

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Müller Anikó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Müller Anikó ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes neve**) felperesnek - a jogtanácsos (Budapest Főváros Kormányhivatala Jogi és Koordinációs Főosztály Jogi és Perképviseleti Osztály, 1364 Budapest, Pf.: 234.) által képviselt Budapest Főváros Kormányhivatala (1052 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 4. napján meghozott 17.P.25.609/2012/51. számú ítélete ellen a felperes részéről 52. 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 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget. A felperes költségmentessége folytán a le nem rótt 800.000 (nyolcszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 339. §-ára, 349. §-ára, 360. §-ára alapított keresetében 10.000.000 forint tőke és ezen összeg után 2007. december 3. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A kereset alapjául előadott tényállás szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos az 1998. február 13-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a per tárgyát képező ingatlant, melyet a vevővel 1998. május 14-én kötött adásvételi szerződéssel a felperes megvásárolt. A Fővárosi Kerületek Földhivatala 2004. január 16-án 351903/1/2003. számon a felperes eladójának tulajdonjogát, 351915/1/2003. számon pedig a felperes tulajdonjogát bejegyző határozatot hozott, melyek ellen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos (akitől a felperes eladója az ingatlant megvásárolta) fellebbezéssel élt. A Fővárosi Földhivatal a 2004. december 3. napján meghozott 33108/2004. számú, valamint 33133/2004. számú határozataival helyt adott a fellebbezésnek és a Fővárosi Kerületek Földhivatala mindkét határozatát megsemmisítette, új elsőfokú eljárás lefolytatását és új elsőfokú határozat meghozatalát rendelte el. Az új eljárás során a felperes eladója felé hiánypótlási felhívás került kibocsátásra, melyben a Fővárosi Kerületek Földhivatala az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát és a szerződő felek személyi azonosító jele közlését kérte okirati formában csatolni. A hiánypótlási felhívás nem került teljesítésre, ezért a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 2007. június 12-én hozott határozatával elutasította a felperes eladójának

tulajdonjog bejegyzési kérelmét. A 2007. november 23-án kelt határozattal a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme is elutasításra került, mivel az eladó nem tulajdonos, valamint nem került közlésre a vevő születési helye, pontos ideje, továbbá nem került csatolásra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata vagy törlési engedélye. A felperes 2000. május 12-én adásvételi előszerződést kötött az ingatlanra, melynek vételárát az előszerződésben 4.500.000 forintban jelölték meg. A vevő 3.000.000 forint vételárelőleget fizetett, majd a végleges adásvételi szerződés megkötése meghíúsulása folytán a követelést érvényesítette a felperes ellen. A bíróság a 2009. január 29-én meghozott ítéletével a felperest a vételárelőleg visszafizetésére kötelezte.

A felperes álláspontja szerint joggal hihette, hogy tulajdonos, miután a tulajdonjoga a 2004. január 16-án kelt határozattal bejegyzést nyert, és az eladójával szerződő ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos vele szemben is indított szerződés érvénytelensége iránti keresetét a bíróság jogerősen elutasította. A vagyonában csökkenés következett be azzal, hogy az ingatlan tulajdonjogát, melynek vételárát kifizette, nem szerezhette meg. A felperes az ingatlan forgalmi értékét 10.000.000 forintra tette azzal, hogy a kár összegének megállapítása szakkérdés. Indítványozta igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését a perbeli ingatlan 2007. december 3-i és jelenlegi forgalmi értékének megállapítására. Előadta, hogy a kár számításakor főszabály szerint a károsodáskor fennállott értéket kell figyelembe venni. Ha azonban a kár bekövetkezte és a megtérítése között az időmúlásra vagy egyéb körülményre tekintettel az árak lényegesen megváltoztak, az ítélethozatal időpontjában fennálló érték az irányadó. A kára a bejegyzési kérelem elutasításakor következett be, melyről 2007. december 3-án értesült. Ekkor vált lehetetlenné a tulajdonjoga bejegyzése és ekkor vesztette el az ingatlant. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos ezt követően az ingatlant újra eladta, a vevő pedig az adásvételi szerződés alapján 2009-ben bejegyeztette a tulajdonjogát.

A felperes szerint a földhivatal sorozatos szabályszegése vezetett ahhoz, hogy végül az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos 2004. október 4-én benyújtott fellebbezése eredményre vezetett és a 2007. november 23-i határozatokkal mind a felperes, mind az eladója tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasításra került. A Fővárosi Kerületek Földhivatala által elkövetett jogszabálysértéseket a Fővárosi Földhivatal 33108/2004. és 33133/2004. számú határozatai részleteiben tartalmazzák. Az elsőfokú földhivatali eljárás során megsértésre került az 1972. évi 31. számú tvr. (a továbbiakban: Inytvr.) 15. §-a, 17. §-a, 19. §-a, valamint a 22/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (Inytvr.Vhr.) több rendelkezése azáltal, hogy a földhivatal az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása nélkül jegyezte be a tulajdonjogot, a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat nem tartalmazta az érdekelt személyi adatait, továbbá személyi azonosítóját, a hiánypótlási felhívás nem volt teljeskörű, illetve nem került szabályszerűen kézbesítésre. A földhivatal jogszabálysértései és súlyosan felróható magatartása indította el azt az okfolyamatot, amellyel összefüggésben kár érte. Az adott esetben az alperes alkalmazottjának kötelezettsége a bejegyzési kérelem és az annak alapjául szolgáló okiratok formai és tartalmi kellékeinek vizsgálata volt. E kellékek vizsgálatánál mérlegelést kívánó jogalkalmazói tevékenységre nem volt sem szükség, sem lehetőség, a jogszabály ugyanis pontosan megszabja, hogy az okiratokat milyen formában kell kiállítani és azoknak mit kell tartalmazniuk. Amennyiben az ügyintéző az alaki kellékek meglétét gondosan megvizsgálja, észlelnie kellett volna, hogy mely személyes adatok hiányoznak a szerződésből, illetve hogy elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve és a jogosult engedélyét nem csatolták, illetve a hiánypótlással kapcsolatban is jogsértő az eljárás. A felperes álláspontja szerint joggal feltételezhette, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzése megtörtént, a bejegyzési kérelemnek és a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak hivatalból figyelembe veendő fogyatékosága nem volt. Az adott esetben a kár rendes jogorvoslattal - a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasító határozat elleni fellebbezés - nem volt elhárítható. A 2012. november 27-én előterjesztett kereset megszakította az elévülést, hiszen a jogát a kárt okozó közigazgatási szervvel szemben kísérelte meg érvényesíteni, és nem arról van szó, hogy az jogutód nélkül megszűnt volna. A Kormányhivatal

a 2013. december 20-án kelt ellenkérelem előterjesztésével perbe bocsátkozott. A kontraktuális és a deliktuális felelősségi alakzatok egyenrangúak, közöttük sorrendi különbség nincs, így nem lehet idő előttinek tekinteni a Ptk. 349. §-ára alapított kártérítési igényt a szerződésszegésen alapuló igényérvényesítés hiánya miatt. A jelen esetben egyébként az ismeretlen helyen tartózkodó eladóval szemben a követelés nem is volt érvényesíthető, így mindenképpen megnyílt az alperessel szembeni igényérvényesítés lehetősége.

A felperes hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett eredeti tulajdonos kétszer adta el az ingatlant, melyhez a földhivatal hozzájárult. A Fővárosi Földhivatal az eredeti tulajdonos fellebbezését legfeljebb bírósági útra utasíthatta volna, az elsőfokú földhivatali határozatokat önkényesen semmisítette meg, olyan tényeket és jogosultságokat törölt, melyek már több éve be voltak jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja, valamint a 157. § a) pontja alapján a per megszüntetését kérte, mert álláspontja szerint a felperes keresete idő előtti. Közigazgatási jogkörben okozott kártérítés címén annak a kárnak a megtérítése követelhető, amely a szerződéses károkozóval szemben nem volt érvényesíthető. A felperes nem igazolta, hogy az eladójával szemben szerződésszegéssel okozott kártérítés címén kártérítési követelést érvényesített volna. Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, mert elsődlegesen a követelés elévült, másodlagosan alaptalan, nem állnak ugyanis fenn a kártérítési felelősség Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglalt feltételei. A felperes a tulajdonjoga bejegyzését elutasító 2007. november 23-i földhivatali határozatot 2007. december 3-án vette át, Budapest Főváros Kormányhivatalával szemben azonban csak 2014. május 16-án terjesztett elő keresetet. A rendes jogorvoslatot nem merítette ki, ugyanis nem fellebbezte meg a 2007. november 27-i határozatot. A bíróság a kártérítési perben nem vizsgálhatja, hogy a rendes jogorvoslat mennyiben lett volna alkalmas a kár elhárítására. Az alperesi jogelőd ingatlan-nyilvántartási hatóságok nem tanúsítottak olyan jogellenes magatartást, illetve nem követtek el olyan mulasztást, mellyel összefüggésben a felperest kár érte volna. A felperes által benyújtott 1998. május 14-én kelt adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre eleve alkalmatlan volt, mivel nem tartalmazta a felperes születési helyét és a születési idejét. Az eredeti eladó tulajdonjoga a 2007. évi határozattal azért került visszajegyzésre, mert a vevője tulajdonjogát bejegyző határozat ellen fellebbezést nyújtott be, és a fellebbezés során kibocsátott hiánypótlási felhívásnak a felek nem tettek eleget. Mivel a felperes eladójának tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasításra került, a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasításáról is rendelkezni kellett. Az adásvételi szerződés tanúsága szerint egyébként a felperes egy „telekkönyvezetlen”, azaz rendezetlen jogállású ingatlant vásárolt meg, így számolnia kellett azzal, hogy elmaradhat a tulajdonjogának bejegyzése, ezért a bejegyzés elmaradásából eredő kárát a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében magának kell viselnie. A felperes csak azon kárának a megtérítését követelheti államigazgatási jogkörben okozott kár címén, amely a szerződéses károkozóval szemben nem volt érvényesíthető. Önmagában az a tény, hogy e személy egy peres eljárás során ismeretlen helyen tartózkodott, nem igazolja, hogy a felperes vele szemben eredménytelenül lépett fel a kár megtérítése érdekében. A perbeli ingatlant a felperes 2.000.000 forintért vásárolta meg, ezért a tulajdonjoga bejegyzésének elmaradásából eredő állított kára is legfeljebb 2.000.000 forint lehet, ezért a szakértői bizonyítás szükségtelen.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 100.000 forint perköltséget, egyebekben akként rendelkezett, hogy a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 600.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltak szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes jogellenes és felróható magatartásával okozati összefüggésben a felperes által érvényesíteni kívánt összegű kárt okozott. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2007. november 23. napján meghozott 179230/2/2007. és 122685/1/1998. számú határozatát - mely ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül fellebbezésnek volt helye - a felperes 2007. december 3. napján vette át. A határozat a tulajdonjog bejegyzési kérelmét széljegy törlése mellett elutasította, és a feljegyzett fellebbezés tényét törölte, az elutasítás tényét feljegyezte, indokolásában pedig kitért arra, hogy a felperes adásvételi szerződésében eladó nem tulajdonos, ezért a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét is el kellett utasítani, ezen kívül az adásvételi szerződés nem volt bejegyzésre alkalmas. Az elsőfokú bíróság elsődlegesen az alperes elévülési kifogására tekintettel azt vizsgálta, hogy elévült-e a felperes által érvényesíteni kívánt igény [Ptk. 324. § (1) bekezdés]. Megállapította, hogy a felperes a 2012. november 27-én előterjesztett keresetlevélben alperesként a Fővárosi Kerületek Földhivatalát jelölte meg, majd az eljárás során a nyilatkozatát úgy pontosította, hogy az alperes a Budapesti 1. számú Földhivatal. Alperesként Budapest Főváros Kormányhivatalát a 2014. május 16-án előterjesztett nyilatkozatában jelölte meg. Az alperes tehát ekkor szerezhette kizáró tudomást a felperes vele szemben fennálló, közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igényéről. A földhivatali iratok szerint a felperes 2012. március 31. napján keltezett felülvizsgálati kérelem elnevezésű beadvánnyal fordult a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz. A beadványban azonban nem a jelen perrel érintett közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igényét, hanem tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos igényét jelentette be. A földhivatal a beadványban foglaltakra a 2012. április 17-én és 2012. május 10-én kelt leveleiben válaszolt. A felülvizsgálati kérelem elnevezésű, de tartalma szerint a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti új kérelem a Ptk. 327. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem szakította meg az elévülést. A felperesnek az elévülési idő megszakítása érdekében olyan tartalmú felszólítást kellett volna az alperes vagy jogelődje részére megküldenie, amely kétséget kizáróan tartalmazza az alperessel vagy jogelődjével szemben támasztott követelés beazonosításához szükséges adatokat. Figyelemmel arra, hogy a felperes beadványából a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésének szándéka nem állapítható meg, a beadvány kizárólag tulajdonjog bejegyzése iránti új kérelemnek tekinthető. Az elsőfokú bíróság szerint ezért az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a vele szemben 2014. május 16-án előterjesztett „keresetlevél” a 2007. december 3-i esedékesség [Ptk. 360. § (1) bekezdés] figyelembevételével elévült. A Ptk. 349. §-ában foglalt speciális feltételek fennállását ehhez képest nem kellett vizsgálni, ugyanakkor az elsőfokú bíróság megállapíthatónak látta, hogy a perbeli földhivatali határozat ellen a felperes nem élt rendes jogorvoslattal, jóllehet azzal a kár elhárítható lett volna. A következetes bírói gyakorlat szerint (BDT2002. 564.) a bíróság nem vizsgálhatja, hogy az elmulasztott rendes jogorvoslat mennyiben lett volna alkalmas a kár elhárítására. A rendes jogorvoslati jogát a felperesnek akkor is ki kellett volna merítenie, amennyiben a fellebbezés már előre eredménytelennek látszik. A rendes jogorvoslat kimentésének hiánya a jelen esetben önmagában kizárta a Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazását. A felperes keresetét ezért, mint alaptalant el kellett utasítani.

Fellebbezésében a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet Pp. 253. § (2) bekezdése alapján történő megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéletábra állapítsa meg: fennáll a Ptk. 349. §-a, 339. §-a, 360. §-a alapján a kártérítés iránti igénye, illetve az alperes kártérítési kötelezettsége, a kár összege vonatkozásában pedig utasítsa az elsőfokú bíróságot a per tárgyalására és határozat hozatalára. A felperes előadta, hogy az 1998. május 14-én kötött adásvételi szerződés alapján 2.000.000 forint vételárat megfizetett az eladó részére, a tulajdonjoga pedig az alperes magatartására visszavezethető módon nem került bejegyzésre az ingatlan-

nyilvántartásba. Álláspontja szerint a rendelkezésre álló okiratok alapján a bekövetkezett kárának összege annyiban bizonyított, hogy a vételárral a vagyona mindenképpen csökkent. Felmerült további kára is, melyre nézve azonban az elsőfokú bíróság nem folytatta le az általa indítványozott bizonyítást. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor nem tárta fel teljes körűen a tényállást, illetve azt nem a rendelkezésre álló bizonyítékokkal összhangban állapította meg. Egyes kérdéseket alaposan vizsgált és tényeket helyesen állapított meg, de téves jogi álláspontja miatt helytelen következtetésre jutott. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben a kereset 2012. november 27-én benyújtásra került és megszakította az elévülést. Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala a Budapest Főváros Kormányhivatal szervezeti egységeként működő ágazati szakigazgatási szerv. A Fővárosi Földhivatal egyetemes jogutóda a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 21. § g) pontja alapján alperes neve. A Kormányhivatal perbe bocsátkozott, érdemi ellenkérelmet terjesztett elő. Az adott esetben jogszabály által bekövetkezett jogutódlásról van szó, ahogyan beadványaiban kifejtette. A felperes álláspontja szerint a perindítás akkor nem szakította volna meg az elévülést, ha a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítja. A keresetlevél benyújtásának helyes időpontjára tekintettel az elsőfokú bíróság elévülés okán nem utasíthatta volna el a keresetet. Az elsőfokú bíróság álláspontja a kártérítési felelősség speciális feltételei körében ellentmondásos és téves. Egyrészt arra hivatkozik, hogy a bíróság nem vizsgálhatja, mennyiben lett volna alkalmas a kár elhárítására az elmulasztott jogorvoslat, másrészt maga is leszögezi, hogy a kár rendes jogorvoslattal elhárítható lett volna. Az adott esetben arról van szó, hogy a tulajdonjog bejegyzését elutasító földhivatali határozat - a nem tulajdonossal kötött adásvételi szerződésre tekintettel - jogszerű volt, így a vele szembeni fellebbezés minden kétséget kizáróan alkalmatlan lett volna a felperes kárának elhárítására. Ez az eset pedig az elsőfokú bíróság által is hivatkozott eseti döntésben foglaltak szerint kivételt képez a jogorvoslat kötelező igénybevétele alól. A felperes álláspontja szerint a földhivatal számos jogszabálysértést követett el az évek során. A felperes eladója és a felperes tulajdonjogát bejegyző határozatokat megsemmisítő határozataiban a Fővárosi Földhivatal részleteiben felsorolja a Fővárosi Kerületek Földhivatala által elkövetett jogszabálysértéseket. Az alperes jogszabálysértése és súlyos felróható magatartása indította el azt az okfolyamatot, amellyel összefüggésben a felperest kár érte. A felperes és az eladója ellen az ingatlan bejegyzett tulajdonosa pert indított az adásvételi szerződés érvénytelensége iránt, azonban a perben eljáró bíróságok megállapították, hogy a felperes által kötött adásvételi szerződés érvényes. A bíróság emellett jogerősen elutasította az ingatlan tulajdonosának perújítási kérelmét is. Mindezek alapján a felperes joggal hihette, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa és mindvégig igyekezett jóhiszeműen eljárni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú eljárás során tett valamennyi nyilatkozatát a fellebbezési eljárásban mint érdemi nyilatkozatot kéri figyelembe venni. Az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a keresetet elévülés okán, és helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes a tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasító földhivatali határozat elleni fellebbezés hiányában nem merítette ki a rendes jogorvoslat jogát. A felperes által állított kár tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével 2007. november 23-án következett be, ezért az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérően ez az időpont tekintendő az elévülés kezdő időpontjának. A perbeli jog és cselekvőképességgel nem rendelkező Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatallal szembeni keresetindítás nem minősül a követelés joghatályos érvényesítésének, és nem eredményezte az elévülés megszakadását. A felperes állított kára elhárítható lett volna, ha a tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasító határozat ellen fellebbezést nyújt be. A rendes jogorvoslati jog kimentésének hiánya kizárja a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősséget. Az alperes álláspontja szerint a felperes fellebbezésében megalapozatlanul hivatkozott a földhivatal jogsértéseire. A földhivatal azért jegyezte vissza az eredeti tulajdonos tulajdonjogát, mert az a vevője tulajdonjogát bejegyző határozat ellen fellebbezést

nyújtott be, és a felek a fellebbezési eljárás során kibocsátott hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem tettek eleget. Mivel a felperes eladójának tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasításra került, a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének sem lehetett más sorsa. A jogelőd ingatlan-nyilvántartási hatóságok nem tanúsítottak jogellenes magatartást, ezért nem is állhat fenn okozati összefüggés a felperes állítólagos, de semmivel nem igazolt kárával. A felperes által benyújtott adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre eleve alkalmatlan volt, mivel az nem tartalmazta a születési helyét és idejét.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre kereskedelem rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével is egyetért, jogi indokait a következők szerint pontosítja és kiegészíti.

A felperes Ptk. 349. § (1) bekezdésére, 339. § (1) bekezdésére alapított keresetét az elsőfokú bíróság elsődlegesen elévülés okán, másodlagosan a közigazgatási jogkörben okozott károkért való felelősség speciális feltételének (a rendes jogorvoslat igénybevétele) hiánya miatt utasította el. Az ítéltábla nem ért egyet azzal az állásponttal, miszerint elsődlegesen lehetne, illetve kellene vizsgálni a követelés elévülését anélkül, hogy a felperesnek lenne alapos követelése. A Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében a követelés évelhet el öt év alatt, ezért mennyiben a bíróság arra a következtetésre jut, hogy követelés nem keletkezett, az elévülés kérdése szóba sem jöhet.

A felperes kártérítési keresetének ténybeli alapja ellentmondásos volt, így elsőként azt kellett megállapítani, mi az a jogellenes magatartás, amelyre a kártérítési igényét alapítja. A kárát a felperes egyrészt arra vezette vissza, hogy nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, és kárként az ingatlannak a tulajdonjogi bejegyzés megghiúsulása időpontjában fennálló forgalmi értékét jelölte meg. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a bejegyzési eljárást 2007-ben fejezte be. Maga a felperes állította, hogy ez az eljárás okozta a kárát, ugyanakkor azt is állította, hogy az elutasító határozat ellen azért nem fellebbezett, mert a döntés jogszerű volt. A felperes ezen állításai között feloldhatatlan ellentmondás feszül, a kártérítési felelősséget ugyanis jogellenes határozat alapozhatja meg. A 2007. évi földhivatali határozat meghozatala ehhez képest nem értékelhető károkozó magatartásként.

A peradatok alapján felmerülhetett és a felperes tényállításai folytán fel is merült a földhivatali eljárás károkozó momentumaként az a 2004. október 5-i fellebbezés kapcsán hozott két másodfokú határozat, mely megsemmisítette azokat a 2004. januári elsőfokú határozatokat, melyekkel az ingatlanügyi hatóság a felperes, illetőleg jogelődje tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos (akitől a felperes eladója az ingatlant megvásárolta) fellebbezésének érdemi elbírálása vezetett oda, hogy a bejegyző határozatok megsemmisítésre kerültek és a másodfokú hatóság új elsőfokú eljárás lefolytatását rendelte el. Az új eljárás pedig elvezetett oda, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az ingatlanügyi hatóság a felperes szerint is jogszerűen, egyebek mellett okirati hiány miatt elutasította. Mindez abban az esetben adhatna alapot a felperes számára kártérítésre, ha a fellebbezés érdemi elbírálására jogellenesen, az Inytr. és az Inytr.Vhr. szabályainak, valamint a kiegészítően alkalmazandó 1957. évi IV. törvény (a továbbiakban: Áe.) szabályainak megsértésével került volna sor, mert a fellebbezés előterjesztőjének nem volt fellebbezési joga, vagy a fellebbezés elkésett. A másodfokú közigazgatási határozat indokolása kitér arra, hogy a hatóság vizsgálta a fellebbezési határidő

megtartását és azt állapította meg, hogy a fellebbezés nem késett el. Az ugyancsak megállapítható, hogy az Áe. 3. § (4) bekezdése alapján a fellebbezés előterjesztője ügyfélnek minősült és a fellebbezési jog a 62. § (1) bekezdése szerint is megillette. Mindezekre tekintettel nem állítható a fellebbezést érdemben elbíráló másodfokú határozat jogellenes volta. A felperes e másodfokú határozat ellen jogorvoslattal nem élhetett, így a kártérítési felelősség speciális feltétele adott lett volna és a határozat, valamint a kár közötti okozati összefüggés is fennállna, jogellenesség hiányában azonban az alperest kártérítési felelősség nem terhelheti, annak feltételei ugyanis konjunktívák.

A perben felmerült mindkét jogellenes magatartás értékelésével tehát ugyanaz a következtetés vonható le: az alperes, illetőleg jogelődje nem szegte meg az eljárása során a rá vonatkozó rendelkezéseket, jogellenes magatartás nélkül pedig nem tartozik a felperesnek kártérítéssel.

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

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képvisellel felmerült másodfokú perköltségét megfizetni. Az ítéltábla az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése alapján, a ténylegesen kifejtett tevékenység munka- és időigényéhez igazodóan 50.000 forintban állapította meg, mely az elsőfokú eljárásban megállapított és a felek által vitássá nem tett munkadíj 50%-a. A felperes költségmentessége folytán a le nem rótt 800.000 forint fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. május 5.

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

. Magosi Szilvia s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: