

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.20.094/2015/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Horicsányi László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horicsányi László) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Csetneki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csetneki Attila ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék, 2014. november 7. napján meghozott 74.P.24.446/2013/31. számú ítélete ellen a felperes részéről 32., és 33. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest kártérítés címén 29.600.000 forint, valamint annak 2006. május 3. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatának megfizetésére. A felperes az alperes károkozó magatartását abban jelölte meg, hogy a 2004. április 20. és 21. napján megkötött és az alperes által szerkesztett ingatlan adásvételi szerződések vonatkozásában az alperes nem teljesítette a tulajdoni lap ellenőrzési kötelezettségét, vagy tudomása ellenére rögzített valótlan adatokat a szerződésekben, amellyel megszegte a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Ktv.) 3. §, 113. §, 120. § és 121. §-át. Az alperes magatartása miatt a felperes 2004 és 2006 között nem tudta sem befejezni az általa megkezdett építési beruházást, sem eladni a lakóingatlanokat, amelyből kára keletkezett. A felperes a lakások értékesítésének későbbi időpontra tolódásából eredő elmaradt hasznát 25.000.000 forintban jelölte meg. Kamatkülönbözetként 3.000.000 forint összegű kárigényt érvényesített arra hivatkozással, hogy a tulajdoni lapon szereplő széljegyek miatt banki hitelt nem tudott felvenni, ezért magasabb kamatozása magánkölcsonkból kellett finanszíroznia az építési munkálatokat. Az ingatlan jogi helyzetének rendezésével kapcsolatban 800.000 forintos ügyvédi költsége merült fel. Emellett a felperes nem vagyoni kárigényt is érvényesített 800.000 forint összegben azzal, hogy az alperes magatartása sértette a felperes becsületét, méltóságát és piaci szavahihetőségét.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Permegszüntetési kérelmét arra alapozta, hogy a felperes kártérítési igénye egészen addig időelőttinek minősül, amíg a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti igényét a vele szerződő féllel szemben nem érvényesítette. Az alperes elévülési kifogást is előterjesztett, azzal az indokkal, hogy a felperes által a ... Közjegyzői Kamarának 2005. március 21. napján írt levél alapján a felperes a kárigényt

érvényesítéséhez szükséges valamennyi információ birtokában volt, amelyhez képest első felszólítását az alperes felé csak 2011-ben küldte meg. Az alperes emellett érdemben is vitatta a felperes kártérítési követelését. Előadta, hogy az alperes jogszerűen járt el az adásvételi szerződések szerkesztésekor, a Ktv. 175. § (2) bekezdése alapján nem minősül jogi képviselőnek, így a széljegyek alapjául szolgáló okiratok megtekintésére a földhivatalnál nem jogosult. Előadta, hogy nincs okozati összefüggés a felperes által hivatkozott károk és az alperesi magatartás között, mivel a felperes kárát a **B. Zs.** által beadott fellebbezés, illetve az általa kezdeményezett büntetőeljárás során elrendelt bünygyi zárlat okozta. Vitatta továbbá a felperes által állított károk bekövetkeztét, és azok összszegszerűségét is.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperesnek a per megszüntetésére irányuló kérelmét, illetve a felperes keresetét egyaránt elutasította, és marasztalta a felperest az alperes perköltségében. Indokolásában kifejtette, hogy a kártérítés iránti követelés időelőttisége fogalmilag kizárt, ezért erre hivatkozással a per megszüntetésének nem volt helye. A felperesi kereset érdemi elbírálása során az elsőfokú bíróság először az elévülési kifogás alaposságát vizsgálta. A felperesi előadás alapján megállapította, hogy a felperes által állított kár 2005. január 3. napjától 2007. szeptember 3. napjáig folyamatosan következett be. A PK 52. számú állásfoglalásra utalva kifejtette, hogy a károsodás és ezzel együtt a kártérítés iránti követelés esedékessé válása, valamint érvényesíthetősége már akkor bekövetkezik a kártérítési követelés egészére, amikor a magatartás első ízben vezet a kár bekövetkeztéhez. Ettől az időponttól kezdődően az elévülési határidő is megindul a kárkövetelés egészére nézve. A felperes saját előadására tekintettel a kár 2005. január 3. napjától folyamatosan keletkezett, ezért az elévülési idő kezdete is ezzel a nappal azonos. Az alperes elévülési kifogásával szemben az elévülés nyugvására hivatkozott, amellyel összefüggésben a bizonyítás a felperest terhelte. A felperes azonban nem tudta olyan konkrét körülmény fennállását igazolni, amely ténylegesen és hibáján kívül akadályozta a felperest az igényérvényesítésben. A 17/F/7. alatt csatolt, a felperes által a ... Közjegyzői Kamarának írt, 2005. március 21-én kelt levélből megállapítható, hogy a felperes ebben az időpontban pontos információkkal rendelkezett arról, hogy kik között, mikor, milyen tartalommal jöttek létre azok a szerződések, amelyek az ingatlan-nyilvántartási széljegyek alapjául szolgáltak. Ebből következően az elévülés nyugvása nem volt megállapítható, így a felperes követelése saját tényelőadására figyelemmel 2010 januárjában elévült. Ehhez képest a felperes csak 2011 januárjában küldött az alperesnek felszólító levelet. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a felperesi követelés akkor is elévült volna a Ptk. 326. § (2) bekezdésére tekintettel, ha a felperes által állított 2010. április 19. napjáig tartó nyugvás bekövetkezett volna. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes keresete az okozati összefüggés hiányában is alaptalan lenne, mivel a felperes által állított vagyoni károkat eredményező körülmények nem az alperesi magatartással állnak összefüggésben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását és az alperesnek a keresettel egyező marasztalását, míg másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes kárigényének jogalapja körében közbenső ítélet hozatalát, míg az összszegszerűség vonatkozásában az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg és annak alapján téves jogi következtetésre jutott, illetve részben nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a földhivatali eljárásban a beadványokat érkezési sorrendben kell elbírálni, amelyből logikusan következik, hogy az alperes által, neki felróható mulasztással készített, joghatás kiváltására nem alkalmas adásvételi szerződés kapcsán indított peres eljárás miatti széljegy volt az alapvető akadálya annak, hogy a felperes a beruházást folytatni, illetve a megépített lakásokat kellő

időben értékesíteni tudja. Az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott a PK. 52. számú állásfoglalásra, az ugyanis a perbeli esetre nem alkalmazható. Az állásfoglalás olyan kártérítési igények esetére vonatkozik, ahol a károkozó magatartás és a kár bekövetkezésének időpontja lényegében nem válik el egymástól, illetve a kár a jövőben újra és újra visszatérő jelleggel bír. A perbeli esetben azonban a felperes csak 2007. szeptember 3-án került abba a helyzetbe, hogy mindazon kárelemeket, amelyek megtérítésére jogosult, teljes körűen megállapítsa. Ebből következően az elsőfokú bíróság téves jogi következtetésre jutott az elévülési idő kezdő időpontjának meghatározása és az elévülés bekövetkezése terén. Az elsőfokú bíróság a kár bekövetkezésének időpontját a felperesi nyilatkozathoz kötötte, a felperes azonban az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a 2006. november 30-i időpontot határozta meg. Tévesen foglalt állást az elsőfokú bíróság az elévülés nyugvásával kapcsolatban is. A bírósági gyakorlat szerint a jogosult a követelését menthető okból nem tudja érvényesíteni mindaddig, amíg a kár összegéről nem szerez tudomást. A felperes a kár teljes mértékét legkorábban csak 2007-ben ismerhette meg. 2005-ben a felperesnek még nem keletkezett számszerűsíthető kára. Az elévülési idő kezdetének ennél korábbi időpontban való meghatározása szembe menne a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti teljes kártérítés elvével. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperes kárigénye az ok-okozati összefüggés hiányában sem lehet alapos. A felperes kára az építkezés befejezésének és a lakások értékesítésének elhúzódásából eredt, amely mögött az alperes által szerkesztett szerződésekből eredő igényérvényesítések álltak, amelyek időben megelőzték a **B. Zs.** által kezdeményezett büntetőeljárást.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelő tényállás megállapítása mellett helytálló következtetésekkel utasította el a felperes keresetét. Elévülési kifogását fenntartva kiemelte, hogy a 2005. május 19. napján kelt, a ... Közjegyzői Kamara által a felperes részére küldött levélből egyértelműen kiderül, hogy a felperes minden olyan okirattal, adattal és információval rendelkezett, amely az igényérvényesítéséhez szükséges lehetett. Ehhez képest nyilvánvalóan iratellenes és valótlan az a felperesi előadás, hogy csak a büntetőeljárás jogerős befejezését követően került abba a helyzetbe, hogy igényét érvényesítse. Az alperes fenntartotta azon védekezését is, hogy a felperes kártérítési igénye az alperessel szemben mindaddig időelőtti, amíg követelését a vele szerződő **B. Zs.-vel** szemben nem érvényesíti. Előadta, hogy a felperes keresete a jogellenesség és felróhatóság hiányában sem alapos, a felperes ugyanis nem bizonyította, hogy a szerződés megkötésének időpontjában milyen bejegyzések, feljegyzések és széljegyek voltak az ingatlan tulajdoni lapján. Az alperes a szerződések megkötésekor a szerződő felek akaratának megfelelően, a vonatkozó jogszabályok megtartásával járt el. Az adásvételi szerződések közokiratba foglalásakor egyetlen megtagadási ok sem állt fenn. A közjegyző emellett a Ktv. 175. § (2) bekezdése alapján jogi képviselőt ellátására nem jogosult, tehát nem volt módja meggyőződnie a földhivatalban a széljegyek mögötti okiratok tartalmáról, ebben a körben a tulajdoni lapra és a felek nyilatkozatára volt kénytelen hagyatkozni. A tulajdoni lap egyébként csak a kérelem visszavonása iránti kérelem széljegyét tartalmazza, amelyből nem lehet következtetni a köztes adásvételi szerződés felbontásának tényére. Az ingatlan tulajdoni lapján található széljegyek nem képezték jogi akadályt az adásvételi szerződések megkötésének. Az alperes kártérítési felelősségének megállapításához a 3/2004. Polgári jogegységi határozat és a Ptk. 349. §-a alapján az ítélezési gyakorlat szerint csak kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés esetén kerülhetne sor, ilyen azonban a perbeli esetben nem történt. A felperes kára valójában a **B. Zs.** által indított büntetőeljárás miatti bűnügyi zárlat következménye, amelyből következően a kár nincs okozati összefüggésben az alperes által tanúsított magatartással. Az alperes előadta továbbá, hogy a felperes által megjelölt kár összezszerősége is teljesen megalapozatlan, nem ismert, hogy a felperes mikor,

milyen felújítási munkálatokat kívánt elvégezni, illetve mikor és kinek, milyen összeg ellenében kívánta értékesíteni az ingatlanokat. A kár összezszerűségének körében a Ptk. 340. § (1) bekezdésére tekintettel értékelni kell a felperesi magatartást is, mivel maga a felperes sem úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható, és ezzel a kár bekövetkezésében közrehatott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 158. § (1) bekezdése alapján az ítéltábla mindenekelőtt az alperes által hivatkozott permegszüntetési ok tárgyában foglalt állást. Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött permegszüntetés iránti kérelem elutasításáról, az ítéltábla ezért ebben körben az elsőfokú bíróság helyes indokaira utal a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján. Téves emellett az az alperesi álláspont, hogy a felperesnek esetleges kárigényét először a vele szerződéses viszonyban álló **B. Zs.-vel** kellett volna érvényesítenie. A felperes ugyanis **B. Zs.-vel** közvetlenül nem állt szerződéses jogviszonyban, tehát a felperes **B. Zs.-vel** szemben csak a szerződésen kívül okozott kár megtérítésére vonatkozó szabályok szerint léphetett volna fel.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével is egyetértett, annak jogi indokait azonban csak részben osztotta, ezért azokat - a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki.

A felperes keresetének elbírálása során a Ptk. 349. § (1) bekezdését és a 339. § (1) bekezdését együtt kellett alkalmazni. A felperes nem volt ügyfél abban az alperes által lefolytatott közjegyzői eljárásban, amelyre tekintettel a felperes kárigényt érvényesített, ez azonban önmagában nem zárta volna ki a felperesi kereset alaposságát. A felperes a kárigényt ugyanis nem ügyféli minőségére, hanem arra alapította, hogy az alperes által a Ktv. 175. §-a szerint hivatalból kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felperesi tulajdonban álló ingatlanra olyan széljegyek kerültek, amelyek egyrészt az ingatlan tehermentességét kétségessé tették, másrészt **B. Zs.-t** tulajdonjogi várományosként jelenítették meg. A ... Közjegyzői Kamara 2005. május 19. napján kelt levele alátámasztja, hogy az alperes figyelmét elkerülte a perbeli ingatlan tulajdoni lapján szereplő, a 2003. augusztus 12. napján kelt adásvételi szerződés felbontására vonatkozó utalás. Mindezen tények - a kártérítési felelősség egyéb konjunktív feltételeinek fennállása esetén - alkalmasak lehetnek a kárigény megalapozására.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a Kúria gyakorlatára utalva helyesen indult ki abból, hogy mindenekelőtt az alperes elévülési kifogásáról kellett állást foglalni. Nem hagyható figyelmen kívül ugyanakkor, hogy amennyiben a kárkötelmi jogviszony a felek között nem jött létre, úgy a Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján az elévülés - követelés hiányában - fel sem merülhet. Az elsőfokú bíróság ítélete annyiban ellentmondásos, hogy egyszerre állapította meg a kártérítés iránti követelés elévülését és az okozati összefüggés hiányában a kárigény megalapozatlanságát. Az elévülés vizsgálata azt feltételezi, hogy a kártérítési követelés létrejött, vagy annak létrejötte a rendelkezésre álló adatok alapján legalábbis nem zárható ki.

A felperes keresetében meghatározott kár több elemből tevődött össze, így azok megalapozottságát tételenként kellett vizsgálni. A felperes elmaradt haszon címén 25.000.000 forint megtérítését kérte arra hivatkozással, hogy amennyiben a lakásokat két évvel korábban, már 2004 októberében értékesíti, akkor a vételár

befektetésével ilyen összegű haszonra tehetett volna szert. Tény azonban, hogy 2004. október 20. napján a lakások még nem készültek el, és - a társasház megalakulása előtt - önálló helyrajzi számmal sem rendelkeztek. A végleges használatbavételi engedély 2006. október 16. napján emelkedett jogerőre, míg az ingatlan társasházi alapító okirata 2006. szeptember 27. napján kelt. Az el nem készült és önálló helyrajzi számmal nem rendelkező lakásokat 2004. évben nem lehetett volna a 2008. évi állapotnak megfelelő áron értékesíteni, ilyen alapon tehát a felperesnek elmaradt haszna sem lehet. Az ítéletábra ezért ebben a körben a felperes keresetét a kár bekövetkezésének hiányában utasította el.

A felperes által előadott további két vagyoni kártétel ehhez képest ellentétes tényelődáson alapul, ugyanakkor nem zárható ki annak lehetősége, hogy akár a kamatkülönbözet, akár az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj folytán a felperes kárt szenvedett. E költségek azonban 2006. évben merültek fel, és a felperes a jelen pert megelőzően ezek érvényesítése iránt az alperessel szemben nem lépett fel. A felperes e két kártételt először a 2013. október 14. napján érkezett keresetkiterjesztésében jelölte meg, az alpereshez intézett, 2011. január 10. napján kelt felszólító levélben (17/F/8.), illetve 2013. április 8. napján kelt, a kárigényt részletező ügyvédi levélben sem hivatkozott ezekre a költségekre. Mindezek alapján a felperes költségként érvényesíteni kívánt vagyoni kára elévült, bírói úton nem érvényesíthető, ezért az elsőfokú bíróság ebben a körben helytálló indokokkal utasította el a felperesi keresetet.

A felperes nem vagyoni kár megtérítése iránti igényét az elsőfokú bíróság szintén annak elévülése miatt utasította el. Az ítéletábra rámutat, hogy a Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pontja szerinti nem vagyoni kártérítésnek személyiségi jogi sérelmet okozó, személy elleni támadás esetén lehet helye. A felperes által megjelölt alperesi károkozó magatartás, azaz a **B. Zs.** által kötött adásvételi szerződések szerkesztése és ellenjegyzése ilyen, a felperes személye ellen irányuló magatartásnak nem tekinthető, ezért nem vagyoni kártérítés alapjául sem szolgálhat. A felperes nem vagyoni kárigényét tehát nem elévülés, hanem ilyen kár okozására alkalmas jogellenes magatartás, azaz személyiségi jogi jogsértés hiányában kellett elutasítani.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az alperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes köteles továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket is megfizetni.

Budapest, 2015. október 8.

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

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:

