

A Pécsi Ítéltábla a dr. Vágó Zsuzsanna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe.) felperesnek - a dr. Zsunics Vera jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Törvényszéken indított perében a 2014. október 22. napján kelt 52. sorszámú ítélet ellen az alperes részéről 53. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalását, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 800.000 (nyolcszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 1.080.000 (egymillió-nyolcvanezer) forint le nem rótt kereseti és 1.440.000 (egymillió-négyszáznegyvenezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes és jogelődje, **A. T.** a **V.-en** 2007. október 8. napján kelt adásvételi szerződéssel 15.000.000 forint vételárért megvásárolta **K. J-né** eladótól a **b.-i** 44 helyrajzi szám alatt felvett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant. Az adásvételi szerződés 4. pontjában az eladó szavatolta az ingatlan per-, teher- és igénymentességét, és elismerte a vételár teljes összegének átvételét. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a szerződést szerkesztő ügyvéd birtokában volt a perbeli ingatlan tulajdoni lap másolata, amelyet 2007. október 5. napján és 2007. október 8. napján **dr. H. L. g.-i** közjegyző irodája állított ki. A 2007. október 5. napján kelt tanúsítvánnyal **F-né dr. V. J.** közjegyző-helyettes tanúsította, hogy a **B.** belterület 44 helyrajzi számú ingatlan tanúsítványához fűzött hiteles tulajdoni lap szemle-másolat a Közzeti Földhivatal által vezetett eredeti tulajdoni lappal megegyezik. A tanúsítványt a közjegyző-helyettes aláírta, és azon szerepel **dr. H. L.** közjegyző pecsétje is. A 2007. október 8. napján kiállított tanúsítvány ugyanezzel a

szöveggel készült, azt a közjegyző-helyettes aláírásával látta el, a közjegyző pecsétje azonban a tanúsítványról hiányzik.

2007. május 15. napján **K. J-né** és **P. L. F.** között kölcsönszerződés jött létre, amellyel **P. L. F.** 14.000.000 forint összegű kölcsönt nyújtott **K. J-né** részére. A kölcsön visszafizetésének biztosítékaul **K. J-né** jelzálogjogot engedett a tulajdonát képező **B.**, belterület 44. helyrajzi szám alatti ingatlanra. **K. J-né** képviselőjében **dr. N. I.** ügyvéd 2007. május 18. napján kérte **P. L. F.** zálogjogosult javára a jelzálogjog bejegyzését, egyidejűleg kérelmet nyújtott be, hogy az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére szolgáló csekket az ingatlanügyi hatóság az ügyvédi iroda részére küldje meg. Az ingatlanügyi hatóság 2007. június 12. napján **P. L. F.-et**, majd a küldemény „nem kereste” jelzéssel történő visszaérkezése után **K. J-nét** szólította fel az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére. A hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt a **P. L. F.** jelzálogjog bejegyzési ügyében indított eljárást a 2007. szeptember 24. napján kelt végzéssel megszüntette.

Dr. N. I. ügyvéd 2007. november 14. napján kérelemmel fordult a földhivatalhoz a jogszabálysértő határozat saját hatáskörben történő visszavonása, és a jelzálogjog eredeti benyújtás szerinti ranghelyen való bejegyzése iránt. A körzeti földhivatal a 2007. november 22. napján kelt végzésével a jelzálogjog bejegyzési eljárást megszüntető végzését visszavonta, és ezzel egyidejűleg a perbeli ingatlanra a xxx/2007.05.18. számú széljegyet visszaállította, és az eljárás lefolytatását rendelte el. A körzeti földhivatal 2007. december 13. napján kelt egyszerűsített határozatával III/4. sorszám alatt yyy/2007.05.18. időponttal 14.000.000 forint és járulécai erejéig jelzálogjogot jegyzett be **P. L. F.** javára.

2007. október 8. napján a felperes és jogelődje **dr. B. A.** ügyvéd útján kérte az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Kérelmüket a Körzeti Földhivatal a 2008. június 5. napján kelt végzésével elutasította, arra hivatkozással, hogy az ingatlanra időközben bejegyzést nyert **P. L. F. gy.-i** lakos javára 14.000.000 forint és járulécai erejéig jelzálogjog. A felperes és jogelődje fellebbezése folytán eljár Megyei Földhivatal a 2008. szeptember 19. napján kelt határozatával a Körzeti Földhivatal végzését azzal hagyta helyben, hogy annak megnevezését végzésről határozatra módosította.

