

A ...i Ítéltábla a dr. Ács Andrea ügyvéd által képviselt **felperesnek** az **alperes** ellen - mely perbe a dr. Mester László ügyvéd által képviselt ... az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - kártérítés megfizetése iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2016. március 29. napján meghozott 9.P.20.787/2013/77. számú ítélete ellen a felperes által 79. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni 15 napon belül az alperesi beavatkozónak 127.000 (Egyszázhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesi beavatkozónak 265.464 forint jogi képviselői munkadíjat, 44.000 forint egyéb perköltséget, valamint 8 napon belül leletezés terhével rójon le további 100.830 forint elsőfokú eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a perben nem álló **Cs.T.A-né val** szemben indult végrehajtás eljárásban a 2011. október 17-én kelt engedményezi szerződés alapján a ...i Városi Bíróság .../2008/16. számú végzésével megállapította, hogy a végrehajtást kérő **S.H-V.A.** jogutóda a jelen per felperese. A végrehajtás alá vont követelés biztosítékát képezte az adós tulajdonában álló ... helyrajzi szám alatti ingatlan. 2012. június 1-jén az ingatlan tulajdonosa és a felperes adásvételi szerződést kötöttek. A felperes 16.827,-- EUR és járulékai ellenérték fejében szerezte

meg az ingatlan tulajdonjogát. A szerződés tartalmazta a tulajdoni lap III. részének 13., 19., 27., 29., 30., 32., 33. pontja alatt bejegyzett terheket, melyek részben a felperes illetve annak jogelődje, részben az ingatlant tartalmazó társasház, valamint a ... Zrt. és a ... Kft. javára kerültek bejegyzésre azzal, hogy utóbbi vonatkozásában a végrehajtási jog törlése folyamatban van. A szerződés 5. pontja szerint a tulajdoni lap III. rész 13., 27., 29. pontja alatt bejegyzett végrehajtási jog alapjául szolgáló tartozások kiegyenlítésre kerültek, az ezekkel kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről az eladó köteles gondoskodni, míg a többi teher a felperesi követelés alapján bejegyzett végrehajtási jog. A törvényszék megállapította, hogy az adásvételi szerződés szerinti ellenérték 2011. október 11. napján 5.077.002 forintot tett ki.

A felperes a 2012. június 4-én érkeztetett beadványában a Vht. 51. § /1/ bekezdés a./ pontjára alapítottnan kérte, hogy a ...i Járásbíróság a végrehajtási eljárást szüntesse meg. A járásbíróság megkeresésére az alperes 2012. június 27-én azt a tájékoztatást adta, hogy a végrehajtási ügyben 32.349 forint munkadíj, 16.182 forint költségátalány és 90.465 forint jutalék maradt fenn kiegyenlítetlen költségként. A ...i Városi Bíróság a .../2008/29. számú végzésével elutasította a felperes végrehajtási kifogását arra tekintettel, hogy az eljárásokban kielégítetlen végrehajtási költségek maradtak fenn. A bíróság a .../2008/30. számú végzésében tájékoztatta a felperest a behajtási jutalékról és az eljárási további menetéről valamint arról, hogy köteles bejelenteni a végrehajtó felé, ha a követelése, vagy annak egy része megtérült.

A ... Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog 2012. július 4-én került törlésre az ingatlan-nyilvántartásból.

A felperes 2012. szeptember 28-án kelt iratában bejelentette az alperesnek, hogy az eljárás során követelése megtérült. 2013. november 4-én a .../2008. számú ügyben 321.312 forint végrehajtási költséget megfizetett és ugyanezen a napon kérte a perbeli ingatlanról a végrehajtási jog törlését.

Az alperes 2012. november 27-én .../2008/18. számon, illetve .../2008/9. szám alatt díjjegyzéket állított ki. A ... Zrt. (a perbeli ingatlant tartalmazó társasház működtetője) 2012. november 29-én, a ... Zrt. 2012. november 21-én jelentette be, hogy az adós a tartozását rendezte, a végrehajtás megszüntetését kéri.

A felperes 2012. december 7-én kifogást terjesztett elő a két díjjegyzékkel szemben. A ...i Törvényszék 1.Pkf.../2013/2. számú végzésével jogerőre emelkedett, a ...i Járásbíróság .../2008/47. számú végzése a kifogást elutasította.

A felperes az ingatlant 2013. december 5-én 7.470.000 forint vételáron értékesítette.

A perbeli ingatlan forgalmi értéke az elsőfokú eljárás során beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 2012-ben 7.300.000 forint, 2013-ban 7.200.000 forint, 2013. IV. negyedévében 8.000.000 forint, az árverésen elérhető legmagasabb vételár 2012-ben és 2013-ban 5.800.000 forint volt. Az ingatlanok e vételáron a szakértői vélemény szerint 3-9 hónap alatt voltak értékesíthetők.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 339. § /1/ bekezdésére és 351. § /4/ bekezdésére alapított, 2.480.543 forint kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmét nem találta alaposnak.

Rögzítette, hogy a végrehajtás alá vont követelés biztosítékaul szolgáló helyrajzi szám alatti ingatlanról a végrehajtási eljárás során megtérült tartozásokat biztosító jogokat az alperes késedelmesen törölte.

A Ptk. 339. § /1/ bekezdése és 349. § /1/ és /3/ bekezdésére hivatkozva kifejtette, hogy a felperes a jogsértőként megjelölt alperesi mulasztásokkal kapcsolatban a rendes jogorvoslati lehetőségeket nem vette igénybe, végrehajtási kifogást nem terjesztett elő, illetve az előterjesztett végrehajtási kifogását a bíróság jogerősen elutasította, így a Ptk. 349. § /1/ bekezdése szerinti feltételek nem teljesültek. Ezt meghaladóan megállapította, hogy ugyan az alperes maga sem vitatta, hogy 2009-et követően nem tűzte ki árverésre az ingatlant, de erről a körülményről a 2011. október 17-i engedményezési szerződés aláírásakor - a végrehajtás alapjául szolgáló követelés megszerzésekor - a felperes nyilvánvalóan tudott, s ennek ismeretében vásárolta meg utóbb az ingatlant. A perben beszerzett és kiegészített igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján kifejtette, hogy amennyiben a 2009-2014. közötti időszakban az értékesítésre 5.800.000 forintos vételáron került volna sor, a végrehajtási költségek levonása után a felperesnél csupán 100.000 - 200.000 forint többlet valószínűsíthető az 5.077.000 forintos vételárhoz képest, vagyis ebben az esetben sem keletkezett volna a felperes által a kereseti kérelemben megjelölt nyereség. Utalt arra, hogy a 2013. év végi vételár lényegesen meghaladta az árverésen elérhető összeget. Rámutatott, hogy a jogutódlás megállapítását követően az ingatlanforgalmazással hivatásszerűen foglalkozó felperes sem szóban, sem írásban nem kérte árverés kitűzését, ez pedig ugyancsak arra utal, hogy maga is úgy látta, a későbbi értékesítés gazdaságilag racionálisabb. A 2012. június 1-jei adásvételi szerződést követően a felperes az ingatlan tulajdonaként nem volt elzárva attól, hogy az ingatlan értékesítse, így abból kifolyólag nem érhetett kár, hogy az alperes végrehajtóként az ingatlant árverésre nem tűzte ki. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok törlésével kapcsolatban a

felperes által hivatkozott alperesi mulasztás kapcsán rámutatott arra, hogy a felperes nem igazolta azt sem, hogy a 2012. június 1-je utáni továbbértékesítést az ingatlanra bejegyzett terhek akadályozták volna, a felperes erre vonatkozó előadását T.J. tanúvallomása nem támasztotta alá. A törvényszék K.O. írásbeli nyilatkozatát és tanúkenti meghallgatását arra tekintettel mellőzte, hogy az tartalmazta azt a tényt, hogy a nyilatkozatot tevő, a felperes törvényes képviselője gyermekének élettársa, közös gyermekük is van. Utalt arra, hogy a felperes a keresete összecszerűségét nem bizonyította. Kifejtette, hogy a felperes 2013. év végén ugyan a szakértő által megállapítottnál 500.000 forinttal alacsonyabb vételáron értékesítette az ingatlant, de ez az eltérés az alkusávon belüliként értékelendő. A felperes által csatolt ügyvédi munkadíjra vonatkozó számlákat illetően a felperesi jogi képviselő nyilatkozatára is figyelemmel arra az álláspontra helyezkedett, hogy azok vonatkozásában nem állapítható meg és felettébb kétséges, hogy kizárólag a perbeli ingatlannal kapcsolatos jogügylethez tartoznának. A perköltségről a felperes teljes körű pervesztességére és a felperes 34. sorszám alatti keresetfelemelésében foglaltakra figyelemmel rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását - a kereseti kérelemnek való helyt adást - másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Sérelmezte, hogy bár az eljárás jellege lehetőséget adott volna rá, a törvényszék nem hozott közbenső ítéletet. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a pertárgy értékét, és indokolatlanul kötelezte a felperest további 108.030 forint illeték lerovására, mert a felperes további nyilatkozatára figyelemmel a kereset felemelésére nem került sor. Támadta az elsőfokú ítéletet azzal is, hogy az csak a másodlagos, a Ptk. 349. §-ára alapított kereseti kérelem vonatkozásában tartalmaz indokolást, az elsődleges, a Ptk. 339. §-ára alapított kereseti kérelmet illetően nem. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett előadását a kár összecszerűségét és az egyes kártételeket illetően. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a keresetleveléhez F/4. alatt csatolt, az alpereshez címzett 2012. november 28-i levél tartalmilag a Pp. 3. § /2/ bekezdése szerinti végrehajtási kifogásnak minősül. Hangsúlyozta, hogy a díjjegyzék kapcsán végrehajtási kifogással élt, míg a ...i Városi Bíróság a .../2008/30. számú tájékoztatásával szemben nem volt helye jogorvoslatnak. Rámutatott, hogy az elsőfokú ítélet maga is megállapította, hogy az alperes az ingatlan árverésének kitűzésével késedelmeskedett. Kiemelte, hogy a felperesnek nem volt olyan törvényi kötelezettsége, hogy az árverés kitűzését kérje a végrehajtótól. E körben hivatkozott a Vht. 7. § /1/ és /2/ bekezdésében, valamint 138. § /1/ és /2/ bekezdésében írtakra azzal, hogy az alperes eljárása nem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek. A törvényszék által megállapított 2009-2011. októbere közötti mulasztás álláspontja szerint azért

releváns, mert a Ptk. 329. § /1/ bekezdése szerint az engedményezéssel a jogelődöt megillető jogok átszálltak a felperesre. Hangsúlyozta, hogy a szakértői vélemény szerint sem volt indokolt, hogy az alperes 2009-től ne intézkedjék az árverés kitűzése iránt. Sételmezte, hogy az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, mely szerint a felperes maga is úgy látta, gazdaságilag indokolt az ingatlan későbbi értékesítése a végrehajtási eljárásban, illetőleg hogy az ügyvédi munkadíjat tartalmazó számlák nem kizárólag a jelen ügygel függnék össze, minden alapot nélkülöz. Előadta, hogy K.O. a Pp. szabályai szerint nem minősül a felperesi ügyvezető hozzátartozójának, a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor élettársi kapcsolata nem állt fenn, ezért nyilatkozata nem lett volna mellőzhető. Rámutatott, hogy ugyan az elsőfokú ítélet szerint is a díjjegyzék kiállítása késedelmesen történt meg, ezt az alperesi mulasztást a törvényszék nem értékelte. Hivatkozott e körben a 14/1994. (IX.8.) IM rendelet 21. § /1/ bekezdésében foglaltakra. Vitatta, hogy a ingatlan felperes általi értékesítése során alkalmazott ár és a szakértői vélemény szerinti forgalmi érték között különbség mindössze az alkusávba tartozó eltérést jelentene. Álláspontja szerint ellentmondásos az ítélet indokolása azért is, mert a ... Zrt. javára bejegyzett végrehajtási jog törlésével kapcsolatban a 2012. július 4-i és a 2012. november 21-i időpontot is tartalmazza. Hivatkozott arra, hogy az alperes a ...i Városi Bíróság .../2008/18. számú végzése szerinti, a végrehajtási költségekkel kapcsolatos felhívásában foglalt határidőt is elmulasztotta.

Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen, helyesen állapította meg, s abból helytálló jogi következtetésre jutott. Hangsúlyozta, hogy a végrehajtó mulasztásáról a felperesnek folyamatosan tudomása volt, ezért a peres eljárást megelőzően lehetősége lett volna a Vht. 217. § /1/ bekezdése alapján végrehajtási kifogást előterjeszteni. Ennek hiányában a Ptk. 349. § /1/ bekezdése szerinti feltétel nem teljesül. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság okszerűen jutott arra jogi következtetésre, hogy a felperes a károkozóként konkrétan megjelölt jogsértéssel kapcsolatban a rendes jogorvoslati lehetőségeket nem merítette ki, így kártérítési igénye sem lehet alapos.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos:

Az elsőfokú bíróság a szükséges és egyben elégséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ügy érdemében helyes tényállást állapított meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott.

Nem állapítható meg az elsőfokú eljárásban olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. A Pp. 213. § /3/ bekezdése szerint, ha a keresettel érvényesített jog fennállása és a felperest ennek alapján megillető követelés összege (mennyisége) tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását ítélettel előzetesen is megállapíthatja (közbenső ítélet). Ebben az esetben a tárgyalás a követelés összegére (mennyiségére) vonatkozóan a csak a közbenső ítélet jogerőre emelkedése után folytatható.

A törvényi szabályozásból egyértelműen kitűnik, hogy közbenső ítélet meghozatalának akkor van helye, ha a bíróság a kereseti kérelem jogalapját alaposnak találja. Amennyiben a bíróság álláspontja szerint a kereseti kérelem jogalapja nem áll fenn, közbenső ítélet meghozatalának nincs helye, a keresetet ítélettel kell elutasítani. Ebből következően az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, amikor a jelen eljárásban nem hozott közbenső ítéletet.

Alaptalanul hivatkozott arra is fellebbezésében a felperes, hogy a pertárgy értékét a törvényszék tévesen állapította meg. Az elsőfokú eljárásban 34. sorszám alatt előterjesztett, az alperessel és az alperesi beavatkozóval közölt iratában a felperes az őt ért kár összegét az előkészítő iratban részletezett „számítások” szerint 4.180.543 forintban jelölte meg. A 2014. szeptember 23-án megtartott tárgyaláson a felperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, a kereseti kérelmet a 34. sorszám alatti iratban megjelölt 4.185.543 forint vonatkozásában tartja fenn. Ezt követően e nyilatkozatát megváltoztatta, és a 37. sorszám alatti iratában a kereseti kérelem összegét 2.480.543 forintban jelölte meg. Mindebből az következik, hogy a 34. sorszám alatti iratban a felperes a keresetét a Pp. 146. § /1/ bekezdése alapján megváltoztatta, azt felemelte, majd utóbb a 37. sorszám alatti iratában leszállította. A felemelt kereseti kérelem összegére figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte a felperest a le nem rótt illeték lerovására az Itv. 73/A. §-a alapján.

Alaptalanul hivatkozott arra is a fellebbezésében a felperes, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a másodlagos kereseti kérelmet bírálta el. A kereseti kérelem három jogsértő magatartáson alapult:

- a végrehajtó késedelmeskedett az árverés kitűzésével, így a felperesnek kellett eljárnia annak érdekében, hogy követelése megtérüljön
- a végrehajtó a díjjegyzéket késedelmesen állította ki,
- a végrehajtási jog törlésének elmaradása miatt a felperes a végrehajtás alá vont ingatlant csak később tudta továbbértékesíteni.

A jelen eljárásra - a 2013. évi 177. § (Ptké.) 54. §-ából következően - az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szabályai az irányadók. Az elsőfokú bíróság érdemben helyesen foglalt állást amikor arra a következtetésre jutott, hogy a végrehajtó eljárására a Ptk. 349. § /1/ bekezdése szerinti államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség szabályai alkalmazandók (KGD 1992.219.; KGD 1992.220.; BDT 2011.2430.; BDT 2004.1074.). Az államigazgatási jogkörben eljáró végrehajtó kártérítési felelősségére önmagában a Ptk. 339. § /1/ bekezdése nem alkalmazható, így a fellebbezés e vonatkozásban sem alapos.

Helytállóan állapította meg azt is a törvényszék, hogy a Ptk. 349. § /1/ bekezdése szerinti feltételek fennálltát a felperes nem igazolta, mivel a végrehajtó eljárásával illetve mulasztásával szemben rendelkezésére álló rendes jogorvoslati lehetőségeket nem vette igénybe. A bírói gyakorlat következőes azt illetően, hogy a végrehajtási eljárásban a végrehajtási kifogás a Ptk. 349. § /1/ bekezdése szerinti rendes jogorvoslatnak minősül (BH 2008.120., BH 2003.154., EBH 2008.1878., EBH 2008.1785.). A felperes nem volt elzárva attól, hogy az alperes mulasztásával szemben kifogással éljen a Vht. 217. § alapján. A keresetlevélhez alatt csatolt, a fellebbezésben hivatkozott 2012. november 28-i keltezésű irat nem minősül a Vht. 217. § /1/ bekezdése szerinti kifogásnak. E jogszabályhely ugyanis úgy rendelkezik, hogy a végrehajtónak a végrehajtási eljárás szabályait és a végrehajtási kifogást előterjesztő jogát, vagy jogos érdekét lényegesen sértő intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása (a továbbiakban együtt: intézkedése) ellen a fél, vagy más érdekelt végrehajtási kifogást (a továbbiakban: kifogás) terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz. A végrehajtónak címzett irat e feltételeknek nem felel meg, a végrehajtási kifogás a bírósághoz és nem a végrehajtóhoz kell, hogy benyújtásra kerüljön.

Miután a kereseti kérelem jogalapja - amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította - nem áll fenn, az elsőfokú ítéletnek a további, a végrehajtó mulasztásával, az egyes végrehajtási cselekményekkel kapcsolatos megállapításai illetőleg az összegszerűség körében kifejtett álláspontja az eljárásban nem bír jelentőséggel. Ugyanígy nincs relevanciája annak sem, hogy K.O. írásbeli nyilatkozata az összegszerűség vonatkozásában mennyiben lett volna figyelembe vehető, illetőleg az ő tanúkénti meghallgatását a törvényszék alappal mellőzte-e. Ezért az ítéletábla mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a 9. oldal 4. pontjától kezdődően a 12. oldal 19. pontjáig bezárólag kifejtetteket.

Mindezekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét az így módosított indokolással a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban vesztes felperes a Pp. 239. § és 78. § /1/ bekezdése alapján viseli saját költségeit, egyúttal köteles az alperesi beavatkozó másodfokú eljárásban felmerült perköltsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj Áfa-t is magában foglaló összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § /2/, /5/ és /6/ bekezdése alapján határozott.

Győr, 2016. évi december hó 1. napján

Dr. Lezsák József sk. **Dr. Szalay Róbert sk.**
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelével:

Kiadó