

A Fővárosi Ítéletábla a dr. Szabó Vilmos ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a **jogtanácsos** által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. október 29. napján meghozott 33.P.23.841/2011/25. számú ítélete ellen az alperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alpereskénti marasztalás alanya **B..**

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 51.000 (Ötvenegyezer) forint másodfokú perköltséget, a le nem rótt 163.176 (Százhatvanháromezer-százhetvenhat) forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

N.I.Z. - továbbiakban felperesi jogelőd - adásvételi szerződést kötött **T.T.J.** eladóval 2004. március 25. napján a **b.-i** ingatlanra, amelynek során a felperesi jogelőd az eladónak megfizetett 3.200.000 forint összegű foglalat.

Az adásvételi szerződés nem jött létre, ezért a felperesi jogelőd pert indított a foglalató visszakövetelése iránt. A **bíróság** előtt **ügyszám** alatt folyamatban volt perben a bíróság jogerős ítéletében kötelezte **T.T.J.-t**, hogy fizessen meg a felperesi jogelődnek 2.000.000 forintot és ennek 2004. március 26. napjától a kifizetésig járó kamatát, valamint 39.700 forint részperköltséget.

A felperesi jogelőd a követelés érvényesítése iránt végrehajtási eljárást kezdeményezett, az eljáró végrehajtó 2007. március 29. napján, pénzkövetelés biztosítására végrehajtási jog bejegyzése iránt intézkedett. Erről **T.T.J.-t** a végrehajtó 2007. április 2. napján tájékoztatta. 2007. április 3-án **T.T.J.**, mint eladó és élettársa, **Sz.A.**, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a **b.-i** ingatlanra, amely értelmében **T.T.J.** tulajdonjogát 3.000.000 forint ellenérték fejében átruházta. Az adásvételi szerződést dr. **D.B.** ügyvéd ellenjegyezte, majd az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés iránti kérelemmel együtt átadta a szerződő feleknek, akik az okiratokat személyesen nyújtották be félfogadási időben az alpereshez 2007. április 3-án. A benyújtott szerződésen az április 3-i dátum át volt satírozva, felette „március 7”

dátum volt írva, és ugyanígy átjavításra került a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, és az adatlap dátuma is. A végrehajtó végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelme az alpereshez ugyancsak 2007. április 3. napján érkezett.

Az alperes részéről eljáró ügyintéző 2007. április 6-án észlelte, hogy egyazon ingatlan vonatkozásában ugyanazon a napon két különböző kérelem érkezett, és erre a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmen elhelyezett öntapadós post-itra piros tollal írt figyelmeztetéssel az ügyintézők figyelmét felhívta.

T.T.J. 2007. április 6-án soron kívüli ügyintézésért kért **Sz.A.** tulajdonjogának bejegyzése iránt, amelynek során a vevő tulajdonjoga 2007. április 12. napján kelt határozattal bejegyzésre került. A felperesi jogelőd javára a pénzkövetelés biztosítására elrendelt ideiglenes intézkedés bejegyzésére nem került sor, a végrehajtó kérelmét az alperes elutasította, miután **Sz.A.** tulajdonjogát bejegyezte. A felperesi jogelőd által **T.T.J.** ellen indított végrehajtás behajthatatlanság folytán szünetel.

A **B. Ügyvédi Kamara határozatában** dr. **D.B.** ügyvédet figyelmeztetésben részesítette, megállapította, hogy az ügyvéd megsértette a szakma szabályait, amikor a szerződéstervezeteket 2007. április 3-ai keltezéssel, ellenjegyzésével ellátva átadta az ügyfelek részére, ahelyett hogy azt maga nyújtotta volna be a földhivatalhoz.

A **P. Bíróság ügyszámú** jogerős ítéletében **T.T.J.**-t bűnösnek találta bűnsegdként elkövetett magánokirat hamisítás vétségében.

A felperesi jogelőd keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2.000.000 forint kártérítés és ennek 2004. március 26. napjától, valamint 39.700 forint perköltség és ennek 2007. szeptember 22. napjától a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatainak megfizetésére közigazgatási jogkörben okozott kár címén. Előadta, hogy az adásvételi szerződésen az ingatlan-nyilvántartási kérelmen és az **A.** adatlapon szereplő dátumok meghamisítása olyan mértékben szembeötlő volt, hogy az alperesnek a vevő tulajdonjogának bejegyzését meg kellett volna tagadnia és az ugyanazon a napon a végrehajtótól érkezett végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet kellett volna bejegyeznie. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratok azért kerültek visszadátumozásra, hogy azok keltezése megelőzze a végrehajtói okirat keltezését, ami szabálytalan volt. Álláspontja szerint, az ügy összes körülménye, az azonos napon érkező kérelmek ténye, a nyilvánvaló javítás, amely a sorrendiségre is kihat, valamint az okirat szövegének ellentmondásos tartalma alapján, az alperesnek alaposabban kellett volna vizsgálnia a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet és azt el kellett volna utasítania. A kártérítés körében előadta, hogy az alperes magatartása következtében a felperes elesett a követelése kielégítését biztosító fedezettől, a végrehajtási eljárás szünetelésére került sor. Az alperes magatartása tette lehetővé a fedezetelvonó tulajdonosváltás átvezetését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a kártérítési feltételek közül hiányzik a jogellenes magatartás, hivatkozott arra, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, a szerződés ugyanis

megfelelt a jogszabályban előírt tartalmi követelményeknek. A földhivatal egy regisztráló szerv, nem vizsgálja a felek szerződési akaratát, csak az Inyvtv. 32. §-ában írt feltételeket vizsgálhatja. A szerződésben szereplő az a kitétel, hogy a felek a 2007. március 30-án kiváltott tulajdoni lap alapján állapodtak meg, a bejegyzés szempontjából jelentőséggel nem bír, ezzel szemben a szerződés keltezése miatt nem tekinthető a szerződés ellentmondásosnak. Véleménye szerint, az egy napon érkezett beadványok tekintetében az alperes ügyintézője helyesen járt el, mert a korábbi keltezésű kérelem alapján kellett a tulajdonjogot bejegyeznie. Hivatkozott a kár és a jogellenes magatartás közötti okozati összefüggés hiányára is. Az alperes nem tehet arról, hogy **T.T.J.** a felperesi jogelődnek nem fizette vissza a foglaló összegét, a felperesi jogelőd maga is közrehatott a kára bekövetkezésében, mert az előszerződés megkötésekor nem járt el kellő körültekintéssel. További hivatkozása szerint, a felperesi jogelőd nem merítette ki a rendes jogorvoslati lehetőségeit, mert a tulajdonjogot bejegyző, illetőleg a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet elutasító döntéssel szemben jogorvoslattal nem élt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesi jogelődnek 15 napon belül 2.000.000 forint tőkét és ennek 2004. március 26. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 39.700 forint tőkét és ennek 2007. szeptember 22. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá bruttó 120.000 forint perköltséget, mint ügyvédi munkadíjat. Megállapította, hogy a le nem rótt 197.000 forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint, a kereset alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásánál felhívta és részletesen idézte a Ptk. 339. § (1) bekezdését, a 349. § (1) bekezdését, a 355. §-át, a Kúria PK 42. számú állásfoglalását, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1)-(3) bekezdéseit, a 39. § (1)-(4) bekezdéseit, az 51. § (1) bekezdését, a Pp. 196. § (1) bekezdését, a 197. § (2) bekezdését.

Megállapította, hogy a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti felelősség Ptk. 348. §-ában rögzített speciális feltételei fennállnak. Az alperes, mint ingatlan-nyilvántartási hatósági ügyben első fokon eljáró államigazgatási feladatot ellátó hatóság, olyan szervező intézkedő tevékenységet lát el, amely körében okozott károkért, a közigazgatási jogkörben okozott károkért való felelősség szabályai szerint köteles helytállni.

Az elsőfokú bíróság nem értett egyet az alperessel abban, hogy a felperesi jogelőd nem merítette ki a rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségeket. Ebben a körben megállapította, hogy a felperesi jogelőd a tulajdonjog bejegyzését érintő ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem minősült ügyfélnek, ennél fogva a határozat ellen fellebbezéssel nem élhetett volna, arról való tudomásszerzése esetén sem. Az ideiglenes intézkedésről szóló végrehajtói intézkedés bejegyzése iránti kérelem elutasítása tárgyában pedig a végrehajtót illette meg a határozat elleni fellebbezési jog. A határozat elleni fellebbezés sem lett volna azonban alkalmas a kár elhárítására, mivel ez alapján a tulajdonváltozást

átvezető bejegyzés elleni fellebbezés hiányában, **T.T.J.** tulajdonjogának visszavezetésére nem kerülhetett volna sor.

A jogalap körében az elsőfokú bíróság a jogellenes magatartás meglétét vizsgálta és ennek körében azt, hogy az alperes úgy járt-e el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Kifejtette, hogy általánosságban igaz, hogy az alperes, mint regisztrációs szerv kötelessége az Inytv.-ben rögzített alakiságok ellenőrzésére terjed ki, fő szabályként az alperes nem köteles vizsgálni sem a felek szerződéseinek alakiságát, sem az okiratok tartalmát, azon túlmenően ami ahhoz szükséges, hogy a bejegyzés feltételeinek fennállása megállapítható legyen. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak egyáltalán nem kell vizsgálnia a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot. A jogok és tények bejegyzése nem automatikus folyamat, maga az Inytv. is meghatároz olyan eseteket, amikor a formális kellékek megléte mellett sem kerülhet sor a bejegyzésre. Az Inytv. 32. § (1)-(3) bekezdései tartalmazzák a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok kritériumait, a (3) bekezdés értelmében a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául kizárólag az ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgálhat. A magánokiratra vonatkozó Pp. rendelkezések értelmében, a magánokirathoz a hamisítatlanság vélelme fűződik és az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el. Ez a vélelem azonban, illetőleg ez a bizonyító erő a magánokiratot addig illeti meg, amíg az aggálytalannak tekinthető, amíg tartalmának valódisága kétségesse nem válik. A magánokiratot, ha az azon szereplő aláírás valódi, az ellenkező bizonyításáig meg nem hamisítotttnak kell tekinteni, azonban a vélelmet az okirat rendellenessége, hiányossága megdönti. Ilyennek minősül, ha az okiraton szereplő szöveget javították, áthúzták, törölték és nem állapítható meg, hogy arra mikor, és ki által került sor, és nem dönthető el az okirat tartalma alapján, hogy a változtatásra az okirat aláírását követően, vagy azt megelőzően, a nyilatkozó, vagy más személy részéről került sor. A bíróság álláspontja szerint, önmagában nem az teszi kétségesse a magánokiratot, ha azon változtatás szerepel, hanem az, ha a javítás az okirat releváns részét érinti és ennek eredete, illetőleg ideje nem állapítható meg.

Nem zárható ki, hogy a bejegyzés alapjául olyan okiratot nyújtsanak be, amelyben javítás, módosítás szerepel, azonban ehhez olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket a jogszabály a bejegyzés alapjául szolgáló okiratra előír. Az okirat javítása, kiegészítése olyan módosításnak minősül, amelyre az okirat eredeti tartalmához fűződő hamisítatlanság vélelme mint bizonyító erő, csak akkor terjed ki, ha a felek aláírásukkal, az ügyvéd pedig ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az a felek valóságnak megfelelő nyilatkozata. Ennélfogva, bár a törvény meghatározott bizonyító erővel ruházza fel a magánokiratot, ez csak addig áll fenn, amíg egyéb körülmények az okiratot nem teszik kétségesse. Az Inytv. 51. § (1) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy el kell utasítani az olyan bejegyzési kérelmet, amelynek alapjául szolgáló okiratnak olyan tartalmi vagy alaki hiányossága van, amely folytán az nyilvánvalóan érvénytelen. A bíróság álláspontja szerint, ha a bejegyzés alapjául szolgáló okirat releváns tartalmának ismeretlen eredetű törlése, módosítása észlelhető a benyújtott okiraton és kérelmen egyaránt, az a magánokirat aggályossá válását, és az alperes fokozott vizsgálódási kötelességét vonja maga után. A jelen perbeli esetben különös jelentősége

volt az okiraton szereplő javításnak, mert az alperes által is észlelten, ettől függött két, egy napon érkezett bejegyzés iránti kérelem közötti rangsor alakulása. Önmagában az a körülmény, hogy a végrehajtó kérelmével egy napon érkezik egy olyan tulajdonjog változás alapjául szolgáló beadvány, amelynek alapjául szolgáló kérelmen és adásvételi szerződésen is, a keltezés dátuma javításra került anélkül, hogy ennek származása megállapítható lenne, és ezen javításnál fogva előzi meg a tulajdonváltozást eredményező bejegyző, az ugyanazon a napon érkezett másik kérelmet, már alkalmas arra, hogy az okiratot kétségessé tegye. Olyan körülmények között, amikor egymással versengő bejegyzési kérelmek közül éppen az okiratot aggályossá tevő változás bír döntő jelentőséggel, az alperesnek fokozottan kellett volna vizsgálnia, hogy az okirat bejegyzés alapjául szolgálhat-e. Az Inyvtv. 51. §-ban foglalt rendelkezés alapján, a jogszabály természetesen nem azt várja el az alperestől, hogy valamennyi bejegyzési kérelem során részletekbe menő aprólékos vizsgálatot végezzen, azonban az általában elvárható gondosság követelménye megkívánja, hogy ilyen esetben amikor a benyújtott okiratnak azonnal észrevehető súlyos alaki hibája van, vagy lehet, ne automatikusan végezze el a bejegyzést, hanem fokozottan vizsgálja, hogy az okirat bejegyzésre alkalmasságát annak hiányosságai vagy hibái nem zárják-e ki. A bíróság kifejtett álláspontja szerint, az okirat szövegében szereplő 2007. március 30-ai időpont, jelen esetben megerősíti, hogy az okiraton található módosítás folytán, az okirat tartalma nem valós, ugyanakkor egyéb esetben az ilyen rendelkezést érintő változtatás nem lenne az okirat releváns részének tekinthető, tehát a keltezését érintő javítás önmagában nem feltétlenül eredményezi az okirat aggályosságának kiváltását. Jelen esetben azonban, ha az alperes észleli az okirat nyilvánvaló hibáját és fokozottabban ellenőrzi az okiratot, az alkalmas lehet annak alátámasztására, hogy az okirat bejegyzés alapjául nem szolgálhat.

Megállapítható volt, hogy maga az alperes észlelte, hogy a bejegyzési kérelmek egy napon érkeztek, az ügyintézők figyelmét külön felhívták az időpontok vizsgálatára, tehát az alperesnek is észlelnie kellett, hogy az okirat releváns része vonatkozásában olyan hiányosságban szenved, amelynek folytán kétséges a bejegyzésre való alkalmassága. A bíróság szerint, a feleknek és az ellenjegyző ügyvédnek is aláírásával kellett volna ellátnia az okirat keltezését érintő javítást, ez azonban hiánypótlási eljárás keretében nem pótolható, ezért a bejegyzési kérelmet az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése, illetőleg az 51. § (1) bekezdése alapján el kellett volna utasítani. Az időközben lefolytatott fegyelmi és büntetőeljárások igazolták, hogy az okirat megváltoztatására részben az eljáró, azt ellenjegyző ügyvéd könnyelműségéből és mulasztásából eredő módon, részben ismeretlen személy által bűncselekmény útján került sor, amely tovább erősíti, hogy a benyújtott okirat nem volt alkalmas a bejegyzésre. Ugyanakkor a bíróság ezeket a körülményeket az alperes felelősségének vizsgálata során figyelmen kívül hagyta, mert az alperes terhére nem értékelhető az utólagosan lefolytatott eljárások eredménye. A bíróság pusztán annak alapján vizsgálta az alperes felelősségét, hogy az akkor rendelkezésre álló okiratok alapján az eljárás megindítása és folyamatban léte idején ismert és fennálló tények alapján, az alperes eljárása megfelelt-e a jogszabályi rendelkezéseknek és az általában elvárható gondosság követelményének. A bíróság álláspontja szerint, az alperes jogellenes magatartást tanúsított, amikor az egy napon érkező

bejegyzési kérelmek vizsgálata során, a tulajdonjog változást célzó kérelem alapján a tulajdonváltozást átvezette és ezzel a felperes kielégítésének alapját elvonta. A kártérítés mértéke tekintetében a bíróság elfogadta és megalapozottnak találta a felperes által megjelölt kártérítési összeget.

Felperesi jogelőd megalapozottan tarthat igényt 2.000.000 forintra **T.T.J.-vel** szemben, így a végrehajtási eljárás alperesnek felróható meghiúsulásából eredő kára is ezzel egyező összeg, valamint a felperesi jogelőd által megjelölt, a polgári peres eljárásban részére megítélt perköltség összege, amelynek **T.T.J.-vel** szemben való érvényesítését szintén az alperes felróható magatartása hiúsította meg. A bíróság az alperes pervesztességére tekintettel, a Pp. 79. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperesi jogelőd perköltségének megfizetésére, míg az alperes személyes illetékmentessége folytán a per tárgyi illetékfeljegyzési joga miatt le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesi jogelőd keresetének elutasítását. Az eljáró **B. földhivatal** nem tanúsított olyan jogellenes magatartást, illetve nem követett el olyan mulasztást, amely a felperesi jogelődöt ért kárral ok-okozati összefüggésben állna és amely megalapozná az alperes kártérítési felelősségét. Az egyes jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére irányuló földhivatali eljárásban az Inyvtv. 29. § és 30. §-ban foglaltak alapján, jog vagy tény keletkezését, megváltozását, megszűnését alátámasztó okirat vagy bírósági hatósági döntés szolgálhat alapul. Az okiratokra előírt alaki és tartalmi követelményeket az Inyvtv. 32. §-a szabályozza. A tulajdonjog bejegyzésére szolgáló adásvételi szerződés a Inyvtv. 32. § (2) bekezdésében foglalt alaki elemet, azaz a keltezés helyét és idejét tartalmazta, így az okirat a keltezését tekintve a 32. §-ban foglaltaknak megfelel, hiányosságban e tekintetben nem szenvedett. Az okirat javítására vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában a javítás megfeleltetése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem vizsgálható, nem állapítható meg. A szerződés az elsőfokú ingatlan-nyilvántartási hatósághoz eleve javított dátummal került benyújtásra, így a földhivatal az eljárása során okkal feltételezhette, hogy a 2007. március 7-ei dátum nem egy javított dátum, hanem a felek a szerződést ezen dátum megjelöléssel írták alá, és az ügyvéd az okiraton ezen dátum rögzítésével jegyezte ellen, azaz a szerződésen szereplő dátum nem javított, hanem pusztán kézzel írott dátum, így a szerződő felek és az ügyvéd előtt is ismert volt. Az ingatlanügyi hatóság egyes jogok bejegyzésére és tények feljegyzésére irányuló földhivatali eljárásában hatásköre hiányában az okiratok bizonyító erejét, valódiságát nem vonhatja kétségbe és nem vizsgálhatja, így azt sem vélelmezheti egy okiratról, hogy dátumának javítása annak bizonyító erejét, tartalmának valós voltát megkérdőjelezi, esetlegesen megdönti. Ennek alapján az ingatlanügyi hatóság nem vélelmezhetette az okirat Inyvtv. 51. §-a szerinti érvénytelen voltát. Hivatkozott e tekintetben a KGD.2013.17. számú jogesetében kifejtettekre. Az eljáró ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásában az általában elvárható gondossággal járt el. A bíróság azon megállapítása, miszerint a felperes kielégítésének alapja a tulajdonjog változást célzó kérelem alapján, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével került elvonásra, nem áll meg, az

alperesi magatartás és a felperesi jogelődöt ért kár közt az okozati összefüggés nem állapítható meg, a károkozás nem a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező, intézkedő tevékenységgel, illetőleg ennek elmulasztásával valósult meg. Ezen túlmenően az alperes hivatkozott arra, hogy a felperes nem vette igénybe a kár elhárítására rendelkezésre álló rendes jogorvoslati lehetőségeket, holott a kár a rendes jogorvoslati lehetőségek igénybevételével elhárítható lett volna. E tekintetben hivatkozott az Inyvtv. 25. § (2) bekezdésére, a BDT.2002.564. számú jogesetben foglaltakra, amely szerint a tulajdonjog bejegyzés iránti döntésből a felperesi jogelőd valóban nem volt jogosult kapni, ügyféli minősége valóban nem állt meg. A végrehajtási jog bejegyzés iránti megkeresésre induló eljárásban hozott döntéssel szemben azonban nem csak a megkereső önálló bírósági végrehajtó élhetett fellebbezéssel, hanem a felperesi jogelőd is, mint a végrehajtási jog jogosultja. A döntés a végrehajtási jog jogosultja, vagyis a felperesi jogelőd részére is kiadmányozásra került, így az ellen fellebbezéssel élhetett volna. Tekintettel arra, hogy a felperesi jogelőd a végrehajtói megkeresést elutasító elsőfokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen a fellebbezési jogát nem merítette ki, az ideiglenes intézkedés bejegyzésének elutasítása elleni fellebbezés elmaradása kizárja, hogy a felperes közigazgatási jogkörben okozott kár címén az alperessel szemben igényt támasszon.

A másodfokú eljárás során felperes jogelődje elhunyt, törvényes örököse perbe lépett.

A fellebbezés alaptalan.

Az államigazgatás szerkezeti átalakítása részeként a 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 21. § g) pontja értelmében a 2011. január 1. napját megelőzően működött fővárosi (Budapesten ez alatt a **B.** 1. számú, és a **B.** 2. számú Földhivatalt kell érteni) földhivatal általános és egyetemes jogutóda a **K.** A 2010. évi CXCVI. törvény 3. § (3) bekezdése szerint a kormányhivatal a kormány megbízott által közvetlenül vezetett szervezeti egységekből, törzshivatalból, valamint ágazati szakigazgatási szervekből áll. A (3) bekezdés értelmében a törzshivatal és a szakigazgatási szervek egy költségvetési szervet képeznek. Alperesként önállóan földhivatalok nem perelhetők, az adott perjogi helyzetben a **K.** a törvény rendelkezése értelmében a földhivatal jogutóda. Bár a felperesi jogelőd keresetlevelében - pontatlanul - a **B.** Földhivatalát jelölte meg alperesként, a perbe bocsátkozó szerv - helyesen - **B.** volt, aki - anélkül, hogy kifogásolta volna az elnevezést - képviseltette magát az eljárás során, jogi képviselője által joghatályos nyilatkozatokat tett. A **K.** az elsőfokú eljárás során saját nevében járt el, a fellebbezést is **B.** nyújtotta be, ezért megállapítható, hogy **B.** alperesként vett részt a perben és vele szemben hozta meg az ítéletet az elsőfokú bíróság. Az alperes megnevezése a per során nem került korrigálásra, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ítélet rendelkező részében egyértelművé tette, hogy a marasztalás **B.** alperesre vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a bizonyítás kiegészítése nem szükséges, hatályon kívül helyezésre eljárási okból sem volt indok. Az elsőfokú bíróság döntése helytálló, indokolása is túlnyomórészt megalapozott.

A Ptk. 349. §-a szerinti, államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének speciális feltétele, hogy a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vegye. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy nem volt olyan jogorvoslati lehetőség, aminek igénybevétele a felperesi jogelőd a kárt elháríthatta volna. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos alperesi határozat ellen a felperesi jogelőd fellebbezést nem terjeszthetett elő, mert az eljárásban az ügyfél joga nem illette meg. A végrehajtó bejegyzése iránti kérelmet elutasító döntés elleni fellebbezés pedig annak ellenére sem lett volna alkalmas a kár elhárítására, hogy az a felperesi jogelőd részére kiadmányozásra került, mert sikeres fellebbezés sem eredményezhette a már bejegyzett tulajdonjog törlését, ezért a Ptk. 349. § (1) bekezdésében írt speciális feltételek fennálltak.

A kártérítés általános, a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kárfelelősség megállapításához bizonyítani kell az államigazgatási tevékenységgel összefüggésben keletkezett kárt, a jogellenes magatartást, a kár és a jogellenes magatartás közötti okozati összefüggést, a károkozó alperes pedig kimentheti magát azzal, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Bizonyított, hogy a felperesi jogelődnek kára keletkezett a tulajdonjog átruházásával, a tulajdonjog átruházásának alperes általi bejegyzése megghiúsította a végrehajtási eljárás eredményességét, a felperesi jogelőd ezért a jogerősen megítélt 2.000.000 forinthez nem juthatott hozzá, az adósnak pedig az ingatlanon kívül egyéb vagyona, amiből a követelés behajtható, nincs.

Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy az alperes magatartása jogellenes volt, mert az alpereshez benyújtott okirat nem volt alkalmas a bejegyzésre. Arra az alperes helytállóan hivatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a földhivatal nem jogosult a benyújtott okirat polgári jogi érvényessége körében vizsgálni, elutasításnak kizárólag akkor van helye, ha az okiratnak olyan tartalmi, vagy alaki hiányossága van, ami miatt az nyilvánvalóan érvénytelen (Inytv. 51. § (1) bekezdés). Téves viszont az a hivatkozás, hogy az adásvételi szerződés a bejegyzéshez szükséges alaki kellékeket maradéktalanul tartalmazta, a keltezés hiányosságban nem szenvedett, a javítás megfeleltetése az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem vizsgálható. Alperes szerint a szerződés a földhivatalhoz már a javított dátummal került benyújtásra, ezért okkal feltételezhette, hogy ez nem egy javított dátum, hanem a felek ezen keltezéssel írták alá a szerződést, és az ügyvéd is ezen dátum rögzítésével jegyezte ellen. Alperes állítása alátámasztására csatolta az „eredeti” adásvételi szerződést, amely példányon valóban ki van festve az eredeti dátum, és kézzel van rávezetve, hogy „március 7”. A felperes keresetéhez csatolt, az eredeti adásvételi szerződésről az alperes által 2007 decemberében készített fénymásolaton egyszerű ránézéssel megállapítható, hogy a dátumot nem kijavították, hanem kisatírozták, és az okiratot visszadátumozták, az eredeti dátum - április 3. - olvasható maradt. Az ügyvédi ellenjegyzés dátuma április 3., az okirat pedig utalást tartalmaz a március 30-án beszerzett tulajdoni lapra. Az alperes által csatolt adásvételi szerződés nem volt azonos a felperesi keresetlevélhez mellékelte, alperes által az eredeti okiratról készített szerződéspéldánnyal - mindkét példány iktatva

és érkeztetve van -, az eltérés oka nem állapítható meg, ez azonban a felperesi jogelőd terhére nem eshet. Alpereshez különböző szerződéspéldányokat nyújtottak be, amelyeken a dátumot átfestették és átírták, másik példányon satírozták és átdátumozták, ezért az alperes nem hivatkozhat arra, hogy nem kellett felismernie, hogy a keltezés javításra került. A peradatok alapján volt olyan szerződéspéldány, amelyből egyértelműen látszott, hogy a szerződés visszadátumozásra került, ezért a szerződés dátumozása aggályt keltő volt, nem volt alkalmas arra, hogy az átírt dátummal bejegyzésre kerüljön.

Annak elbírálásánál, hogy az alperes kellő gondossággal, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a konkrét tényeket, körülményeket, az adott helyzetet kellett együttesen vizsgálni. Az ítéltábla ezzel kapcsolatosan a következő tényeket emeli ki: Mint ahogy az elsőfokú bíróság arra helyesen rámutatott, az adásvételi szerződés keltezésének nem volt jelentősége, és ahhoz semmiféle joghatály nem fűződött volna abban az esetben, ha annak benyújtása akár csak egy nappal is, megelőzi a végrehajtó kérelmét, vagy a szerződés benyújtása a végrehajtó kérelmét követő napokban érkezik az alpereshez. A szerződésen szereplő dátum kizárólag akkor bír jelentőséggel, és csak annyiban, ha azon a napon kerül benyújtásra, mint amikor a végrehajtó kérelme a földhivatalhoz megérkezett, mert kizárólag ebben az esetben érvényesül az Inytv. 44. § (1) bekezdésében írt az a speciális szabály, miszerint az egyidejűleg érkezett beadványok bejegyzésének rangsorát a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok keltezésének időpontja határozza meg. Ehhez pedig a szerződést személyesen benyújtó félnek tudnia kellett arról, hogy a végrehajtó kérelme április 3-án beérkezett, csak ennek tudatában vált érdekévé az, hogy a szerződésen a dátum átjavításra kerüljön, mert csak ezzel érthette el azt, hogy a tulajdonjog átjegyzése még a végrehajtási jog bejegyzését megelőzően megtörténjen. A felperes keresetéhez csatolt és az eredeti okiratról az alperes által 2007. december 7-én készült fénymásolatról szabad szemmel is egyértelműen megállapítható, hogy az eredeti géppel írt dátumot átsatírozták és fölé írták a március 7-ei dátumot. Az eredeti dátum olvasható maradt, az pedig április 3-a. Ugyanez a dátum szerepelt a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmen, amit átfestettek és átírtak, valamint az adatlapon, amit szintén átjavítottak, de kellő figyelemmel azon is látható az eredeti április 3-ai dátum. A fénymásolaton ez jól látható, az eredeti példányon, amiről azt másolták, nyilvánvalóan még inkább szembeötlő kellett, hogy legyen. Az alpereshez ugyanazon a napon két beadvány került benyújtásra, ügyintézője erre külön fel is hívta munkatársai figyelmét. Két beadvány állt tehát rendelkezésre, amelyek alapján az alperesnek döntenie kellett a rangsorról: a végrehajtó március 29-ei keltezésű, teljesen szabályos végrehajtási jog bejegyzésére irányuló kérelme, valamint **T.T.J.** eladó és **Sz.A.** vevő adásvételi szerződése, ami szemmel láthatóan vissza volt dátumozva. A visszadátumozásnak az adott helyzetben és körülmények között egyetlen, alperes által is könnyen felismerhető célja az volt, hogy a visszadátumozással az ingatlant a végrehajtás alól elvonják. Az alperesnek ezt a helyzetet kellő gondosság mellett fel kellett ismernie, az alakilag aggályos szerződés ezért nem lehetett alkalmas arra, hogy a rangsort megváltoztassa.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A másodfokú

perköltség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperest, amelynek összegét a 3/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2016. április 5.

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

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. Dr. Senyei György s.k.
bíró bíró

A kiadmány hiteléül:
dr. Horváth Zsuzsanna írnok