

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla, a Dr. Falus Orsolya Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Falus Orsolya ügyvéd) által képviselt felperesnek dr. Takács Eszter jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Kormányhivatala** (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. június 29. napján kelt 4. P. 25.416/2009/8. számú ítélete ellen a felperes 2010. augusztus 27. napján 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 150.000 (százötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperes 2003. július 3. napján előterjesztett fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmében a Fővárosi Földhivatalt 20.000.000 Ft, ennek 2003. március 1. napjától számított évi 11 %-os kamata és az eljárással felmerült költségei megtérítésére kérte kötelezni. Az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban keresetét kiterjesztette a Fővárosi Kerületek Földhivatalára. A végleges, 2005. szeptember 2. napján előterjesztett nyilatkozata szerint a Fővárosi Kerületek Földhivatalát az akkor már 18.000.000 Ft-ban megjelölt kár és ennek 2004. június 15. napjától számított kamata megtérítésére, míg a Fővárosi Földhivatalt a kereseti igénye tűrésére kérte kötelezni. Követelésének alapja, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala a "...." és "... " hrsz-ú ingatlanok tulajdonjoga tekintetében valótlan adatot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba. Előadta, hogy az eladó hamis okiratok alapján kérte e két ingatlanra tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a tulajdonjog bejegyzés alapjául szolgáló szerződések nem léteznek. És bár az eladót az ingatlan-

nyilvántartás tulajdonosként tüntette fel, az ingatlanok felett sem tulajdonosként, sem egyéb címen nem volt rendelkezési joga, így azt a felperesre át sem ruházhatta. Mivel a felperes a szerződések alapján a vételárat kifizette, kára minimálisan a teljesített vételár. Keresetét a Ptk. 349. §-ára alapította. Előadta, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva kötötte meg a szerződést vevőként és teljesítette a vételárat. A felperessel szemben eladóként eljáró személy, **Sz.E.** tulajdonjogát a Fővárosi Kerületek Földhivatala bejegyzésre alkalmatlan okiratok alapján vezette át az ingatlan-nyilvántartáson. Előadta azt is, hogy az a két személy, aki az ügyben közvetítőként eljár 1.000.000 - 1.000.000 Ft-ot részére megtérített, és ezen alapult tökekövetelésének 18.000.000 Ft-ra történő leszállítása. Az általa kezdeményezett büntetőeljárás egyik gyanúsítottja, **A.** 2004. szeptember 28. napján 2.500.000 Ft-ot fizetett meg, amit a felperes a kamatokba tudott be.

A Fővárosi Földhivatal a kereset elutasítását kérte, a felperes követelésének sem a jogalapját, sem az összecszerűségét nem ismerte el. Tagadta, hogy a felperesnek államigazgatási jogkörében kárt okozott volna. Az ügyben a történések egymásutániségének jelentőséget tulajdonított, és ezért a két ingatlan tekintetében kronológiát állított fel. Ebből jelentősnek minősítette, hogy 2003. február 26. napján hozta meg az elsőfokú hatóság **Sz.E.** tulajdonjoga bejegyzéséről szóló határozatokat, és másnap kötötte meg a felperes az adásvételi szerződéseit, melyeket 2003. március 3. napján nyújtott be a szerződést szerkesztő ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási átvezetés érdekében. Amikor tehát a felperes a szerződéseit megkötötte, az eladó tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatnak a kézbesítése sem történt meg, a jogorvoslati szakasz sem kezdődött meg, a bejegyző határozatok nem emelkedtek jogerőre. Előadta, hogy e bejegyző határozatok elleni fellebbezési eljárás során maga tárta fel a jogügylet dokumentumainak bejegyzésre alkalmatlan voltát. Tagadta, hogy bármilyen jogellenes magatartást tanúsított volna. Ha a felperes illetőleg a szerződéskötéssel megbízott képviselője kellő körültekintéssel jár el, megelőzhető volna kára bekövetkezését. Hivatkozott arra is, hogy a felperes büntetőfeljelentést tett, és a büntetőeljárásban a felperes polgári jogi igénye biztosítására zár alá vételt rendeltek el, így nem állapítható meg, hogy a bűncselekménnyel okozott kárból mennyi térül, térülhet meg. Ugyanakkor a felperesi kereset tárgyában időelőttiség okán a per megszüntetésére illetve a büntetőeljárás jogerős befejezéséig - figyelemmel a felperes ott előterjesztett polgári jogi igényére - a tárgyalás felfüggesztését kérte. Állította, hogy tűrésre kötelezés iránti kereset előterjesztésére nincs szükség. A Fővárosi Kerületek Földhivatala vitatta az esetleges felróható magatartását. Mindkét alperes vitatta a felperes kárát is. A büntetőeljárás adatainak azért tulajdonítottak fokozott jelentőséget, mert a felperes polgári jogi igényét elbírálták, a vádlottakat megtérítésre kötelezték. Fenntartották, hogy a szerződések megkötésekor az eladó tulajdonjog bejegyzése nem volt jogerős, erről a felperesnek tudnia kellett, vagy kellő körültekintés mellett tudnia kellett volna. A felperes előtt is ismert volt a bejegyzés előtti hosszas eljárás. Az adott előzmények mellett a közhitelességhez fűződő joghatások sem érvényesülhetnek az alperes terhén.

A Fővárosi Bíróság 2007. június 18. napján meghozott 4. P. 21.775/2007/2. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg együttesen az alpereseknek 600.000 Ft perköltséget, külön felhívásra az állam javára 900.000 Ft feljegyzett kereseti illetéket. A Fővárosi Ítéltábla 2008. március 6. napján meghozott 9. Pf. 21.573/2007/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A felperes felülvizsgálati kérelme folytán a Legfelsőbb Bíróság 2008. december 11. napján Pfv. V. 21.564/2008/4. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította.

A felperes a megismételt eljárásban előadta, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal jogelődje nem úgy járt el, ahogy azt számára a jogszabály előírta. A jogerő vonatkozásában hangsúlyozta, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének napján a tulajdoni lap mindössze a bejegyző végzés tényét tartalmazta, és az alperesnek ma is ez a megtévesztő gyakorlata. A közhiteles nyilvántartásból nem derül ki, hogy a határozat jogerős-e vagy sem. A jogerőre emelkedést követően ugyanaz a bejegyzés van a tulajdoni lapon, mint a bejegyzés és a jogerőre emelkedés között. A felülvizsgálati határozatban írt bizonyítandó tényekre történt ismételt kötelezés ellenére azt adta elő, hogy büntetőeljárás állásáról, abban esetleges döntés meghozataláról nincs tudomása, de annak a per szempontjából nem tulajdonított relevanciát. Állította, hogy **Sz.E.** által a Fővárosi Kerületek Földhivatalához benyújtott tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem nyilvánvalóan alkalmatlan volt a bejegyzésre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. § (2), (4) bekezdései, 32. § (1) bekezdés b) pontja, 37. § (3) bekezdése, 39. § (3) bekezdés a), b) és d) pontjai, 51. § (1) bekezdése alapján arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződések önmagukban alkalmatlanok voltak a tulajdonjog bejegyzésére, és ezért a körzeti földhivatal eljárása jogszabályellenes volt, mert hiánypótlási eljárás nélkül a bejegyzésre irányuló kérelmeket el kellett volna utasítani. A statisztikai azonosító jel hiányzott, ami pedig kötelező tartalmi elem és nem pótolható.

A Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal (a Fővárosi Kerületek Földhivatala jogutódaként) fenntartotta a kereset elutasítására irányuló indítványát. Állította, hogy jogellenes magatartás nem terheli. A felperesnek számítani kellett arra, hogy az eladó tulajdonjogának bejegyzése jogorvoslattel megtámadható. A felperesnek felróható, hogy a fellebbezési határidő lejártá előtt, a bejegyzést követően azonnal megkötötte a szerződés. A jogi szabályozás szerint a határozat meghozatalát követően a határozat tartalma azonnal megjelenik a tulajdoni lapon. Ezzel a jogi képviselővel rendelkező felperesnek a szerződéskötéskor tisztában kell lennie.

A Fővárosi Bíróság 2010. június 29. napján meghozott 4. P. 25.416/2009/8. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalnak 1.300.000 Ft perköltséget, külön felhívásra az állam javára 900.000 - 900.000 Ft feljegyzett kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket.

Az elsőfokú bíróság előjáróban rögzítette, hogy a bizonyítási teherre (Pp. 164. § (1) bekezdés) és a bizonyítás eredményének mérlegelésére (Pp. 206. § bekezdése) vonatkozó rendelkezések alapulvételével vizsgálta a felperes kereseti kérelmét a kártérítési felelősség általános (Ptk. 339. § (1) bekezdése) és az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség speciális szabályai (Ptk. 349. § (1) bekezdése) keretein belül figyelemmel a Ptk. 355. § (1) bekezdésére.

Rámutatott, hogy az alapeljárás jogerős, utóbb hatályon kívül helyezett ítélete megállapította, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal jogelődje nem a reá irányadó jogszabályok szerint járt el **Sz.E.** tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmei elbírálásakor, azonban azt is vizsgálta, hogy a jogellenes magatartás előidézett-e kárt a felperesnél. A felperes tisztában volt azzal, hogy az eladó tulajdonjoga az előszerződések megkötésekor még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, és az csak 2003. február 26-án történt meg. A felperesnek azzal is tisztában kellett lennie, hogy az eladó tulajdonjogát bejegyző határozatok kézbesítése nem történhetett meg, és így nem köthette meg a szerződéseket azzal a feltételezéssel, hogy a bejegyző határozatok az adott formában mindenképpen jogerőre emelkednek. A fellebbezési határidő lejárt előtt a felperes csak saját kockázatára köthetett szerződést, amit a Ptk. 340. § (1) bekezdése alapján mindenképpen a felperes terhén kell értékelni. Megfelelő gondosság esetén a felperesnek azt is tisztáznia kellett volna, hogy az 1999. decemberében megkötött szerződés alapján a tulajdonosváltás bejegyzésére miért csak 2002. decemberében került sor. Az okozati összefüggés hiánya mellett kérdéses volt a felperes oldalán bekövetkezett kár, bár adat állt rendelkezésre, hogy a felperes a büntetőeljárásban polgári jogi igényt érvényesített, amely alapján kára részben már meg is térült. Nincs azonban adat arra, hogy a felperes az érvénytelen szerződésekből eredő igényét a Ptk. 369. §-a alapján érvényesítette volna. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ítélete szerint a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése körében kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a szerződésből illetve a tulajdonosi jogosítványokból eredő jogok érvényesítése előtt általában nem hozható döntés abban a kérdésben, hogy az államigazgatási szerv szerződésen kívüli magatartása megalapoz-e kártérítési felelősséget. Miután a felperes a büntetőeljárásban polgári jogi igényt érvényesített, és a szerződéses partnert a bíróság a többi károkozóval együtt egyetemlegesen a kár megtérítésére kötelezte, e jogerős döntés alapján végrehajtás kérhető. Mivel a felperes a károkozóval szembeni igényét érvényesítette, nem terheli olyan kötelezettség, hogy a szerződéses jogviszonyból eredő követelését külön perben érvényesítse. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. § (1) és a Pp. 164. § (1) bekezdése ellenére nem hívta fel a felperest annak bizonyítására, hogy a büntetőeljárásban meghozott ítélet alapján a károkozókkal szemben indított-e végrehajtást, és annak során kára részben vagy egészben megtérült-e.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felülvizsgálati határozatban foglaltakkal szemben nem merült fel adat arra, hogy a büntetőeljárás jogerősen befejeződött volna, minthogy a Budai Központi Kerületi Bíróság 2005. október 24. napján meghozott 10. B. I. 1185/2004/85. számú ítéletét a Fővárosi Bíróság 2006.

szeptember 5. napján meghozott 23. Bf. I. 5322/2006/5. számú ítéletével hatályon kívül helyezte. A felperes a bíróság erre irányuló külön felhívása ellenére a büntetőeljárásban történekről nem tett tényelőadást. Az elsőfokú bíróság a felperes magatartását akként értékelte, hogy a szerződésből eredő igénye érvényesítésének eredményét nem kívánta a tudomására hozni, és ezzel saját maga hiúsította meg a felülvizsgálati végzésben elsődlegesen előírt bizonyítás lefolytatását. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján ezt a körülményt a felperes terhére értékelte, és úgy tekintette, hogy a felperes a szerződésből illetve az államigazgatási szerven kívüli személyek károkozásából eredő kára összecszerűségét nem bizonyította. Megjegyezte, a körzeti földhivatal jogellenes magatartása és a felperes kára közötti okozati összefüggés fennállására a hatályon kívül helyezett másodfokú ítéletben írtak és annak ellenére, hogy a felülvizsgálati ítélet a hatályon kívül helyezett ítélet indokolásának ezt a részét nem érintette, semmilyen tényelőadást nem tett, illetve ennek alátámasztására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Erre tekintettel a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján megkívánt konjunktív feltételek közül a felperes az okozati összefüggést nem bizonyította, és ezen alapult a keresetnek Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatallal (akkor II. r. alperessel) szembeni elutasítása.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött, az illeték viselésénél az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint megállapított kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket vette számításba azzal, hogy a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán azt a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles a felperes megfizetni, míg az alperesi képviselő munkadíját szintén figyelembe véve az alap, fellebbezési és felülvizsgálati eljárásokat, mérlegeléssel a kialakult bírói gyakorlatra is tekintettel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint határozta meg.

A felperes fellebbezésében - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti marasztalást kért. Fenntartotta a korábbi peranyagokban írt álláspontját, miszerint a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva kötött szerződést az ingatlanokra. A tulajdonjog-változás miatti széljegyzés nem történhetett volna meg az ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, azt a körzeti földhivatal nem vezethette volna fel. Ezért a tulajdonjog bejegyzés fel sem merülhetett volna. A hibás széljegyzést és a bejegyzést a fellebbezésre tekintettel a Fővárosi Földhivatal utólag törölte a közhiteles nyilvántartásból. A tulajdoni lap II. része tartalmazza a tulajdonosokat. A tulajdonosokra vonatkozó bejegyző határozat száma, az érkezési idő toldalékkal van ellátva, ami nem azonos a bejegyző határozat keltével, és legfőképpen nem egyezik a jogerőre emelkedés dátumával. Ez legalább három különböző időpont, amihez viszonyítottan számolja ki a vevő illetve a jogügyletben közreműködő ügyvéd a jogerőre emelkedés dátumát. Az ingatlan-nyilvántartás iratbetekintésének lehetősége korlátozott, nincs lehetőség arra, hogy napi szinten ellenőrizni lehessen a különböző okiratokat, határozatokat, tértivevényeket. Erre tekintettel az okozati összefüggés az alperesek cselekedete és a felperes által elszenvedett kár között megállapítható.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az elsőfokú bíróság eleget tett a felülvizsgálati határozatban foglaltaknak. Felhívta a felperest annak bizonyítására, hogy az érvényesíteni kívánt kárából a büntetőügyben marasztalt károkozók ellen indított végrehajtási eljárás során mekkora összeg térült meg, azonban a felperes felhívás ellenére nem nyilatkozott, így a bekövetkezett kár összezszerúségét nem bizonyította. Ezen alapult a keresetének elutasítása. A felperes fellebbezése szerint a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva kötött adásvételi szerződést. Jogszerűnek minősítette az elutasítást az okozati összefüggés hiányára hivatkozva is, hiszen a felperes már akkor előszerződést kötött az ingatlanokra, amikor az eladó tulajdonjoga be sem volt jegyezve, majd rögtön a bejegyzést követő napon megkötötte a végleges adásvételi szerződést is, kifizetve a vételárat, azaz a felperes úgy kötött szerződést és fizetett vételárat, hogy tisztában volt azzal: az eladó csak egy napja bejegyzett tulajdonosa az ingatlanoknak. Tudott az ingatlanok bizonytalan jogi helyzetéről, a fellebbezési határidő nyitva állásáról. Egyetértett azzal, hogy a felperes csak a saját kockázatára kötött a fellebbezési határidő lejárta előtt szerződést, melyből eredő kárt a Ptk. 340. § (1) bekezdésére figyelemmel magának kell viselnie. A felperes kára nem a földhivatal tevékenysége miatt következett be, hanem amiatt, hogy a felperes tudottan bizonytalan tulajdoni helyzetű ingatlanokat vásárolt. Tudta, hogy az eladó nem tulajdonos, mégis előszerződést kötött, majd a tulajdonjog bejegyzés másnapján adásvételi szerződést kötött, vételárat fizetett. Nem tárta fel, hogy mi volt az oka az eladó által megkötött szerződés három éves késedelemmel történő benyújtásának. A széljegyzéssel kapcsolatosan előadta, hogy az egy automatikus folyamat, nincs mögötte értékelő munka, érdemi ügyvizsgálat, mindössze annyit jelent, hogy ha valamely ingatlanra bárki benyújt bármilyen beadványt, ennek a beadványnak az iktatószámát, érkezési idejét, a kérelem tárgyát, a benyújtó nevét és címét a földhivatal az érintett ingatlan tulajdoni lapjának I. részére széljegyként rávezeti, ezzel jelezve mindenki felé, hogy ki, mikor, milyen tartalmú és iktatószámú beadványt nyújtott be az ingatlanra. A széljegy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulását tanúsítja (Inytv. 48. §). Hibás széljegyzésről tehát nincs és nem is lehet szó, a széljegyzés szabályszerű volt, a hibás széljegyzésre alapított kártérítési igény alaptalan. Sem a vevőnek, sem az ügyvédjének nem kell kiszámolnia az ingatlan-nyilvántartási határozat jogerőre emelkedésének pontos napját, csupán az elvárható gondosságot kell tanúsítaniuk az ügyletkötések során, és így ha észlelhető, hogy a jogelődjük tulajdonjog bejegyzése még egészen friss, várjanak kb. egy hónapot a szerződéskötéssel, és a vételárfizetéssel, hiszen számolni kell a bejegyző határozat kézbesítési idejével és az esetleges fellebbezés benyújtásával. Ez az általában elvárható gondosság körébe tartozik. A bejegyző határozaton szerepel a beadvány érkezési ideje (ranghelye), amely időponttól eltér a bejegyző határozat kelte, és még ezektől is különbözik a jogerőre emelkedés napja. Egy jogi képviselővel eljáró ügyféltől elvárható, hogy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések jelentésével tisztában legyen. Az iratbetekintés korlátozottságával kapcsolatos hivatkozást értelmesszerűtlennek minősítette, hiszen a felperes előtt semmilyen okirat nem volt ismeretlen, látta a jogelődje és a W Kft. három évvel korábbi szerződését, mégsem próbálta kideríteni a három éves késedelem okát. Az

iratbetekintési jog korlátozott, de az ügyfél a saját ügyében jogosult betekinteni az iratokba.

A Fővárosi Ítéltábla rögzíti, hogy a per korábbi I.r. alperesével, a Fővárosi Földhivatallal szembeni keresetet a Fővárosi Bíróság 4. P. 21.775/2007/2. számú ítéletével elutasította, és mint hogy a felperes ezt az elutasító rendelkezést fellebbezéssel nem támadta, jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés). A Legfelsőbb Bíróság által elrendelt megismételt eljárás már a csak a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal alperessel szemben folyt. A jelen másodfokú eljárás során történt jogszabályváltozásra tekintettel, a Fővárosi Ítéltábla 2011. január 21. napján a 9. Pf. 21.446/2010/5-I. számú végzésével megállapította, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal jogutóda Budapest Főváros Kormányhivatala.

A felperes fellebbezése a következők szerint nem alapos.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság két felhívást intézett a felpereshez, hogy a felülvizsgálati határozatban megfogalmazott, őt terhelő bizonyítási kötelezettség körében az indítványait tegye meg. A felperes e körben annyi tett, hogy kérte a büntetőügy jogerős ítéletének bekérését (2009. szeptember 18-i beadvány 6. oldal 7. bekezdés). A Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2006. szeptember 5. napján meghozott 23. Bf. XI. 5322/2006/5. számú végzése, melyben a Budai Központi Kerületi Bíróság 2005. október 24. napján kihirdetett 10. B. XI. 1185/2004/85. számú ítéletét a fellebbezéssel érintett I., II., III. és IV.r. vádlottak vonatkozásában hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította, már az alapeljárásban az elsőfokú ítélet meghozatalakor rendelkezésre állt, a 2007. június 18. napján megtartott tárgyaláson a felperes ezért úgy nyilatkozott, hogy a büntetőiratok beszerzését nem kéri. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az V.r. vádlottra nézve a 10. B. XI. 1185/2004/85. számú ítélet és benne a polgári jogi igényben marasztaló rendelkezés jogerőre emelkedett. A felperes a felülvizsgálati határozatban írt őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére nem nyilatkozott, kért-e a marasztalás alapján végrehajtást.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával egyetért.

A kártérítési felelősség alapján az alperes marasztalására irányuló kereseti kérelem folytán a Ptk. 349. § (1) bekezdésében szabályozott speciális feltételek mellett vizsgálni kellett a kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt általános feltételeinek fennálltát. A felperes **Sz.E.** tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárásban, amelynek mikénti elintézését sérelmezte, félként nem vett részt, így azzal kapcsolatban jogorvoslati jog nem illette meg, a Ptk. 349. § (1) bekezdése szerinti kikötések terhére nem értékelhetők. A Fővárosi Földhivatal másodfokú eljárásának eredménye folytán nem vitatható, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala, az alperes jogelődje **Sz.E.** tulajdonjogának bejegyzésekor nem a reá irányadó jogszabályok szerint járt el. Vizsgálni kellett azonban, hogy ez a magatartás előidézett-e a felperesnél kárt. A felperesnek tudnia kellett a vele

szerződő **Sz.E.** tulajdonjogának be nem jegyzett voltáról, hiszen a 2003. január 29. napján megkötött adásvételi előszerződések kifejezetten utaltak arra, hogy a felperes viszonylatában eladóként fellépő személy tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme még elintézetlen, az eladó felmutatta a **W Kft**-vel megkötött adásvételi szerződését. A felperes tudott a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárás adott stádiumáról, annak akadályáról. **Sz.E.** tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét az alperes jogelődjének az Inytv. 48. § (1) bekezdése értelmében széljegyeznie kellett, de ez nem tanúsít mást, mint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását (Inytv. 48. § (2) bekezdés). Az alperes jogelődje 2003. február 26. napján jegyezte be **Sz.E.** tulajdonjogát az ingatlanokra. A felperes jelentőséget tulajdonított a közhitelesség elvének, vagyis hogy ő az ingatlan-nyilvántartásban bízott, amikor az oda tulajdonosként bejegyzett személlyel szerződést kötött. Az Inytv. 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve, ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. A Ptk. 116. § (2) bekezdése is akként rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. Mindkét jogszabályi rendelkezés utal a kivétel lehetőségére, és ezt a kivételt maga az Inytv. teremti meg az 52. § (1) bekezdésével. Az Inytv. 52. § (1) bekezdése értelmében a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot - a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után - kell kézbesíteni az érdekelteknek. Tehát nem az alperesi jogelőd hibás gyakorlata, hanem törvényi előírás az, hogy a tulajdoni lapon a nem jogerős határozat szerinti tulajdonosváltozás már azt megelőzően megjelenik, hogy a határozatot az érintetteknek kézbesítették volna. Már pedig a jogorvoslati jog csak azt követően nyílik meg, hogy a hatóság határozatáról az érdekeltek tudomást szereznek. Az adott esetben a 2003. február 27-i szerződéskötés arra enged következtetést, hogy a bejegyző határozat kézbesítése sem történhetett meg minden érdekeltnek, vagyis a felperes nem indulhatott ki abból a feltételezésből, hogy a bejegyző határozat az adott formában mindenképpen jogerőre emelkedik. A felperes csak saját kockázatára köthetett a fellebbezési határidő lejárta előtt adásvételi szerződést. A jogi képviselővel eljáró felperestől a kellő gondosság tanúsítása megkövetelte volna, hogy ha és amennyiben észleli, hogy egy 1999. decemberében megkötött szerződés alapján a tulajdonosváltozás átvezetését csak 2002. decemberében kéri, tisztázza ennek okait, megpróbálja felvenni a kapcsolatot az e szerződésben érintett másik féllel, mely esetben a valós körülményekről értesülhetett volna.

Változatlanul kérdéses az alperesi jogelőd sérelmezett magatartása és a felperes által állított kár közötti okozati összefüggés hiánya mellett a felperes oldalán bekövetkezett kár is. A felperes a szerződések alapján teljesített 20.000.000 Ft vételárat. Bár tényszerűen a felperes a folyamatban lévő büntetőeljárásban érvényesített polgári jogi igényt, sőt az elkövetői körből 2.500.000 Ft-ot részére meg is fizettek, nincs adat arra, hogy a 2003. február 27. napján megkötött szerződéseken alapuló igényét a felperes a Ptk. 369. §-a alapján érvényesítette volna.

Az alperest a kártérítési felelősség általános feltételei közül az okozati összefüggés hiánya miatt megtérítési kötelezettség nem terheli, és ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban peresztes felperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes képviselőjével felmerült jogtanácsosi munkadíjat (Pp. 75. § (2) bekezdés) megtéríteni. Az elsőfokú bíróság ítéletében már határozott a fellebbezési illetékről, így e tárgyban a másodfokú bíróság a rendelkezést mellőzte.

Budapest, 2011. január 27.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Hóbl Katalin sk.
bíró

A kiadmány hitelül: