

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.478/2013/4. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Freidinger Renáta ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Gyurján - Dr. Freidinger Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - Dr. ... jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránti perében a Nyíregyházi Törvényszék 6.P.20.076/2013/10. sorszámu ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100 000 (Egyszázezer) forint fellebbezési költséget, és az államnak külön felhívásra 880 000 (Nyolcszáznyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperesnek a **gazdálkodó szervezettel** szemben fennálló 7 982 000 forint követelése kapcsán 2008. november 12-én közjegyzői okiratba foglalták a kft. tartozáselismerő és annak megfizetését 2009. január 31-ig vállaló nyilatkozatát, valamint a követelés biztosítására **N. M.** zálogkötelezett **ny.-i** - az **xxxx/2** helyrajzi számú ingatlan javára 2005. június 7. óta vízelvezetési szolgalmi joggal terhelt - **yyyy/3**, és az **zzzz/6** helyrajzi számú ingatlanain a felperes javára jelzálogjogot alapító szerződést. Az ingatlanok okiratban rögzített per- és tehermentes forgalmi értéke 3-3 millió forint. A zálogkötelezett vállalta a zálogjogosult értesítését a forgalmi értéket, a forgalomképességet hátrányosan befolyásoló, a kielégítést veszélyeztető körülményről. Arra az esetre, ha a zálogfedezet értéke a meghatározott érték 70 %-a alá csökken, a zálogfedezet kiegészítését, további biztosíték nyújtását vállalta.

A felperes ügyvezetője a közjegyzői okirat aláírása előtt az ingatlanokat megtekintette, azok természetbeni állapotáról meggyőződött.

A **gazdálkodó szervezet** felszámolás folytán megszűnt. A zálogkötelezett ellen indult végrehajtási eljárásban a végrehajtó megkeresésére az alperes 2009. november 19-én kiállított adó- és értékbizonyítványban az **yyyy/3** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét

4 790 000 forintban, az **zzzz/6** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét 3 560 000 forintban határozta meg. Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatain túl rögzítette, hogy kiépített út mellett található, kötött talajú, kerítése, növényzete nincs. Nem utalt az ingatlanokon lévő szennyvízelvezető aknára, a bejegyzett vízelvezetési szolgalmi jogra.

A végrehajtó az ingatlanok becsértékét az adó- és értékbizonyítvány alapján állapította meg. Erről a felperes a tájékoztatást 2009. november 23-án átvette, december 10-én kérte az árverés kitűzését, és bejelentette, hogy a becsértéket elfogadja, eredménytelen árverés esetén az ingatlanokat átveszi.

A második eredménytelen árverést követően a végrehajtó a Vht. 158. §-a alapján az ingatlanokat a becsértékük 50 %-án, 2 390 000 forint, illetve 1 780 000 forint értéken követelésbe való betudással átadta a felperes részére. A ... Körzeti Földhivatal a változást az ingatlan-nyilvántartáson átvezette.

K. E., a szomszédos ingatlan tulajdonosa 2010 nyarán bejelentést tett az ingatlanokon lévő két szennyvízagnából csapadékkal kevert szennyvízzel történt elöntése miatt. Az alperes kérésére a felperes ügyvezetője nem járult hozzá, hogy a **gazdálkodó szervezet** szakemberei az ingatlanokon lévő egy-egy szennyvíztisztító aknát 50-70 cm-rel megemeljék. A felperes 2011. november 8-án azzal kereste meg a lakossági szennyvíz elvezetéséről gondoskodni köteles **Ny.** Város Önkormányzatát, hogy az ingatlanokat 6 millió forint + áfa ellenértékért vásárolja meg. Az önkormányzat a vételt nem kezdeményezte.

A felperes a keresetében az alperest 11 millió forint kártérítés és 2011. november 8-tól járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. A kára a végrehajtás során elenyészett 10 429 547 forint követelése és a megfizetett 663 029 forint végrehajtási költség. Indokai szerint az alperes nem a valóságnak megfelelő tények - szennyvíz szikkasztó - rögzítésével állította ki az ingatlanok adó- és értékbizonyítványát és határozta meg azok forgalmi értékét. A hatósági bizonyítvány kiállítása során nem az elvárható körülményt és gondosságot tanúsította, ezzel kárt okozott, beépíthetőség hiányában értéktelen ingatlanok tulajdonjogát szerezte meg.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvei szerint nincs jogszabályi előírás az adó- és értékbizonyítvány tartalmára, az a becsérték megállapításánál a végrehajtó számára egy tényező más körülmények mellett. A becsértékkel szemben a felperes végrehajtási kifogással élhetett volna. A felperes a vízelvezetési szolgalmi jogról a tulajdonszerzését megelőzően tudott, és ismerte az ingatlan természetbeni állapotát is.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az alperesnek 200 000 forint perköltség, az államnak 665 555 forint illeték megfizetésére. Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolása során a Ptk. 339. §-ának (1), és a 349. §-ának (1) bekezdése, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 82. §-ának (2) és (4), a 83. §-ának (1)-(6) bekezdése, a 84. §-ának (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 101. §-a, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 14. §-a, a 19. §-ának (1) bekezdése, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 140. § (1), (2) és (7) bekezdése, a 217. §-ának (1)-(3) bekezdése, a 158. §-ának (1), (3) és (6) bekezdése

felhívásával a kártérítési felelősség általános és speciális feltételeiként a jogellenes magatartás, az okozata összefüggés és a jogorvoslat igénybevétele hiányában a Ptk. 339. §-ának (1) és a 349. §-ának (1) bekezdése alapján a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság szerint alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy az adó- és értékbizonyítványban feltüntetett forgalmi érték vezette őt az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Tényként rögzítette, hogy a felperes a jól felfogott érdeke által megkívánt előzetes megtekintést, és a tulajdonos tájékoztatását követően fogadta el a követelése biztosítékaul az ingatlanokat. Már a végrehajtást megelőzően ismerettel bírt a forgalmi értéket befolyásoló, a helyszínen észlelhető, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tényekről, jogokról egyaránt. Az ingatlan biztosítéki értéke 2008. november 12-én mindezekre tekintettel lett 3-3 millió forintban meghatározva. A végrehajtási eljárásban a szennyvízelvezető aknát és a vízelvezetési szolgalmi jogot nem értékelő adó- és értékbizonyítvány alapján megállapított becsérték ismeretében jelezte előre eredménytelen végrehajtás esetére az átvételi szándékát.

Az Itv. 101. §-a nem határozza meg az értékmegállapításnál figyelembe veendő tényezőket, az Inyvtv. 14. §-a és a 19. §-ának (1) bekezdése pedig a tulajdoni lap tartalmaként jelöli meg az ingatlanhoz kapcsolódó jogok és jogilag jelentős tények rögzítését. Ezért nem állapítható meg az, hogy az alperes a hatósági bizonyítvány kiállításakor jogellenesen járt el.

A végrehajtó a becsérték megállapításánál az adó- és értékbizonyítvány értékeit elfogadta, azt az **yyyy/3** helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett vízelvezetési szolgalmi jogra tekintettel nem korrigálta. A Ket. és a Vht. felhívott rendelkezéseiből következően a végrehajtási eljárásban részt vevő feleket az adó- és értékbizonyítványban, mint hatósági bizonyítványban meglévő hiba korrigálásának a joga oly módon illette meg, hogy a végrehajtási eljárásban igénybe vehető jogorvoslattal, végrehajtási kifogással élhettek. A felperes a végrehajtás előtt minden ismerettel bírt ahhoz, hogy észlelje a hatósági bizonyítványban megjelölt érték esetleges hibáját. A becsérték ellen végrehajtási kifogást nem terjesztett elő.

A felperes követelésének elenyészése és az értékbizonyítvány kiállítása között okozati összefüggés sem áll fenn, mert a követelése biztosítékaként történt elfogadásakor az ingatlanok ugyanezen jellemzőkkel bírtak, nem az adó- és értékbizonyítvány miatt tudta a követelését csupán részben kielégíteni. Utalt arra is, hogy a két ingatlan összevonás esetén építési telekül szolgál.

Az elsőfokú bíróság mint sürgősségi, mellőzte az értékbizonyítványt kiállító ügyintéző meghallgatását, ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. A pereszes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte eljárási illeték és az alperes javára perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezési kérelme elsődlegesen az első fokú ítélet megváltoztatására, az alperes kereseti kérelem szerinti marasztalására irányult. Másodlagosan hatályon kívül helyezést és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte. Indokai szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést vont le, a keresetének a jogalapját bizonyította. Ezt alátámasztó érvei szerint az alperes az adó- és értékbizonyítványokban nem tüntette fel az **yyyy/3** helyrajzi számú ingatlanra a kiállítást megelőzően bejegyzett szolgalmi jogot. Az alperes terhére róttá, hogy tudva az

ingatlanokat érintő vízelvezetési problémáról, e jelentős értékcsökkentő tényezőt figyelmen kívül hagyta. Álláspontja szerint ésszerű indokát adta annak, hogy ő maga a szennyvízokról miért nem bírt tudomással és ezt igazolja az is, hogy a becsértéket elfogadta. A végrehajtási eljárás során a becsértéket azért nem kifogásolta, mert alappal bízhatott és bízott abban, hogy az alperes a rá vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el. Az Itv. 101. §-a, a Ket. 1. §-ának (1) és (2) bekezdése, a 3. § (2) bekezdés b) pontja felhívásával állította, hogy az alperes nem szakszerű, jogszabályi rendelkezéseknek nem megfelelő eljárása során az érdekei jelentősen sérültek, a tényállást az ingatlanok állapotát és forgalmi értékét nem valósághűen állapította meg.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az érdemben helyes első fokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla a kereset érdemi elbírálása által igényelt keretben az elsőfokú bíróság által feltárt és helyesen megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta. Egyetértett érdemben és indokaiban egyaránt helyes döntésével is. Az ítélet tábla teljes körűen osztotta az elsőfokú bíróságnak az ítélete jogi indokolása során elfoglalt álláspontját, annak megismétlése nélkül, kizárólag az egyet nem értő fellebbezési érvekre tekintettel egészítette ki az indokolást a következőkkel:

Az ítélet tábla az első fokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró, a hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelmet nem találta alaposnak a bizonyítás kiegészítésének szükségessége hiányában. Nem észlelt abszolút hatályon kívül helyezési okot, lényeges eljárási szabálysértést sem, amelyek alapjául szolgálhattak volna a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése alapján az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

Az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésére csak az esetben kerülhet sor, ha annak fennállnak a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében szabályozott általános és a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében írt különös feltételei. Eszerint a kereseti kérelem akkor alapos, ha megállapítható a jogellenes magatartás, a kár, az okozati összefüggés a jogellenes magatartás és a kár között, a károkozó vétkessége, valamint az, hogy a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, illetve a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult igénybe vette. A kárfelelősség e feltételei konjunktívák, azoknak együttesen kell fennállniuk. Ezért a kereset elutasításának van helye, ha a kárfelelősség általános és különös feltételeinek bármelyike hiányzik.

A Ptk. 349. §-ában meghatározott felelősség a szerződésen kívül okozott károkért való (deliktualis) felelősség egyik, általános feltételként a károkozó személyére tekintettel a jogellenes magatartás sajátos szempontú megítélését elváró különös típusa.

A kérelemre, vagy hatósági megkeresésre az ingatlan fekvése szerint illetékes települési jegyző által kiadott adó- és értékbizonyítvány sajátos hatósági bizonyítvány. Az illetékek megállapításának, kiszabásának a szabályait tartalmazó Itv. értelmező rendelkezései között az adó- és értékbizonyítványra vonatkozó szabályok nem általánosak, ami következik a Ket. 82. §-ának (4) bekezdésében foglaltakból is, mely szerint a hatósági bizonyítványnak az

adattartalmát és a kiállítás módját a bizonyítványt rendszeresítő jogszabály határozza meg. Az illetékkiszabást szolgálja az adó- és értékbizonyítvány például a hagyatéki eljárásban a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 26. §-ának (1) bekezdése, korábban a 6/1958. (VII.4.) IM rendelet 14. §-ának (1) bekezdése alapján. A bizonyítvány nyomtatványa is arra az esetre lett rendszeresítve, amikor a leltárelőadó a közjegyzőnek a hagyatéki leltárt adó- és értékbizonyítvánnyal küldi meg.

Az illetékkiszabás körébe nem tartozó ügyekben az adó- és értékbizonyítvány kötelező vagy lehetséges felhasználására utaló jogszabály a gyámhatóságokról, valamint a gyámügyi igazgatásról szóló 149/1997. (IX.10.) Korm. rendelet

(143. § b) pont), a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Vagyonnyilvántartási Szabályzata, illetve az adó- és értékbizonyítvány kiállításakor még hatályban volt, a termőföld állam által életjáradék fizetése ellenében történő megszerzéséről szóló 210/2004. (VII.9.) Korm. rendelet (5. § (2) bekezdés), valamint a Vht. is.

A Vht. 225. §-ának (2) bekezdése szerint a végrehajtó eljárása - mint polgári nemperes eljárás - a bíróság eljárásával azonos. A Vht. 140. §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlan becsértékét a végrehajtó állapítja meg, mégpedig adó- és értékbizonyítvány figyelembevételével. A szabályozásból következően a becsérték megállapítása során a bizonyítvány bizonyíték, az a végrehajtót nem köti, az abban megjelölt értéktől eltérhet.

A Ket. 82. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján a bírósági végrehajtásban a bizonyítvány felhasználását rendszeresítő Vht. 140. §-ának (1) bekezdése meghatározza annak a kötelező adattartalmát is, a forgalmi érték nyilvánvaló megjelölésén túl a tartalmával szemben törvényi követelmény mindössze annak a feltüntetése, hogy az ingatlan a Vht. 147. §-ának (3) bekezdése szerint lakóingatlannak minősül-e.

Az ingatlan-végrehajtásban az értékesítés előfeltételeként a becsérték megállapítása során a Vht. 140. §-ának (1) bekezdése - elismerve az ehhez fűződő érdeküket - az adós és a végrehajtást kérő részére eljárási jogot biztosít, közreműködést enged azáltal, hogy bármelyikük kérelmére a végrehajtó az ingatlan becsértékét igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján állapítja meg. Ezen túl a felek rendelkezésére áll a végrehajtó intézkedésével szembeni rendes jogorvoslatként a Vht. 217. §-ának (1) bekezdésében szabályozott végrehajtási kifogás igénybevételének a lehetősége is, amelynek elbírálása során a bíróság állapítja meg a becsértéket. Adott a lehetősége annak is, hogy a Vht. 157. §-ának (1) bekezdése alapján a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával adja el.

A becsérték megállapításának a jelentősége egyrészt abban állt, hogy annak módosítására 2012. szeptember 1. előtt még akkor sem volt lehetőség, ha a végrehajtási eljárás elhúzódott. Másrészt a Vht. 147. §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlan kikiáltási ára a becsérték, és az ingatlan átvétele a végrehajtást kérő által a 158. § (1) bekezdés alapján a becsérték felének megfelelő átvételi összegben történhet. A végrehajtást kérő felperes ennek tudatában döntött úgy, hogy sem a végrehajtótól, sem kifogás útján a bíróságtól nem kéri a becsértéknek igazságügyi szakértő közreműködésével történő megállapítását.

A fentiekből is következően megalapozottan jutott arra az elsőfokú bíróság, hogy az alperes kárfelelősségének a megállapíthatóságát önmagában kizárta az alperes részéről a

jogellenes magatartás hiánya, a felperes részéről a kára elhárítására nem vitásan alkalmas rendes jogorvoslati lehetőség, a végrehajtási kifogás igénybevételének az elmulasztása.

Mindezen túl a megállapított becsérték semmilyen oksági kapcsolatban nem áll a felperes állított kárával a következők miatt.

A végrehajtás a felperes, mint zálogjogosult javára volt folyamatban a zálogkötelezett adós ellen az egyenes adós kft. elleni felszámolási eljárásban meg nem térült hitelezői követelésének zálogtárgyakból való kielégítése érdekében. A szerződést biztosító mellékkötelezettségként a zálogjog is azt célozza, hogy a jogosult elkerülje a követelése behajtásának a veszélyeztetettségével járó vagyoni hátrányt, a követelésének a megtérülése dologi fedezet bevonásával, vagyontárgy(ak) lekötése útján előre biztosított legyen arra az esetre, ha a kötelezett nem teljesít.

A jelzálogjog alapításával ingatlan(ok) biztosítékkul való lekötése, dologi biztosíték nyújtása történik. A jelzálogjog az esetben képes a biztosítéki szerep betöltésére, ha a lekötött ingatlan(ok) értéke meghaladja, de legalább eléri a biztosított követelést. Ezen elvárásnak a felperes által dologi biztosítékkul elfogadott ingatlanok már a jelzálogjog alapításakor sem feleltek meg, a **gazdálkodó szervezettel** szemben fennálló 7 982 000 forint követelése ellenében az annak biztosítására elfogadott két ingatlan forgalmi értéke 6 000 000 forint volt. A felperes tehát eleve nem számolhatott azzal, hogy önmagában a zálogjoga érvényesítése útján a követeléséhez hozzájut.

A felperes végrehajtási eljárásban meg nem térült követelésének kárként történő érvényesítése szempontjából további lényeges körülmény, hogy a jelzálogjog kötelezettjének, mint a személyi kötelezettől eltérő dologi kötelezettnek a felperes jogosulttal szembeni helytállási kötelezettsége korlátozott volt, nem terjedt túl a követelés biztosítására lekötött vagyontárgyán (a zálogtárgy), illetve annak az értékén. A felperes csak a követelésének biztosítására lekötött ingatlanokból kereshetett kielégítést.

Ebből következik az, hogy a felperes a perbeli esetben a lekötött vagyontárgy megszerzésével ténylegesen a követelésének a biztosítékait szerezte meg, követelése megtérülésének a mértéke nincs összefüggésben azok végrehajtási eljárásban megállapított becsértékével, így az annak alapjául szolgált adó- és értékbizonyítvánnyal sem.

A becsérték jelentőséggel kizárólag az esetben bírt volna, ha a felperes követelésének a kielégítése az ingatlanok értékesítése útján, az abból befolyt vételárból történt volna. Ez esetben azonban a magasabb becsérték a követelésének nagyobb arányú megtérülését eredményezhette volna. A felperes azonban az árverezés folytatása helyett az ingatlan átvételéről, követelése ily módon történő kielégítéséről döntött. Tette ezt annak tudatában is, hogy az ingatlan általa történő átvételére a lehetőséget - a piac értéktételét is jelentő - második sikertelen árverés teremtette meg (Vht. 147. § (2) bekezdés).

Ezért a perbeli esetben a felperes követelésének csupán részbeni megtérülése miatt állított kárát a követelésének az alul biztosítása okozta.

A kára ezért az okozati összefüggés, mint bármelyik típusú kártérítési felelősség szükségképpen eleme hiányában sem hárítható át az alperesre.

A polgári jog általános elve szerint mindenki köteles viselni saját magatartásának a következményeit, a saját magatartásából származó, sem a szerződéses, sem a szerződésen kívüli károkozás szabályai szerint másra át nem hárítható kárát.

Az ítélet tábla a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján a felperes fellebbezését tárgyaláson kívül bírálta el, a fent kifejtett indokai alapján a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében saját helyes indokai alapján - helyben hagyta.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján viseli az Itv. 46. §-ának (1) bekezdés szerint 8 % mértékű fellebbezési illetéket és az alperes fellebbezési eljárási költségét. E címen az ítélet tábla az alperes jogi képviselőjének a munkadíját számolta el, annak összegét - a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálására és a fellebbezési ellenkérelem által indokolt jogtanácsosi tevékenységre figyelemmel - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdései alapján határozta meg.

D e b r e c e n, 2013. október 29.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -