

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla, a dr. Bors László (Bors Ügyvédi Iroda) ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** I.r. és **II.rendű felperes neve** II.r. felpereseknek a -dr. Ódry Krisztián jogtanácsos (Főváros i Földhivatal, 1051 Budapest, Sas u. 19.) által képviselt **Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal** (1134 Budapest, Váci út 9-15.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. március 2. napján kelt 18/A.P.20.684/2006/11. számú ítélete ellen az alperes 2007. március 22. napján 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperesek keresetét elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 100.000 (százezer) forint együttes első- és másodfokú perkölséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy az állam javára, az adóhatóság felhívására az ott írt számlára egyetemlegesen fizessenek meg 1.260.000 (egymillió-kettőszázhatvanezer) forint együttes kereseti és fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperesek eredetileg - a keresetlevél beadásának jogi hatályai fenntartása mellett - 2004. január 30. napján terjesztették elő keresetlevelüket a Fővárosi Kerületek Földhivatalával szemben 10.500.000 Ft, ennek törvényes kamatai megfizetése érdekében államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése címén. Keresetüket arra alapozták, hogy a "B-i x" hrsz-ú ingatlan tekintetében az alperes "**S. E.**" javára fennálló haszonélvezeti jogot nem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. §-ának (1) és (4) bekezdése, 29. §-a és 32. § (3) bekezdése

szerint - eredeti közokirat és kérelem benyújtása alapján - törölte. Az alperes az eredeti okiratot nem tartotta vissza, megelégedett kérelem nélkül a másolat benyújtásával, így nem derült ki, hogy arra jogosult nyújtotta-e be a kérelmet vagy sem. A halotti anyakönyvi kivonatnak, mint szoros elszámolású okiratoknak lényeges alaki kelléke a hátoldalon lévő sorszámozás, ami a fénymásolaton nem szerepel. Így nem állapítható meg, hogy melyik önkormányzatnak adták ki az eredeti üres blankettát, azt kinek a halála kapcsán állították ki. Emellett figyelemfelkeltő ellentmondás feszült a "... anyakönyvi szám és a haláleset megjelölt időpontja között. Végül a keltezésből az évszám hiányzik. Az alperesnek észlelnie kellett volna, hogy nyilvánvalóan hamis okiratot nyújtottak be hozzá. A pontos évszám hiányában az okirat érvénytelen, mely miatt az Inytv. 32. § (2), 39. § (3) és 51. § (1) bekezdése folytán el kellett volna utasítani a bejegyzés iránti kérelmet. Emellett "Cs. S. Z." tulajdoni bejegyzése is gyanúsán gyorsan történt, oly módon hogy az alperes a saját előírásait figyelmen kívül hagyva a 2001. március 25-én benyújtott kérelem alapján az ingatlant "Cs. S. Z." nevére hét nap alatt 2001. április 2. napján bejegyezte. Ezzel érte el azt, hogy a felperesek bízva az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében a perbeli lakást 10.500.000 Ft-ért megvásárolták. Állították, hogy a haszonélvezet fennállta ismeretében addig nem vették volna meg, főleg nem fizették volna ki a vételárat, amíg a terhelés fennáll. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelű, aki abban bízva tulajdont szerez, az jóhiszeműen jár el. Ha a felperesek nem kaptak volna „tiszta” tulajdoni lapot, akkor nem vásárolták volna meg az ingatlant. A BH 2001. 423. számú eseti döntésre utalva előadták, hogy a felpereseknek ahhoz, hogy az ingatlanra vonatkozó jogokról tájékozódjanak, elegendő volt az ingatlan tulajdoni lapját megtekinteni, mert ha a bejegyzés megtörténik, azt kell feltételezni, hogy a bejegyzési kérelemnek és az annak alapjául szolgáló okiratnak hivatalból figyelembe veendő fogyatékosága nem volt.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben történő marasztalását kérte. A kártérítési felelősség tekintetében hangsúlyozta, hogy annak feltétele olyan jogellenes magatartás/tevékenység, amiből közvetlenül levezethető az ebből okszerűen bekövetkezett kár. Nem vitatta, hogy "S. E." haszonélvezeti jogát törő határozat jogsértő volt, ennek azonban nincs közvetlen összefüggése a felpereseket ért kárral. Amennyiben a haszonélvezeti jog törlésének jogellenessége egy másodfokú vagy bírósági jogorvoslati eljárás eredményeként megállapítást nyer, az csak annyit jelenthetett volna, hogy a felperesek által megszerzett ingatlant az utóbb visszajegyzendő haszonélvezeti jog terhelte volna. Az ebből eredő értékcsökkenés mint kár nem lehet azonos az ingatlan teljes vételárával. A "Cs-féle" szerződés a felperesek által sem vitatottan megfelelt az Inytv. alaki és tartalmi követelményeinek. Az alperes pedig a benyújtott okirat alakiságát, a tartalmi kellékek meglétét vizsgálja, nem köteles vizsgálni az okirat létrejöttének körülményeit. Az alperest a "Cs-féle" tulajdonjog bejegyzést, az ennek alapján szolgáltatott tulajdoni lapot illetően nem terheli olyan felelősség, ami felróhatóan téves jogértelmezésbeli mulasztásra lenne visszavezethető. Ezért a kártérítési felelősség egyik eleme, az okozati összefüggés hiányára hivatkozott. Védekezésében utalt a kereset időelőttiiségére, mert a felperesek a követelésüket az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéddel szemben nem érvényesítették. A

felperesek által sérelmezett soron kívüli eljárást illetően előadta, hogy az ügyintézés időtartama, jellege a perben nem vizsgálható. A felperesi tulajdonjog haszonélvezeti joggal terhelt vagy nem terhelt bejegyzésére azért nem kerülhetett sor, mert a jogelőd olyan okirat alapján szerzett, pontosabban nem szerzett tulajdonjogot, amely okirat érvénytelenségét az alperes a rá vonatkozó eljárási szabályok alkalmazása során nem ismerhette fel. A felperesi tulajdonjog bejegyzését a haszonélvezeti jog lététől vagy törlésétől függetlenül nem az alperes tevékenysége tette lehetetlenné, hanem az, hogy a jogelőd által benyújtott, az alperes által fel nem ismerhető csalással, okirat-hamisítással készített okirat alapján nem történhetett meg a bejegyzés. A felperesi tulajdonjog bejegyzésének lehetetlensége arra vezethető vissza, hogy "Cs. S. Z." okirat-hamisítás eredményeként produkált a felperesnek tetsző, a tulajdonjogát látszólag igazoló tulajdoni lapot.

Az elsőfokú bíróság 2006. október 13. napján meghozott 18/A. P. 20.684/2006/4. számú végzésével a perből a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, mint alperest elbocsátotta és egyben alperesként „perbe vonta” a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalt.

A Fővárosi Bíróság 2007. március 2. napján meghozott 18/A.P.20.648/2006/11. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 10.500.000 Ft-ot, annak 2001. május 7. napjától 2002. december 31. napjáig évi 11 %-os, 2003. január 1. napjától a kifizetésig járó, a mindenkor évi költségvetési törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamatát, továbbá 200.000 Ft ügyvédi munkadíjat és az ehhez kapcsolódó 20 %-os, azaz 40.000 Ft általános forgalmi adót, mint perköltséget. Megállapította, hogy az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 630.000 Ft illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 349. § (1), 339. § (1) és 340. § (1) bekezdése keretében vizsgálta a felperesek követelését és ezzel kapcsolatban előrebocsátotta, hogy az ítélezési gyakorlat szerint csak a kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés alapozza meg a jogalkalmazó szerv kárfelelősségét. A perbeli esetben az alperes alkalmazottjának mérlegelést kívánó jogalkalmazási tevékenységet nem kellett végeznie, csak egyetlen mérlegeléstől független döntés meghozatalára volt lehetősége. Kötelessége a bejegyzési kérelem és az annak alapjául szolgáló okiratok formai és tartalmi kellékeinek vizsgálata volt. A haszonélvezeti jog törléséhez az Inyvt. 26. § (1) és (4) bekezdése, 29. §-a, 32. § (3) bekezdése eredeti közokirat és kérelem benyújtását írja elő. Az alperes az eredeti közokiratot, a halotti anyakönyvi kivonatot nem tartotta vissza, megelégedett a másolat benyújtásával. Az alperes nem kérte a hátoldalon lévő sorszámozás fénymásolatát, így az sem tudható, hogy melyik önkormányzatnak lett kiadva az eredeti üres blanketta, és kinek a halála kapcsán állították ki. Akkor is kiderült volna a halotti anyakönyvi kivonat hamis volta, ha az alperes alkalmazottja megnézi a rajta lévő dátumot, illetőleg annak hiányát. Vagyis egyszerű szemrevételezésből kitűnhetett volna az okirat hamis volta. Az Inyvt. 32. § (2) bekezdése is utal a keltezés fontosságára, mint olyanra, amelynek hiányában az okirat bejegyzésre alkalmatlan. Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy a haszonélvezeti jog törlése iránti kérelem nincs

szabályszerűen kitöltve, arról a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultjának pontos neve, lakcíme hiányzik, továbbá a kérelem nem lett dátumozva. Mindezt az alperesi ügyintézőnek szintén észlelnie kellett volna.

"Cs. S. Z." kérelmet nyújtott be soron kívüli tulajdonjog bejegyzése iránt 2001. január 30-i keltezéssel arra hivatkozva, hogy a "bank" jelzálogkölcson felvételéhez szükséges a tulajdonjog bejegyzése. Az iraton azonban a kérelmező neve nyomtatottan szerepelt, azt nem írta alá, nem csatolta a vonatkozó banki igazolást sem. Az alperes a soronkívüliség iránti kérelmet nem adta vissza hiánypótlásra, azt nem utasította el, hanem elrendelte a soron kívüli bejegyzést.

A felpereseknek ahhoz, hogy az ingatlanra vonatkozó jogokról tájékozódjanak elegendő volt az ingatlan tulajdoni lapját megtekinteni, azt kikérni. A felperesek abban bízva kötötték meg az adásvételi szerződést "Cs. S. Z."-nal, hogy az ingatlannak 1/1 arányú tulajdonosa, és a perbeli ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az I.r. felperes tulajdonszerzésének és a II.r. felperes holtig tartó haszonélvezeti jogszerzésének a megghiúsulása, az ebből eredő káruk és a téves jogállapotot tükröző ingatlan-nyilvántartás közötti okozati összefüggést az elsőfokú bíróság kétségtelenül megállapíthatónak minősítette. Az alperes nem mentette ki magát. Az elsőfokú bíróság szerint az alperes kártérítési felelőssége fennáll (EBH 2001. 526. számú eseti döntés).

Tévesnek minősítette az alperes hivatkozását, miszerint a felperesek kártérítési követelésüket az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben nem érvényesítették. Fővárosi Bíróság 10.P.631.009/2002/24. számú elsőfokú és a Fővárosi Ítéltábla 6. Pf.20.860/2005/4. számú másodfokú ítélete "dr. G. A." szembeni felperesi keresetet elutasította. A felperesek 7. sorszámú beadványukban valószínűsítették, hogy a szerződéses jogviszonyból eredő követelés behajtása sikertelen, tekintettel arra, hogy az önálló bírósági végrehajtó 138.V.670/2006/3. számú foglalási jegyzőkönyvéből megállapítható, hogy "Cs. S. Z." a bejelentett lakcímén nem lakik, lefoglalható ingó, ingatlan vagyonnal nem rendelkezik.

Mivel az alperes teljes mértékben pervesztes lett, ezért az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. Az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján határozta meg, míg a kereseti eljárási illeték viseléséről szóló rendelkezést az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés c) pontjával indokolta.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, másodlagosan a megalapozatlanságból eredő jogszabálysértés miatt az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új határozat hozatalának elrendelését. Előadta, hogy a perben képviselt álláspontját a saját tevékenységére és a felpereseknél bekövetkezett kár közötti okozati összefüggés vizsgálatára szűkítette le. A perben releváns kérelmek benyújtásakor hatályos Inytv. alapján a bírói gyakorlat által is alátámasztott három ingatlan-nyilvántartási

eljárásbeli mozzanat állapítható meg. Utalt arra, hogy az egymást követően előterjesztett kérelmeket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban önálló ügyeknek kell tekinteni és rangsoruk sorrendjében elintézni. A korábban érkezett ügyben hozott döntés jogerőre emelkedése előtt határozni lehet a rangsorban ezt követő ügy felől (Inyvtv. 7. §) (KGD 2005. 124.). Emellett hivatkozott a KGD 2006. 59. számú döntvényre miszerint a földhivatal által szolgáltatott tulajdoni lap (köz)hiteles akkor is, ha a bejegyzést elrendelő földhivatali határozat még nem jogerős. Így tehát el kell különíteni "S. E." haszonélvezeti jogának törlése, "Cs. S. Z." tulajdonjog bejegyzése és a felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A felperesek a követelésük megalapozása érdekében egyetlen szempontot hangsúlyoztak, miszerint a haszonélvezeti jog törlése jogellenes volt, és az őket ért kárt ebből kívánták levezetni. Azt kétségtelennek minősítette, hogy a haszonélvezeti jog törlése iránti eljárásban jogszabálysértés történt. Azonban a felperesek sem állíthatták, és az iratok sem tanúskodtak arról, hogy az általuk kártérítésként követelt összeget "Cs. S. Z." tulajdonjoga bejegyzését megelőzően a haszonélvezeti jog töröltetéséért fizették ki. Az alperesnek a haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó kétségtelenül jogellenes eljárása a felperesek kárát - legalábbis a perben követelt mértékben - semmiképpen nem okozhatta, mert egymástól elkülönítendő ingatlan-nyilvántartási ügyekről van szó. Feltéve, hogy a felperesek jogosultságainak bejegyzése megállhatott volna, az alperesek által jogellenesen törölt haszonélvezeti jog visszajegyzéséből következően a felpereseket legfeljebb a megszerzett ingatlan értékcsökkenéséből eredő kár érthette volna. Mindazonáltal a felperesek ténylegesen bekövetkezett kára abból eredhetett, hogy a perbeli ingatlanra a I.r. felperes tulajdonjoga, a II.r. felperes haszonélvezeti joga megszerzéséért kifizetett vételár ellenében nem szerezték/nem szerezhették meg az ingatlanra vonatkozó jogosultságot. Ennek oka azonban nem a haszonélvezeti jog törlése volt, hanem hogy a felperesi jogelőd az ingatlan bejegyzett tulajdonosának valódi tulajdonjog-átruházási akaratát nélkülöző, hamisított szerződést nyújtott be az alpereshez, és ezért az ezen alapuló további felperesi jogszerzések semmisnek minősültek. A felperesi jogelőd tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal az okiratot egyébként szabályszerűen jegyző "dr. G. A." ügyvéd beadványaként iktatta, mely kérelem minden tekintetben szabályos volt. "Cs. S. Z." tulajdonjogának bejegyzésére az előírásoknak megfelelően került sor. A felperesi jogelőd bejegyzési kérelme és irata a bejegyzésre alkalmas és szabályos volt, az alperes ezek alapján nem tudhatta és a rendelkezésére álló okiratok alapján hivatalból meg sem állapíthatta, hogy a felperesi jogelőddel egy „ál-eladó” kötött szerződést. Az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőségére és az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásra nézve a polgári per bírósága nem vizsgálódhatott, és nem tehetett ügydöntő megállapításokat, az erre vonatkozó ítéleti részeket teljes mértékben jogszabálysértőnek minősítette. A felperesi adásvételi szerződést motiváló, a felperesi jogelőd tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban az alperesi hatóság a fellebbezett ítélet indokolásában hivatkozott EBH 2001. 526. számú döntvény szerinti tényállásban írt jogellenes magatartást nem követte el, erre nézve a felperes érdemi bizonyítékot sem tárt a bíróság elé. A vételárat kifizető felpereseket ért tényleges kár bekövetkezése és a felperesi jogosultságok bejegyzésének végső soron történt megghiúsulását illetően az alperes eljárása okozati összefüggésben

nincs, és ez a kártérítési felelősséget kizárja. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásának tanúsága szerint ezeket az érdemi összefüggéseket nem vizsgálta, ezért megalapozatlan döntést hozott. A közigazgatási eljárást sérelmesnek tartó felek jelen polgári perben nem, legfeljebb a közigazgatási eljárásban biztosított jogorvoslati rendben kérhettek volna orvoslást, amit azonban nem tettek meg. A felperesek a vételár megfizetése ellenében az alperestől független okból nem szerezhettek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogosultságot, ami semmiféle kapcsolatban nincs a korábban törölt, majd visszajegyzett haszonélvezeti joggal.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben - annak tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Ismételten hivatkoztak arra, hogy a meghirdetett ingatlan adásvételére ügyvédet bíztak meg, aki annak rendje szerint kikérte az ingatlan tulajdoni lapját annak tisztázására, nincs-e rajta terhelés vagy egyéb a vásárlást meggátló, az árat befolyásoló tényező. A II.r. felperes nehezen összegyűjtött vételárért önálló, kisméretű lakást kívánt vásárolni az I.r. felperesnek, és semmiképpen nem vettek volna meg haszonélvezettel terhelt lakást. Ezért teljesen életszerűtlen az a fellebbezésben írt alperesi kifogás, hogy „a felpereseket legfeljebb a megszerzett ingatlan értékcsökkenéséből következő kár érhetne volna”. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a tulajdoni lap kikérése után nyugodtan közölhette a felperesekkel, hogy az ingatlan tiszta, tehát a közhitelű nyilvántartásban jogszabály szerint bízva meg lehet vásárolni. Fenntartották a haszonélvezeti jog törléséhez felhasznált halotti anyakönyvi kivonattal, úgyszintén **"Cs. S. Z."** tulajdonjogának gyorsított eljárásban történő bejegyzése szabálytalan voltával kapcsolatos előadásaikat. Irrelevánsnak minősítették a fellebbezésben szereplő KGD 2005. 124. illetve 2006. 5. és 13. számú döntvényekre való hivatkozást, és előadták, hogy nem világos melyik perbeli mozzanatra utal az a tény, hogy „az azonos kérelmeket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban önálló ügynek kell tekinteni”. Ez olyan jellegű megállapítás, amelynek nyilvánvaló igazságtartalma kétségtelen, csak a perbeli összefüggés nem világos, ugyanis itt a rangsor kérdése nem lényeges momentum. Az időbeliség gyanúra okot adó gyorsasága viszont már más vonatkozás. A KGD 2006. 59. számú döntvény igazsága sem kérdőjelezhető meg, hiszen a felperesek a per során végig a tulajdoni lap közhitelességére és a jóhiszemű vásárló jogosultságára hivatkoztak. Mivel a haszonélvezeti jog törlése, majd ezzel összefüggésben a tulajdonjog bejegyzése jogellenesen történt, ezért a felpereseknek kára keletkezett, mert jóhiszeműen az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva vették meg az ingatlant, vagyis a felperesek már az elsőfokú eljárásban a kártérítést megalapozó jogszabályi konjunktív feltételeket bizonyították.

Az alperesi fellebbezés folytán az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt jogerőre emelkedett rendelkezése, a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes terjedelmében felülbírált (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése a következők szerint alapos.

A felperesek a Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség miatt perelték az alperest, mely esetben alkalmazandó a kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt általános szabálya. Ez utóbbi esetén a kártérítési felelősség akkor állapítható meg, ha bizonyított az alperes jogellenes magatartása, a felperes(ek) kára, a kettő közötti okozati összefüggés, és az alperes a felróhatóság alól nem tudja magát kimenteni.

A felperesek két momentumot jelöltek meg jogellenes magatartásként: 1.) "S. E." Vilma haszonélvezeti jogának törlését a nyilvánvaló alaki hibákat felmutató halotti anyakönyvi kivonat és szabálytalan kérelem alapján, 2.) "Cs. S. Z." részére a tulajdonjog rendkívül gyors bejegyzését. Azt a felperesek nem vitatták, hogy "Cs. S. Z." tulajdonjoga bejegyzése alapjául szolgáló adásvételi szerződés a szükséges tartalmi és alaki követelményeknek megfelelt, úgyszintén a bejegyzésére irányuló kérelem is.

Szemben a felperesi érveléssel a másodfokú bíróság álláspontja szerint jelentősége van annak, hogy a perrel érintett ingatlan tekintetében az alperes előtt három, időben is elkülönülő eljárás volt folyamatban: a haszonélvezeti jog törlése iránti eljárás, "Cs. S. Z." tulajdonjoga bejegyzése iránti eljárás, az I.r. felperes tulajdonjoga, a II.r. felperes haszonélvezeti joga bejegyzése iránti eljárás.

A haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatos eljárás jogellenes voltát az alperes maga is elismerte. A haszonélvezeti jog törlése iránti eljárásban azonban ügyfél a kérelmet jegyző, egyébként a bejegyzett tulajdonossal azonos "M. H. B." volt, függetlenül attól, hogy a kérelmet ténylegesen ki terjesztette elő. A haszonélvezeti jog törlésével a haszonélvező károsodhatott volna, hiszen a törlés iránti kérelem az ő szándékától független volt. A haszonélvezet törléséről szóló határozatot "M. H. B."nek kellett kézbesíteni függetlenül attól, hogy erre az időre ő az asszonynevét viselte-e vagy sem, hiszen a névváltozásról az alperes felé bejelentést nem tett. A perben nem lett feltárva, hogy "H. B." mikor és milyen módon értesült a tulajdonát képező ingatlanra a földhivatalhoz előterjesztett kérelmekről, tény viszont, hogy a Fővárosi Bíróság előtt indított 15.P.27.235/2001. számú perben "Cs. S. Z."-nal szemben annak megállapítását kérte, hogy köztük szerződés nem jött létre, ezért nevezett tulajdonjogának törlését kérte. Nincs adat arra, hogy akár ő, akár "S. E." a haszonélvezet törlése miatt jogorvoslatot igénybevettek, és ha igen, mikor, ezek tárgyában a másodfokú hatóság milyen döntést hozott.

Ettől elkülönült eljárás volt, hogy valaki "M. H. B." nevének felhasználásával "Cs. S. Z."-nal alakilag és tartalmilag megfelelő adásvételi szerződést kötött, melyet átvezetés végett az alpereshez előterjesztett. Ennek a szerződésnek a „nem létező” voltát az alperes az eljárása keretében nem állapíthatta meg. A felperesekkel szerződő "Cs. S. Z." „tulajdonszerzését” azáltal tudta igazolni, hogy ezt az alakilag és tartalmilag megfelelő szerződést az alpereshez előterjesztették, és annak alapján a tulajdonjogát átvezették. A felperesek csak jelen perben tekintették gyanút keltőnek "Cs. S. Z." tulajdonjoga rendkívül gyors bejegyzését, ez a saját szerződésük megkötésekor még nem vetett fel problémát, holott a 2001. május 7-i

tulajdoni lapból megállapítható volt, hogy alig két hónappal korábbi kérelem alapján már bejegyezték a tulajdonjogot.

A felperesek a kiváltott tulajdoni lap közhitelességére hivatkoztak. Az Inytv. 5. §-a a közhitelesség elvét fogalmazza meg, azonban (1) bekezdésében azt tartalmazza, hogy az ingatlan-nyilvántartás - ha a törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Nem kapott hangsúlyt az elsőfokú eljárásban az Inytv. 52. § (1) bekezdése, ami kimondja, hogy a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot - a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után - kézbesíteni kell az a-k) pontokban felsorolt érdekeltnek. Analóg rendelkezést tartalmaz az Inytv. végrehajtási rendeletének, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 92. § (1) bekezdése, amikor a következőket rögzíti: a határozat tartalmának megfelelő változást a körzeti földhivatal - kézbesítés előtt - bejegyzi, illetőleg feljegyzi a tulajdoni lapra, illetve átvezeti az ingatlan-nyilvántartási térképen, ha az annak tartalmát is érinti. Ez annyit jelent, hogy a meghozott határozat szerinti változást azt megelőzően kell a tulajdoni lapra felvezetni, hogy a határozat tartalmát az érdekelt kézbesítés útján megismerhették volna, ezáltal az esetleges jogorvoslati joggal élhettek volna. Ezért van jelentősége a közhitelesség elve pontos értelmezésének, mert az az ingatlan-nyilvántartás egészére vonatkozik, nem pusztán a tulajdoni lapra. Az ingatlan-nyilvántartásnak a tulajdoni lap mellett része a tulajdoni lapról megszünt bejegyzések adatainak jegyzéke, az ingatlan-nyilvántartási térkép és az okirattár (Inytv. 18. § (1) bekezdés). Ahhoz, hogy a közhitelesség elve érvényesülhessen, járul a nyilvánosság elve, ami nemcsak a tulajdoni lap tartalmának korlátozás nélküli megismerését, hanem az okirattárba való betekintés feltételeit is meghatározza (Inytv. 4. § (1), (3) bekezdés).

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek kárát az okozta, hogy "Cs. S. Z."-nal olyan ingatlan adásvételére kötöttek szerződést, ami ténylegesen nem képezte nevezett tulajdonát, a hamis tartalmú adásvételi szerződés alapján egy törlés iránti perben a tulajdonjogát a bíróság törölte is. A felperesek egy olyan ingatlan után fizettek ki vételárat, amely ingatlanra "Cs. S. Z." nem szerzett tulajdonjogot. A felperesek kára tehát ebből az adásvételi szerződésből eredt és nem a haszonélvezeti jog valóban jogsértő törlésével kapcsolatos eljárásból. Ez pedig annyit jelent, hogy a kártérítési felelősség egyik kötelező eleme a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggés hiányzik, és az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Ezen indok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította.

A pervesztes felperesek kötelesek a perrel első- és másod fokon felmerült költségeket viselni (Pp. 78. § (1) bekezdése, 239. §-a), ami áll az alperes képviselőt ellátó jogtanácsos munkadíjából (Pp. 75. § (2) bekezdés), valamint tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetékből (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42. § (1) bekezdés a) pont, 46.

§ (1) bekezdés, 62. § (1) bekezdés g) pont, 64. §, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése).

, 2007. június 28.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna s.k.
előadó bíró

Dr. Hóbl Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: