

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varga István ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Távirda u. 17.) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - az Erdélyiné dr. Csenge Andrea jogtanácsos (1051 Budapest, Sas u. 19.) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. február 15. napján meghozott 18.P.24.542/2005/13. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 32.400.000 forint kártérítés és ennek 2005. április 1-től számított törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 349. § (1) bekezdés és a 339. § (1) bekezdés alapján. Bejelentette perköltség-igényét is az általa csatolt megbízási szerződésben foglaltak szerint.

A felperes keresetében előadta, hogy 2003. június 30-án 500.000 forint ellenérték kifizetése mellett engedményezési szerződést kötött a **C.A.** Rt-vel a felszámolás alatt álló **H.F.** Kft-vel szemben fennálló 35.000.000 forint követelésére nézve. A

követelés biztosítéka volt a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, melyet az általa megtekintett tulajdoni lap hitelesen tanúsított. Az adós cég felszámolását követően pert indított a magánszemély jelzálog-kötelezett ellen, a bíróság azonban jogerős ítéletével a keresetet elutasította, mert álláspontja szerint nem jött létre olyan érvényes jelzálogszerződés, melyre a felperes jogot alapíthatna. Ebből következik, hogy az alperes az ingatlan-nyilvántartásba olyan jelzálogjogot jegyzett be, ami nem lett volna bejegyezhető. E körben utalt az 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1)-(5) bekezdéseire és a 19. § (1) bekezdésére. Előadta továbbá, hogy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzés nélkül a követelést nem vásárolta volna meg, hiszen akkor már ismert volt, hogy az adós cég vagyonából a felszámolás során semmi nem térül meg, így megtérülésre csak a jelzálogjoggal terhelt ingatlanra vezetett végrehajtásból számíthatott. Ennek az $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségnek a forgalmi értékére figyelemmel 30.000.000 forint biztosan megtérült volna.

A felperes szerint továbbá ő elvárható gondosságot tanúsított: az engedményezési szerződés megkötése előtt a jelzálog bejegyzésének alapjául szolgáló kölcsönszerződést megismerte, az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, tájékozódott az adós kft. elleni felszámolási eljárásról, illetve megbízottja megtekintette a perbeli ingatlant, valamint H. J.-vel is tárgyalt, aki a dologi adósi voltát nem vitatta. A kölcsönszerződésből és az ingatlan tulajdoni lapjából joggal volt abban a feltételezésben, hogy a követelés a dologi adóstól behajtható. A felperes nem volt köteles külön okiratot is keresni arra, hogy H. J. a jelzálogjogot milyen módon biztosította, a földhivatali bejegyzés alapján joggal bízhatott abban, hogy ilyen okirat létezik.

Tény, hogy az alperes a perbeli ingatlanra jogszabályellenesen jegyezte be a jelzálogjogot; ha ez a bejegyzés nincs, az egész ügyre nem került volna sor. Az alperes jogellenes magatartása miatt kára keletkezett, ami a következőkből áll: 30.000.000 forint elmaradt haszon (amit a dologi adóstól behajthatott volna), 900.000 forint lerótt kereseti illeték és 1.500.000 forint az alperesi ügyvédnek kifizetett ügyvédi munkadíj (ez utóbbi két tétel a dologi adós elleni perben merült fel mint tényleges kár).

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Vitatta, hogy államigazgatási jogkörben a felperesnek kárt okozott volna. Álláspontja szerint az alperes által eszközölt bejegyzés és a felperes kára között okozati összefüggés nincs. A kár bekövetkeztét és összegét is vitatta.

Előadta, hogy amennyiben a felperes körültekintően jár el, úgy a fedezetként megjelölt ingatlan tulajdoni lapját és az okirattárat is megtekintette volna. Ennek hiányában a Ptk. 340. § (1) bekezdése alkalmazandó. Az engedményezett követelés bizonytalan követelésként lett átruházva, így a felperesnek számolnia kellett azzal, hogy az engedményezett követelés beszedése elmaradhat. Sőt, a felperes úgy vásárolt követelést, hogy az - az adós cég megszűnése miatt - már vásárláskor behajthatatlan volt. Az engedményezési szerződés erre tekintettel lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért semmis.

Az alperes eltúlzottnak tartotta továbbá a felperesi - a megbízási szerződés szerinti - ügyvédi munkadíjat is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.900.000 forintot és ennek 2005. április 19. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát és 300.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy a le nem rótt, összesen 900.000 forint illetékből 726.000 forintot külön felhívásra az államnak fizessen meg, míg 174.000 forint kereseti illetéket az állam visel. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Jogi indokolása szerint a kereset jogalapja a Ptk. 349. § és 339. § alapján fennáll. Az alperes azzal, hogy nem észlelte a jelzálogjog-szerződés részleges érvénytelenségét, vagyis azt, hogy a zálogkötelezett aláírása az okiratról hiányzik, és emiatt az Á. Rt. jelzálogjogosult javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, jogellenesen járt el. E körben utalt az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5. § (1), (2) és (3) bekezdéseire, valamint a 32. § (1) és (2) bekezdésekre, továbbá a 39. § (3) bekezdés d) pontjára. Az alperes terhére róttta azt is, hogy miután már egyértelmű tudomása volt arról, hogy a jelzálogjog-szerződés érvénytelen, ennek ellenére a jelen per folyamatban léte alatt 2005. augusztus 23-án a felperes javára a jelzálogjogot szintén bejegyezte. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes a jogellenes magatartással létrejött felelősségét nem háríthatja arra a felperesre, aki a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogosulttól vásárolta meg a követelést, és úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy önmagában az a körülmény, miszerint a követelés engedményezésére az adós felszámolásának befejezését követően került sor, nem eredményezi a követelés megszűnését. A követelés mindössze behajthatatlan lesz az adós vonatkozásában, de annak engedményezése nem kizárt. Ezt követően megállapította: azzal, hogy az alperes jogellenes magatartásával bejegyezte az érvénytelen okirat alapján a jelzálogjog-jogosultságot H. J. ingatlanára, majd a jogutódlások során újra és újra bejegyezte a jelzálogjog-jogosultságokat, a felperest abba a helyzetbe hozta, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében olyan jogot szerezzen meg, amelyet aztán a szerződés érvénytelensége miatt érvényesíteni a kötelezetten nem tud. Az okozati összefüggés ennél fogva fennáll.

A bíróság a becsatolt iratokból megállapította azt is, hogy a jogellenes magatartással okozati összefüggésben áll a dologi adóssal szembeni per, amelyben 900.000 forint illetéket kellett a felperesnek jogerős ítélet alapján megfizetnie, valamint 1.500.000 forintot ügyvédi munkadíjként. E tekintetben a kár összege bizonyított volt a Pp. 164. § (1) bekezdésre figyelemmel. Az elsőfokú bíróság nem értett egyet azonban azzal a felperesi állásponttal, hogy elmaradt haszna merült fel, ami az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a forgalmi értéke (35.000.000 forint), melyre egyébként bizonyítási indítványt nem is terjesztett elő. A felperes követelése ezzel szemben bizonytalan követelés az engedményezési szerződés szerint is, melyben üzleti kockázat van. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság szerint az adott tényállás alapján csak a ténylegesen beállt vagyonsökkenés állapítható meg kárként, amely nem vitásan 500.000 forint (a követelés ellenértéke). Így tehát az elsőfokú bíróság a három tétel összegeként 2.900.000 forintot látott megítélhetőnek

azzal, hogy ezután a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint jár a keresettel egyező időponttól a késedelmi kamat.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy az ítélet tábla az alperest terhelő marasztalási összeget 28.750.000 forinttal és járulékaival emelje fel. Bejelentette perköltség-igényét is.

A felperes szerint az elsőfokú bíróság tévedett a kárösszegezéséről. Megállapítása során. Nem kétséges ugyanis, hogy szabályos földhivatali bejegyzés esetén a felperes által a dologi adós elleni per eredményeként végrehajtási eljárás indulhatott volna, amely során ingatlan-végrehajtásra került volna sor. A végrehajtási eljárásban a felperest - mint első helyi jelzálogjog-jogosultat - megillette volna az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárnak a jelzálogjoggal biztosított tulajdoni hányadára eső része, vevő hiányában pedig a felperes a Vht. szabályi alapján a követelés beszámításával az ingatlan 1/2 részét megvásárolhatta volna. Így tehát a felperes követeléséhez készpénzben vagy vagyontárgyban mindenképpen hozzájutott volna. Az, hogy erre nem került sor, az a felperes részéről olyan elmaradt vagyoni előny, amelyért az alperes kárfelelősséggel tartozik. Ebből a szempontból közömbös, hogy mennyiért vásárolta meg a követelést a felperes, azt kell vizsgálni, hogy milyen összeghez juthatott volna hozzá. A megtérülés elmaradása nem a követelés bizonytalan voltára, hanem az alperes jogellenes magatartására vezethető vissza. Az összegezését a közös tulajdon megszüntetési perben szerzett szakértői vélemény alapul vételével meg lehet állapítani, bár egyebekben a felperes jelen perben újabb szakértő kirendelésére is tett indítványt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú költségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint a felperes az elsőfokú eljárásban határozott indítványt nem terjesztett elő és az igényelt kár összegét nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az alperest 2.900.000 forintban és ennek 2005. április 19. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatában marasztaló rendelkezése, ezért az ítélet tábla azt nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítélet tábla a döntéssel is egyetért, annak indokait azonban csak részben osztotta.

A Fővárosi Ítélet táblának a fellebbezésben 750.000 forinttal leszállított kereset megalapozottságáról kellett döntenie (Pp. 247. § (1) bekezdés b) pont). Ezen belül az alperesi jogellenes magatartás megállapításával, a követelésnek az adós cég felszámolása esetén való fennmaradása kimondásával és a Ptk. 340. § (1) bekezdés jelen esetre vonatkozó alkalmazhatatlanságával az ítélet tábla egyetért, ezért e körben a további indokolást mellőzi (Pp. 254. § (3) bekezdés).

Nem ért egyet azonban azzal, hogy az elsőfokú ítéletben megítéltet meghaladó kereset tekintetében csupán az összecszerűség bizonyítatlanságáról lenne szó.

A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán elmaradt vagyoni előnyt is meg kell térítenie a kárt okozó személynek. A keresetben megjelölt elmaradt haszon az az összeg, amit a felperes a dologi adóستól behajthatott volna. Az engedményezett követelés zálogkötelezettől való behajthatatlanságának az oka azonban az volt, hogy a felperes az engedményezéssel a Ptk. 329. § (1) bekezdés ellenére nem szerezte meg a perbeli ingatlanra vonatkozó jelzálogjog jogosultságot, mégpedig az eredeti jogosult által kötött zálogszerződésben rejlő okból.

A felperes tehát mint engedményes - a perbeli többszöri engedményezés folytán - ugyan a régi jogosult helyébe lépett, de mivel jogerős ítélet által kimondottan a megszerzett követelést biztosító jelzálogjog nem jött létre, az a felperesre nem is szállhatott át. A devizahitel- és zálogszerződés létrejöttkor (1993. február 15.) hatályos Ptk. 266. § (2) bekezdése szerint ugyanis jelzálogjog alapításához a zálogszerződés írásba foglalása és a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Mivel pedig a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érvényes szerződés hiányában nem keletkeztetett jelzálogjogot, ezért jogszerűen ennek engedményezésére sem kerülhetett sor. A szerződés hibáját azonban nem az alperes okozta, az engedményezett követelésnek a dologi adóستól való behajthatatlansága nem az ő jogellenes magatartására vezethető vissza. A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti konjunktív feltételek közül tehát hiányzik az okozati összefüggés a felperesnél egyébként ténylegesen jelentkező elmaradt haszon tekintetében.

Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság azon álláspontja, miszerint az alperes a felperes javára szóló jelzálogjog bejegyzést jogellenesen eszközölte, téves az alábbiak miatt.

A Ptk-nak a perbeli zálogszerződés megkötésekor hatályos 251. § (5) bekezdése szerint a követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. Ezzel egyezően a Ptk. 329. § (1) bekezdése értelmében az engedményezéssel az engedményes a régi jogosult helyébe lép és átszállnak rá a követelést biztosító zálogjogból eredő jogok is.

E jogszabályokból következik, hogy a földhivatalnak az új jelzálog-jogosultakat az eredeti ranghelyen be kellett jegyeznie, hiszen a jelzálogjog létre nem jöttét megállapító jogerős ítélet nem rendelkezett az eredeti jelzálogjog bejegyzés törléséről; az alperes pedig nem volt abban a helyzetben, hogy a hibás bejegyzést maga korrigálja.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az alperes jogellenes magatartása nem a felperes elmaradt haszonban jelentkező kárával, hanem csupán az engedményezési szerződés megkötéséből eredő kárával van okozati összefüggésben: ezért döntött helyesen az elsőfokú bíróság, amikor az engedményezési szerződés szerinti ellenértéket tekintette alapos kárigénynek. Ezt

egyébként alátámasztja a felperes azon előadása is, miszerint „ha ez a bejegyzés nincs, az egész ügyre nem került volna sor”.

A fenti indoklásbeli kiegészítéssel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdés szerint köteles a másodfokú perköltség viselésére, ennek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységre figyelemmel határozta meg.

A tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel feljegyzett fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén és a Pp. 78. § (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2007. október 9.

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

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: