

FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA

20. Pf. 20.337/2014/6. szám

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss Gábor Mihály Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Kiss Gábor Mihály ügyvéd) által képviselt felperes neve I. r. és felperes neve II. r. (mindketten felperesek címe szám alatti lakosok) felperesnek,- a Mihály és Schnedler Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Mihály Róbert ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. december 17. napján kelt, 5.P.21.738/2013/5. számú ítélete ellen az alperes részéről 6. sorszám, az I-II. r. felperesek részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2014. szeptember 16. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, és akként változtatja meg, hogy a felperesek keresetét teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az alperes kötelezését elsőfokú perköltség megfizetésére, és kötelezi az I-II.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 190 500 (Egyszázkilencvenezer-ötszáz) Ft elsőfokú perköltséget.

Egyebekben, a keresetet részben elutasító részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. r. felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az alperesnek 95 250 (Kilencvenötezer-kettőszázötven) Ft másodfokú perköltséget, és felhívásra az államnak 160 000 (Egyszázhatvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. r. felperesek részére egyetemlegesen 2 000 000 Ft-ot, ennek 2010. március 25. napjától számított törvényes kamatát, 120 000 Ft költséget és 150 000 Ft ügyvédi költséget. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

A peres felek nyilatkozatai, a bíróság rendelkezésére álló okiratok és R.L. tanúvallomása alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságon 2013. február 14. napján előterjesztett, majd hatáskör hiányában a Fővárosi Törvényszékhez áttett keresetükben az alperest az önálló bírósági végrehajtóként elkövetett mulasztásával összefüggésben a felpereseknek okozott kár megtérítésére kérték kötelezni.

Az I-II. r. felperesek az 1997. november 11. napján megkötött adásvételi szerződés alapján, vétel jogcímén váltak a B., .../1. hrsz-ú ingatlan tulajdonosaivá 7650/600000-ed és 2550/600000-ed tulajdoni arányban.

A Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság a 0150.Vh..../2001. számú végrehajtási záradékkal elrendelte erre az ingatlanra az I. r. felperes tulajdoni hányadára a végrehajtási jog bejegyzését az O. Rt. javára. A végrehajtási ügy az alperes, mint önálló bírósági végrehajtó előtt B.V.../2001. számon volt folyamatban.

Az alperes megkeresése alapján a B.-i 1. számú Körzeti Földhivatal a végrehajtási jogot 2 486 547 Ft főkövetelés és járulécai erejéig, tartozás jogcímén bejegyezte az I. r. felperesnek az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadára.

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2006. május 11. napján jogerőssé és végrehajthatóvá vált 42.Pf.631.126/2006/3. számú ítéletével helybenhagyta a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 15.P.21.881/2005/8. számú ítéletét, és a folyamatban volt végrehajtási eljárást megszüntette. A felperesek sem a végrehajtónál, sem a földhivatalban nem kérték a végrehajtási jog törlését az ingatlanról.

A felperesek 2008. évben úgy döntöttek, hogy az ingatlant értékesíteni kívánják.

R.L., aki 2005. év óta ingatlannal foglalkozó vállalkozó egy ismerősének keresett ingatlant, és a felperesi házat megfelelőnek találta. Az eladók tájékoztatása alapján az ingatlan megszerzésének biztosítása érdekében R.L. azonnal ki is fizette a 3 000 000 Ft összegű foglalót.

Az I. r. felperes által felmutatott, több oldalas tulajdoni lapon volt egy elidegenítési tilalmat tartalmazó záradék is, erre tekintettel R.L. kérdésére a felperesek azt állították, hogy ez már elrendeződött, és erre vonatkozóan bírósági papírt is mutattak. Két hónap határidő alatt vállalták, hogy az adásvétel adminisztratív akadályát megszüntetik.

Az I. r. felperes, mint eladó és R.L., mint vevő 2009. november 11. napján írták alá a „Foglalóval biztosított ingatlan adásvételi szándéknyilatkozat”-ot, amelyben az ingatlan vételárát 32 500 000 Ft-ban, a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontját pedig 2010. január 15. napjában határozták meg. A szerződésben a vevő kijelentette, hogy ezen időpontig a vételi szándéka csak abban az esetben áll fent, amennyiben a részére bemutatott hiteles tulajdoni lap szerint az ingatlan tehermentes. A szerződés tartalmazta, hogy a vevő 3 000 000 Ft-ot foglalóként átadott.

Az I. r. felperes kérésére a jogi képviselője vállalta, eljár annak érdekében, hogy a végrehajtási jog lekerüljön az ingatlanról, azonban betegsége és kórházi kezelése következtében a vállalásának nem tudott eleget tenni.

2010. január 15-én a vevőt arról tájékoztatta a saját jogi képviselője, hogy az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve a végrehajtási jog, ezért a vevő elállt az ingatlan

adásvételi szándéknyilatkozattól, az I. r. felperes az elállást elfogadta és tudomásul vette, hogy a foglaló kétszeres összegét, 6 000 000 Ft-ot vissza kell fizetnie a vevőnek. A foglaló kétszeres összegéből 4 000 000 Ft-ot 2010. január 15. napján meg is fizetett a vevő részére.

A vevő a dolog elintéződésének reményében még várt két hónapot, majd 2010. március 25. napján átvette a foglalóból még hiányzó 2 000 000 Ft összeget. A vevő jelezte, hogy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések rendezése után továbbra is szeretné megvenni az ingatlant, és hajlandó volt az I. r. felperestől kapott pénzt a vételárba beszámítani.

A végrehajtást kérő a 93 000 Ft összegű végrehajtási költségből előlegként csak 79 000 Ft-ot fizetett be, a végrehajtónak ezért a még ki nem elégített 14 000 Ft, mint munkadíj követelése állt fenn, ám erről nem tájékoztatta a felpereseket.

A végrehajtó 2009. szeptember 23. napján kelt 0079.V.813/2001/21. számú végrehajtási jog törlésére irányuló megkeresése 2009. október 2. napján érkezett a B-i 1. számú Földhivatalba, az I. r. felperes tulajdoni hányadát terhelő végrehajtási jog 2010. április 15. napján 90.461/2010. ügyszámon került törlésre.

A felperesek keresetükben 3 000 000 Ft és ennek kamatai, valamint perköltségük megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását, és a felpereseknek a perköltségben való marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a „Foglalóval biztosított ingatlan adásvételi szándéknyilatkozat” létrejöttét megelőzően a törlési kérelem már beérkezett a földhivatalhoz, a felperes pedig saját felróható magatartására nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben találta megalapozottnak.

Megállapította, hogy a felperesek a végrehajtási eljárás során nem terjesztettek elő kifogást a végrehajtó bármilyen magatartásával, vagy mulasztásával kapcsolatban, a végrehajtási eljárás megszüntetése után pedig alappal gondolták azt, hogy nekik semmilyen további tennivalójuk nincs.

2009. november 11. napján azonban már ismert volt a felek előtt, hogy az ingatlan tulajdoni lapja „nem tiszta”, az I. r. felperes vállalta, hogy két hónap alatt adminisztratív úton is rendezi a helyzetet, ezt pedig a jogi képviselője útján kívánta elintézni. Az I. r. felperes maga is elismerte, hogy nem érdeklődött az alperesnél az iránt, hogy mit tehetne a végrehajtási jog törlése érdekében. Ugyanakkor az alperes sem követte nyomon a 2009. október 2-án beadott kérelmének sorsát, nem kért soron kívüliséget, holott gondos eljárással lerövidíthette volna az indokolatlanul hosszú ügyintézési időt.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes mulasztott, amikor a végrehajtási eljárás befejeződése után több mint 3 évvel tett csak lépést a végrehajtási jog törlésére. A feleket ért kár bekövetkezéséhez azonban a felperesek is hozzájárultak azzal, hogy az eljárást az ügyvédjükre bízta, és még annak betegségéről tudomást szerezve sem fordultak másik ügyvédhez, vagy nem vették a saját kezükbe az ügy intézését, még akkor sem, amikor 2010. január 15-én további két hónapot kaptak a vevőtől. Mivel az eladók vállalták az ügyintézés, a vevőtől nem volt elvárható semmilyen intézkedés.

Az elsőfokú bíróság mindezeket a körülményeket értékelve kármegosztást alkalmazott a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján, és az alperest 2 000 000 Ft kártérítés megfizetésére kötelezte a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján.

Az ítélet ellen az alperes és a felperesek is nyújtottak be fellebbezést.

A felperesek az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és az alperesnek a kereseti kérelmük szerinti kötelezését kérték.

Vitatták az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, miszerint a felperesek a kár elhárítása során nem úgy jártak el, ahogyan az az adott helyzetben elvárható lett volna. Állították, hogy ők sem a végrehajtási eljárásban, sem a végrehajtási jog törlésére irányuló eljárásban nem járhattak el, és hogy ők tudomással sem bírtak arról, hogy a végrehajtási jog törlését megalapozó, 2006. május 11. napján jogerőre emelkedett határozatot követő több év elteltével sem került törlésre a végrehajtási jog.

Előadták, hogy amikor erről a tényről értesültek, haladéktalanul intézkedtek annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés létrejölessen, és mivel ők maguk jogban járatlan emberek, ezért jogi képviselőt bíztak meg az ügyintézésel.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem alkalmazhatott volna a perben kármegosztást, mivel a felpereseket ért kárért kizárólag az alperes tehető felelőssé, aki közel 4 évet várt a végrehajtási jog törlése iránti kérelem benyújtásával.

Az alperes az ítélet elleni fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság utasítsa el a felperesek keresetét teljes terjedelmében, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte, mindkét esetben a felpereseknek a perköltség megfizetésére kötelezése mellett.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást tévesnek és hiányosnak tartotta, az abból az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetést pedig helytelennek. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesek keresetén, mivel a felperesek az alperesi képviselő jelzése ellenére keresetük jogalapjaként kizárólag a Ptk. 339. § (1) bekezdését jelölték meg, a Ptk. 349. §-ára nem hivatkoztak, az elsőfokú bíróság ennek ellenére a Ptk. 349. §-ára alapította döntését.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolása szerint az alperesnek felróható magatartásként értékelte azt, hogy „az alperes nem követte nyomon beadott kérelmének sorsát”, holott az alperes erre nem volt köteles azt követően, hogy a földhivatal átvette a tértivevényes levélben feladott törlés iránti kérelmét. Az elsőfokú bíróság tévesen róta fel az alperesnek azt is, hogy „nem kért soron kívüliséget”, hiszen a soron kívüli földhivatali ügyintézés kérelmezéséhez szükséges, az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 46. §-a szerinti feltételek nem álltak fenn.

Állította, hogy az alperesnek nem volt semmilyen jogi eszköze az eljárás gyorsítására, a földhivatal eljárására pedig a 30 napos ügyintézési határidő az irányadó abban az esetben, ha a végrehajtási jog bejegyzésére a Vht. 138. § (3) bekezdése szerinti soron kívüli ügyintézés nem kell a végrehajtási jog törlésére irányuló eljárásra is alkalmazni.

Az alperes fellebbezési hivatkozása szerint a felperesek kárát teljes mértékben saját felróható magatartásuk okozta, mivel 2009. november 11. napján, az ún.

„szándéknyilatkozat” aláírása idején az alperesnek a végrehajtási jog törlése iránti kérelme már beérkezett a földhivatalba. Az alperes tehát nem tanúsított felróható magatartást, az alperesi magatartás és a felpereseket ért kár között hiányzik az ok-okozati összefüggés.

Állította, hogy az I. r. felperes a végrehajtási jog bejegyzését elrendelő földhivatali határozat ellen eredménytelenül benyújtott fellebbezésével maga is hozzájárult a földhivatali eljárás elhúzódásához.

Az elsőfokú bíróság ítéletének hiányosságaként jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság nem mutatott rá arra, hogy miben állt az alperes jogellenes magatartása a perbeli esetben. Az I. r. felperes volt az, aki nem járt el a kellő gondossággal, amikor a végrehajtási per megszüntetését követően nem kísérté figyelemmel azt, hogy az ezzel kapcsolatos teher lekerült-e az ingatlanáról, sőt, a leendő vevője által tűzött határidőn belül sem intézkedett vállalkása ellenére.

Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 339. §-a és a 349. §-ának együttes alkalmazása során nincs lehetőség a közigazgatási jogkörben eljáró személy kárfelelősségének a megállapítására akkor, ha a felperes az alapeljárásban nem merítette ki a részére nyitva álló rendes jogorvoslati lehetőségeket. Az I. r. felperes ugyanis a Vht. 217. §-a alapján a végrehajtási eljárás jogerős megszüntetését követően is fordulhatott volna a végrehajtást foganatosító bírósághoz a végrehajtó esetleges mulasztása ellen jogorvoslatért, ezt azonban elmulasztotta.

Végezetül rámutatott, hogy a végrehajtási jog csupán az I. r. felperes 2550/600000-ed tulajdoni hányadát terhelte, az I. r. felperes pedig a szándéknyilatkozatot a II. r. felperes nevében is eljárva írta alá. A II. r. felperes tulajdoni hányadára eső foglalóhoz tehát az alperesnek nincs semmilyen köze, ezért jogellenesen állapított meg az elsőfokú bíróság a II. r. felperes részére kártérítést, sőt a II. r. felperes tulajdoni hányadára vonatkozóan nem is került sor előszerződés megkötésére és annak felbontására sem. Ezért az elsőfokú bíróságnak a II. r. felperes keresetét ez okból el kellett volna utasítania.

Az I-II. r. felperések fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti kérelmüknek megfelelő megváltoztatását kérték.

Cáfolták azt az alperesi állítást, miszerint az elsőfokú bíróság döntését a felperések által nem is hivatkozott Ptk. 349. §-ára alapította volna.

Hangsúlyozták, hogy a felperések nem a Ptk. 349. §-ára hivatkozva kérték az alperes marasztalását, mivel a perbeli esetben nem nyílt lehetőség a klasszikus értelemben vett jogorvoslat igénybevételére.

Vitatták azt az alperesi érvelést is, miszerint az alperes eljárása nem volt neki felróható. Az Inyvtv. 46. §-a szerint kérelmezhető a végrehajtási jog soron kívüli törlése is. Ez indokolt lett volna arra tekintettel is, hogy a földhivatal az általános ügyintézési határidőt jóval túllépve, csak több mint félév elteltével törölte a végrehajtási jogot.

Hangsúlyozták, hogy a végrehajtó elsődlegesen akkor követett el felróható magatartást, amikor a 2006. május 11. napján jogerőre emelkedett, és neki is kézbesített ítélet ellenére nem intézkedett a végrehajtási jog törlése iránt.

Megismételték azt a hivatkozásukat, hogy a felperések, akik nem jogvégzett emberek, alappal feltételezték azt, hogy az alperes fog eljárni az ingatlant terhelő végrehajtási jog törlése érdekében. Az alperes azonban ezt több mint 3 évig elmulasztotta.

A jogellenesen fenntartott végrehajtási jog, mint jogellenes helyzet az alperes mulasztása miatt következett be, ez pedig a felpereseknek az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében rögzített alapjogát sértette.

Az alperes felróható, jogellenes magatartása folytán a felperesek tulajdonát képező ingatlan, mint egész eladhatatlanná vált, ezért szükségtelen annak vizsgálata, hogy a végrehajtási jog mely tulajdoni hányadra, milyen mértékben került bejegyzésre.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének az általa benyújtott fellebbezés szerinti megváltoztatását kérte.

Az ítéletábra az alperes fellebbezését megalapozottnak, az I-II. r. felperesek fellebbezését megalapozatlannak találta.

Az alperes megalapozatlanul támadta az elsőfokú bíróság ítéletét arra hivatkozva, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesek kereseti kérelmében.

A felperesek valóban a Ptk. 339. §-ára hivatkozva kérték az alperes kötelezését 3 000 000 Ft összegű általa okozott kár megtérítésére, ám a keresetben és a perbeli nyilatkozataikban előadottak - miszerint az alperes, mint végrehajtó, a végrehajtási eljárás során, annak befejezését követően elkövetett mulasztásával kárt okozott nekik - tartalmukat tekintve az alperesnek a Ptk. 349. §-a alapján történő marasztalására irányultak.

A Ptk. 339. §-a, mint a kártérítésre vonatkozó általános szabály akkor alkalmazandó, ha nincs speciális, az adott tényállásnak megfelelő jogszabályi rendelkezés.

A Ptk. 349. §-a azonban speciális rendelkezéseket tartalmaz az államigazgatási, bírósági jogkörben okozott károk megtérítésére, és a végrehajtó által okozott károkat is e szakasz szerint kell megtéríteni (BDT 2011/2430. számú eseti döntés).

A Pp. 3. § (2) bekezdésében szabályozott kérelemhez kötöttség elve a következetes bírósági gyakorlat szerint nem jelenti a kereseti kérelem jogcíméhez való kötöttséget is. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleménye szerint abban az esetben, ha a fél által előadott tények a keresetet, vagy a viszontkeresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően minősítheti.

A felperesek keresetében előadott tényállás alapján az alperes kártérítési kötelezettsége a Ptk. 349. §-a szerint volt vizsgálendő, mivel annak ellenére, hogy a végrehajtási eljárás jogerősen befejeződött, a végrehajtási eljárás megszüntetése után is a végrehajtó feladatát képezi a végrehajtási jog törlése iránti kérelem előterjesztése, azaz a végrehajtó a végrehajtási eljárás megszüntetése után is köteles ez ügyben eljárni.

Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően, jogszerűen járt el, amikor a lex specialis derogat legi generali elvét alkalmazva a keresetet a Ptk. 349. §-a alapján bírálta el, és a Ptk. 339. §-a mellett felhívta a Ptk. 349. § (1) bekezdését is döntése indoklására.

Az alperes ugyanakkor helytállóan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen találta megállapíthatónak az alperes marasztalásához szükséges, a Ptk. 339. § (1) bekezdésében és a 349. § (1) bekezdésében előírt törvényi feltételeket.

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.

A bírósági határozatok között 2011. évben 309. sorszám alatt megjelent eseti döntés a Ptk. 349. §-ával összefüggésben kialakult bírósági gyakorlatot összegezve kimondta, hogy a végrehajtó mulasztására alapított kárigény esetén, amennyiben a sérelmezett intézkedés ellen volt helye rendes jogorvoslatnak, és azzal a károsult nem élt, a kártérítési felelősség általános feltételeinek vizsgálata szükségtelen.

Az ítéletábra alaposnak találta az alperes fellebbezési hivatkozását arra, miszerint kizárja a végrehajtó kártérítési felelősségének a megállapítását az, ha a felperesek nem vették igénybe a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. §-a szerint rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőséget, a végrehajtási kifogást.

A perbeli esetben a végrehajtó kötelezettsége volt az, hogy a végrehajtási eljárás megszüntetését követően is intézkedjen a végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt. Ha ezt elmulasztja, ésszerű határidőn belül ez iránt nem intézkedik, a felperesek, mint az ingatlan tulajdonosai a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 217. §-a szerinti jogorvoslatot, végrehajtási kifogást nyújthattak volna be a bírósághoz a végrehajtó mulasztásának orvoslása érdekében. Ezt nem tették meg, a mulasztás orvoslására szolgáló jogorvoslati lehetőséget nem merítették ki, ezért nem kérhették alappal a végrehajtó kártérítési felelősségének a megállapítását.

Csupán megjegyzi az ítéletábra, hogy a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti felelősség megállapításához szükséges annak a bizonyítása, hogy a felperest az alperes felróható, jogellenes magatartásával ok-okozati összefüggésben érte kár.

Az ítéletábra osztotta alperesnek azt az álláspontját, miszerint a perbeli esetben a felperes kára nem az alperes jogellenes, felróható magatartásával összefüggésben keletkezett. Az tény, hogy az alperes késedelmesen, csupán 2009. október 2. napján nyújtotta be a földhivatalhoz a végrehajtási jog törlése iránti kérelmét, azonban a perbeli „szándéknyilatkozat”-nak nevezett, tartalmilag előszerződésnek minősülő megállapodás aláírásakor (2009. november 11. napján) az alperes már eleget tett a végrehajtási eljárás megszüntetését követően őt terhelő kötelezettségének, a végrehajtási jog törlése iránti kérelem benyújtásának. A szándéknyilatkozat aláírásáig terjedő időre vonatkozóan az alperes késedelmeskedése - mintahogyan arra az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában ki is tért - még nem okozott semmilyen kárt, érdeksérelmet a felpereseknek.

Arra azonban megalapozatlanul hivatkozott az alperes, hogy az Inytv. 46. §-a szerint neki nem volt jogi lehetősége a földhivatali eljárás sürgetésére. Az Inytv. 46. §-a ugyanis a soron kívüliség engedélyezéséhez csupán annyit ír, hogy az ügyfél kérelmére indokolt esetben az ingatlanügyi hatóság engedélyezheti a beadvány soron kívüli elintézését. Egyéb feltételeket a törvény nem támaszt a soron kívüli ügyintézés elrendelésére, ami azt is jelenti, hogy jogi akadálya nem lett volna annak, hogy az alperes - tekintve azt, hogy a végrehajtási eljárás megszüntetésétől kezdve hosszú időn át elmulasztotta a végrehajtási jog törlése iránti kérelem előterjesztését - megkérje a kérelem soron kívüli elintézését. Ugyanakkor az alperes alappal bízhatott abban, hogy a földhivatal a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 2009. évben hatályos 33. §-a szerinti 30 napos ügyintézési határidőn belül a kérelme elintézésre kerül. A földhivatali eljárás elhúzódása pedig az alperesnek nem róható fel, az nem az alperes magatartásával áll összefüggésben.

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte kellő súllyal azt, miszerint a felperesek kellő körültekintéssel eljárva nem bízhattak volna abban, hogy az időközben megbetegedett jogi képviselőjük akadályoztatása ellenére az általuk vállalt

határidőn belül el tudják intézni az ingatlan adásvételi szerződés aláírásának „adminisztratív” akadályát.

A felperesek mulasztása az ún. „szándéknyilatkozat” aláírását követő magatartásukkal összefüggésben állapítható meg, az adásvételi szerződés aláírása érdekében nem tettek eleget a Ptk. 4. § (1) bekezdésében előírt kölcsönös együttműködési kötelezettségüknek, nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában tőlük elvárható lett volna.

Az ítéltábla tehát azt állapította meg, hogy bár az alperes mulasztott azzal, hogy a végrehajtási jog törlése iránti kérelmét csak több mint 3 évnyi késedelemmel nyújtotta be a földhivatalhoz, ez a mulasztása azonban nem állt ok-okozati összefüggésben a felpereseket ért kárral, a felperesek ingatlanának vevője nem emiatt állt el a végleges adásvételi szerződés megkötésétől.

A szándéknyilatkozat aláírása időpontjában az alperes a végrehajtási jog törlése iránti kérelmet már több mint egy hónappal korábban beadta, az a tény pedig, hogy a törlésről a földhivatal csupán 2010. április 15. napján kelt határozatával döntött, nem az alperes magatartására volt visszavezethető.

Az alperes megalapozatlanul hivatkozott a II. r. felperes keresetőségi jogának a hiányára. Az I. r. felperes egyben, mint a II. r. felperes meghatalmazottja is írta alá a 2011. november 11. napján előszerződést, ezért a szerződéskötésnek a felperesek állítása szerint az alperesnek felróható okból történt megghiúsulása mindkettőjüknek kárt okozott, a II. r. felperes keresetőségi joga tehát fennállt a perben.

Az ítéltábla mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben - az alperest 2 000 000 Ft és kamatai megfizetésére kötelező részében - megváltoztatta a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésének alkalmazásával, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasította.

Mellőzte az alperes kötelezését a felperesek javára perköltség megfizetésére, és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 190 500 Ft elsőfokú perköltséget, amely az alperes jogi képviselőjének a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján 150 000 Ft + áfa összegben megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

Egyebekben - a felperesek keresetét részben elutasító részében - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperesek a másodfokú eljárásban is pervesztesek lettek, ezért a másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk viselik, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az ítéltábla őket kötelezte, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 160 000 Ft az eredményesen fellebbező alperes fellebbezésén - illetékfeljegyzési joga folytán - le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 75 000 Ft + áfa = 95 250 Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ügyvédi munkadíj megállapítása során az ítéltábla figyelembe vette az alperes sikeres fellebbezésével érintett 2 000 000 Ft pertárgyérték mellett a felperesek eredménytelen jogorvoslati kérelmével érintett 1 000 000 Ft pertárgyértéket is.

Debrecen, 2014. szeptember hó 16. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Dr. Görög Attila sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó