

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Sári Emma ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - az Ősi Zsolt István Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ősi Zsolt ügyvéd) által képviselt Magyar Állam I. rendű és a Dr. Holobrádi Emese Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Holobrádi Emese ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2016. február 4. napján meghozott 36.P.23.645/2013/33. számú rész- és közbenső ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 35. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 698.500 (hatszázkilencvennyolcezer-öttszáz) forint együttes első- és másodlagos perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak külön felhívásra 1.548.000 (egymillió-öttszáznegyvennyolcezer) forint feljegyzett kereseti és le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében kérte az I. és III. rendű alperes egyetemleges kötelezését a Ptk. 318. §-a alapján 30.000.000 forint megfizetésére. Előadta, hogy a Magyar Állam képviseletében eljárni jogosult **B. P.** Vállalat „v.a.” és a felperes között 1998. április 28. napján adásvételi szerződés jött létre a szám alatt található 52 m²-es, valamint 34 m²-es alapterületű lakások vonatkozásában. A két lakás 86/61.298 tulajdoni hányadra vonatkozott, ezt ugyanakkor a felek a szerződésben nem tüntették fel. A felperes tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal a 2007. május 25. napján kelt 162.288/1/2007. számú határozatával elutasította arra hivatkozással, hogy a Magyar Állam nem tulajdonosa az ingatlanoknak. Az elutasító határozattal szemben a felperes fellebbezést terjesztett elő, amelynek folytán a Fővárosi Földhivatal a 30.450-2/2008. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes a jogerős határozat felülvizsgálata iránt keresetet terjesztett elő, amely folytán a Fővárosi Bíróság az 1.K.30.298/2011/17. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A **B. P.** Vállalat felszámolását a bíróság 1998. december 23. napjával elrendelte, felszámolóként a III. rendű alperest jelölte ki. A felperes és a III. rendű alperes által képviselt **B. P.**

Vállalat „f.a.” 2008. szeptember 1. napján újabb szerződést kötött, amelynek tartalma szerint a III. rendű alperes hozzájárult, hogy a felperes az ingatlanra a 86/61.298 tulajdoni hányada bejegyzésre kerüljön. A felperes előadta, hogy az I. rendű alperes azzal okozott kárt, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződést megszegte, a szerződés szerinti tulajdonjogot részére nem ruházta át, ezért a felperessel szemben kártérítési kötelezettsége fennáll. A felperes a III. rendű alperes károkozását abban jelölte meg, hogy elmulasztotta tájékoztatni a felperest a második szerződés megkötése során, hogy már nem rendelkezik tulajdoni hányaddal a perbeli ingatlanon.

A felperes előadta, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosaként az I. rendű alperes volt az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve, aki saját nevében gyakorolhatta rendelkezési jogából fakadó elidegenítési jogát, így az adásvételi szerződésből eredő kötelezettsége, illetve a szerződés megsértésével okozott károkért való felelősség is őt terheli. Hivatkozott továbbá arra, hogy az adásvételi szerződést az ÁPV Rt. az 1998. június 9-i határozatával jóváhagyta.

Az alperesek kérték a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes követelése időelőtti, így kérte a per megszüntetését a Pp. 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján. Előadta, hogy a **B. P. Vállalat „v.a.”** és a felperes között 1998. április 28-án kötött adásvételi szerződést az I. rendű alperes az 1992. évi LIV. törvény szabályai alapján hagyta jóvá, a perbeli ingatlan vállalatra bízott állami tulajdoni vagyonnak minősült, amely kikerült az állam rendelkezése alól. Az I. rendű alperes tehát a Ptk. 215. §-a szerinti olyan harmadik személynek minősült, akinek a jóváhagyásától függött az adásvételi szerződés érvényessége, ő maga azonban nem volt szerződő fél, így a szerződésben vállalt eladói kötelezettségek sem őt terhelik, ezért a felperes mint vevő vele szemben az adásvételi szerződés alapján nem jogosult igényt érvényesíteni. Az állami vállalatokról szóló 1977. évi VI. törvény 2. § (2) bekezdése és 25. § (3) bekezdése alapján az állami vállalat önálló jogi személy, amely a vállalat kötelezettségeiért a rábízott vagyonával maga felel. Előadta továbbá, hogy a szerződés megkötésekor a felperes kellő körültekintés nélkül járt el, így saját felróható magatartására hivatkozik előnyök szerzése végett.

A III. rendű alperes előadta, hogy a perbeli adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért az a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis, mivel a felperessel kötött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a Magyar Állam az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányaddal már nem rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletében a felperesnek a III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasította, és megállapította, hogy az I. rendű alperes kártérítési felelősséggel tartozik a B. ... számú tulajdoni lapon ... helyrajzi számon szereplő ingatlan vonatkozásában a felperessel 1998. április 28. napján megkötött adásvételi szerződéssel kapcsolatban azért, mert a felperes nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Indokolásában megállapította, hogy a III. rendű alperes részéről jogellenes magatartás tanúsítása nem áll fenn, ezért vele szemben a felperes kártérítési keresete alaptalan. A felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti követelését ugyanakkor a jogalap tekintetében alaposnak ítélte. Megállapította, hogy a végelszámoló személyének kijelölésével kapcsolatban az I. rendű alperes terhére felróható magatartás nem állapítható meg, így ezen a címen az I. rendű alperest felelősség nem terheli. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az I. rendű alperes nevében eljáró ÁPV Rt. a tulajdonosi jogok gyakorlása körében mulasztotta el a tőle elvárható körültekintést, amikor olyan ingatlan tulajdonát ruházta át a felperesre, amellyel az adásvétel idején az állam nem rendelkezett. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződést az ÁPV Rt. határozattal jóváhagyta. Kifejtette, hogy a felperes nem volt abban a helyzetben, hogy meg tudta volna állapítani, hogy az adásvételi szerződés szerinti ingatlan tulajdonjogának megszerzése akadályba ütközik. A felperes a

szerződés alapján tulajdonjoga bejegyzése iránti igényét nem tudta érvényesíteni. Az I. rendű alperes emellett megszegte a Ptk. 205. § (4) bekezdésében írt együttműködési kötelezettségét is, amelyekre tekintettel az I. rendű alperes a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján a Ptk. 312. § (2) bekezdésében írtakra is figyelemmel a felperest ért károk tekintetében felelősséggel tartozik.

Az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletével szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte a közbenső ítéleti rendelkezés körében a per megszüntetését a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján. Másodlagosan kérte a Pp. 253. § (1) és (2) bekezdése alapján a közbenső ítéleti rendelkezés megváltoztatását és a felperes I. rendű alperessel szembeni keresetének érdemi elutasítását. Kérte továbbá a felperes első- másodfokú perköltségben való marasztalását. Elsődleges fellebbezési kérelmével kapcsolatban előadta, hogy a felperes kereseti követelése időelőtti, így a Pp. 157. § a) pontja folytán alkalmazandó Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján a per megszüntetésének lett volna helye. Kifejtette, hogy a perbeli adásvételi szerződés valóban alkalmatlan volt az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, de alkalmas arra, hogy annak alapján a felperes tulajdonra vonatkozó jogcímét tulajdoni perben érvényesítse. A tulajdoni per megindítása nélkül azonban a felperest ért kár mértéke fogalmilag sem határozható meg, tulajdoni per nélkül örök függő helyzet keletkezik. Másodlagos fellebbezési kérelme indokaként előadta, hogy az elsőfokú ítélet tévesen minősítette az I. rendű alperest szerződő félként. A perbeli szerződés megkötése során a végelszámoló az eladó önálló jogi személy állami vállalat törvényes képviselőjében járt el és annak javára szerzett jogokat és vállalt kötelezettségeket. Az ingatlan eladása során a vagyongekezelő vállalat nem az ÁPV Rt. megbízásából járt el, hanem mint önálló jogi személy a végelszámolás szabályai szerint értékesítette vagyonát. Az I. rendű alperes és az állami vállalat között tehát nem megbízási, hanem tulajdonjogi jellegű jogviszony állt fenn. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást abban a körben is, hogy az állami vállalatot illető kezelői jog az ingatlan értékesítésére nem terjedt ki, amelyből az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy az ingatlan tulajdonjogát az ÁPV Rt. ruházta át. Ehhez képest az állami vállalat és a szerződés tárgyát képező ingatlan az állami vállalatokról szóló 1977. évi VI. törvény hatálya alá esett, amelynek 22. § (3) bekezdése szerint a vállalatot a rábízott vagyon kezelése körében minden olyan jog megilleti, amelyet tőle jogszabály kifejezetten nem von el. A Ptk.-nak a kezelői jog keletkezésekor hatályos 176. § (1) bekezdése szerint az állami vállalat kezelésébe adott vagyontárgyak tekintetében az állami vállalat gyakorolja a tulajdonost a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat. Ez vonatkozik a rendelkezési jogra is, mégpedig a tulajdonjog átruházásának jogát is beleértve. A Ptk. e szabályának 1991. évi hatályon kívül helyezésével csak az azt követően keletkezett jogviszonyokban szűnt meg a kezelői jog alapításának lehetősége, a fennálló kezelői jogokra e szabály mindaddig vonatkozott, amíg azok a privatizáció során az átalakulási törvénynek megfelelően nem váltak az állami vállalatokból átalakulással keletkezett gazdasági társaságok tulajdonosává. Mindebből az is következik, hogy az állam tulajdonosi jogai nem terjedtek ki a kezelői jog alá eső vagyontárgyakkal való rendelkezésre. Az ÁPV Rt. nem volt jogosult a kezelői jog mellőzésével közvetlenül eladni a vállalatok vagyontárgyait. Az 1992. évi LIV. törvény 22. § (1) bekezdése valóban megkívánta a vállalatok vagyonát átruházó szerződés hatálybalépéséhez az ÁPV Rt. jóváhagyását, a jóváhagyó személy azonban kötelezettséget nem vállalt, és a kötelmi jogban soha nem fél a szerződésben. Mindezek alapján tehát az I. rendű alperes nem volt fél az adásvételi szerződésben, így vele szemben a Ptk. 318. §-a alapján a felperes kártérítést sem követelhet. Az I. rendű alperes emellett fenntartotta azt a korábbi nyilatkozatát is, hogy a felperes a szerződéskötéskor kellő körültekintés nélkül járt el, így a keresetében saját felróható magatartására hivatkozik, amely kártérítési igényét megalapozatlanná teszi. Az I. rendű alperes emellett utalt arra is, hogy kártérítési felelőssége a Ptk. 339. §-án sem állhatna fenn, mivel a szerződést az I. rendű alperes képviselőjében eljáró ÁPV Rt. hagyta jóvá, a Ptk. 339. §-a alapján csak az ÁPV Rt. felelhet az ebből származó károkért, hiszen ilyen esetben a közvetlen károkozó felelősségét kell vizsgálni és

nem a károkozó által képviselt személy felelősségét. Az I. rendű alperes megjegyezte, hogy a képviselőjében eljáró ÁPV Rt. ugyanakkor nem volt eladó, így jóváhagyása során kizárólag arra kellett figyelemmel lennie, hogy az állami vagyonvesztést megakadályozza, ennél többet jogszabály tőle nem követelt meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítélete fellebbezett rendelkezésének helybenhagyását.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú rész- és közbenső ítéletnek a III. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezését, amely fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett.

Az ítéltáblának az I. rendű felperes fellebbezésére tekintettel először a per megszüntetése iránti kérelmet kellett vizsgálnia. Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást, amikor az I. rendű alperes hivatkozása ellenére a felperes keresetéről érdemben határozott. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a felperes el nem évülő tulajdonjogi igényrel rendelkezik harmadik személlyel szemben, amelynek érvényesítését követően állapítható meg, hogy a felperesnek milyen mértékű kára keletkezett, addig azonban a felperes keresete időelőtti. Ezzel szemben a kártérítés jogcíme alapított igény esetén annak van jelentősége, hogy egyáltalán fennáll-e kárkötelmi viszony a felek között. Kárkötelmi viszony hiányában nem az igény időelőttiségét, hanem a kereset érdemi megalapozatlanságát kell megállapítani. Kártérítési igény kapcsán az időelőttiség fogalmilag kizárt, hiszen kár bekövetkezése hiányában nem állapítható meg, hogy a jövőben lesz-e kár.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla azonban fellebbezett döntésével és annak jogi indokaival nem értett egyet.

A felperes szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt terjesztett elő keresetet, amelynek elbírálása során mindenekelőtt azt kellett tisztázni, hogy a hivatkozott adásvételi szerződés kik között jött létre, a szerződés érvényes-e, és hogy a felperesnek keletkezett-e olyan kára, amely a szerződés megszegésével áll okozati összefüggésben.

Az ítéltábla rámutat, hogy konkrét szerződés esetében a szerződő felek személye ténykérdés, tehát nem azt kell vizsgálni, hogy a szerződést az adott tartalommal kik köthették volna meg. Amennyiben a szerződést arra nem jogosult személyek kötik meg, annak nem a szerződés létrejötte, hanem érvényessége körben kell jelentőséget tulajdonítani. Az 1998. április 28. napján kelt adásvételi szerződést tartalmazó okiratból megállapítható, hogy a szerződési nyilatkozatokat vevőként a felperes, eladóként pedig a **B. P. Vállalat „v.a”** tette meg, a szerződés tehát közöttük jött létre. A szerződéshez az ÁPV Rt. a csatolt 1998. június 8. napján hozott határozatával hozzájárult, így a szerződés a Ptk. 215. § (2) bekezdése alapján a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal jött létre. Az ÁPV Rt. a hozzájáruló határozatból következően nem volt szerződő fél, és nyilatkozatát nem az I. rendű alperes, hanem saját nevében tette meg. Mindebből következik, hogy a szerződésben az I. rendű alperes nem volt fél.

Az adásvételi szerződés tulajdoni hányadokat illető tartalmi hiányosságainak jelentőségét az ítéltábla a XXV. számú Polgári Elvi Döntés alapján értékelte. A Polgári Elvi Döntés szerint az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges, egyben elégséges, ha abból a felek személye, az adásvétel tárgyát képező ingatlan és a vételár kitűnik. A felperes és a **P. R.** által a **B. P. Vállalat**

„v.a.”-tal kötött szerződésekből egyértelműen kitűnik, hogy az eladó a perbeli ingatlanok természetben mely részeire vonatkozó tulajdoni hányadokat kívánta a vevőknek értékesíteni. A **B. P. Vállalat** „v.a.” által kötött két szerződés együtt adja ki azt a tulajdoni hányadot, amely az I. rendű alperes tulajdonát képezte, és amelyen a **B. P. Vállalat** „v.a.” kezelői joggal rendelkezett. Önmagában tehát abból az okból, hogy a perbeli szerződésben a tulajdoni hányad feltüntetése elmaradt, a szerződés nem volt érvénytelen, mivel az adásvétel tárgya a tulajdoni hányadra kiterjedően egyébként megállapítható. A felperes tehát az általa kötött szerződés alapján érvényes jogcímet szerzett a perbeli ingatlan vonatkozó tulajdoni hányadának megszerzésére. Az eladó a szerződés alapján birtokbaadási kötelezettségét teljesítette, azonban az átruházáshoz szükséges bejegyzési engedély kiadására vonatkozó kötelezettségének a Ptk. 365. § (1) bekezdésének megfelelően nem tett eleget.

A bejegyzési engedély kiadásának és ezáltal a felperes tulajdonszerzésének azonban elháríthatatlan akadálya keletkezett, amikor a **B. P. Vállalat** „f.a.” képviselőjében eljáró felszámolóbiztos **P. R.** részére 2006. május 17. napján olyan tartalmú bejegyzési engedélyt adott ki, amely a Magyar Állam tulajdonában és a **B. P. Vállalat** „f.a.” kezelésében lévő ingatlanhányad teljes egészére vonatkozott. Ezáltal a teljes tulajdoni hányadra **P. R.** vevő tulajdonjoga került bejegyzésre annak ellenére, hogy korábban a **B. P. Vállalat** „v.a.” az általa kezelt tulajdoni hányad egy részét a felperes részére értékesítette.

Ilyen körülmények között a felperes tulajdonjoga bejegyzésének jogi akadálya keletkezett, amelyre tekintettel a felperes jogszavatossági igényt támaszthatott az eladóval szemben a Ptk. 369. § (1) bekezdése szerint, amely - a tulajdonszerzés akadályának elhárítására vonatkozó eredménytelen felhívást követően - feljogosítja a vevőt az elállásra és kártérítés követelésére. A felperes eljár az eladónál a tulajdonszerzése akadályainak elhárítására, azonban az ezzel kapcsolatos, **P. R.** részvételével kötendő egyezség aláírására a **B. P. Vállalat** „f.a.” felszámolása folytán bekövetkezett törléséig nem került sor, így a felperes tulajdonjogának bejegyzése elmaradt. Tény ugyanakkor, hogy a felperes az adásvételi szerződéstől nem állt el, így jogszavatossági alapon kártérítést nem követelhet, ilyen igénye a felperesnek az eladóval szemben annak törléssel történt megszűnéséig nem keletkezett.

Hangsúlyozza az ítéletábra, hogy ha lett is volna a felperesnek az eladóval, azaz a **B. P. Vállalat** „f.a.”-tal szemben jogos kártérítési igénye, az I. rendű alperessel szemben helytállási kötelezettséget megalapozó körülmény hiányában az nem érvényesíthető. Az I. rendű nem jogutódja a **B. P. Vállalat** „f.a.” társaságnak, és jogszabály alapján sem áll fenn helytállási kötelezettsége.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság tehát tévesen állapította meg az I. rendű alperes szerződésszegésért fennálló kártérítési felelősségének jogalapját az 1995. évi XXXIX. törvény 1. § (3) bekezdése alapján. Túl azon, hogy az I. rendű alperes nem volt szerződő fél, és a felperesnek nincs alapos kárigénye, a hivatkozott jogszabályhely legfeljebb a perben nem álló ÁPV Rt., illetve jogutódja helytállási kötelezettségét alapozhatná meg, de az I. rendű alperesét semmiképp nem.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az I. rendű alperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült 635.000 forint első- és 63.500 forint másodfokú perköltsége viselésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy a másodfokú eljárásban a pertárgy értéke a közbenső ítéleti rendelkezés ellen fellebbezés folytán az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint 600.000 forint volt.

A felperes köteles továbbá a személyes illetékeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti, és az I. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az államnak megfizetni.

Budapest, 2016. október 4.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: