

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Rabóczky Gábor ügyvéd (1053 Budapest, Kecskeméti u. 5.) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek - a dr. Odry Krisztián jogtanácsos és dr. Szabó József vezető főtanácsos által képviselt Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal (1111 Budapest, Budafoki út 59.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. február 15-én kelt 2.P.22.020/2006/5. számú ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla megállapítja, hogy az alperest $\frac{1}{2}$ arányban felelősség terheli **L. L.** hrsz-ú, szám alatti társasházi öröklakásra bejegyzett tulajdonjogának törlésével bekövetkezett kárért.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és a kár összegére vonatkozóan az elsőfokú bíróságot további tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 3.800.000 forint és ezen összeg után 1998. május 7. napjától a kifizetés napjáig járó évi 20 %-os kamat és a perérték 5 %-ból álló perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján. Előadta, hogy fia 1995. július 6-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta **P. Zs.** tulajdonát képező tulajdoni lapon helyrajzi számú ingatlan 2/524 tulajdoni hányadát, amely természetben a ... szám alatti lakásnak felelt meg. A vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizette. A lakás

birtokba vételére 1995. október 6. után vált jogosulttá, mert a visszavásárlásra kikötött határidő eredménytelenül telt el. 1996. április 2-án kelt nyilatkozattal fia az ingatlannal kapcsolatos követelését a felperesre engedményezte. **P. Zs.** 1996. május 7-én a perbeli ingatlant eladta **V. Z.** vevőnek, aki az ingatlan birtokba is vette. A második adásvételi szerződés megkötésére azért kerülhetett sor, mert az alperes az ingatlan tulajdoni lapján fia tulajdonjog bejegyzési kérelmét nem széljegyezte, holott ez 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 93. §-ának (1) bekezdése és az Inyvt. 48. §-a alapján kötelezettsége lett volna. A széljegy nem szerepelt az alperes által kiállított 1996. május 6-án kiállított tulajdoni lapon sem. Az ingatlan forgalmi értéke ingatlanforgalmi értébecslés szerint 3.800.000 forint, amely a felperes kára.

Az alperes elsődlegesen időelőttiségre hivatkozással a per megszüntetését, másodlagosan a kereset érdemi elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes nem igazolta, hogy igényét megkísérelte az eladóval szemben érvényesíteni, és ez nem vezetett eredményre. Kifejtette, hogy az épület társasházzá alakításának elmaradása miatt az adásvételi szerződések nem tekinthetők a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak, azokat a széljegyzés törvényi kötelezettsége nélkül iktatta, de azokat a rangsor megállapításakor figyelmen kívül kellett hagyni. Jogellenes magatartás a terhére nem állapítható meg, a számítógépes nyilvántartásban a felperes fiának bejegyzési kérelme már a második vevő kérelmét megelőzi, így az a benyújtásnak megfelelően korábban lesz elbírálva. Véleménye szerint a beköltözés hiánya tette lehetővé a kétszeri eladást, amely a Ptk. 340. §-ának alkalmazását indokolttá teszi.

A Fővárosi Bíróság 2.P.27.531/1998/13. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az 1995. július 5-én kelt és november 30-án benyújtott adásvételi szerződés széljegyzése az 1996. május 6-án kelt tulajdoni lapon elmaradt. Álláspontja szerint azonban ez nem áll okozati összefüggésben a felperes által érvényesített kárral. A felperes ugyanis kárelhárítási kötelezettségének nem tett eleget akkor, amikor több hónapon keresztül az ingatlan birtokba vételét elmulasztotta. Ezért az alperes felelőssége a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján nem áll fenn.

A felperes fellebbezés folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pf.V.26.790/2000/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására, és újabb határozat hozatalára utasította a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bírósággal egyezően megállapította, hogy az alperes által 1996. május 6-án kiállított tulajdoni lapon a felperes fiának tulajdonjog bejegyzési kérelme nem volt széljegyezve. Azonban az 1996. április 2-án kelt nyilatkozat alapján azt is megállapította, hogy az a felperes javára képviseleti jogot keletkeztetett, önmagában a Ptk. 328. §-ának (1) bekezdése szerinti engedményezés megtörténtének igazolására nem alkalmas. Ezért előírta az engedményezés megtörténtének vizsgálatát. Ezt követően pedig a felperesnek kell bizonyítania, hogy kára keletkezett, amely annak függvénye, hogy a szerződésből eredő jogainak

érvényesítése milyen eredménnyel jár. E körben a felperest terheli annak bizonyítása, hogy az eladóval szembeni igényérvényesítés eredménnyel nem járt. Előírta a földhivatali iratok beszerzését is arra az esetre, ha a kártérítési felelősség megállapításának feltételei fennállnak. Mivel a felperesi jogelőd tulajdonjogának bejegyzése a fellebbezési eljárás ideje alatt megtörtént, vizsgálni kell, hogy a határozat ellen nyújtottak-e be fellebbezést, és azt a második vevőnek kézbesítették-e.

A megismételt eljárásban a felperes kereseti kérelmét változatlan formában tartotta fenn. Előadta, hogy a felperesi igényérvényesítés alapja az 1996. április 2-án kelt engedményezés, amely az adásvételi szerződésből eredő igények teljes körének engedményezésre vonatkozik. Kifejtette azt is, hogy a felperes fia szerződéses partnerével szemben az igényt megkísérelte érvényesíteni de az, lakcím hiányában, nem vezetett eredményre. A büntetőeljárás is felfüggesztésre került, mert az eladó tartózkodási helyét nem lehetett megállapítani. Álláspontja szerint társasház bejegyzésének hiánya nem lehet a széljegyzés akadálya, mert a szerződésben a helyrajzi szám fel volt tüntetve.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperes fiának a tulajdonjog bejegyzése az eredeti ranghelyen megtörtént. A Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésére alapított igények a földhivatali eljárásban nem bírálhatók el, ezért a második vevőnek nincs fellebbezési joga, de a Legfelsőbb Bíróság végzésére figyelemmel azt kézbesítették a második vevőnek, aki fellebbezéssel élt. A másodfokú közigazgatási hatóság a fellebbezés elbírálását felfüggesztette, a második vevő által kezdeményezett tulajdonjog megállapítása iránti per jogerős befejezéséig. A Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 3.P.22.188/2003/5. számú jogerős ítélete alapján a felperes fiának tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került a második vevő tulajdonjogának egyidejű bejegyzése mellett.

A felperes keresetének elutasítását azonban elsődlegesen a felperes keresetösségi jogának hiányára hivatkozással kérte. Álláspontja szerint ugyanis az 1998. április 2-án kelt nyilatkozat még képviseleti megbízásnak sem fogadható el, engedményezést pedig nem tartalmaz. A magyar jog a perbizomány intézményét nem ismeri, erre figyelemmel pedig a felperesnek az alperessel szemben nincs érvényesíthető követelése.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 164.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 228.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az 1998. április 2-án kelt egyoldalú nyilatkozat tartalmát úgy értékelte, hogy abban L. L. a perbeli követeléssel kapcsolatosan semmilyen nyilatkozatot nem tett. A felperesre követelés átruházása nem történt, hanem csak perbeli képviseleti jog alapítása, amelyet már a Legfelsőbb Bíróság is a hatályon kívül helyező végzésében megállapított. A felperes fiának meghallgatása alapján sem lehetett a követelés

engedményezését megállapítani, amely miatt a felperes a követelés érvényesítésére nem jogosult, nincs perbeli legitimációja.

Rámutatott emellett arra, hogy a felperes fiának tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezték, de mivel nem vette birtokba az ingatlant, ezért a későbbi birtokba lépő vevő lett a tulajdonos. A jogsérelem abban áll, hogy a felperes nem tudott birtokba lépni, illetve tulajdonjoga nem áll fenn, amely nincs okozata összefüggésben az alperes magatartásával.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereseti kérelme szerinti marasztalását kérte. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására. Álláspontja szerint a bíróság döntését mindössze egy általa rosszul értelmezett iratra alapította, de nem vette figyelembe a felperesi előadást és L. L. tanúvallomását. Az engedményezés szerződés, de az alakszerűséghez kötve nincs, az engedményezés történhet szóban, sőt ráutaló magatartással is. Az engedményezés megtörtént, amelyet az is igazol, hogy az engedményező a felperesi perindítás tényét nem kifogásolta, maga az igényt nem érvényesítette. A bírósági tárgyaláson tett tanúvallomásában L. L. megerősítette, hogy szándéka a követelés engedményezésére irányult. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság indokolása szerint a felperes követelését érdemben nem vizsgálta, mégis ítéletében érdemi megállapításokat tett. Megalapozatlannak minősítette azt a megállapítást, hogy a birtokba vétel elmulasztása a kár bekövetkezésének oka. Álláspontja szerint ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a birtokba vételre nincs szüksége, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a tulajdonjog megszerzése akkor is megtörténik, ha a birtokba adásra nem került sor. A kár bekövetkezésének kizárólagos oka, hogy az alperes a széljegy készítését elmulasztotta, ez teremtett ugyanis lehetőséget az újbóli eladásra. A felperes a második vevővel szemben fellépni nem tudott, mert a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdése ezt kizárja. Dologi jogi igény érvényesíthetőségének hiányában pedig csak kötelmi igény érvényesítésére van lehetősége.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli legitimáció hiányát helyesen állapította meg, mert a kártérítési igény nem sorolható a Ptk. 328. §-a szerinti engedményezhető követelések közé. Kiemelte, hogy a Ptk. 328. §-a szerint az engedményezés tárgya csak polgári jogi követelés lehet, a felperes fia és az alperes között viszont közigazgatási jogviszony jött létre. Ezért a felperes csak akkor léphetett volna ebbe a közigazgatási jogviszonyba, ha eljárásjogi jogutódlás történt volna. A felperes és fia között ajándékozási jogviszony jött ugyan létre, de ebben a jogviszonyban az alperes nem vett részt, így nem keletkezhetett az alperessel szemben engedményezhető követelés. Kiemelte, hogy egyoldalú jognyilatkozat önmagában az engedményezés megállapítására nem alkalmas (LB Pfv.V.26.790/2000/5.). A per tárgyalása során tett jognyilatkozatok pedig utólag az engedményezés létrejöttét nem igazolták.

Az alperes terhére kárt okozó jogellenes magatartás sem állapítható meg, mert az igazi kár a második vevőt érhetne volna, aki viszont a kárt az általa indított polgári peres eljárás eredményeként elkerülte. Jogszerűnek minősítette azt a megállapítást is, hogy a bekövetkezett kár és az alperes magatartása között közvetlen ok-okozati összefüggés sincs.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. §-nak (1) bekezdése).

A felperes fellebbezése a jogalapra vonatkozóan alapos, az összecszerűsége vonatkozóan a felperes által indítványozott bizonyítás elmaradása folytán nem bírálható felül, ezért a Fővárosi Ítéltábla a jogalap kérdésében közbenső ítéletet hozott (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki.

A Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróság 3.P.XVIII.22.188/2003/5. számú 2004. március 5-én jogerőre emelkedett ítéletével a helyrajzi számú, természetben ... szám alatti öröklakásra elrendelte V. Z. vevő tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányadra történő bejegyzését, L. L. tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A Fővárosi Földhivatal 31.387/2/2004. számú határozatával 2005. február 16-án a Fővárosi Kerületek Földhivatalának 264.461/1/2001. számú határozatát - amely L. L. tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzését rendelte el - megváltoztatta, és kötelezte az alperes jogelődjét a bírósági ítéletnek megfelelő határozat meghozatalára. Az alperes 2005. március 21-én kelt határozatával L. L. tulajdonjogát törölte és V. Z. tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezte.

L. L. 2005. október 18. napján megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a kereseti követelés szerinti tőke és kamat követelés a felperest illesse meg. A tárgyaláson a felperes és jogi képviselője jelen volt, azt követően az alperessel szembeni a pert tovább folytatta.

A kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival nem értett egyet, a rendelkezésre álló adatok alapján a felperes keresetőségi joga ugyanis megállapítható.

A Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében a keresetőségi jog vizsgálatát nem korlátozta az 1998. április 2-án kelt nyilatkozat tartalmának vizsgálatára, hiszen azt maga is rögzítette, hogy az önmagában az engedményezés megtörténtének alátámasztására nem alkalmas. Az a körülmény, hogy a felperesnek eredetileg nem volt keresetőségi joga, nem jelenti azt, hogy az ítélethozatalig megszerzett anyagi jogi jogosultságát a perben ne érvényesíthetné. Nincs ugyanis olyan szabály, hogy a keresetőségi jognak a keresetlevél benyújtásakor kell fennállni. Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy

az 1998. április 2-án kelt nyilatkozat a perben érvényesített követelés engedményezése nem lehet. Az ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem lehet engedményezni, legfeljebb a tulajdonjog átruházásáról lehet szó, amelynek a formája lehet adásvétel, ajándékozás stb. Kártérítési követelés engedményezéséről csak akkor lehet szó, ha bizonyossá vált, hogy a felperes fia a tulajdoni igényét érvényesíteni nem tudja, helyette csak kötelmi igényt érvényesíthet. Pénzkövetelés engedményezése viszont a Ptk. 216. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel szóban és ráutaló magatartással is létrejöhet. L. L. a 2005. október 18-ai tárgyaláson az alperessel szembeni pénzkövetelése (tőke és kamat) vonatkozásában pontosan kifejtette, hogy mit kíván elérni. Az engedményes a tárgyaláson jelen volt, ezt követően a pert folytatta, amit csak az engedményezésre vonatkozó ajánlat ráutaló magatartással történő elfogadásának lehet értékelni. Mivel pedig a tárgyaláson az alperesi képviselő is jelen volt, ezzel az engedményezésről való értesítés is megtörtént. Így a perbeli követelést a Ptk. 329. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 328. §-ának (3) bekezdése alapján a felperes az alperessel szemben érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság a legitimáció mellett vizsgálta a felperesi igény jogalapját is. Álláspontja szerint a felperesi igény azért is megalapozatlan, mert az alperes jogellenes magatartása és a felperes kára között okozati összefüggés nincs. E megállapítással a Fővárosi Ítéltábla csak részben értett egyet.

A Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen azt rögzíti, hogy az alperes felelősségét a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében meghatározott különös feltételek, és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében meghatározott általános feltételek alapján kell vizsgálni. A felperes illetve jogelődje a földhivatali eljárásban a jogorvoslatot nem vette igénybe, ez azonban a különös feltételek megvalósulásának hiányát nem jelenti, mert azt még az alperes is elismerte, hogy a földhivatali eljárásban a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdésében írt feltételek nem voltak vizsgálhatók. Ennek folytán ez a körülmény a felperesi igény érvényesítését nem akadályozza.

Az a peradatok alapján tényként állapítható meg, hogy az alperes az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 93. §-ának (1) bekezdésében kötelezettségét megszegte, a felperesi jogelőd által a tulajdonjoga bejegyzése érdekében benyújtott beadvány iktatószámát a tulajdoni lap megfelelő részén nem széljegyezte. A beadvány egy azonosítható ingatlanra vonatkozott, így az alperest feltétlen regisztrációs kötelezettség terhelte, mindez pedig olyan jogellenes és felróható magatartás, amely a kártérítési felelősségét megalapozhatja. Az sem tehető vitássá, hogy a felperesi jogelődöt a tulajdonjog megszerzésének hiánya folytán kár érte, amely akkor következett be, amikor a nem jogerős határozattal bejegyzett tulajdonjogát törölték. Ennek folytán a jogellenes magatartás és a kár közötti okozati összefüggés fennállását kellett vizsgálni.

A felperes álláspontja az volt, hogy ha a tulajdoni lapon a széljegy szerepel, a második szerződés biztosan nem jön létre, tehát kár a széljegyzés hiányával áll okozati összefüggésben. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a széljegyzés hiánya nem áll okozati összefüggésben a kárral, mert V. Z., mint elsőként jóhiszeműen, ellenérték fejében birtokba lépő vált tulajdonossá.

A perbeli esetben az okozati összefüggés vizsgálatánál az alábbi körülményeknek van jelentősége.

Az okozati összefüggés fennállását nem zárja ki önmagában az, hogy a felperesi jogelőd kárát közvetlenül valóban nem a második eladás, hanem a felperesi jogelőd tulajdonjogának törlése okozta, melyre a második vevő korábbi birtokba lépése folytán került sor. A Ptk. 339. § (1) bekezdése nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely szerint az okozatosságnak közvetlennek kellene lennie. A PSZÁF-ról szóló 1999. évi CXIV. tv. 4. §-ának (6) bekezdésében kifejezett rendelkezés található arról, hogy a PSZÁF kártérítési felelőssége csak közvetlen okozati összefüggés esetén állhat fenn, amiből - a contrario - az következik, hogy a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése körében - ilyen rendelkezés hiányában - ez nem alkalmazási feltétel.

Amennyiben a második eladásra nem került volna sor, a felperesi jogelőd birtokba lépése, illetve ennek elmaradása teljesen irreleváns lenne, a két vevő közt „versenyhelyzet” nem is keletkezett volna. A második eladás ténye tehát a bekövetkezett kár szempontjából ugyan nem közvetlen, de mégis releváns oknak tekinthető.

Ezt a releváns okot aktív módon és jogellenesen, szerződésszegéssel maga az eladó idézte elő, akivel szemben a felperes, illetve jogelődje a kárigényt érvényesíteni nem tudta. A károkozást pedig mind az alperes, mind pedig a felperes elháríthatta volna. Nem helytálló az a felperesi hivatkozás, hogy a második eladás kizárólag és egyedül az alperesi mulasztás miatt történhetett meg.

A rendelkezésre álló adatok alapján az megállapítható, hogy a második vevő az eladó tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyzését vizsgálta, így megalapozott az a következtetés, hogy ha a felperes fiának tulajdonjog bejegyzési kérelmét látja, a szerződést biztosan nem köti meg, így a felperes tulajdonszerzésének nem lett volna akadálya. Az viszont már nem helytálló, hogy a felperes kárát kizárólag a széljegy hiánya okozta, mert a vevőtől elvárható, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatainak megtekintése mellett az ingatlant is megtekintse, csak ebben az esetben minősülhet jóhiszemű szerzőnek. Ebből viszont az következik, hogy ha a felperes a megvásárolt ingatlant birtokba veszi, akkor ugyancsak nem került volna sor a második szerződés megkötésére. A birtokbavétel hiánya nem jogellenes magatartás, nem is felróható a felperes jogelődének, de az okozati összefüggés szempontjából e körülmény objektív fennállását értékelni kell. Ez pedig azt jelenti, hogy ha a második szerződés megkötésekor a felperes fia birtokban lett volna, akkor a második vevő nem tudott volna tulajdont szerezni, jóhiszeműség hiányában. A konkrét ügyben a károsodás bekövetkezését két teljesen egyenrangú ok tette lehetővé, bármelyik hiánya - akár a széljegyzés, akár a lakás birtokba vétele - a károsodás bekövetkezését megakadályozhatta volna. A kártérítés körében csak azt a kárt kell megtéríteni, amely okozati összefüggésben van a kárral, ezért a teljesen egyenrangú két okra figyelemmel a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a kár $\frac{1}{2}$ része a széljegyzés hiányával, a másik $\frac{1}{2}$ része a birtokba lépés hiányával áll okozati összefüggésben. A kártérítés mértékének meghatározása során ugyanis a felperesi jogelőd objektív közrehatását is értékelni kell (PK. 36. számú állásfoglalás).

Mivel kár összege nem állapítható meg, és a felperes az elsőfokú eljárásban ennek meghatározására szakértő kirendelését kérte, amelyre nem került sor, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján közbenső ítéletet hozott, és a Pp. 253. §-ának (4) bekezdése alapján az iratokat az elsőfokú bíróságnak küldi meg, mert a kár összegének meghatározására a bizonyítást le kell folytatni. A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróságnak az eljárást befejező határozatában kell majd döntenie.

Budapest, 2007. szeptember 27.

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

Világhyné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: