

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Csáji László Koppány ügyvéd által képviselt felperesnek, az ismeretlen helyen tartózkodó I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű, III. rendű, a dr. Kárpáti Miklós ügyvéd által képviselt IV. és V. rendű, a dr. Salamon Edit ügyvéd által képviselt VI. rendű, a dr. Borsos József jogtanácsos által képviselt VII. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2009. december 1. napján meghozott, 62.P.632.162/2004/96. számú ítélete ellen, a felperes részéről 98. és 101. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

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

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a IV-V. rendű alpereseknek 280.000 (kettőszáznyolcvanezer) forint, a VI. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint, a VII. rendű alperesnek pedig 40.000 (negyvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1996. május 8-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a Budapest ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakást. A bíróság a felperest 1998. május 18-án előzetes letartóztatásba helyezte. A felperes a lakás gondozásával, rendben tartásával a II. rendű alperest bízta meg. A II. rendű alperes a lakásba beköltözött. Ezt követően ismerkedett meg az I. rendű alperessel. Az I. rendű alperes az 1999. december 20-án megkötött adásvételi szerződéssel 5.000.000 forint vételár ellenében az ingatlant eladta a III. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés megkötésekor az I. rendű alperes egy, a felperes személyi adatait tartalmazó, hamisított személyi igazolvánnyal igazolta magát. A földhivatal a III. rendű alperes tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján 2000. február 14-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A III. rendű alperes az 1999. december 30-án kelt adásvételi szerződéssel 6.400.000 forint vételár ellenében a IV. és V. rendű alperesekre ruházta át az ingatlan tulajdonjogát. A IV. és V. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba 2000. június 8-án került sor. A felperes, miután tudomást szerzett lakásának eladásáról, büntető feljelentést tett. Barátai útján, 2000 őszén erről tájékoztatta a IV. és V. rendű alpereseket is. Mindezek után a IV. és V. rendű alperesek a 2000. december 12-én kelt adásvételi szerződéssel a lakást eladták a VI. rendű alperesnek 8.350.000 forint vételárért. Az I. rendű alperest az ellene indított büntetőeljárásban a bíróság jogerős ítéletével jelentős értékre elkövetett csalás és két rendbeli közokirat hamisítás büntetében mondta ki bűnösnek.

A felperes a keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az I. és III. rendű alperesek között, a III. és a IV-V. rendű alperesek között, valamint a IV-V. rendű és a VI. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenek. Kérte, hogy a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról. Ennek keretében rendelje el a VI. rendű alperes tulajdonjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket használati díj megfizetésére arra az időszakra, míg az egyes alperesek az ingatlant használták. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az I-II., a IV-V. és a VII. rendű alpereseket 9.000.000 forint kártérítés és utána 2000. november 22-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére. Az I-II. rendű alperesek felelősségét arra a tényre alapította, hogy ők közösen adták el a felperes tulajdonában lévő ingatlant. A IV. és V. rendű alperesekkel szembeni követelésének alapjául azt jelölte meg, hogy a IV. és V. rendű alperesek tudtak arról, hogy probléma van az ingatlan tulajdonjogával, ennek ellenére eladták a lakást a VI. rendű alperesnek. A felperes jogi álláspontja szerint a tudomásszerzés időpontjában a IV. és V. rendű alperesek rosszhiszeműekké váltak, ezért a Ptk. 195. § (2) bekezdése alapján az így okozott kárt kötelesek megtéríteni. Kifejtette, hogy a IV. és V. rendű alperesek nem voltak az ingatlan jóhiszemű szerzői, mert a III. rendű alperes tulajdonjoga az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában még nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Emiatt a IV. és V. rendű alperesekre nem vonatkozik az Inytr. 5. § (3) bekezdése. A IV. és az V. rendű alperesek a kárt azzal okozták, hogy eladták az ingatlant és ezzel megghiúsították az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását. A felperes a VII. rendű alperessel szemben arra hivatkozott, hogy a VII. rendű alperes

az I. rendű alperessel szemben indult büntetőeljárásban elmulasztotta az 1973. évi I. törvény 106. § (1) bekezdésében és 107/A. § (1)-(6) bekezdéseiben írt intézkedéseket. Nem rendelte el haladéktalanul a perrel érintett ingatlan zárlatát, és nem rendelt el biztosítási intézkedést sem. Ezekkel a mulasztásaival lehetővé tette azt, hogy a VI. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes nem bizonyította sem a károkozást, sem pedig azt, hogy az I. rendű alperes a lakást életvitelszerűen használta. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította a kár összegét és a használati díj mértékét sem.

A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult. Védekezésében előadta, hogy nem tudott a felperes lakásának eladásáról, és abban nem működött közre.

A III. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. és az V. rendű alperesek ellenkérelmükben ugyancsak a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva és ellenérték fejében szerezték meg. Jóhiszemű szerzésük alátámasztására előadták, hogy a III. rendű alperes a bejegyzett tulajdonossal megkötött adásvételi szerződéssel és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét széljegyként tartalmazó tulajdoni lappal igazolta a lakás tulajdonjogának a megszerzését. Hivatkoztak arra, hogy a törlési kereset megindítására az Inyvtv-ben megállapított hároméves jogvesztő határidő tulajdonjoguk bejegyzése óta eltelt, ezért tulajdonjoguk törlése nem rendelhető el. Álláspontjuk szerint velük szemben a kártérítés egyik feltétele sem áll fenn. Ellenkérelmükben azzal érveltek, hogy a felperes kára akkor következett be, amikor az I. rendű alperes eladta az ingatlant. Ebben azonban ők nem működtek közre. A per eldöntése szempontjából közömbös, hogy az ingatlan eladásakor jóhiszeműek voltak-e vagy sem. Kifejtették, hogy a felperes tulajdonjogát akkor sem lehetne visszaállítani a jogvesztő határidő eltelte miatt, ha ők az ingatlant nem értékesítették volna. Ennek következtében nem okoztak kárt a felperesnek az ingatlan eladásával.

A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelme szintén a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. A VI. rendű alperes védekezésében arra hivatkozott, hogy az ingatlan jóhiszemű szerzője volt, és a törlési kereset megindítására rendelkezésre álló jogvesztő határidőt a felperes elmulasztotta.

A VII. rendű alperes az ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 349. §-ában meghatározott feltételek egyike sem áll fenn. Előadta, hogy a felperes nem élt jogorvoslással a VII. rendű alperes terhére rótt mulasztásokkal szemben, ezért kártérítés iránti igényt nem érvényesíthet. Jogi álláspontja szerint sem a zár alá

vétel, sem a biztosítási intézkedés törvényben meghatározott feltételei nem álltak fenn. Zár alá vétel vagy biztosítási intézkedés a terhelt vagyona rendeltető el, a perrel érintett ingatlan azonban nem volt az I. rendű alperes vagyona.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 9.000.000 forintot, utána 2000. november 22-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot, valamint 562.500 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest kötelezte perköltség megfizetésére a IV., V., VI. és a VII. rendű alperesek javára. Rendelkezett ezen kívül az illeték és az állam által előlegezett költség viseléséről. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes keresete törlési kereset, amelyre vonatkozóan alkalmazni kell az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontját és 63. §-át is. A Legfelsőbb Bíróság polgári kollégiumának II/2005. számú kollégiumi véleményében foglaltakra utalva kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző fél az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól is megszerezheti, ha a törlési per feltételei nem állnak fenn. Megállapította, hogy az I. és a III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos 1972. évi XXXI. tv. 2. § (2) bekezdése értelmében a III. rendű alperes jóhiszemű jogszerző volt. A III. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 2000. február 14-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért vele szemben ettől számított három évig volt lehetőség a törlési kereset megindítására. Ezt a határidőt a felperes elmulasztotta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a IV. és V. rendű alperesek is jóhiszemű szerzők voltak. Az ingatlan tulajdonjogát ellenérték fejében szerezték, a III. rendű alperes pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal kötött adásvételi szerződéssel igazolta a tulajdonszerzését. Később a III. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint a IV. és V. rendű alperesek jóhiszemű szerzését nem befolyásolja, hogy utóbb tudomást szereztek az ingatlan korábbi eladásával kapcsolatos problémákról. A VI. rendű alperes szintén ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett IV. és V. rendű alperesektől vásárolta meg a lakást. Ezért a VI. rendű alperes is jóhiszemű szerzőnek minősül. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a közvetett jogszerzőkkel szemben is elmulasztotta a törlési per megindítására megszabott határidőt, ezért a törlésre irányuló keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság érvelése szerint a felperes a határidő elmulasztása miatt az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását eredményesen nem kérheti. Az ingatlan a tulajdonjogának törlésekor kikerült a felperes tulajdonából, ezért a használati díj iránti igény sem megalapozott. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes bűnösségét megállapító jogerős ítélet alapján úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes a lakás eladásával bűncselekményt megvalósítva okozott kárt a felperesnek. A felperes vagyona a lakás értékével csökkent, ezért a felperes kárának összege megegyezik a lakás forgalmi értékével. A büntetőeljárásban megállapított 9.000.000 forint forgalmi értéket az alperesek nem tették vitássá. Az I. rendű alperes a kárt a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni. Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes kártérítési felelősségét azért nem találta megállapíthatónak, mert a II. rendű alperes a lakás értékesítésében nem vett részt, nem okozott kárt a felperesnek. Kifejtette,

hogy a felperes kára akkor következett be, amikor az I. rendű alperes a lakást eladta a III. rendű alperesnek, és az kikerült a felperes tulajdonából. A lakás továbbértékesítésének azért nem tulajdonított jelentőséget, mert álláspontja szerint a határidőben megindított törlési kereset az értékesítés ellenére is lehetővé tette volna az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását. A VII. rendű alperes felelősségével kapcsolatban kifejtette, hogy a kár korábban bekövetkezett, mint azok a mulasztások, amiket a felperes a VII. rendű alperes terhére ró. Az eredeti tulajdoni állapot helyreállításának nem az volt az akadálya, hogy a büntügyi zárlat, illetve biztosítási intézkedés elrendelésére nem került sor, hanem az, hogy a felperes a perindítási határidőt elmulasztotta.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében a II., IV., V. és VII. rendű alperesek I. rendű alperessel egyetemleges kártérítésre kötelezését, a használati díj iránti keresetének való helyt adást és az alperesek perköltségben marasztalását kérte. A fellebbezésben kifejtett álláspontja szerint a II., IV-V. és VII. rendű alperesek felróható magatartása is közrehatott a felperes kárának bekövetkezésében. A II. rendű alperessel szemben arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperes a lakás felelős őrzője volt. Azzal, hogy kulcsot adott az I. rendű alperesnek és az I. rendű alperest a lakásba beengedte, megszegte a felelős őrzés szabályait, és ezzel kárt okozott. A IV. és V. rendű alperesekkel szemben továbbra is arra hivatkozott, hogy ők nem voltak a lakás jóhiszemű szerzői. A III. rendű alperes ugyanis, akitől ők az ingatlant vásárolták, nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Emiatt a IV. és az V. rendű alperesekre nem alkalmazható az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése, velük szemben határidő nélkül lett volna lehetőség a törlési per megindítására. A IV. és V. rendű alperesek érvénytelen szerződést kötöttek a III. rendű alperessel, ennek megkötése nélkül a felperes tulajdonjoga visszajegyezhető lett volna. A VII. rendű alperessel szemben fenntartották azt a korábbi érvüket, hogy a VII. rendű alperes köteles lett volna haladéktalanul zár alá venni az ingatlant, vagy arra haladéktalanul biztosítási intézkedést elrendelni. Ezeknek a kötelező intézkedéseknek az elmulasztása tette lehetővé azt, hogy a IV. és V. rendű alperesek az ingatlant eladják a VI. rendű alperesnek. Ezáltal az intézkedések megakadályozhatták volna a kár bekövetkezését. A felperes okfejtése szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy a kár bekövetkezése kizárólag a perindítási határidő elmulasztására vezethető vissza. Előadta, hogy a kárt a felperes, valamint az I., II., IV., V. és VII. rendű alperesek magatartása közösen okozta, ez kármegosztást tesz lehetővé. A felperesi álláspont szerint azonban a felperes felróhatósága elenyésző, ezért a kármegosztás nem indokolt. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a II/2005. számú kollégiumi véleményt és az azon alapuló bírói gyakorlatot annak közzététele előtt nem ismerhette. Az előzetes fogva tartás miatt a felperes jogainak érvényesítésében akadályozva volt, a büntetőeljárásban azonban előterjesztette a polgári jogi igényét. A felperes szerint a kár akkor következett be, amikor a IV. és V. rendű alperesek az ingatlant értékesítették a VI. rendű alperesnek. Ezért a 2000. január 11-től 2000. november 22-ig terjedő időszakban a IV. és V. rendű alperesek a lakás jogcím nélküli birtokosai voltak, emiatt használati díjat kötelesek fizetni.

A fellebbezéssel szemben a IV. és V. rendű alperesek terjesztettek elő ellenkérelmet, amiben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalást kérték. Ellenkérelmükben hivatkoztak az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira.

A felperes a fellebbezésében nem támadta az első fokú ítélet szerződés érvénytelenségének megállapítására és az eredeti tulajdoni állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmeket elutasító, valamint az I. rendű alperest marasztaló rendelkezéseit. Ezek a rendelkezések fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (3) bekezdése értelmében első fokon jogerőre emelkedtek. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a fellebbezési kérelem keretei között, a II., IV., V. és VII. rendű alperesek egyetemleges kártérítési felelőssége, valamint a használati díj tekintetében bírálta felül.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A felperes fellebbezése arra irányult, hogy a bíróság kötelezze a II., IV., V. és VII. rendű alpereseket az I. rendű alperessel egyetemlegesen kártérítés megfizetésére. A II., IV. és V. rendű alperesekkel szemben követelése jogalapjaként a Ptk. 339. § (1) bekezdését, a VII. rendű alperessel szemben a Ptk. 349. § (1) bekezdését és 339. § (1) bekezdését jelölte meg.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felperes a II. rendű alperessel szemben a kártérítés iránti követelését arra a tényre alapította, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperest beengedte a lakásba, és az I. rendű alperesnek kulcsokat adott.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a felperes kára abból keletkezett, hogy lakásának a tulajdonjogát elvesztette, a lakás a vagyonából kikerült. A lakás tulajdonjogának elvesztése arra vezethető vissza, hogy az I. rendű alperes hamisított személyi igazolvány felhasználásával eladta az ingatlant a III. rendű alperesnek. Nem merült fel olyan peradat, ami azt támasztja alá, hogy a II. rendű alperes a lakás értékesítésében tevőlegesen részt vett, abban bármilyen módon közreműködött. Ezért a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a II. rendű alperes nem tekinthető károkozónak, és emiatt nem terheli felelősség a kár bekövetkezéséért.

Az I. rendű alperes lakásba való beengedése, valamint a lakás kulcsainak átadása az I. rendű alperesnek, a lakás birtoklásának és használatának átengedését, valamint a lakásban található ingóságok elvitelét tették lehetővé. Ezek a körülmények a lakás tulajdonjogának elvesztésében nem hatottak közre, a lakás birtoklásával, illetve az ingóságokkal kapcsolatos igényt a felperes a perben nem

érvényesített. Emiatt ezek a II. rendű alperes terhére rótt magatartások nem alapozzák meg a II. rendű alperes kártérítési felelősségét.

A felperes a kártérítés iránti követelését a IV. és V. rendű alperesekkel szemben arra alapította, hogy a IV. és V. rendű alperesek az ingatlan tulajdonjogát nem jóhiszeműen szerezték meg, ennek ellenére a lakást elidegenítették.

A IV. és V. rendű alperesek az 1999. december 30-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a lakást a III. rendű alperestől.

A szerződéskötés napján hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1972. évi 31. tvr. (a továbbiakban Inytvr.) 2. § (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

A szerződéskötés időpontjában a III. rendű alperes tulajdonjoga még nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek következtében a IV. és V. rendű alperesek az adásvételi szerződést nem köthették meg az ingatlan-nyilvántartásban bízva, csupán az I. és III. rendű alperesek által megkötött szerződés érvényességében, és a III. rendű alperes tulajdonjogának a későbbi bejegyzésében bízhattak. Emiatt a IV. és V. rendű alperesek nem minősülnek a lakás jóhiszemű szerzőinek.

Később a földhivatal bejegyezte a III. rendű, majd a IV. és az V. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2000. január 1-én hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) 2007. június 29-ig hatályos 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás - ha a törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

Az Inytv. 5. § (2) bekezdése értelmében az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

Az ingatlan-nyilvántartás hitelességéhez fűződő vélelem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére vagy kiigazítására irányuló perben dönthető meg.

A IV. és az V. rendű alperesek ugyan tudomást szereztek arról, hogy az ingatlan korábbi eladásával probléma van, a felperes azonban velük szemben tulajdoni igényt nem érvényesített, törlési pert nem indított. A IV. és V. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartás által hitelesen tanúsított tulajdonjoguk alapján a Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében jogosultak voltak az ingatlant értékesíteni, ennek nem volt

jogi akadálya. A lakás eladása a IV. és V. rendű alpereseknek nem felróható, ezért kártérítési felelősségük nem áll fenn.

A felperes a kártérítés iránti igényét a VII. rendű alperessel szemben arra alapozta, hogy a VII. rendű alperes a büntetőeljárásban elmulasztotta a perrel érintett ingatlan zár alá vételét, illetve a biztosítási intézkedés elrendelését.

A VII. rendű alperes a büntetőeljárásban közigazgatási hatóságként járt el, ezért a felperes és a VII. rendű alperes jogviszonyára a Ptk. 339. § (1) bekezdésében megállapított általános és a Ptk. 349. § (1) bekezdésében rögzített különös rendelkezések együtt irányadók.

A Ptk. 349. § (1) bekezdése kimondja, hogy államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

A Legfelsőbb Bíróság a KGD 1994. 68. számon közzétett eseti döntésében rámutatott arra, hogy a jogalkalmazási tévedések önmagukban nem alapozzák meg a közigazgatási szerv kártérítési felelősségét. A Legfelsőbb Bíróság a BH 1996. 311. számon közzé tett döntésében kifejtette, hogy a közigazgatási szerv kártérítési felelősségének megállapítására csak nyilvánvaló és kirívó jogsértés esetén van lehetőség. A bíróságok számára iránymutató határozatokból az a következtetés vonható le, hogy a közigazgatási szerv jogalkalmazó tevékenysége akkor felróható a közigazgatási szervnek, és akkor alapozza meg a szerv kártérítési felelősségét, ha a jogalkalmazás téves, és a téves jogalkalmazás nyilvánvaló és kirívó jogsértést valósít meg.

A 2003. július 1-jéig hatályos, a büntetőeljárásról szóló 1973. évi I. törvény (a továbbiakban Be.) 106. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy ha az eljárás olyan bűncselekmény miatt folyik, amellyel kapcsolatban vagyonek Kobzásnak, illetőleg vagyoni előny vagy elkobzás alá eső érték megfizetésére kötelezésnek van helye, továbbá, ha polgári jogi igényt érvényesítenek és tartani lehet attól, hogy a kielégítést megghiúsítják, a hatóság ezek biztosítására a terhelt egész vagyonának vagy egyes vagyontárgyainak zár alá vételét határozattal elrendelheti.

A Be. 107/A. § (1) bekezdése kimondta, hogy ha a zár alá vétel feltételeinek fennállása valószínűsíthető, a dolog elrejtése, rendelkezési jogának átruházása, elidegenítése, megterhelése, vagy ezek megkísérlése megalapozottan feltehető, a nyomozóhatóság, illetőleg az ügyész a zár alá vétel biztosítása, illetőleg a dolog elrejtésének, átruházásának, elidegenítésének vagy megterhelésének megakadályozása végett biztosítási intézkedést alkalmazhat.

A Be. 107/A. § (2) bekezdése értelmében a biztosítási intézkedés a terhelt ingó és ingatlan vagyona, hitelviszonyt, vagy tagsági jogot megtestesítő értékpapírai, értékpapírnak nem minősülő, de hitelviszonyt megtestesítő papírai, gazdálkodó

szervezet vagyonából megillető üzletrésze feletti rendelkezési jogának átmeneti, ideiglenes jellegű megakadályozása.

Ezekből a rendelkezésekből az állapítható meg, hogy zár alá a terhelt vagyona vehető, és biztosítási intézkedés is csak a terhelt vagyona rendeltető el. A büntetőeljárás az I. és a II. rendű alperesekkel szemben volt folyamatban, a perrel érintett ingatlan azonban nem tartozott egyikük vagyonába sem. Ezért a perbeli ingatlan zár alá vételére vagy arra vonatkozóan ideiglenes intézkedés elrendelésére nem volt a VII. rendű alperesnek jogi lehetősége.

Ebből az következik, hogy a VII. rendű alperes nem alkalmazta tévesen a jogszabály rendelkezéseit, a zár alá vétel, illetve a biztosítási intézkedés elrendelésének mellőzése a VII. rendű alperesnek nem felróható. Emiatt a VII. rendű alperest nem terheli kártérítési felelősség.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére a lakáshasználati díjat (a továbbiakban használati díj) köteles fizetni.

A Ptk. 99. §-a értelmében a tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A felperes használati díj iránti követelését a tulajdonjogára alapította. A kereseti kérelem teljesíthetősége körében ezért a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes tulajdonjoga meddig állt fenn, tulajdonjoga alapján meddig volt jogosult a perbeli lakás használatára.

Az ingatlan-nyilvántartás hitelességéhez fűződő vélelem megdöntése érdekében a törlési per megindítására a jóhiszemű közvetett jogszerzővel szemben az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése három év határidőt szab. A határidő eltelte után az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hitelességéhez fűződő vélelem megdöntésére törlési keresettel sincs lehetőség.

A földhivatal a felperes tulajdonjogát 2000. február 14-én törölte az ingatlan-nyilvántartásból. A VI. rendű alperes, mint jóhiszemű közvetett jogszerző tulajdonjogának a törlésére irányuló per megindítására megszabott határidőt a felperes elmulasztotta. Emiatt a felperes tulajdonjog bejegyzésének törléséhez fűződő, az Inyvtv. 5. § (2) bekezdés második mondatában megfogalmazott vélelem a továbbiakban nem dönthető meg. Ennek következtében a felperes tulajdonjoga 2000. február 14-től kezdve nem áll fenn.

Tulajdonjoga elvesztésének időpontjától a felperest nem illeték meg a tulajdonjogból eredő jogosultságok, így nem volt jogosult a lakás használatára, hasznosítására és hasznainak szedésére sem. Emiatt a felperest a tulajdonjogának törlését követő időszakra használati díj nem illeti meg.

A használati díjat csak a lakást ténylegesen használó személy köteles fizetni használatának időtartamára. A felperes az I. rendű alperes tagadásával szemben nem bizonyította azt, hogy az I. rendű alperes a lakást a felperes tulajdonjogának fennállása idején használta. A lakás alkalmoszerű, esetenkénti használata használati díj iránti igényt nem alapoz meg.

A II. rendű alperesnek a felperes ellenszolgáltatás kikötése nélkül engedélyezte a lakás használatát. Az ilyen jellegű ingyenes, meghatározott ideig, vagy az engedély visszavonásáig terjedő lakáshasználatra a Ptk. 583. § (1) bekezdésében körülírt haszonkölcsön szerződés szabályait kell alkalmazni. Ennek következtében a II. rendű alperes a használatra őt feljogosító, szerződésen alapuló jogcímmel rendelkezett, nem volt jogcím nélküli lakáshasználó. A szerződés utólag nem tehető visszterhessé, ellenszolgáltatás visszamenőlegesen nem követelhető.

A IV. és az V. rendű alperesek a lakást nem jogcím nélkül, hanem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjuk alapján birtokolták és használták. Ezért ők használati díj megfizetésére nem kötelezhetők.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest másodfokú perköltség megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. december 3.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró