

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pálvölgyi Tamás ügyvéd (1122 Budapest, Krisztina körút 7. II./10.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek dr. Kulcsár Gábor jogtanácsos (1051 Budapest, Sas utca 19.) által képviselt Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal (1111 Budapest, Budafoki út 59.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. április 8. napján kelt 18.P.23.859/2006/15. számú ítélete ellen az alperes által 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes keresetét elutasítja.

Az alperest a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti, és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 90.000 (Kilencvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint térítsen meg az államnak - külön felhívásra - 74.800 (Hetvennégyezer-nyolcszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 1.247.963 forint és ezen összeg után 2006. május 23. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat és perköltség megfizetésére a Ptk. 349. §-ának (1) és 339. §-ának (1) bekezdése alapján.

Előadta, hogy a felperes 1997. május 8. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a b-i ingatlant. A tulajdoni lap és a szerződés szerint is az ingatlan 53 nm alapterületű volt. A lakást 2003. október 24-én kelt adásvételi szerződéssel - a használati jog jogosultjával együtt - eladta **Sz. S.** vevőnek a tulajdonjog fenntartása mellett. A szerződésben a lakás alapterületét a tulajdoni lap alapján 53 nm-ben határozták meg. A vételár teljes kifizetés után történt meg a lakás birtokba adása.

Ezt követően a vevő megállapította, hogy a lakás ténylegesen csak 50 nm-es, ezért felszólította a felperest a hibás teljesítésből eredő igénye megtérítésére, majd ennek eredménytelensége folytán igényét perben érvényesítette. A Fővárosi Bíróság 56.Pf.29.458/2005/4. számú ítéletével a felperest - ott I. rendű alperest - kötelezte 889.151 forint és 2003. október 30. napjától járó törvényes mértékű kamat és 108.500 forint perköltség megfizetésére. A felperes a jogerős ítélet alapján **Sz. S.** részére 1.247.963 forintot kifizetett. A felperes álláspontja szerint a társasházi alapító okirat, és a társasházat bejegyző határozat a perbeli ingatlan területét helyesen tartalmazza, így nem volt olyan földhivatali határozat, amellyel szemben jogorvoslattal lehetett volna élni. Az alperes a tulajdoni lapon azonban - vélhetőleg elírás folytán - az ingatlan területét 50,1 nm helyett 53 nm alapterülettel tartotta nyilván. A jogerős ítélet alapján teljesített összeg a felperes kára, amelyet az alperes okozott, mert az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során téves adatokat tüntetett fel a tulajdoni lapon. Erre figyelemmel a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése szerinti felelősség megállapításához szükséges valamennyi feltétel megvalósult. Késedelmi kamatot a tényleges teljesítés időpontjától igényelt. Álláspontja szerint a kárenyhítési kötelezettség elmulasztása a felperes terhére nem állapítható meg, mert a bejegyzési engedély benyújtása után érkezett **Sz. S.** levele, amelyben a vételár egy részét visszakövetelte, ezzel a kár bekövetkezett, elhárítása érdekében a felperes semmit nem tehetett.

Az alperes elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a felperesre terhesebb 90-10 %-os kármegosztás alkalmazását kérte.

Előadta, hogy **P. Gy.** és felesége eladók a felperessel 1997. április 25-én kötött adásvételi szerződésben a perbeli lakás alapterületét kb. 53 nm-esnek tüntették fel. Ennek oka lehetett, hogy az eladók az 1976. január 28-án kelt társasházi alapító okiratot is aláírták, amely szerint a lakás 50,1 nm. A felperes viszont ennek a körülménynek akkor nem tulajdonított jelentőséget, így a lakás nagysága mindvégig bizonytalan volt. E bizonytalanság ellenére a felperes és **P. Gy.-né** által kötött adásvételi szerződésben is a lakást 53 nm nagyságúnak tüntették fel. A vevő **Sz. S.** a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének bejegyzését 2003. október 27-én kérte, amikor már tudta, hogy a lakás a szerződésben feltüntetettől kisebb. A tulajdonjog bejegyzési kérelem 2003. november 11. napján történt benyújtásáig azonban a szerződést kötő felek semmit nem tettek annak érdekében, hogy az alapterület nagyságát pontosítsák, illetve a vételárat leszállítsák. Az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) 18. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel az ingatlan-nyilvántartás része nem csak a tulajdoni lap, hanem az ingatlan-nyilvántartási térkép és az okirattár is. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége nem csak a tulajdoni lapra, hanem az ingatlan-nyilvántartás egészére vonatkozik. Az okirattár megtekintése elvárható lett volna a felektől, amelynek alapján az adásvételi szerződést módosíthatták volna, és a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásáig kérhették volna az alapterület módosítását is.

Az alperes álláspontja szerint a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésére alapított felelősség megállapításához szükséges feltételek közül hiányzik a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslat igénybe vétele, az okozati összefüggés és a kár is. A kár hiányát arra alapította, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásáig lett

volna idő a jogvitát peren kívül rendezni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem tett eleget a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdésében foglalt kárenyhítési kötelezettségének sem, mert a téves adatrögzítés felismerése után sem a vevővel, sem az alperessel szemben nem az elvárható módon járt el, a Ptk. 205. §-ának (4) és a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése alapján őt terhelő együttműködési kötelezettségének nem tett eleget, mert már 2003. november 3-án tudott az alapterület eltéréséről, a földhivatalba mégis csak az elsőfokú ítélet megszületése után ment be az eltérés tisztázása érdekében. A kár bekövetkezése ezért a felek felróható magatartásának és nem az alperes téves adatrögzítésének következménye. A felperes igénye azért is megalapozatlan, mert a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésére figyelemmel saját felróható magatartására előnyök szerzése érdekében nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.247.963 forintot és ezen összeg után 2006. május 23. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 72.000 forint perköltséget. Feljogosította a felperest, hogy az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságától 75.000 forint illetéket visszaigényeljen.

Az elsőfokú bíróság az alperes felelősségét a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján vizsgálta. Megállapította, hogy a társasház alapító okirat és birtoklap tartalmával szemben az alperes az ingatlan-nyilvántartás szerkesztésekor téves adatrögzítést végzett, amely jogellenes és felróható magatartás.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el azt az alperesi védekezést, hogy a felperesnek, illetve jogelődjének tudniuk kellett volna, hogy milyen alapterület van feltüntetve az alapító okiratban és azt sem, hogy 1976-ig visszamenőleg meg kellett volna tekinteniük az okirattárban fellelhető iratokat. A felperesnek illetve jogelődjének nem volt a kár elhárítására alkalmas jogorvoslat igénybe vételére lehetősége, mert a bejegyzésről szóló határozat helyesen tüntette fel az ingatlan alapterületét, a hiba a szerkesztés során történt. Azt sem fogadta el, hogy a P.-ék és a felperes által kötött szerződésben alkalmazott kb. 53 nm megjelölés arra utalna, hogy a lakás nagysága bizonytalansági tényező lett volna az adásvételi szerződés megkötése során. Megjegyezte, hogy a szerződés tartalma egyébként sem menti ki az alperes hibáját. Azzal sem értett egyet, hogy a felek együttműködési kötelezettségének ki kellett volna terjednie a közös földhivatali eljárásra, mert mind a két fél külön-külön eljár az alperesnél, és ennek eredményeként a nyilvántartott adat kijavításra is került. A szerződés módosítására nem volt lehetőség, mert a szerződést kötő felek jogi álláspontja eltért abban, hogy a vételár meghatározása természetben megtekintett lakásra vonatkozott, vagy alapterület alapján történt-e. A felperes a kárenyhítési kötelezettségének eleget tett azzal, hogy a perben a természetben megtekintett lakásra vonatkozó vételár meghatározásra vonatkozó álláspontot képviselte. Tény viszont, hogy a jogerős ítélet szerint a forgalmi érték (helyesen az ár) kialakításánál az ingatlan alapterületének meghatározó jelentősége van. Azt az alperesi védekezést is súlytalannak tekintette, hogy nem kellett volna teljesíteni a

szerződést, amíg az alapterület nem tisztázódik, mert a vevő a teljes vételár kifizetése után szerzett tudomást az alapterület eltéréséről. A felperes vevője felé szavatossággal tartozott, amely kötelezettségének az alperes jogellenes magatartása folytán nem tudott eleget tenni. A felperes a teljesítés tényét igazolta, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján az alperest a kereseti kérelem szerint marasztalta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, valamint perköltségben történő marasztalását kérte. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását kármegosztás alkalmazásával úgy kérte, hogy a követelt összeg 90 %-a, azaz 1.123.167 forint a felperest, míg 10 %, azaz 124.794 forint az alperest terhelje.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperesi ellenkérelem egyetlen álláspontját sem fogadta el, ezért az elsőfokú eljárás során felhozott valamennyi kifogását megismételte és erre hivatkozással kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezéssel nem támadott, első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése - a benne foglalt okoktól függetlenül - érdemben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla érdemi döntésével nem, jogi indokaival csak kisebb részben értett egyet.

Azt az elsőfokú bíróság is helyesen állapította meg, hogy az alperes felelősségét a Ptk. 349. §-ának (1) és 339. §-ának (1) bekezdése alapján kell vizsgálni. Az a megállapítás is helytálló, hogy a felperesnek a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslat igénybe vételére lehetősége nem volt. A perben az nem volt vitás, hogy a 2003. október 24-én megkötött adásvételi szerződés időpontjában a tulajdoni lap a perbeli lakást 53 nm nagyságúnak tüntette fel. Az alperes azt maga sem tette vitássá, hogy az alapító okirattól és a bejegyző határozatban megjelölt térmértéktől eltérő alapterület feltüntetése a tulajdoni lapon jogellenes magatartás.

A tulajdoni lapon feltüntetett téves térmérték azonban semmiféle okozati összefüggésben nincs a felperes által kárként megjelölt összeggel, a vételár visszafizetett része nem minősül kárnak.

Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az szükséges, hogy a felperesnek érvényes adásvételi szerződése, jogcíme legyen és tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék (Ptk. 117. § (3) bekezdés). A felperes által **P. Gy. és P. Gy.-né** eladókkal 1997. április 25-én kötött adásvételi szerződésben a perbeli lakás kb. 53 nm alapterülettel szerepel, de a lakás ténylegesen akkor is csak 50,1 nm volt. Mindez azt jelenti, hogy az adásvételi szerződésben és a tulajdoni lapon megjelölt terület ellenére a felperes csak 50,1 nm terület tulajdonjogát szerezte meg. Abból a körülményből, hogy a felperes nem tudta: a lakás alapterülete kisebb csak az következik, hogy az eladáskor jóhiszeműen járt el. A kellékszavatosság azonban

objektív, független a fél jóhiszeműségétől. Mindez azt jelenti, hogy a felperes a **Sz. S.-sel** kötött adásvételi szerződésben eleve magasabb vételárat kapott, mint ami 50,1 nm alapterület tulajdonjoga alapján megillette volna. A jogerős ítéletre figyelemmel felperes nem tarthatta meg a vételár azon részét, amihez jogalap nélkül jutott. A jogalap nélkül felvett vételár visszafizetése a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdésére figyelemmel nem kár, mert az nem a felperes vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés. A felperes által a vevőnek visszafizetett vételár csak akkor minősülhetne kárnak, ha a felperes bizonyítani tudta volna, hogy a tulajdonában álló 50,1 nm alapterületű lakásért is az eredeti vételárat kapta volna meg. Ezt azonban a jogerős ítélet kizárja, mert annak lényege, hogy a vevő az alapterület alapján megállapított vételárat fizetett. Mivel a visszafizetett vételár nem minősül kárnak, a további járulékos költség semmilyen okozati összefüggésben nem áll az alperes jogellenes magatartásával. A visszafizetett vételár tekintetében tehát a kár, a járulékos perköltség vonatkozásában pedig az okozati összefüggés hiányzik, ennek folytán az alperes felelősségének megállapítására nem kerülhet sor.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. A kereset elutasítására figyelemmel a felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes perköltségének megfizetésére. Erre figyelemmel az alperest mentesíteni kellett a felperes javára térítendő perköltség megfizetése alól, és az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (3) valamint (5) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes - áfa nélküli - első és másodfokú perköltségének megfizetésére.

A felperes keresetének elutasítása folytán a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a felperest kellett kötelezni.

Budapest, 2008. november 27.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: