

A Pécsi Ítéltábla a dr. Bósz Endréné dr. Wéber Aranka pártfogó ügyvéd címe által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Thurénné dr. Eördögh Orsolya jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a **II. rendű alperes neve** címe II. rendű alperesek ellen közhatalom gyakorlásával okozott kár megtérítése és egyéb iránt indított perében a Szekszárdi Törvényszék 2015. június 29. napján kelt, 6.P.20.567/2014/17. számú ítélete ellen a felperes által 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes pártfogó ügyvédjének a díját a felperes köteles viselni.

A feljegyzett fellebbezési illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy a **Gy, K** utca ``. szám alatti, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan kizárólagos tulajdonosa a felperes volt. A felperes 2006. szeptember 15. napján az ingatlant haszonélvezeti jogának alapítása mellett elajándékozta román állampolgárságú élettársának, **F Enak**. Az ajándékozási szerződést a II. rendű alperes szerkesztette, és ellenjegyezte. A közigazgatási hivatali és földhivatali eljárás ügyintézésére a felek meghatalmazták a II. rendű alperest. A meghatalmazás kiterjedt arra is, hogy az ügyvéd kézbesítési meghatalmazottként is eljárjon.

A II. rendű alperes az ajándékozási szerződést benyújtotta a **Pi** Körzeti Földhivatalhoz 2006. szeptember 29-én. A földhivatal 2006. október 2-i keltezéssel értesítette a felperest a bejegyzési eljárás megindításáról. Az értesítést a földhivatal a tulajdoni lapra bejegyzett **N, K** utca 00. szám alatti címre postázta, azonban az „elköltözött, utánküldést nem igényelt” jelzéssel érkezett vissza a feladónak.

A **T** Közigazgatási Hivatal Vezetője nevében a Hatósági Főosztály 2006. október 17. napján engedélyezte a külföldi állampolgárságú megajándékozott tulajdonszerzését. Az engedélyt 2006. október 26-án nyújtotta be a földhivatalhoz a II. rendű alperes **F E** nevében, kézbesítési meghatalmazottként.

A földhivatal 2006. október 27-én egyszerűsített határozatot hozott a felperes tulajdonjogának törléséről, és a megajándékozott tulajdonjogának bejegyzéséről. A felperes haszonélvezeti jogának bejegyzését azonban a határozat nem tartalmazta. A határozatot a II. rendű alperes kézbesítési

meghatalmazott részére küldte meg a földhivatal, azt a II. rendű alperes 2006. november 8-án vette át. A határozatot a földhivatal a felperes részére is postázta a **D, B** címre, amelyet a felperes értesítési címként adott meg az ajándékozási szerződésben. A küldeményt a posta „ismeretlen címzett” jelzéssel küldte vissza. A felperes 2005. szeptember 19. napjáig tartózkodott a **D, Bi** Büntetés-végrehajtási Intézetben. Szabadulását követően lakcíme a **Gy, K** utca 00., később a **Gy, F** utca 00., végül a **B, K** 00. volt, ez utóbbi címre 2013. június 12. napján jelentkezett be.

Az ajándékozó és a megajándékozott az ingatlan eladásáról döntött. 2011. december 23-án adásvételi szerződést kötöttek **F M** vevővel. Az adásvételi szerződést dr. V E ügyvéd szerkesztette, és ellenjegyezte. Az a haszonélvezeti jogra való utalást nem tartalmazott. A szerződést eladóként **F E**, a felperes pedig az „eladó élettársa” jelzéssel írta alá.

Nem sokkal később, 2012. január 9-én az eladó és a felperes elállási nyilatkozatot címzett a vevőhöz, a szerződést ellenjegyző ügyvédhez és a földhivatalhoz azzal az indokkal, hogy az ingatlan értékesítése lényeges érdekeikkel súlyosan ellentétes. A földhivatal tájékoztatta az eladót arról, hogy az elállási nyilatkozatot tartalmazó okirat alaki szempontból érvénytelen, és hiánypótlásra hívta fel. Mivel a hiánypótlásra nem került sor, ezért az adásvételi szerződés fogamatba ment 2012. január 22-én, a határidő lejártát követően. Ezután **F E** a vételárat átvette, abból a felperest nem részesítette.

A felperes 2013. november 28. napján előterjesztett keresetében elsődlegesen az I. rendű alperes, másodlagosan a II. rendű alperes kötelezését kérte haszonélvezeti jogának megtérítésére. Módosított keresetében egyetemlegesen kérte kötelezni 2.400.000 forint összegben kártérítés jogcímén az I. és II. rendű alpereseket, másodlagosan felróhatóságuknak megfelelő arányban.

Állította, hogy azzal okozott kárt az I. rendű alperes szervezeti egysége, a **Pi** Körzeti Földhivatal, hogy az ajándékozási szerződés alapján nem jegyezte be a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát. A tulajdonjog-változásról értesítést sem küldött a felperes részére, így a felperesnek nem volt módjában a földhivatali határozatot fellebbezni.

A II. rendű alperes azzal a magatartásával okozott kárt a felperesnek, hogy az ajándékozási szerződés alapján a tulajdonjog átvezetéséről rendelkező határozatot - amelyből a haszonélvezeti jog alapítása hiányzott - nem fellebbezte meg annak ellenére, hogy a felperes meghatalmazottjaként is eljár a földhivatali eljárásban.

A felperes álláspontja szerint kára akkor következett be, amikor **F E** megajándékozott az ingatlant eladta 8.000.000 forintért, de a vételárból a felperes haszonélvezeti jogát nem egyenlítette ki.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a követelés elévült, hiszen az elévülési határidő a tulajdonjog bejegyzése, azaz 2006. október 27. napján vette kezdetét. A földhivatali eljárásra is kiterjedt a II. rendű alperes meghatalmazása, így annak ellenére, hogy a felperes értesítési címeire nem lehetett ténylegesen kézbesíteni a földhivatali határozatot, az a felperes részére szabályszerűen kézbesítettnek minősült, hiszen jogi képviselője azt megkapta. A felperes nem fellebbezett, ekként a Ptk.349.§-ának (1) bekezdésében írt rendes jogorvoslati jogot nem merítette ki.

A II. rendű alperes szintén azt állította, hogy a követelés vele szemben elévült. Emellett álláspontja szerint a földhivatali eljárásra meghatalmazása a felperestől nem volt, csupán a külföldi állampolgárságú élettársa kézbesítési meghatalmazottjaként járt el. Kérte továbbá az egyetemleges kötelezés mellőzését.

A felperes 2012 januárját jelölte meg annak időpontjaként, hogy tudomást szerzett haszonélvezeti joga bejegyzésének elmaradásáról. Álláspontja szerint az 5 éves elévülési határidőt ettől az időponttól kell számítani.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének a díját a felperes, a feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli.

Jogi indokolásában kifejtette, hogy a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 324.§-ának (1) bekezdése és 325.§-ának (1) bekezdése, valamint 360.§-ának (1) bekezdése szerint a követelés elévülése a haszonélvezeti jog, mint vagyoni értékű jog bejegyzésének elmaradásával kezdődött, hiszen a felperes kára akkor következett be. Az a körülmény, hogy a felperes a kár bekövetkezéséről később szerzett tudomást, legfeljebb az elévülés nyugvására adhatott okot. Legkésőbb 2011. december 23. napján tisztában kellett legyen a felperes azzal a ténnyel, hogy az ingatlan-nyilvántartás a haszonélvezeti jogának bejegyzését nem tartalmazza, hiszen az adásvételi szerződést az eladó élettársaként ő is aláírta. A felperestől az lett volna elvárható magatartás, hogy nyomban tisztázza haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartási helyzetét.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 27.§-ának (1) bekezdése szerint a földhivatalnak valóban azon a címen kell értesíteni az eljárás megindításáról az ügyfelet, amely cím az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az 52.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a jogok és tények bejegyzéséről szóló határozatot annak kell kézbesíteni, akinek bejegyzett joga módosult vagy megszűnt. A felperesnek a tulajdoni lapra bejegyzett lakcíme a **N, K** utca 00. szám volt ebben az időszakban, részben azonban a **D, B** Büntetés-végrehajtási Intézetben tartózkodott, ahonnan szintén levelezett a földhivattal. A földhivatal határozataiban azonban a fenti címekről „ismeretlen” jelzéssel érkeztek vissza. Az I. rendű alperes tehát a jogszabály alapján rá háruló intézkedéseket megtette. A törvényszék álláspontja szerint a felperes mulasztott, amikor az Inytv.27.§-ának (1), (2) és (3) bekezdésében írt kötelezettségének nem tett eleget, azaz lakcímének változását 30 napon belül nem jelentette be a földhivatal felé.

Emellett a törvényszék osztotta a II. rendű alperes véleményét, amely szerint csupán a külföldi állampolgárságú **F E** kézbesítési meghatalmazottjaként járt el az Inytv.26.§-ának (10) bekezdése alapján, a felperesnek nem volt kézbesítési meghatalmazottja.

Az I. rendű alperessel szemben a felperes kártérítési igénye 2006. november 7. napján, a bejegyző határozattal kezdődött meg. Az 5 éves igényérvényesítési határidő ekként 2011. november 7. napján telt el. Még az elévülés nyugvására okot adó körülmény (tudomásszerzés) alapján is csupán 2011. decemberig nyugodott az elévülés. A felperes 2013. november 28. napján érkezett keresete azonban mindenképpen elkészt, így a követelés elévült.

A II. rendű alperes vonatkozásában arra a következtetésre jutott a törvényszék, hogy nem róható fel a II. rendű alperesnek az a körülmény, hogy a felperes nem értesült az ajándékozási szerződésben írt haszonélvezeti jog bejegyzésének elmaradásáról. Annak releváns oka az volt, hogy a felperes nem jelentette be lakcímváltozását. A II. rendű alperes tehát nem szegte meg az Ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 10.§-ának (1) bekezdésében írt kötelezettségét.

Az elsőfokú határozattal szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasítását kérte.

Hangsúlyozta, hogy **F E**, a megajándékozott tulajdonjog bejegyzése és a felperes haszonélvezeti joga bejegyzésének elmaradása nem a jogszabályi előírásnak megfelelően, továbbá nem a szerződésnek és nem a bejegyzési kérelemnek megfelelően történt. A felperes csupán 2012 januárjában kapott tájékoztatást arról, hogy a haszonélvezeti jogának bejegyzését a földhivatal elmulasztotta.

A II. rendű alperes részére általános, mindenre kiterjedő ügyvédi meghatalmazást adott a felperes, az ügyvédnek pedig kötelezettsége lett volna a bejegyzés ellenőrzése, és a mulasztás észlelésével a határozat megfellebbezése.

Mindkét alperes hibázott, és az elévülés a kár bekövetkezésével kezdődik. Ez pedig az az időpont, amikor a felperes élettársa az ingatlant elidegenítette, és nem ellentételezte a haszonélvezeti jog megszűnését.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú határozat helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helyes jogszabályok alkalmazásával érdemében helyes döntést hozott, bár a jogi indokokkal a másodfokú bíróság nem minden tekintetben értett egyet. Az érdemi döntés helyes voltára tekintettel a másodfokú bíróság a törvényszék határozatát helybenhagyta a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján.

Az ítélet tábla a fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki:

A felperes kára a célzott haszonélvezeti jog megszerzésének elmaradásában áll. Ez nem akkor következett be, amikor a felperes volt élettársa a tárgyi ingatlant egyedüli rendelkezésre jogosultként értékesítette, és a vételárát - a felperes állítása szerint - nem osztotta meg a felperessel, ahogy a felperes fogalmaz: „nem ellentételezte a haszonélvezeti jog megszűnését”. Bejegyzés hiányában ugyanis nem volt haszonélvezeti jog, amely megszűnt, és amelyre tekintettel a felperes követelhette volna az „ellentételezést”. Ha lett volna megszűnő haszonélvezeti jog, egyrészt azt nem idegeníthette volna el a felperes volt élettársa, másrészt tőle lehetne követelni a vevő által neki átadott ellenérték kiadását. A felperes azért nem tudta elidegeníteni a haszonélvezeti jogát, mert azt nem szerezte meg. Tehát a rendelkezési jog gyakorolhatóságának a hiánya a megszerzés hiányából fakad. Az elidegeníthetőség hiánya már egy következményi állapota volt a bekövetkezett kárnak. A kár teljes egészében bekövetkezett a szabályosan kért jogbejegyzés elmaradásakor, vagyis akkor, amikor a bejegyzési kérelem tárgyában hozott földhivatali határozat jogerőre emelkedett. Ezzel a károkozás minden eleme megvalósult.

Az, hogy később nem tudta eladni a vagyoni értékű jogot a felperes, már olyan ténybeli körülmény, amelyet még messze tovább lehetne vezetni elméletileg, és amelyből éppen az következik, hogy a kár az ajándékozó haszonélvezeti joga bejegyzésének elmaradásakor állt be. A kárfelelősségi jogviszony a károkozó és a károsult között a kár bekövetkeztével jön létre, ekkor kezdődik, és tart vagy a kár megtérítéséig, vagy a kártérítési igény elvesztéséig. Minden későbbi történeti tény kívül esik ezen a polgári jogi felelősségi helyzeten.

A kár bekövetkezte a károsodástól állapítható meg. Ez nem feltétlenül azonos a károkozó magatartás tanúsításának időpontjával. Az I. rendű alperes esetében a károkozó magatartás a hiányos bejegyző határozat meghozatala volt. A károsodás elhárítható lett volna a fellebbezéssel, ez viszont a II. rendű alperes vétkes mulasztása miatt maradt el. Itt utal a bíróság a 2006. október-novemberében (is) hatályos Inytv. 40.§-ának (7) bekezdésére, amely szerint ha a félnek írásban meghatalmazott képviselője van, a hivatalos iratokat az ő részére kell kézbesíteni. Márpedig az ajándékozási szerződés 8. pontja és külön okirat alapján is a felperes képviselője a földhivatali

eljárásban a II. rendű alperes volt. A II. rendű alperes a téves bejegyző határozatot 2006. november 8-án átvette. A nyitva álló 15 napos határidőben a szükséges fellebbezést nem nyújtotta be, amely vétkes mulasztás volt a részéről. A határozat 2006. november 24. napján jogerőre emelkedett. Ezzel következett be a felperesnek az a kára, amely egyébként a II. rendű alperes mulasztásának hiányában rendes jogorvoslással elhárítható lett volna.

Ekkor kezdődött tehát a Ptk.360.§-ának (1) bekezdése és 326.§-ának(1) bekezdése alapján az elévülési idő, amely a 324.§ (1) bekezdése szerint 2011. november 24-én letelt. A Ptk.326.§-ának (2) bekezdése alapján az elévülés nyugszik, ha a jogosult az igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni. A felperes arra hivatkozott, hogy az igényérvényesítésben 2012. januárig akadályozva volt, mert csak ekkor szerzett tudomást a földhivatal szóbeli tájékoztatása alapján a haszonélvezeti joga bejegyzésének hiányáról. Ez azonban nem fogadható el, hiszen nyilvánvalóan tisztában kellett legyen e ténnyel már korábban, legkésőbb 2011. december 23-án, amikor az élettársa által kötött adásvételi szerződést nem haszonélvezőként, hanem az eladó élettársaként írta alá. Az elsőfokú bíróság által ezzel kapcsolatban kifejtett indokokat a másodfokú bíróság is osztja. Ez az a legkésőbbi időpont, ameddig a felperesnek az elévülés nyugvására való hivatkozása elfogadható.

A felperesnek a Ptk.326.§-ának (2) bekezdése alapján még egy év állt a rendelkezésére az igénye érvényesítésére (PK 51. számú állásfoglalás, BH2013.189.). Az egy év letelt 2012. december 23-án a Ptk.3.§ (2) bekezdése alapján. A felperes állítása szerint azért csak 2013. november 28-án fordult a bírósághoz a kártérítési igényével, mert az általa megkeresett ügyvédek nem vállalták az ügyet. Ennek azonban jelentősége nincs, hiszen az elévülési idő lejártá után az elévülés nyugvása folytán rendelkezésre álló egy éves határidő már nem elévülési jellegű, annak nyugvása nem állapítható meg, és ez a határidő már semmilyen jogi ténnyel nem hosszabbítható meg (BH2013.189.). A felperes tehát a perbeli igényét a számára nyitva álló elévülési határidőn túl érvényesítette, amit az alperesek elévülési kifogására figyelemmel el kellett utasítani.

A másodfokú bíróság a fenti indokok alapján hagyta helyben az elsőfokú ítéletet, a fentiekkel ellentétes indokokat mellőzi az elsőfokú ítéletből.

A felperes pervesztes lett, ezért köteles viselni saját pártfogó ügyvédjének a másodfokú eljárásban felmerült munkadíját, amelynek konkrét összegét a kirendelő hatóság állapítja meg, figyelemmel a Pp.87.§-ának (2) bekezdésére.

A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a feljegyzett 192.000 forint illetéket a Magyar Állam viseli a Pp.78.§-ának (1) bekezdése, az Itv.74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr.13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a szerint.

Az alperesek a másodfokú eljárásban perköltséget nem igényeltek, így arról rendelkezni nem kellett.

P é c s , 2016. január 14.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Vogycska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró