

A Fővárosi Ítéltábla a Lóránt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lóránt Ibolya ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek, a dr. Kurucz Mihály ügyvéd által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kártérítés megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. január 30. napján meghozott 21.P.24.366/2012/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett és 33. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes kártérítési felelősségét megállapítja a **c.-i** alatt felvett szántó megjelölésű ingatlanra a bányaszolgalmi jog bejegyzésének elmulasztásával okozott kárért.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a követelés összegének megítélésére a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes másodfokú költségét 15.000 (Tizenötezer) forintban állapítja meg, a le nem rótt fellebbezési illeték 48.000 (Negyvennyolcezer) forint.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

C.-i Városi Tanács VB. Igazgatási Osztálya **határozatával** a **N. Vállalat** kérelmének helyt adott és a **Sz-B.** közti gázfővezeték **C.** város határán áthaladó szakaszára 1-72. sorszám alatt felsorolt és vázrajzban megjelölt ingatlanokra szolgalmi jog létesítését engedélyezte, elrendelte egyben a szolgalmi jog telekkönyvi bejegyzését. Rendelkezett a nyomvonal hosszában bekövetkező károk tekintetében a kártalanítási összeg mértékéről, annak jogosultjairól és arról, hogy annak kötelezettje a **N. Vállalat**. Egyben rendelkezett arról, hogy a határozat jogerőre emelkedését követően megkeresi a **C.-i** Járásbíróságot, mint telekkönyvi hatóságot, hogy a területkimutatásban 1-72. sorszám alatt felsorolt ingatlanokra a szolgalmi jogot jegyezze be. 1977. évben az **M. Nyrt.** számú a **C.-i** Járási és Városi Földhivatalnál előterjesztett kérelmében sérelmezte, hogy 1977. augusztus 18. napján kelt **határozatával** alperes a szolgalmi jogot csak részben jegyezte be. Alperes **szám** alatt ekkor jelezte, hogy az 1978. évi szerkesztéskor a szolgalmi jogokat figyelembe veszi. A **C.-i** Járási és Városi Földhivatal 1980. január 21. napján kelt **határozatával** az **M.** használatában álló, többek között **C. ingatlanra** bányaszolgalmi jog bejegyzését rendelte el az **M. Nyrt.** jogelődje, a **Vállalat** javára. A **hrs.** alatti ingatlan tulajdoni lapján a bányaszolgalmi jog bejegyzése, a határozat rendelkezése ellenére nem történt meg. Ez az ingatlan az 1990. évi térképi adatok szerint megosztásra került. Az ekként kialakult ingatlanok közül a **c.-i** alatt felvett szántó megjelölésű ingatlan tulajdonjogát

a felperes 1995. évben szerezte adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes állapotban. Külön jelzés vagy kiemelkedő tereptárgy a vezetékeket nem jelezte. Ezzel az ingatlannal egy telektestet képez a felperes által már korábban megvásárolt **mezőgazdasági ingatlan**. A felperes a területen gyümölcsöst kívánt telepíteni, ezért 1997. év őszén gyümölcsfákat vásárolt és a teljes ingatlant betelepítette. A telepítési utómunkálatok idején, 1997. év végén a bányaszolgalmom jogosultjának képviselőjében megjelent alkalmazottak felperest felszólították, hogy távolítsa el a fákat az ún. védő övezetből. A bányaszolgalmi jog jogosultjának 1997. november 21-én kelt felszólítást tartalmazó küldeményéből felperes tudomást szerzett a vezetékek létéről, annak helyzetéről és a jogosult fellépéséről. A felszólítás alapján a felperes a védősávból 1997. év végén 93 darab csemetét kiemelt, azok elfagytak, elpusztultak. 1998. és 2007. év között alperes több határozatot hozott a szolgalmom bejegyzése, illetőleg a bejegyzés iránti kérelem elutasítása tárgyában. A közigazgatási eljárást követően a bányaszolgalmi jog jogosultja a felperessel szemben bejegyzés kiigazítása iránti pert indított 2007. évben. A **P.** Bíróság, mint másodfokú bíróság **ügyszámú**, 2011. április 5. napján kelt ítéletével a **C.-i** Városi Bíróság **ítéletét** helybenhagyta, mellyel a bíróság elrendelte a **M.** Nyrt. javára bányaszolgalmi jognak eredeti rangsorban való visszajegyzését.

Felperes keresetében alperest kártérítés megfizetésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint alperes jogellenes magatartása abban áll, hogy nem jegyezte be, a megosztásnál nem jegyezte át a bányaszolgalmi jogot, így az nem tűnt ki a tulajdoni lapból. Ezzel sérült a közhitelesség elve. A fatelepítést követően vált világossá a vezetékek léte. Álláspontja szerint közvetlen oksági kapcsolat áll fenn a bejegyzés hiánya és a már telepített facsemeték eltávolíttatása között, mivel a természetbeni állapot alapján nem lehetett még csak feltételezni sem a vezetéket és annak helyét. Kárigényként az ingatlan értékcsökkenését 636.800 forintban, a kivett gyümölcsfák értékét 187.060 forintban, a kiesett termést pedig 10.189.800 forintban, összesen 11.013.660 forintban jelölte meg. Igénye jogalapjaként a Ptk. 349. §, 339. §, 355. § (1) bekezdésére hivatkozott.

Az alperes a mulasztását nem vitatta, ettől függetlenül a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes kárát nem a bejegyzés elmaradása okozta, hanem a ténybeli állapot, azaz a vezetékek léte. Kifejtette, hogy a vezetékJog a Ptk. 171. § szerint közérdekű használati jog, ezért az hatósági határozattal, és nem a bejegyzéssel keletkezik. Kártalanítási jogviszony áll fenn ezért az ingatlan tulajdonosa és a vezetékJog jogosultja között. Ágazati jogszabály rendelkezik a kártalanításról, amely szerint egy összegben jár az elmaradt haszon, a tényleges kár, illetve az értékcsökkenés, mely a korlátozott használat, forgalmi értékcsökkenéssel áll kapcsolatban. Mivel felperes a szolgalmom alapításával kapcsolatos káraival összefüggésben érvényesít igényt, ezért csak a kártalanítással nem fedezett és felperest ért kárösszeg közötti különbözet érvényesíthető. Álláspontja szerint a felperes számára a vásárlást követően világossá vált a korlátozott használat ténye, mégsem hívta fel az eladót a jogszavatosság helyreállítására, az adásvételi szerződéstől nem állt el, árcsökkentést sem kért. Bár az eladó és a közigazgatási hatóság egyetemleges marasztalása kérhető, önállóan alperes ellen keresetet előterjeszteni megítélése szerint nem lehet. Hivatkozott arra is, hogy a felperes az elévülési időben, azaz 2002. év végéig alperessel kárigényt nem közölt, ezért igénye elévült. A peres eljárás az elévülés nyugvását nem eredményezi, mert a per tárgyát az képezte, hogy a vezetékek elhelyezése ott valósult-e meg, amely ingatlanon az alapítás történt, 2011. évig az volt a vita tárgya különböző perekben, hogy a vezetékek jogszerűen húzódik-e a felperes ingatlanán. A vezetékek elhelyezésének jogszerűsége és a közigazgatási eljárásban megvalósult mulasztás között összefüggés nincsen, ezért a polgári per az elévülés nyugvását nem eredményezi.

Felperes az elévülési kifogás elutasítását kérte. Előadta, hogy a károsító magatartás és a károsodás időben elvált egymástól, a kárt a termőre fordulástól lehet felmérni, az pedig 2002. évtől lehetséges. Felperes a szolgalmi jog bejegyzésének jogi sorsa lezárását követően, 2011. évben került abba a helyzetbe, hogy tudja, kivel szemben kell a kárigényét érvényesíteni.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek bruttó 127.000 forint perköltséget. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 1.021.000 forint eljárási illetékről akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli. A Ptk. 325. § (1) bekezdése, 326. § (1) bekezdése, 360. § (1) bekezdésének felhívását követően a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes mulasztásban megnyilvánuló jogellenes magatartása megállapítható. Azt is rögzítette, hogy felperes végzett olyan beruházást az ingatlanán, mely a bányaszolgalmi jog miatt térben és mértékben az ingatlan egy meghatározott területére kizárt volt, így a felperest kár érte, a felperesi kár és az alperesi mulasztás között szoros oksági kapcsolat áll fenn. Ugyanakkor az ingatlan forgalmi értékében értékcsökkenés is bekövetkezett, hiszen felperes a kívánt módon nem tudta a védősáv részét hasznosítani. Mindezt azonban az eredményes elévülési kifogás miatt nem vizsgálta. Rámutatott, hogy az alperes elismert mulasztása a felperes tulajdonszerzésekor már fennállt. A károsító magatartás az alperes részéről a bejegyzés át nem vezetésében nyilvánult meg. A kár pedig a telepített növényzet eltávolítása. A fák kivételének időpontja 1997. év, ezért a bíróság álláspontja szerint legkésőbb 1997. december 31. napján a kár bekövetkezett. Rögzítette, hogy elévülést megszakító esemény nem következett be. Az elévülés nyugvására vonatkozó alperesi álláspontot sem osztotta. Kifejtette, hogy a **C.-i** Városi Bíróság előtt a bányaszolgalmi jogosultja peres eljárást kezdeményezett, a per tárgya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása volt. Ez nem előkérdése a felperesi kárigénynek, hiszen a bányaszolgalmi jog a hatósági határozattal keletkezik, nem pedig a bejegyzéssel az 1993. évi XLVIII. törvény 32. § (2) bekezdés alapján. Felperes kára ezért nem a bejegyzés pótlásából, kiigazításából származott, hanem abból a tényből, hogy a földben lévő vezeték miatt annak biztonsági sávjában is fákat ültetett és azokat el kellett távolítani, valamint a védősáv gyümölcsösként nem hasznosítható. Nem fogadta el felperes azon érvelését, miszerint a közigazgatási per befejezéséig nem tudta, hogy ki ellen kell kártérítési pert indítani. Alperes ugyanis 1998-ban közigazgatási eljárást indított a bejegyzés kiigazítása iránt. A keletkezett határozatokat a felperes részére kézbesítették, a mulasztó fél kiléte tehát ismert volt a felperes számára a közigazgatási eljárások adataiból. Ugyanakkor nem fogadta el azt az érvelést sem, hogy a kár terméskieséssel folyamatosan fennáll, ezért az elévülés nem következett be. A bíróság álláspontja szerint ugyanis a facsemete hasznát hajtó dolog, annak elpusztulásával következik be a tényleges kár, vele együtt az elmaradt haszon, mint terméskiesés is. Ebből azonban az is következik, hogy a fa elpusztulásával indul meg a kárigény mindkét típusa esetében az elévülés, a terméskiesés ugyanis a hasznát-hajtó gyümölcsfa létéhez igazodik. A fentiekben kifejtettek alapján a bíróság az elévülés nyugvására alapot adó tény hiányában megállapította, hogy az elévülés 2002. december 31. napjával bekövetkezett, így a keresettel érvényesített igény bírói úton nem érvényesíthető.

Az ítélet ellen felperes terjesztett elő fellebbezést. Ebben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte, azzal, hogy az ítélet tábla a felperesi keresetnek adjon helyt. Amennyiben az összecszerűség bizonyítottságának hiánya miatt erre nem lát lehetőséget, hozzon közbenső ítéletet, vagy helyezze hatályon kívül az elsőfokú ítéletet és utasítsa az összecszerűség miatt újabb eljárásra, újabb határozat meghozatalára az első fokon eljáró bíróságot. Álláspontja szerint az első fokon eljáró törvényszéknek téves és jogszerűtlen az a döntése, amikor ítéletében a felperes keresetét elévülés okából megalapozatlannak minősítette és a keresetét elutasította. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is,

amikor megállapította, hogy az elévülés 2002. december 31. napján következett be. Álláspontja szerint az a releváns tény, hogy a bányaszolgalmi jog bejegyzését elrendelte a földhivatal 1980-ban, azonban arra mégsem került sor. 2011. évig a közigazgatási eljárások, perek arra irányultak, hogy a bejegyzés elrendelésére egyáltalán sor került-e. Ha a bejegyzés elrendelése nem történt meg, akkor a vezeték létesítése miatt, a jogosulttól kártalanítás járt volna. A bírósági eljárásban azonban megállapítást nyert, hogy a bejegyzést a hatóság elrendelte, erre azonban alperes jogellenes mulasztása miatt nem került sor. 2011. évben állt elő ezért az a végleges helyzet, hogy a **M.** Nyrt.-vel történt pereskedés lezárását követően a szolgalmi jog visszajegyzése megtörtént, a felperes ekkor volt abban a helyzetben, hogy tudta, kivel szemben kell érvényesíteni a kártérítés iránti igényét. Az elmaradt haszonnal kapcsolatosan előadta, hogy a fák termőre fordulásától, 2002. évtől következett be a károsodás, azonban ekkor még nem tudta, hogy ki ellen lépjen fel. Álláspontja szerint, tévedett az első fokon eljáró bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a kár a facsemeték kötelező kiemelésével következett be, mert az elmaradt haszon a facsemeték termőre fordulásától kezdve folyamatos. Utalt az BH1993. 313. és a BH2005. 286., KGD.1992.215. eseti döntéseire, illetve hivatkozott a Pécsi Ítéletábrla Polgári Kollégiuma 2/2009. (X.9.) kollégiumi véleményére, amely szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a károsult tudomást szerzett, vagy kellő gondossággal tudomást szerezhetett volna a kár bekövetkeztéről, továbbá a károkozó személyéről. Hivatkozott a Ptk. 349. §-hoz fűzött kommentárra is, mely kimondja, hogy a földhivatal felelősséggel tartozik az okozott károkért, ha a bányatelekké minősítést nem tünteti fel és így a vevő a valós forgalmi értéknél többet fizet az ingatlanért.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, azt a fellebbezés sem érintette. A rendelkezésre álló peranyagból helyesen vonta le azt a jogi következtetést is, hogy alperes mulasztásban megnyilvánuló jogellenessége következtében került felperes abba a helyzetbe, hogy ingatlanán olyan beruházást végzett, amely a bányaszolgalmi jog miatt a terület egy részén kizárt volt. Ugyanakkor azt is okszerűen állapította meg, hogy az ingatlan értékcsökkenése is bekövetkezett, hiszen a hasznosítás módja és mértéke korlátozott, ezért a felperesi kár és az alperes nem vitatott jogellenes mulasztása között közvetlen oksági kapcsolat áll fenn. Az elévülés kapcsán elfoglalt jogi álláspontja azonban téves.

A Ptk. 326. § (1) bekezdés szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik. A 360. § (1) bekezdés szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes. A károsító magatartást nem minden esetben követi a károsodás, számos esetben a kár csak később következik be. Helyesen mutatott rá ezért az elsőfokú bíróság ítéletében arra, hogy a károkozó magatartás és a károsodás egymástól jelen perbeli esetben időben elvált. A PK 51. számú állásfoglalás kifejti, hogy a kártérítési követelés elévülése akkor is a követelés esedékességétől kezdődik, ha a károsult a károsodásról később szerzett tudomást. Ilyen esetekben felmerülhet a Ptk. 326. § (2) bekezdésének alkalmazása, vagyis ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy a követelésből egy évnél kevesebb van hátra.

Helyes az az ítéleti megállapítás is, hogy a felperes károsodása a gyümölcsfák kivágásával összefüggésben 1997. évben bekövetkezett. A felperes károsodása alperesi állítással ellentétben nem a vezeték elhelyezésével áll összefüggésben. Ezt az zárja ki, hogy a **határozat** az ingatlantulajdonosok kártalanításáról is rendelkezett. Felperes anyagi károsodása abban áll, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartási állapotokban bízva vételár fejében szerezte meg, majd

végzett rajta olyan jellegű beruházásokat, amelyre objektív okból nem volt lehetősége. Kétségtelen, hogy a felperest megilletik a Ptk. 370. §-ban foglalt szerződésszegéssel kapcsolatos igényérvényesítés lehetőségei, ez azonban nem zárja ki a szerződésen kívüli károkozással kapcsolatos alanyi jogosultság fennállását. A polgári jogi felelősség szerződésen kívüli és szerződésszegési felelőssége egymással mellérendeltségi viszonyban állnak, sorrendiséget megállapítani e két szankciórendszer között nem lehet. Így amennyiben a Ptk. 349. § (1) bekezdés és a 339. § (1) bekezdésében foglalt feltételek erre anyagi jogi lehetőséget teremtenek, felperes alanyi jogosultságát nem vonja el az, hogy szerződésszegéssel kapcsolatos igényt nem érvényesített.

Arra is helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy felperes elévülést megszakító eseményt a keresetlevél előterjesztéséig, azaz 2012. április 11. napjáig nem bizonyított. Azonban felperes helytállóan hivatkozott az elévülés nyugvására. Nem vitatott tény, hogy a **hrsz.-ú** ingatlan teherlapja 1995. évben bejegyzést nem tartalmazott, a vezetékek létéről felperes 1997. évben értesült. Ezt követően a **M.** Nyrt. 1998. évben terjesztett elő bányászolgalmi jog bejegyzése iránti kérelmet, alperes **határozatával** ennek bejegyzését rendelte el. A **P.** Földhivatal azonban **ügyszámú** és 1998. augusztus 25. napján kelt határozatával az elsőfokú hatóság határozatát megsemmisítette, a határozat előtti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását rendelte el, rámutatva arra, hogy a telekkönyvi állapotok közigazgatási eljárás keretében történő korrigálására az 1972. évi 31. tvr. 2. §-a alapján nincs lehetőség, ezt kizárólag keresettel lehet kérni. Ekként döntött a **C.-i** Körzeti Földhivatal **határozatában** is. A 2007. november 26. napján **C.-i** Városi Bíróságon indult perben vita tárgyat képezte részben az, hogy a peres ingatlant valójában érinti-e a bányászolgalmi jog, illetve az is, hogy felperes nevezőhíszemű visszterhes szerzőként köteles-e túrni a teher bejegyzését. A **C.-i** Városi Bíróság **ítéletét** helybenhagyó másodfokú ítélet felperes jogi képviselője részére 2011. május 4. napján került kézbesítésre. Felperes számára ekkor vált kétségmentessé alperesi károkozó magatartás ténye, a jogerős ítélet alperesi védekezéssel szemben ugyanis akként foglalt állást, hogy az ingatlan-nyilvántartásnak a szolgalmi jogot annak elrendelésétől tartalmaznia kellett volna. Kétségtelen, hogy ezen közigazgatási és peres eljárás alatt felperes részére számos részben ellentétes tartalmú határozatot kézbesítettek az eljáró hatóságok. Ezen időpontig azonban fennállt annak elvi lehetősége is, hogy az ingatlan tehermentes állapota fennmarad. Végső soron azonban felperes 2011. május 4. napján került alperessel szemben igényérvényesítési helyzetbe, az elévülés nyugvása ekkor szűnt meg. Felperes alperessel szemben követelését ezért elévülési határidőn belül érvényesítette.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a követelés jogalapjáról közbenső ítélettel határozott. A kár összegének meghatározására azonban további bizonyítás lefolytatása szükséges, ezért a követelés összegére nézve a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján a tárgyalást folytatni kell. Így ezt meghaladóan a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla a követelés összezszerűségének megítélésére az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú eljárásban vizsgálni kell a felperes gyümölcsfák elpusztulásával, a hasznosítási lehetőségek csökkenésével felmerülő jövedelemkiesését és az ingatlan forgalmi értékének változásban megvalósuló károsodás összegét is.

Mivel a felperes fellebbezése jogalap körében eredményes volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a felperes másodfokú perköltségét, továbbá a per tárgyi illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt illeték mértékét csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Budapest, 2014. december 9.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Véghé dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
Utasi Ferencné
írnok