A Megyei Bíróság 19. sorszámú ítéletével kötelezte **K. J-nét**, hogy a felperesnek és jogelődjének fizessen összesen 15.000.000 forintot, és ennek az összegnek 2007. október 9. napjától járó késedelmi kamatát. A végrehajtási eljárásban a felperes és jogelődje követelése csak részben nyert kielégítést, 2014. szeptember 11. napján **K. J-né** tartozása 18.008.890 forint volt. A végrehajtási eljárásban **A. T.** a **K. J-né**vel szemben fennálló követelését a jelen per felperesére engedményezte.

A felperes módosított keresetében az alperest közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése címén 18.008.890 forint, és ennek 2014. szeptember 12. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Keresetét arra alapította, hogy az

adásvételi szerződés megkötését megelőzően két alkalommal is közjegyzői irodától a perbeli ingatlan hiteles tulajdoni lapját beszerezte, amelyen a P. L. F.-et megillető jelzálogjog sem széljegyként, sem pedig az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén önálló szöveges bejegyzésként nem szerepelt. A széljegyek az adásvételi szerződés megkötését követő későbbi időpontban kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, így az adásvételi szerződést annak tudatában kötötte meg, hogy tehermentes ingatlant szerez.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, arra figyelemmel, hogy P. L. F. jelzálogjog bejegyzési kérelme 2007. szeptember 24. napjáig széljegyzetként, az elutasítást követően pedig ettől az időponttól önálló szöveges bejegyzésként a b.-i 44 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szerepelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.008.890 forintot, és ennek 2014. szeptember 12. napjától járó késedelmi kamatát, valamint 1.000.000 forint perköltséget. Határozatának indokolása szerint a felperes által felmutatott, és másolatban csatolt hiteles tulajdoni lap másolat, valamint az alperes által benyújtott, illetve a TAKERNET által küldött tulajdoni lap másolatok között eltérés van. A TAKERNET rendszerből származó 2007. október 5. napi, majd a 2007. október 8. napi kimutatás szerint a tulajdoni lap III. részében 2007. május 18-ai érkeztetéssel szerepel P. L. F. bejegyzési kérelme, illetőleg az eljárás megszüntetése, míg a felperes által csatolt hiteles tulajdoni lap másolatok ezt nem tartalmazzák. Az ellentétek informatikai szakértő bevonásával lettek volna tisztázhatók, azonban az alperes bizonyítási indítványától e körben elállt. Az alperes az eljárás során előadottak, valamint az általa csatolt bizonyítékok ellentétét nem oldotta fel, annak ellenére, hogy e körben a bizonyítási teher az ő oldalán jelent meg. A felperes, illetőleg jogelődje ugyanakkor jóhiszeműen járt el, amikor a jogszabályoknak megfelelően a közjegyzői irodán keresztül kérte le a TAKERNET rendszerből származó hiteles tulajdoni lap másolatokat. Joggal bízhatott abban, hogy azok megfelelnek az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározottnak, és a lekért adatok birtokában kötötték meg az adásvételi szerződést. Kétségtelen tény, hogy a 2007. október 8. napján kiadott tulajdoni lap másolat a közjegyzői iroda pecsétjét nem tartalmazza, viszont a 2007. október 5. napján kiadott hiteles tulajdoni lap másolat tanúsítványán az aláíráson kívül pecsét is szerepel. A felperes által felmutatott és csatolt tulajdoni lap pedig ránézésre, de gondos tanulmányozást követően sem mutat semmiféle eltérést a hiteles tulajdoni lap másolatoktól.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása, és a kereset elutasítása érdekében az alperes fellebbezett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperes által csatolt, valamint a TAKERNET rendszert működtető Földmérési és Távérzékelési Intézet által megküldött tulajdoni lapok közötti eltérést nem megfelelően értékelte. A Földmérési és Távérzékelési Intézet adatbázisa - beleértve az archivált tulajdoni lapokat is - kétséget kizáróan igazolja, hogy a tulajdoni lap jelenleg és egy adott múltbéli időpontban mit tartalmazott. A Földmérési és Távérzékelési Intézet által küldött tulajdoni lapokból egyértelműen kiderül, hogy 2007. október 5. napján és 2007.

október 8. napján a tulajdoni lap az ingatlanra vonatkozó terheket rögzítette. A III. rész 2. pontja alatt önálló szöveges bejegyzésként tartalmazta P. L. F. jelzálogjog bejegyzési kérelmét, és az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése miatt az eljárás megszüntetését. Az általuk csatolt és a Földmérési és Távérzékelési Intézet által is megerősített tulajdoni lappal tehát cáfolták a felperesnek azt kereseti tényállítását, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a perbeli ingatlan tulajdoni lapja tehermentes ingatlant mutatott, további bizonyítási kötelezettség őket nem terhelte, és erre figyelemmel nem kérték szakértő kirendelését sem. Utalt arra is, hogy a 2007. október 8. napjára szóló tulajdoni lap és tanúsítványa nem minősül közokiratnak a közjegyzői iroda bélyegző lenyomatának hiányában. Megismételte azt az álláspontját is, hogy a Földmérési és Távérzékelési Intézet által benyújtott tulajdoni lap, valamint a felperes által csatolt tulajdoni lap között különbség van, így a dupla vonalazás hiánya, a folytatás az előző lapról III. részfelirat és a tulajdoni lap III. részének teljes hiánya. A megtévesztő tartalmú tulajdoni lapot nem az alperes szolgáltatta a felperes részére, és a Földmérési és Távérzékelési Intézet zárt informatikai rendszeréből adódóan egyértelműen bizonyított, hogy a tulajdoni lapot nem is a földhivatali rendszeren belül manipulálták. Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnek egyébként körültekintő eljárás esetén intézkednie kellett volna az ingatlan tulajdoni lap másolatának beszerzéséről, és nem támaszkodhatott volna kizárólag az ingatlan eladójának állítására, az általa átadott adatokra és iratokra.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság módosítja annyiban, hogy 2007. október 5. napján és 2007. október 8. napján **dr. H. L. g.-i** közjegyzőtől a perbeli ingatlan hiteles tulajdoni lap másolatának kiadását nem a felperes ügyvédje, hanem **K. J-né** kérte. 2007. október 8. napján a közjegyzői irodában megjelent a felperes is.

Mellőzi a tényállásból azt a megállapítást, hogy a **P. L. F.-et** megillető jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem benyújtását követően az alperes a tulajdoni lapon semmilyen bejegyzést nem tett.

Kiegészíti ugyanakkor a tényállást azzal, hogy a Földmérési és Távérzékelési Intézet által működtetett TAKERNET rendszer szerint 2007. augusztus 30. napján a perbeli ingatlan tulajdoni lapján széljegyként szerepelt **P. L. F. jelzálogjog bejegyzés** iránti kérelme. 2007. szeptember 25. napjától a tulajdoni lap III/2. pontja önálló szöveges bejegyzésként tartalmazta, hogy **P. L. F. jelzálogjog bejegyzési kérelme** alapján indult eljárás az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése miatt megszüntetésre került. 2007. október 5. napján és 2007. október 8. napján a perbeli ingatlan tulajdoni lapjának (TAKERNET által generált megrendelési szám: 111/222/2007 és 111/333/2007) III. rész 2. pontjában az alábbi bejegyzés szerepelt: „Önálló szöveges bejegyzés P. L. Gy., R. M. utca 296. II/4. szám alatti lakos

jelzálogjog bejegyzési kérelme az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése miatt eljárás megszüntetve".

A dr. H. L. g.-i közjegyző irodája által 2007. október 5. napján és 2007. október 8. napján kiadott hiteles tulajdoni lap másolat a fenti önálló szöveges bejegyzést a tulajdoni lap III. részén nem tartalmazta.

A tényállás módosítására is figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtéseket vont le.

A felperes arra alapította a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti keresetét, hogy az alperes 2007. május 18. napján elmulasztotta P. L. F. jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmének széljegyzését, és a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjogra az általa és jogelődje által 2007. október 8. napján megkötött adásvételi szerződés időpontjában a tulajdoni lap sem széljegyként, sem pedig önálló szöveges bejegyzésként nem utalt. Károsodása azáltal következett be, hogy tehermentes ingatlant nem szerezhette, a már kifizetett vételárat az eladó a jogerős marasztaló ítélet ellenére nem fizette vissza, az ellene indított végrehajtási eljárás pedig eredményre nem vezetett.

A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének akkor van helye, ha a kártérítés általános [1959. évi Ptk. 339.§ (1) bekezdés] és különös [1959. évi Ptk. 349.§ (1) bekezdés] feltételei fennállnak. Ezeknek az anyagi jogi szabályoknak megfelelően a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben következett be a kára, míg az alperes annak bizonyításával menthette ki magát, hogy a reá irányadó jogszabályi rendelkezések betartásával, az adott helyzetben elvárható módon járt el.

Az elsőfokú bíróság megkeresésére a TAKERNET rendszert működtető Földmérési és Távérzékelési Intézet megküldte a TAKERNET adatbázisában az adott időszakban a perbeli ingatlant érintő lekérdezések adatait. A megkeresésre adott válaszában hangsúlyozta, hogy a TAKERNET rendszeren keresztül szolgáltatott tulajdoni lap közvetlenül a számítógépes ingatlan-nyilvántartás földhivatali közhiteles adatbázisból, annak a lekérdezés pillanatában meglévő adataiból generálódik, így a nyilvántartás és a generált tulajdoni lap megegyező tartalmú, eltérés csak akkor lehet, ha a kinyomtatott papír alapú dokumentumon változtatást végeztek.

A Földmérési és Távérzékelési Intézet által CD lemezen benyújtott, és az elsőfokú eljárásban kinyomtatott tulajdoni lapok tartalmával ellentétes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy az alperes a vizsgált időszakban a tulajdoni lapon bejegyzést nem tett.

A 2007. augusztus 30. napján 111/444/2007 megrendelés szám alatt kiadott szemle másolat széljegyként tartalmazta xxx/2007.05.18. iktatószám alatt P. L. F. jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmét, vagyis az alperes az ingatlan-nyilvántartásról

szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 48.§-ának (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének (széljegyzés) eleget tett.

A 2007. szeptember 24. napján kelt végzéssel az alperes a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem tárgyában indult eljárást az igazgatási szolgáltatási díj meg nem fizetése miatt megszüntette. A 111/555/2007 megrendelési szám alatt 2007. szeptember 25. napján kiadott szemle másolatból megállapíthatóan az alperes az Inytv. 49.§-ának (5) bekezdésével összhangban, az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 33.§-ának megfelelő tartalommal a határozat tartalmának megfelelő változást, vagyis a kérelem elutasítását még a kézbesítést megelőzően a tulajdoni lap III. részére feljegyezte, és ezzel egyidejűleg az Inytv. 48.§-ának (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a széljegyet törölte.

A 2007. október 5. napján és 2007. október 8. napján 111/222/2007 és 111/333/2007 megrendelési szám alatt kiadott tulajdoni lap teljes másolatok - amelyek megrendelési számai megegyeznek a közjegyzői iroda által kiadott tanúsítványhoz csatolt tulajdoni lap másolatok megrendelési számaival - III. rész 2. pontjában változatlanul tartalmazza az eljárás megszüntetésére való utalást xxx/2007.05.18. iktatószám alatt. Abból a körülményből pedig, hogy a bejegyzés törlésére utaló adat a tulajdoni lapon nem szerepelt, az is egyértelműen megállapítható volt, hogy az eljárás még nem fejeződött be, a megszüntető határozat jogerőre nem emelkedett.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tehát a perbeli ingatlan tulajdoni lapja nem mutatott tehermentes ingatlant, abból a jelzálogjog bejegyzése iránti eljárás folyamatban léte megállapítható volt, vagyis az alperes a kártérítési felelősségét megalapozó, a felperes károsodásával okozati összefüggésben álló mulasztást nem követett el.

Az alperes kártérítési felelősségének megállapításához szükségtelen volt annak vizsgálta, hogy a felperes által a perben csatolt (10. sorszám alatt), a közjegyzői iroda tanúsítványával ellátott tulajdoni lapok III. része az adásvételi szerződés megkötésekor, illetve azt megelőzően két nappal milyen okból nem tartalmazta a TAKERNET rendszerében szereplő bejegyzést. Nem volt jelentősége a felperes elsőfokú ítéletben hivatkozott jóhiszeműségének sem, miután az Inytv. 5.§-ának (3) bekezdése csak a szerződő felek egymás közötti viszonyában alkalmazandó, az ingatlanügyi hatóság kárfelelősségének vizsgálatakor nem irányadó.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával sem, hogy a felperes által csatolt tulajdoni lapok semmiféle eltérést nem mutatnak a hiteles tulajdoni lap másolatoktól. A 2007. október 8. napján lekért tulajdoni lap teljes másolat második oldala a „Folytatás az előző lapról” szöveg után a „III. RÉSZ” feliratot nem tartalmazza, és felette a kettős vonalazás is hiányzik. E hiányosságok pedig mindenképpen alkalmasak arra, hogy legalábbis aggályt keltsenek az okirat valóságát illetően.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

A másodfokú bíróság döntése folytán a felperes mind az elsőfokú, mind pedig a fellebbezési eljárásban pervesztes lett, ezért mellőzni kellett az alperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalását, és a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján a felperest kellett kötelezni az alperes jogtanácsosi munkadíjból álló első- és másodfokú eljárásban felmerült költségének megfizetésére [Pp. 75.§-ának (2) bekezdése folytán alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése], valamint a felperest kellett kötelezni az ügy tárgyi illeték-feljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az illethekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján.

Pécs, 2015. április 16.

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

A kiadmány hitelül: