

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Zolnay Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Kurucz Mihály (Vass, Réti és Kurucz Ügyvédi iroda) ügyvéd által képviselt Pest Megyei Földhivatal (1051 Budapest, Sas u. 19.) I.r. és **Pest Megyei Kormányhivatal** (1052 Budapest, Városház u. 7.) II.r. alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. szeptember 28. napján kelt 10. P. 22.158/2006/28. számú ítélete ellen a II.r. alperes 2010. október 28. napján 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és a keresetet a II. rendű alperessel szemben is elutasítja. A II. rendű alperest mentesíti az elsőfokú perköltség megfizetése alól.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül a II. rendű alperesnek 60.000 (hatvanezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állam javára az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon fizessen meg további 10.500 (tízezer-ötszáz) forint kereseti és 10.500 (tíz-ezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperes eredetileg 2002. október 15. napján előterjesztett keresetlevelében annak megállapítását kérte, hogy a II.rendű alperes neve (II.r. alperesi jogelőd) 32.564-2/1992. számú határozata téves bejegyzést tartalmaz, mert az abban megjelölt "....." hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{4}$ részének a felperes a tulajdonosa. Kérte a I.rendű alperes neve I.r. alperes 30.613-2/2002. számú határozatának hatályon kívül helyezését, továbbá államigazgatási jogkörben okozott kár címén 1.025.000 Ft,

ennek 2002. február 1. napjától számított évi 11 %-os kamata megfizetésére kötelezését. A 2006. október 25. napján előterjesztett keresetmódosításban konkrét kereseti kérelem nélkül arra hivatkozott, hogy **felpers elvált házastársa** a részére 2005. február 16. napján 850.000 Ft-ot megfizetett. Utóbb az általa kezdeményezett eredménytelen végrehajtás költségeként további 16.232 Ft-ot kért a keresetében „betudni”, valamint a **felpers elvált házastársa** által megfizetett 850.000 Ft-ot a Ptk. 293. §-a szerint kérte elszámolni. Keresetét a Ptk. 349. §-ára alapította. 2010. január 27. napján előterjesztett irattal a keresetét II.r. alperesként kiterjesztette a II.rendű alperes nevera az alperesek egyetemleges marasztalását kérve. A perbeli esetre még alkalmazandó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet szerinti közhitelesség elvének folyamatos biztosítása a II.r. alperes elsődleges fontosságú és felelősségteljes feladata, mely felett az I.r. alperesnek szakmai felügyeletet kellett gyakorolnia. Ha a közhiteles nyilvántartásba olyan adatok kerülnek, amelyek nem valósak illetve elmulasztanak olyan adatokat bejegyezni, amelyek vonatkozásában a II.r. alperest jogszabályi kötelezettség terheli, úgy ezen jogellenes magatartással okozati összefüggésben keletkezett kárra visszavezethető jogkövetkezmények alkalmazásának van helye. Aggálymentesen megállapítható, hogy a II.r. alperes által teljesített téves bejegyzéssel összefüggésben keletkezett a keresettel érvényesített kára.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kártérítésre irányuló keresetet időelőttinek minősítette mindaddig, amíg a felperes a közvetlen károkozóval, a felprees elvált házastársával szembeni igényét nem érvényesítette. Utóbb akként nyilatkozott, hogy a kereset mind a jogalap, mind az összecszerűség tekintetében részben megalapozott. 2005. január 1. napjától 175.000 Ft tőketartozást és ennek kamatait elismerte, csakúgy mint 16.232 Ft végrehajtási eljárás során felmerült költséget. Nem vitatta a II.rendű alperes neve jogellenes magatartását, de az okozati összefüggést e magatartás és a felperes kára között vitatta. Kifejtette, hogy a szerződést szerkesztő ügyvédnek is perben kéne állnia, mert az okiratszerkesztés során az ügyvédi törvénybe ütköző módon járt el, ami miatt a felperessel szemben kártérítési felelősség terheli. Ha ő a felperest tájékoztatja, hogy nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a felperes a vevő tájékoztatásával vagy közigazgatási jogorvoslattal megakadályozhatta volna az újabb tulajdonosváltást. Az ügyvéd perlését oly mértékben tekintette szükségesnek, hogy annak hiánya az eljárás folytatásának és az ítélet hozatalának akadálya. Utóbb védekezését azzal egészítette ki, hogy a felperes által sérelmezett magatartást a II.rendű alperes neve valósította meg, az I.r. alperes vonatkozásában a felperes jogellenes magatartást nem jelölt meg. A II.rendű alperes neve önálló jogi személyisége okán saját neve alatt perelhető, tevékenységéért az I.r. alperes nem tartozik kártérítési felelősséggel. Kifogásolta, hogy a felperes a közvetlen károkozókat (volt házastárs, szerződést szerkesztő ügyvéd) nem vonta perbe.

A II.rendű alperes neve II.r. alperes is a kereset elutasítását kérte, melyet arra alapított, hogy a felperes a vele szerződéses jogviszonyban álló volt házastársával illetve a megbízási szerződéssel jogviszonyban álló ügyvéddel mint károkozókkal

szemben az igényét nem érvényesítette. Nem vitatta, hogy jogszerűtlen határozatot hozott.

A Pest Megyei Bíróság 2010. szeptember 28. napján meghozott 10. P. 22.158/2006/28. számú ítéletével kötelezte a II.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 175.000 Ft-ot, ennek 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, 850.000 Ft után 2005. február 16. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá nettó 50.000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a II.r. felperessel (helyesen II. alperessel) szemben előterjesztett keresetet és az I.r. alperessel szembeni keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek nettó 100.000 Ft ügyvédi munkadíjat. Kötelezte a felperest, hogy az illetékeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 51.000 Ft eljárási illetéket az APEH-Illetékhivatal külön felhívására fizessen meg a Magyar Államnak, míg a II.r. alperes személyes illetékmentességére figyelemmel meg nem fizetett 10.500 Ft eljárási illetékről akként rendelkezett, hogy azt a Magyar Állam viseli.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperes a Ptk. 349. § (1) bekezdésében szabályozott különös feltételt teljesítette-e, és e tárgyban megállapította, hogy a felperes a rendelkezésére álló rendes jogorvoslatot igénybe vette, így megnyílt annak a lehetősége, hogy az alperessel, mint közigazgatási szervvel szembeni kártérítési igényét érvényesítse. Ezt követően a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősség fennállását vizsgálta azzal, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperes terhe volt annak bizonyítása, hogy az alperesek jogellenes magatartásával okozati összefüggésben keletkezett a kára. A felperes nem bizonyította az I.r. alperes jogellenes eljárását. Ugyanakkor az megállapítható volt, hogy a II.r. alperes tévedése okozta azt a helyzetet, ami a felperes kárát előidézte. Ez akkor is igaz, ha a felperes és a szerződést szerkesztő ügyvéd az együttműködési kötelezettség alapján körültekintőbben és időben eljárva észlelhette volna a II.r. alperes tévedését. Az a tény, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd megsértette a szakma szabályait, amikor úgy készített adásvételi szerződéseket, hogy a hatályos tulajdoni állapotnak a szerződéskötést követően késedelmesen nézett utána, nem mentesíti a II.r. alperest a téves bejegyzésből eredő kártérítési felelősség alól. Ha az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen jár el, a közhitelességben bízva maga is azt a helyzetet tapasztalta volna, amely a téves bejegyzés miatti valótlan állapotot tükrözte. A felperes - és ügyvédje - vitatható magatartása sem mentesíti a II.r. alperest a téves bejegyzésből eredő kártérítési felelősség alól, az általa szükségszerűen perbe állítandó alperesek perlése esetén sem. A felperes egyébként a szerződéses károkozóval (felpers elvált házastársával) szemben az igényét perben érvényesítette, a meg nem térült rész vonatkozásában végrehajtást kezdeményezett, azaz a tőle elvárható magatartást megtette. Az I.r. alperessel szembeni keresetet az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta. Az I.r. alperes mint felügyeleti szerv elismerte a II.r. alperes tévedését, egyben tájékoztatta a felperest, hogy a jogorvoslatot miként érheti el. Az I.r. alperes a

rendelkezésre álló jogszabályi környezetben megfelelő határozatot hozott és megfelelően járt el. Az elsőfokú bíróság a II.r. alperessel szembeni kereset -összepszerűségében és a megtérült összeg (850.000 Ft) kamata vonatkozásában - részben megalapozottnak találta.

A perköltségről a pervesztesség-pernyertesség aránya alapján döntött utalva a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletre.

A II.r. alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a kereset vele szembeni elutasítását, másodlagosan a megváltoztatást és a kereset elutasítását a 850.000 Ft után 2005. február 16. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki kamattal megegyező kamat tekintetében. Előadta, hogy a felperes elmulasztotta az adásvételi szerződést megszegő, így szerződéses károkozó vevő, társtulajdonos, továbbá az ügyvédi megbízási szerződést megszegő ellenjegyző ügyvéd, mint ugyancsak szerződéses károkozó perbevonását, ehelyett azonnal a szerződésen kívüli károkozó II.r. alperessel szemben érvényesített igényt. A társtulajdonos eladóval, illetőleg a szerződéses vevővel szembeni igény érvényesítésétől a felperes elállt. A szerződéses károkozó ügyvéddel szemben pedig nem érvényesített igényt. Az elsőfokú ítélet iratellenes, miáltal sérti a Pp. 206. §-át, másfelől jogellenes, mert a kártérítési igény érvényesítése tekintetében a szerződéses károkozók perben állása - a II.r. alperes szerint - kötelező, és ennek hiányában a felperes keresetlevelét a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja alapján el kellett volna utasítani. A vele szemben előterjesztett kártérítési követelés időelőtti. Az elsődleges fellebbezési kérelem azon alapult, hogy a felperes a szerződésen kívüli károkozó körzeti földhivatal előtt, illetőleg mellett elmulasztotta az ügyvédi megbízási szerződés alapján eljáró ügyvéd mint szerződéses károkozó elleni igényérvényesítést. E körben hivatkozott a felperes jóhiszeműségének hiányára. Előadta, hogy minden szerződő fél és az eljáró ügyvéd is tisztában volt a felperes tulajdonjogi helyzetével a vételár-előlegnek a felperesnek és tulajdonostársának történő kifizetésével, de kihasználva az ingatlan-nyilvántartási látszatot, úgy kötöttek újabb adásvételi szerződést, hogy a korábbi nem szüntették meg. Ezzel mind a vevők, mind a társtulajdonos, mind az ügyvéd megsértették az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeiket, együttesen jobb tudomásuk ellenére elvonták a felperesnek a vételárra vonatkozó igényét. Az ügyvéd nem pusztán súlyosan gondatlan magatartást tanúsított, hanem megszegte az adásvételi szerződés kiállítására és ellenjegyzésére irányuló felperessel megkötött megbízási szerződést. Nem tett fel kérdéseket a kizárólagosan bejegyzett tulajdonosnak az ingatlan-nyilvántartási állapot és a felek által egyezően előadott eltérő anyagi jogi állapot eltéréseinek okáról. Nem kereste a felperest a nyilvántartás és a szerződéses állapot közötti eltérés okainak tisztázására. Nem kísérelte meg a felperest értesíteni a váratlan, a korábbi szerződéstől eltérő jogállapot rendezésében jogai és törvényes érdekei megvédésében való közreműködésre. Ehelyett gyorsan és egy ilyen helyzetben minden elemi szakmai gondosságot nélkülöző módon közreműködött a felperes tudta nélkül olyan új szerződés kiállításában, ellenjegyzésében, a vételár fel nem vételében, amely a korábbi

megbízási szerződés megszegését jelenti, és közvetlen összefüggésben áll azzal, hogy a felperes nem kapta meg az őt szerződés alapján megillető vételárat. Előadta továbbá, hogy a vevő és az eladó társtulajdonos között szándékegység állt fenn abban, hogy a korábbi szerződéses nyilatkozataiktól eltérően kihasználják az ingatlan-nyilvántartási joglátszatot, és ezzel a felperes felé korábban vállalt kötelezettségeiket megszegve, új szerződést kössenek. A vevő megsértette az adásvételi szerződést és a felperes érdekeit, és ez a felperes oldalán bekövetkező kárral okozati összefüggésben áll. A szerződésen kívüli károkozó abban az esetben okozta volna a kárt, ha a vevő, a társtulajdonos és az eljáró ügyvéd nem tudott volna a nyilvántartással ellentétes jogállapotról, és pusztán a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban bízva járnak el. A tulajdoni lap tartalmáról a vevő és az eljáró ügyvéd az első szerződés megkötésének időpontját követően értesült, így mindkét féltől elvárható lett volna egyfelől az ellentmondás tisztázása, másfelől a felperesnek a jogszavatosság keretében tulajdonjoga igazolására való felhívása, és ezzel összefüggésben a figyelmeztetés a szerződésszegéssel kapcsolatos kártérítési elállási igényre. A vevő nem hivatkozhat arra, hogy nem tudott a tulajdoni lappal ellentétes tulajdoni helyzetről, hiszen azt a tulajdonostárs is megerősítette. A szerződő felek jobb és határozott tudomásuk ellenére nem tettek érdemi intézkedést a felperes jogainak védelmére, ehelyett a tulajdoni lap kiváltása után az ügyvédi megalapozatlan és jogsértő tényközlést követő 30 napon belül be sem várva a felperes reakcióját, közreműködtek egy új adásvételi szerződés megkötésénél anélkül, hogy a korábbi érvényesen létrejött szerződés megszüntetéséről rendelkeztek volna. A társtulajdonos felelőssége a Ptk. 4., 318., 215. és 339. §-ain, a vevő felelőssége ugyancsak a Ptk. 4. §-án, a 300. § (1) bekezdésén, 320-321., 334., 336. §-ain, a Ptk. 365. § (1), 367. § (2) bekezdéseiben, a 369. és 339. §-ain alapult. A felperes megindította ugyan a társtulajdonos és a vevő ellen a pert, de ott egyezséget kötött a társtulajdonossal, megerősítve ezzel a vevővel való korábbi szerződéskötést, de lemondott vele szemben mint szerződéses károkozóval szemben a kártérítési igényéről. Ezért nem érvényesíthet a II.r. alperessel szemben igényt.

A felperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

Felperesi fellebbezés hiányában az I.r. alperessel szemben a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés), a II.r. alperes fellebbezése folytán az őt marasztaló ítéleti rendelkezést bírálta felül a másodfokú bíróság.

A II.r. alperes vonatkozásában bekövetkezett jogutódlást a másodfokú bíróság 2011. március 1. napján meghozott 9. Pf. 21.945/2010/4-I. számú végzésével állapította meg.

A II.r. alperes fellebbezése a következők szerint alapos.

A másodfokú bíróság a tényállást a következővel egészíti ki. A Nagykáta Városi Bíróság 2004. szeptember 28. napján felvett 1. P. 20.577/2003/13. számú tárgyalási

jegyzőkönyve szerint a felperes és **felpers elvált házastársa** között a következő egyezség jött létre: **felpers elvált házastársa** kötelezte magát, hogy 2004. december 31. napjáig megfizet a felperesnek 1.025.000 Ft-ot kártérítés címén, mint a perbeli ingatlan felperest megillető $\frac{1}{4}$ vételár részletét. A feleknek a perbeli jogviszonyból eredően egymással szemben egyéb követelésük nincs.

A másodfokú bíróság a kártérítési felelősség feltételeinek fennállását illetően az elsőfokú bíróságtól eltérő álláspontot foglalt el.

A felperes a károsodását a II.r. alperes 1992. február 19. napján meghozott 32.564-2/1992. számú határozatára vezette vissza. E határozatot a meghozatala után a felperesnek és a szerződést szerkesztő ügyvédnek nem kézbesítették, az ezt igazoló vétív nem áll rendelkezésre. Amikor a felperes 2002-ben a határozatról tudomást szerzett, a fellebbezés jogorvoslatával élt, melyet az I.r. alperes elbírált, az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A Ptk. 349. § (1) bekezdésében szabályozott feltétel teljesült.

A kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt általános feltételei közül a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a II.r. alperes magatartása jogellenes volt, hogy őt kár érte, továbbá hogy a jogellenes magatartás és a kár között okozati összefüggés áll fenn. Tényszerűen a II.r. alperes 1992. február 19. napján meghozott 32.564-2/1992. számú határozata jogsértő volt, amikor a felperes tulajdonjogát törölte, mivel a határozat alapjául szolgáló adásvételi szerződés értelmében a felperesnek $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányada fennmaradt. A felperest kétségtelenül kár érte akkor, amikor az ingatlan értékesítésekor a jogsértő bejegyzés hiányában őt megillető tulajdoni hányad alapján számítható vételárrészt, 1.025.000 Ft-ot nem kapta meg. Vizsgálandó volt, hogy ezt a kárt ki okozta. A perben rendelkezésre álló adatok szerint az ingatlan értékesítésekor mindenkinek, az eladó a felperes elvált házastársának, a vevőknek, a szerződést szerkesztő ügyvédnek tudomása volt a felperesnek - az ingatlan-nyilvántartási állapottól független - igényéről. A másodfokú bíróság megítélése szerint, amikor a felperes felpers elvált házastársával egyezséget kötött, tudomásul vette azt a helyzetet, hogy az ingatlant nevezett adásvételi szerződéssel átruházta, ezáltal a tulajdonjogára alapított igényt már nem, csak a vételárból a reá jutó résznek megfelelő követelést tartotta fenn. Ha pedig a tulajdonjoga elvesztésére alapozott igénye nem volt, úgy a II.r. alperes jogellenes magatartása és a felperes kára közötti okozati összefüggés láncolata megszakadt. A felperes tudomásul vette az ingatlan értékesítését, azt, hogy az értékesítésből befolyt ellenérték $\frac{1}{4}$ részére tarthat igényt, mégpedig nem mástól, mint attól a személytől, aki tudva, hogy az ingatlan $\frac{1}{4}$ részére a felperes tulajdonjoga alapján igényt formál, mégis az egész ingatlant úgy értékesítette, hogy a felperes követelését figyelmen kívül hagyta. A felperesnek a vételárra alapozott igénye csak a felperes elvált házastársával szemben állhat fenn, a II.r. alperessel szemben nem, vagyis a kártérítési felelősség okozati összefüggés eleme hiányzik. Ezen alapult, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a II.r. alperest marasztaló rendelkezései tekintetében megváltoztatta, és a keresetet vele szemben is elutasította.

A perveztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése - a másodfokú eljárásban a Pp. 239. §-a figyelembevételével - köteles a II.r. alperes képviselőjével felmerült első- és másodfokú ügyvédi munkadíjat (Pp. 75. § (2) bekezdés) megtéríteni, ami az általános forgalmi adót nem tartalmazza. A le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték viseléséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapult.

, 2011. március 17.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Hőbl Katalin sk.
bíró

A kiadmány hitelül: