

A Fővárosi Ítéltábla a Budai és Varga Ügyvédi Iroda dr. Budai Zsolt ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Kreczinger és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Dr. Kreczinger Csilla ügyvéd által képviselt I.r.alperes neve (I.r. alperes címe), II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., alperes ellen kártérítés iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertessége érdekében a dr. Hevesi Áron jogtanácsos által képviselt Alperesi beavatkozó (alperesi beavatkozó címe) beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2013. január 22. napján kelt 5.P.25.368/2011/7. számú ítélet ellen, a felperes által 8. számon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

#### í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 120.750 (százhúszezer-hétszázötven) Ft + áfa fellebbezési eljárási költséget.

Köteles megfizetni a felperes az államnak külön felhívásra 450.400 (négy százötvenezer-négyszáz) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és az I., és II. r. alperesek javára 15 napos határidővel a felperest 250.000 Ft + áfa perköltségben marasztalta, továbbá kötelezte, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 330.000 Ft le nem rótt

illetéket. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy az A. F. Zrt. végrehajtást kérő kérelmére M. T. J. adós ellen indult végrehajtási ügyben, a II. r. alperes 2007. december 17-én lefoglalta az adós tulajdonában volt ...., k. B. u. ... 2. szám alatti öröklakás ingatlant. 2008. április 28-án vette át a II. r. alperes a földhivatal határozatát a végrehajtási jog bejegyzéséről, majd 2008. december 9-én került sor az árverés kitűzésére. Ekkor már - bár az ingatlan változatlanul az adós tulajdonában volt az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - széljegyként feltüntetésre került G. M. tulajdonjog bejegyzési kérelme.

2009. február 18-án került sor az átverésre. Ekkor a tulajdoni lapon változatlanul tulajdonosként M. T. J. adós szerepelt, és változatlanul széljegyként fel volt tüntetve G. M. tulajdonjog-bejegyzési kérelme, továbbá feltüntetésre került bejegyzési kérelemként a .... ..... javára végrehajtási jog. Az árverésen a frissen kiváltott tulajdoni lap megtekinthető volt. A felperes, aki rendszeres árverező, szintén részt vett ezen az árverésen és meg is nyerte azt. Ennek megfelelően 2009. február 18-án 800.000 Ft-ot megfizetett, majd 2009. március 23-án további 4.830.000 Ft teljesítése történt meg a részéről, így összesen árverési vételárként 5.630.000 Ft-ot teljesített a II. r. alperesnek. Tekintettel arra, hogy a befolyt vételár az adós valamennyi tartozását nem fedezte, felosztási terv készült, ez ellen végrehajtási kifogást az érintettek nem terjesztettek elő.

2010. augusztus 5-én került sor a felperes, mint árverési vevő tulajdonjogának a bejegyzésére. Ezt a bejegyzést a II. r. alperes által indított per előzte meg, ugyanis a földhivatal az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését - arra hivatkozással, hogy az ingatlannak nem az adós a tulajdonosa - megtagadta. A Fővárosi Bíróság 1.K.35.265/2009/6. számú jogerős ítélete a végrehajtó keresetének helyt adott, ezután történt meg a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Ezt követően még 2010 augusztusában a II. r. alperes intézkedett a befolyt vételárnak a kiutalása iránt. A Fővárosi Bíróság jogerős ítélete ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.856/2010/5. számú ítéletével a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a közigazgatási perben a II. r. alperes által előterjesztett keresetet elutasította. Ezt követően került sor az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot helyreállítására, amelynek eredményeként a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték.

A perbeli ingatlan 1991-ben kötött szerződéssel került az adós tulajdonába, amely egy csereszerződés volt. 1994. szeptember 10-én kötött adásvételi szerződést G. M. sal, aki 1994. október 27-én értékesítette az ingatlant S. A. vevő és S. E. haszonélvezeti vevő részére. Az adós tulajdonjoga nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, ezért több mint 10 évig a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási feltüntetése is elmaradt. 2009. július 16-án S. A. tulajdonjoga és S. E. haszonélvezeti joga került bejegyzésre.

Ilyen előzmények után a felperes az I., és a II. r. alperesek egyetemleges kötelezését kérte 5.630.000 Ft és kamatai megfizetésére. Keresete jogcímeként hivatkozott a Vht. 236. § (1) bekezdésére, a Ptk. 339. § (1) bekezdésére, 349. § (1) bekezdésére, 344. §-ára, valamint a 355. § (1) és (4) bekezdésére.

Az I., és II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy a II.r. alperes eljárása nem volt jogellenes, ennek hiányában pedig kártérítési felelősségük sem állapítható meg.

A beavatkozó szintén a kereset elutasítását kérte.

Az első fokú bíróság a keresetet alaptalannak találta.

Tényként állapította meg a rendelkezésre álló iratokból, hogy az árverés időpontjában az adós tulajdonjoga volt bejegyezve, G. M. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme csupán széljegyként szerepelt a tulajdoni lapon. Az sem volt vitatott a perben, hogy csupán a Fővárosi Bíróság jogerős ítélete után, a felperesi tulajdonjog bejegyzését követően rendelkezett a II. r. alperes a befolyt vételár kiutalásáról. Ez az eljárása pedig nyilvánvalóan megfelelt az 1/2002. (I. 17.) IM rendelet (VÜSZ) 47. § (1) bekezdésének. De nem sértette a II. r. alperes eljárása a Vht. 138. § (2) bekezdését sem. A végrehajtót ugyanis ezen jogszabályi rendelkezés alapján tájékoztatási kötelezettség az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakkal szemben terheli, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultnak pedig a széljegy jogosultja nem tekinthető. A foglalás az ingatlan értékesítésének nem akadálya. Vizsgálta az elsőfokú bíróság a Ptk. 120. § (1) bekezdésében foglaltakat. E körben megállapította, hogy a II. r. alperesnek tájékoztatási kötelezettsége nincs. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az árverési vevőnek kellett volna megfontolás tárgyává tenni az árverés napján a feltüntetett széljegyet, annak esetleges hatását a tulajdonjog megszerzésére és ettől függően dönthetett volna a felperes esetlegesen a visszalépés felől. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy a Legfelsőbb Bíróság ítéletében megjegyezte, hogy a végrehajtó az árverés kitűzésekor meggyőződhetett volna arról, hogy az ingatlannak nem az adós a tulajdonosa, ez esetben elkerülhető lett volna, hogy az árverési vevő nem az adós tulajdonában álló ingatlanra licitáljon. Kiemelte azt is az elsőfokú bíróság, hogy végrehajtási kifogást - G. M. elkésztett kifogásán túl - egyik érdekelt sem terjesztett elő. A rendelkezésre álló periratokból tehát megállapítható, hogy a felperest kár érte, az alperesek eljárása azonban nem volt jogellenes, nem volt felróható, ezért velük szemben a kereset elutasításának van helye.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti döntés meghozatalát kérte. Hivatkozott arra, hogy maga az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a felperest kár érte. Az nem vitatható, hogy ez a kár a II. rendű alperes által lefolytatott végrehajtási eljárás során keletkezett. Az árverés éppen azért jogellenes, mert a felperes tulajdonjogot, mint árverési vevő nem tudott szerezni.

Téves - a fellebbezés érvelése szerint - az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy az alperesek a felróhatóság alól kimentették magukat. E körben mindenekelőtt felhívta a BH.2001.237. szám alatt közzé tett eseti döntést, amely a Ptk. 120. § (1) bekezdésére utalva kimondja, hogy eredeti szerzés az ingatlan árverés útján való megszerzése azzal a megszorítással, hogy tulajdonjog csak akkor szerezhető, ha az utolsó tulajdonos valóban az adós volt. Kiemelte, hogy a Legfelsőbb Bíróságnak

a Kfv.IV.37.856/2010/5. számú ítélete a végrehajtó keresetét elutasította. A felperes azért nem szerezhette árverési vétellel tulajdonjogot, mert a végrehajtó olyan ingatlan tekintetében folytatta le az árverést, amelyre a vevő tulajdonjogának a bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba kizárt. A Vht. 136. § (1) bekezdése szerint csak az adós tulajdonában lévő ingatlant lehet végrehajtás alá vonni. Az árverés idején, tehát 2009. február 18-án - a Legfelsőbb Bíróság ítéletéből megállapíthatóan - az adós már nem volt az ingatlan tulajdonosa. Ez pedig nyilvánvalóan a II. r. alperes olyan szakmai szabályszegése, ami kártérítési felelősségét megalapozza. Mindezekon túl a felperes az árverésen alappal bízhatott abban, hogy az árverés jogszerűen kerül lefolytatásra, az árverési vevőnek nem feladata a végrehajtás jogszerűségének a vizsgálata. Amennyiben a bíróság arra a következtetésre jut, hogy a felperes, mint árverési vevő szintén mulasztott, amikor a rendelkezésre álló tulajdoni lapon bejegyzett széljegy alapjául szolgáló okiratok megtekintését mellőzte, ez legfeljebb kármegosztásra adhat alapot, de semmiképpen sem eredményezheti a kereset elutasítását. Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes terhére róta azt is, hogy végrehajtási kifogást nem terjesztett elő. Ennek előterjesztésére a felperesnek azonban oka nem volt, hiszen a végrehajtó a vételárat letéti számlán tartotta és a bejegyzést elutasító határozatot megtámadta. A II. r. alperes mulasztott akkor is, amikor a kiutalással nem várta meg a Fővárosi Bíróság ítéletének kézbesítésétől számított, a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére nyitva álló hatvan napos határidő lejártát, hanem azt megelőzően intézkedett a felosztási terv szerint a befolyt árverési vételár kiutalásáról.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Mindenekelőtt kiemelték, hogy a felperes a Vht. 217. § (3) bekezdése szerinti határidőben végrehajtási kifogással nem élt. Alaptalanul hivatkozik a felperes szakmai szabályszegésre a II. rendű alperes eljárása kapcsán, ugyanis a végrehajtási jog bejegyzésekor, de az árveréskor is az adós volt az ingatlan bejegyzett tulajdonosa. A széljegy az árverés megtartásának nem akadály, ez következik a Vht. 138. § (6) bekezdéséből. A felperesnek is módjában állt a tulajdoni lap bejegyzéseinek a vizsgálata, tehát alaptalanul rója ennek elmaradását a II. r. alperes terhére. Mindezekon túl a felperes konkrétan meg sem jelölte azt a jogszabályhelyet, aminek a megsértését az alperesek terhére rója, ennek hiányában pedig nyilvánvaló, hogy a kereset elutasításának volt helye.

A fellebbezés nem alapos.

Téves a felperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy az árverés jogellenességét önmagában az a tény megalapozza, miszerint a felperes az árverés folytán tulajdonjogot, mint árverési vevő nem tudott megszerezni. Nem sértette a II. r. alperes eljárása a Vht. 136. § (1) bekezdésében foglaltakat, ugyanis az árverés időpontjában az ingatlan - és ezt a felperes sem tette vitássá - az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az adós tulajdonában volt. Ezen a tényen nem változtat az a körülmény sem, hogy utóbb 2009. március 4-én a földhivatal az ingatlanra G. M. javára jegyezte be a tulajdonjogot, a kérelem előterjesztésére visszaható hatállyal. A 2009. július 16-án kelt határozattal pedig S. A. javára tulajdonjogot, S. E.

javára haszonélvezeti jogot jegyzett be a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba az 1997. évi CXLI. törvény 86-88. §-ai alapján. Az ingatan tulajdoni lapján széljegyként feltüntetett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem önmagában a Ptk. 117. § (3) bekezdésének a rendelkezésére figyelemmel tulajdonjogot nem keletkeztet, így a II. r. alperes jogszerűen folytatta le a végrehajtást a perbeli ingatlan vonatkozásában, és jogszerű volt az árverés lefolytatása is. Nem változtat ezen a tényen a fellebbezésben hivatkozott Kfv.IV.37.856/2010/5. szám alatti, a Legfelsőbb Bíróság ítéletében foglalt azon megállapítás, hogy az adós 2005. március 21. és 2008. október 15. között volt csupán az ingatlan tulajdonosa. A Vht. 144. § (1) bekezdés b) pontjából következően nincs jelentősége annak az árverés szempontjából, hogy az árverés alá vont ingatlan tulajdoni lapján széljegy szerepel-e vagy sem, mivel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakat kell a hirdetmény kézbesítésével értesíteni az árverés kitűzéséről. A II. r. alperes ezen jogszabályi kötelezettségen túl azonban G. M.t is értesítette az árverés kitűzéséről, részére is megküldte az árverési hirdetményt. Jogszerű volt a II. r. alperes eljárása abban is, hogy a felperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének megtagadásakor közigazgatási pert indított a földhivatali határozattal szemben, és jogszerűen járt el, amikor a jogerős bírósági ítéletet követően intézkedett az árverési vételár kifizetésére. Ez az eljárása megfelelt a VÜSZ 47. § (1) bekezdésének, így jogellenes eljárás e körben sem állapítható meg. Nincs a végrehajtónak olyan kötelezettsége, hogy a jogerős ítéletet követően a rendkívüli perorvoslat előterjesztésére nyitva álló határidőn belül megtagadja a végrehajtást kérő követelésének a kielégítését. Erre - mint ahogy maga II. r. alperes is helytállóan hivatkozott - csak az esetben van lehetősége, hogyha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti. Ilyen azonban nem vitatottan a perbeli esetben nem történt. Nem alapozzák meg az alperesek kártérítési felelősségét a felperes által a fellebbezési tárgyaláson csatolt okiratban foglaltak sem, ugyanis a felperesnek a végrehajtóhoz címzett azon kérelme, hogy ismételten küldje meg az 1. számú Körzeti Földhivatalhoz az O. Kft., mint nyertes árverési vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet a perbeli ingatlanra, a II. r. alperes részéről már korábban megtörtént, e vonatkozásban a szükséges peres eljárás lefolytatásra került, és ebben a körben a Legfelsőbb Bíróság döntésére figyelemmel a jogvita véglegesen lezártnak tekinthető, tehát az eljárás megismétlése az alpereseknek nem kötelezettsége.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntését a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, annak helyes indokaira utalással - azok szükségtelen ismétlése nélkül - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjára - kötelezte a másodfokú bíróság a felperest, az alperesek fellebbezési eljárással kapcsolatos költségeinek a viselésére, míg a beavatkozóknak a fellebbezéssel kapcsolatban költsége nem került fel, ezért arról a másodfokú bíróságnak határoznia sem kellett.

A le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a másodfokú bíróság az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésének a rendelkezése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2014. január 17.

. Pestovics Ilona s.k. a tanács

elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k. . Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő