

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.III.20.619/2010/6.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Füsthly Zsolt ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felperesnek a felülvizsgálati eljárásban jogtanácsos által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Bíróság előtt 24.P.23.849/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.331/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által 21. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 5.000 (Ötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s

A felperesek az 1994. március 21. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a perbeli ingatlant, amelynek térmértéke a Fővárosi Kerületek Földhivatalának akkori adatai szerint 762 négyzetméter volt. A Fővárosi Kerületek Földhivatala a 90/1996. számú határozatával a perbeli ingatlan területét 762 négyzetméterről 699 négyzetméterre igazította ki. A 2001. október 20-án kelt 3083/1/2001. számú határozat szerint a perbeli ingatlan területe módosult 699 négyzetméterre. A határozat ellen benyújtott kijavítási kérelmet a Fővárosi Kerületek Földhivatala elutasította, majd a felperesek mindkét kiigazító határozattal szemben fellebbezéssel éltek. A Fővárosi Földhivatal a 2005. december 14-én meghozott 458/2005. számú határozatában a fellebbezést elutasította és a Fővárosi Kerületek Földhivatalának „4318/2/2005. (a 90/1996. számú határozatra is kiterjedően) számú elsőfokú határozatának

rendelkezéseit hatályában fenntartotta". A határozat indokolása szerint a jelenleg hatályos digitális térképi ábrázolás megegyezik a tényleges használattal és a korábbi sztereografikus térképi ábrázolással is. A térképet felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba nem terheli.

A felperesek a keresetükben 201.000 forint és ennek az 1994. március 21-étől járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték az alperes kötelezését a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján. Hivatkoztak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban lévő, korrigált négyzetméter ismerete esetében az ingatlanért alacsonyabb vételárat fizettek volna. Káruk azzal keletkezett, hogy a földhivatal térképezési hibája miatt tulajdonjuk jelentősen csorbult. Utaltak az Alkotmány 13. §-ára és a 8. §-ának (2) bekezdésére is.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy a felperesek vásárlási szándékát az ingatlan területmértéke nem befolyásolta, hiszen azt megtekintés után vették meg, a Ptk. 349. §-ában előírt feltételek pedig nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az alperes sem vitatta, hogy térképezési hibát vétett, ebből eredően azonban a felpereseket ténylegesen kár nem érte, ezért a kártérítés iránti keresetük alaptalan. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy miután a felperesek ingatlanának nagysága a valóságban nem csökkent az Alkotmánynak a hivatkozott előírásai nem sérülhettek.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben, hogy a felperesek vagyonában értékcsökkenés nem következett be. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény (Ft.tv.) 11. §-ának (7) bekezdése értelmében felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba esetén az ingatlanügyi hatóság az alaptérképet, illetve a hozzátartozó területi adatokat bármikor hivatalból is kijavíthatja, míg az e törvény végrehajtására kiadott 16/1997. (III.5.) FM rendelet 23. §-ának (1) bekezdése szerint a felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása nem érinti és nem változtatja meg a természetben határvonalat és a birtoklási viszonyokat. A másodfokú ítélet indokolása szerint az Alkotmány 13. §-a (2) bekezdésének még analóg alkalmazása sem jöhet szóba, mert kisajátítás nem történt, a PK 265. számú állásfoglalásban kifejtettek pedig a perbeli jogvita elbírálásánál nem irányadóak.

A jogerős ítélet ellen a felperesek felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő elsődlegesen a keresetüknek helyt adó,

másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasító döntés meghozatala érdekében. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet eljárási és anyagi jogi szempontból is jogszabálysértő. A bíróság a tényállást nem tárta fel teljeskörűen, a megállapított tényállás logikai ellentmondásokat és iratellenes megállapításokat tartalmaz, illetőleg a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésén alapul. Mindezzel a jogerős ítélet a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében és a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat sérti. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet tévesen utasította el a keresetet az Ft.tv. 11. §-ának (7) bekezdése alapján, mert a „hibakiigazító” határozat 1996. június 7-én, azaz a törvény hatályba lépése előtt kelt. A keresetet elutasító döntés a korábban hatályos 51/1979. (XII.20.) MT rendelettel módosított 12/1969. (III.11.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 4/1980. (I.25.) MÉM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján sem utasítható el. A rendelet meghatározza a területszámítás megengedett hibahatárait, és a térképezési, területszámítási hiba csak a megengedett hibahatárokon belül nem járt következménnyel. Az adott esetben azonban a hiba jóval nagyobb, mintegy 9%-os területcsökkenést jelentett. A kártérítés iránti igényt elutasító jogerős ítélet ezért ellentétes a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésével, 349. §-ának (1) bekezdésével és a 355. §-ának (4) bekezdésével. A felperesek szerint a köztudomású tényeknek ellentmond és ezért a Pp. 163. §-ának (3) bekezdésébe ütközik az a megállapítás, hogy a vagyonban értékcsökkenés nem következett be, nem hagyható ugyanis figyelmen kívül, hogy az ingatlan vásárlásakor az egyik alapvető szempont a területnagyság. A vételár meghatározása is a területmértékhez igazodik. A bíróság a jogerős ítélet meghozatalakor nem vette figyelembe, hogy a bírói gyakorlatban több esetben kártérítési felelősség alapján marasztalták a térképezési, területszámítási hibát vétő földhivatalokat (KGD 1992/231., KGD 2003/11., LB-H-PJ-2009-134. számú határozat). A felperesek szerint a Legfelsőbb Bíróság PK 265. számú állásfoglalásának figyelembevételére azért szükséges, mert eszerint a nyilvántartási térkép esetleges hibája a bejegyzett jog sérelmével jár. Miután ez a sérelem az alperes károkozó magatartására vezethető vissza, így nyilvánvalóan fennáll a kártérítő felelőssége. A felperesek kifogásolták továbbá, hogy a bíróság nem foglalkozott a Strasbourgi Emberi Jogi Bíróság gyakorlatának elemzésével sem. A jogerős ítéletben kifejtett álláspont a demokratikus jogállamiság elvébe és a jogbiztonság elvébe ütközik, hiszen az álláspontnak megfelelően arra is jogszerű lehetőség lenne, hogy a földhivatal az ingatlan területének 90%-os csökkentése tárgyában hozzon kiigazító határozatot, ami nyilvánvalóan sértene az Alkotmány 2. §-át, közvetve a 13. §-ának (1) bekezdését, illetőleg a 8. §-ának (2) bekezdését.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Az alperes szerint a felperesek azt a területet tartják tulajdonukban, amit megvettek, őket kár nem érte és a felülvizsgálati kérelemben kifejtettek a megengedett hibahatárokról érdektelenek.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Nem volt vitatott a perben, hogy az alperes a felperesek ingatlana tekintetében korábban elkövetett térképezési és területszámítási hiba miatt olyan kiigazító határozatot hozott, amelynek következtében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett teleknagyság csökkent. A felülvizsgálati kérelem arra helyesen utalt, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala 90/1996. számú határozatának meghozatalakor, 1996. június 7-én nem a 458/2005. számú határozat indokolásában hivatkozott, a földmérési és térképezési tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény volt hatályban, a terület kiigazítását a korábbi határozat idején hatályos 4/1980. (I.25.) MÉM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése tette lehetővé. Téves a felpereseknek azonban az az állítása, hogy a jogerős ítélet a keresetet a helytelenül megjelölt Ft.tv. 11. §-ának (7) bekezdése alapján utasította el. A kereset elbírálása szempontjából nem annak volt jelentősége, hogy a terület kiigazítására melyik jogszabály alapján került sor, és nem kellett foglalkozni a bíróságnak a megengedett hibahatár és a PK 265. számú állásfoglalásban kifejtettekkel sem. A területnagyság kiigazítására a földhivatalnak volt jogi lehetősége az említett állásfoglalásnak és az úgynevezett földmérési hibahatárnak pedig a szomszédos földrészletek közötti határvonal vitatása esetén van jelentősége. A telek határvonala azonban a perben nem volt vitatott, nem a telekhatárok kijelölését kellett vizsgálni, hanem azt, hogy a csökkentett területnagyság feltüntetéséről szóló határozat miatt az alperest kártérítési felelősség terheli-e.

Az alperes államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelőssége akkor állapítható meg, ha a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében írt feltételek mindegyike fennáll. A jogerős ítélet megalapozottan, jogszabálysértés nélkül állapította meg az együttes feltételek hiányát és helyesen utasította el a keresetet amiatt, hogy a felpereseknek nincs az alperes kifogásolt magatartásával okozati összefüggésben álló kára. Tény, hogy az ingatlan vételárát a telek nagysága befolyásolja. **H. Gy.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye is utal erre, de megállapítja azt is, hogy amennyiben a valóságban a telek 1994-ben, a felperesek adásvételi

szerződésének megkötése idején is 699 négyzetméter méretű volt, úgy már az ingatlan értékének befolyásolása szakmai szempontból nem egyértelmű. A lefolytatott bizonyítás alapján, a rendelkezésre álló bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti értékelésével a jogerős ítélet megalapozottan állapította meg, hogy a megtekintett állapotban megvásárolt ingatlan birtokba vehető nagysága a térképezési hiba után nem változott és nincs adat arra sem, hogy a vételár kialakítása négyzetméterenkénti forgalmi érték alapján történt volna. Önmagában az, hogy hogyan viszonyul a vételár a szerződés alapján ténylegesen birtokba vehető ingatlan nagyságához, az eladó és a vevő közötti jogviszonyt érinti. A kereset alapján a felpereseknek olyan vagyonszökkenést kellett volna bizonyítaniuk, amelyet az alperes jogellenes magatartása okozott; a terület nagyságának kiigazítása nem tekinthető ilyennek. Nem vezethető le a károkozás az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéből sem, figyelemmel arra, hogy a közhitelesség a bejegyzett jogokhoz és a feljegyzett tényekhez fűződik, az ingatlan nagysága azonban adat, amellyel szemben az ellentétes adat fennállása bizonyítható (KGD 2009.100.).

A kisebb területnagyság feltüntetése az építkezést sem befolyásolta, az I.r. felperes nyilatkozata szerint a csökkentés ténye és a beépítési százalék nem okozott problémát (4. számú jegyzőkönyv). Az I.r. felperes előadta azt is, hogy az adásvétel során a teljes telket körbejárták, a telekhatárt kidőlt kerítések mutatták. Az eladó, **T. J.** tanú vallomása szerint az adásvétel idején a telek körül volt kerítve. Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet megalapozottan állapította meg, hogy a felperesek pontosan ismerték, hogy a kifizetett vételár ellenében mekkora ingatlant vehetnek birtokba és ez a helyzet nem változott, a birtokolt terület az alperes határozata folytán nem csökkent.

A jogerős ítélet nem sérti az Alkotmánynak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt rendelkezéseit sem. Nem sérült a felpereseknek a tulajdonhoz való joga, illetőleg az alperes a tevékenységével a felperesek alapvető jogát nem korlátozta és nincs szó kisajátításról sem. A hivatkozott legfelsőbb bírósági eseti döntések eltérő tényállás folytán az adott esetre nem irányadóak. Az alperes az eljárásával nem tulajdonjogot vont el, hanem a jogszabály által szabályozott módon a térképezési hibát korrigálta úgy, hogy ez a természetbeni használatot nem érintette, e tevékenységével pedig a felpereseknek bizonyított kárt nem okozott.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes

*felpereseket az alperes felülvizsgálati költségének a
megfizetésére.*

Budapest, 2010. október 20.

*Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró*

A kiadmány hitelével:

bírószági tisztviselő