett ingatlanra nem kívánt semmilyen jogot szerezni, azon ingatlan vonatkozásában pedig, melyre tulajdonjogot kívánt szerezni, az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket helyesen tartalmazta. A felperes megtévesztésének lényegi tartalma a két ingatlan helyrajzi számának és tulajdoni lapjának felcserélése volt. Azt lehet megállapítani, hogy a felperesnek a létre sem jött szerződés teljesítéséből eredő kárát nem az okozta, hogy a 2470 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdoni lapja téves adatokat tartalmazott, hanem az, hogy a felperes az általa megszerezni kívánt 2469 helyrajzi szám alatti ingatlan egyébként a valóságnak megfelelő bejegyzéseket rögzítő tulajdoni lapját nem is látta. A 2470 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában több mint egy évvel korábban folyt ingatlan-nyilvántartási eljárás az ítéletábra álláspontja szerint nem releváns oka, hanem előzménye volt annak, hogy a felperes a 2470 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bejegyzések ismeretében szerződött és vételárat fizetett. A felperes károsodásához nem a téves ingatlan-nyilvántartási bejegyzést eredményező földhivatali magatartás vezetett, annak következtében ugyanis az ingatlan jogos tulajdonosai károsodhattak, de meg nem térült kárt az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonosoknak nem okozott. Ebből a károkozásból nem következik szervesen és nem is volt előre látható az a kárkövetkezmény, melyet az I. rendű alperes a helytelen bejegyzés felhasználásával előidézett.

A felperes a vázrajzzal kapcsolatban is hivatkozott a földhivatal jogellenes eljárására. A vázrajzon feltüntetett állapotnak az ítéletábra álláspontja szerint már csak azért sem lehet okozati szerepe, mert a kártérítési felelősséget megalapozó oknak ténylegesen szerepet kell játszania a kárhoz vezető okfolyamatban, a felperes viszont maga adta elő, hogy nem tartotta szükségesnek a vázrajz megtekintését. Megjegyzi továbbá az ítéletábra, hogy a házszámok kiosztása nem az ingatlan-nyilvántartási eljárásra tartozik, ezért az ezzel kapcsolatos magatartást nem lehet betudni a II. rendű alperesi jogelődnek.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a kártérítési felelősség konjunktív feltételei közül hiányzik az okozati összefüggés, mely minden további nélkül a kártérítési követelés elutasítására vezet.

Az ítéletábra ezért csak megjegyzi, hogy történt jogellenes magatartás a földhivatal részéről a 2470 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárásban, mely önmagában abból megállapítható, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére a határozatban foglaltak szerint a 2004. június 18-án kelt okirat alapján került sor, melyből hiányzott a bejegyzési engedély [Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pont]. Az okirat tartalmát illetően az I. rendű alperes álláspontja szerint is jelentősége van a névnek, márpedig az adott esetben az okiratok aláírója nem **Sz. K. L.** volt, aki e néven szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, hanem **Sz. T.-né**, melyet a bejegyzési eljárás során észlelni kellett volna. A bejegyző határozat elleni fellebbezés felterjesztésekor maga a földhivatal is azon az állásponton volt, hogy a bejegyzés egyebek mellett azért is aggályos, mert az egyik eladó névaláírása nem egyezik a szerződést kötő felek megjelölésével. Megállapítható tehát, hogy a bejegyzési kérelmet az Inyvtv. 39. § (3) bekezdése alapján el kellett volna utasítani, mert a bejegyzés alapjául szolgáló 2004. június 18-án kelt okirat nem volt alkalmas hiánypótlásra. A felek újabb, 2004. augusztus 3-án kelt adásvételi szerződését semmiképp sem lehetett volna hiánypótlásként értékelni.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - az előbbieken részletezett indokbeli eltéréssel - helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A felperes eljárási illeték viselésével kapcsolatos fellebbezése alapos, mert a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint nem álltak fenn a jogszabályi feltételek ahhoz, hogy ebben a körben az elsőfokú bíróság megváltoztassa a részítéletét. Az ítéletábra ezért mellőzte a részítélet eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését.

Azt a felperes alaptalanul kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság csak az ügygondnoki díj előlegezéséről döntött, az elsőfokú ítélet ugyanis tartalmazza, hogy a perrel felmerült költségeit a felperes maga viseli, így az elsőfokú bíróság teljes körűen határozott a perköltségről.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II. rendű alperes jogi képvisellel felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése szerint a II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját a ténylegesen kifejtett tevékenység munkaigényére figyelemmel mérsékelt összegben állapította meg azzal, hogy az ügyvédi munkadíj a 4/A. § (1) bekezdése alapján az áfát is tartalmazza. A felperes az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2014. január 15.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: