

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.095/2017/6. szám

A Szegedi Ítéltábla a Gál Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Gál József) által képviselt felperesnek - alperes ellen kártérítés iránt indított perében - amelybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. Ollé György ügyvéd által képviselt **Alperesi beavatkozó** -, a Szegedi Törvényszék 2017. február 9. napján kelt 11.G.40.081/2016/14. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a beavatkozónak 57 000 (ötvenhétezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Tarján VI. Lakásfenntartó Szövetkezet végrehajtást kérő kérelmére dr. Czifra Rudolf közjegyző által 11029/Ü/70161/2011/2. számon 643 391 Ft tőke és járulékaik behajtása iránt kiállított végrehajtási lap alapján 2011. május 3. napján végrehajtási eljárás indult Péter Ignácné adós ellen. A végrehajtási eljárást az alperesi végrehajtói iroda tagja, Heidrich Gábor önálló bírósági végrehajtó fogatosította 259.V.597/2011. számon. A végrehajtási eljárásban lefoglalásra került az adós tulajdonában álló 10207/5/A/29. hrsz-ú, Szeged, Zöldfa u. 1. VIII/30. szám alatti lakásingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapjára a 78807/2008.10.18. számú határozattal a Pannoninvest Libra Pénzügyi Zrt. és a CIB Bank Zrt. javára jelzálogjogot jegyeztek be 21 118,65 CHF és járulékaik erejéig. A Szegedi Városi Bíróság engedélyezte mindkét zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódását. Az adós, Péter Ignácné 2012. szeptember 25. napján elhalálozott. Hagyatékát az eljáró közjegyző a Magyar Államnak mint szükségképpen törvényes örökösnek adta át a 2013. március 27. napján kelt 53016/Ü/1014/2012/21. számú végzésével. Ennek alapján a lefoglalt ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került a Magyar Állam tulajdonjoga, a végrehajtási eljárásban pedig a Szegedi Járásbíróság a 2013. május 7. napján kelt 0601-17.Vh.848/2012/6. számú végzésével megállapította, hogy az adós jogutóda a Magyar Állam.

Az ingatlanban a néhai adós élettársa és annak nagykorú gyermeke lakott, akik azt nem bocsátották a Magyar Állam birtokába.

Az adós személyében bekövetkezett jogutódlás megállapítását követően folytatódó végrehajtási eljárásban a felperes 2014. április 8. napján az ingatlan tulajdonjogát árverés útján 4 680 000 Ft vételárért megszerezte. A végrehajtó a teljes vételár megfizetésére két hónap haladékot engedélyezett, a hátralékos vételárat a felperes 2014. április 23-án megfizette. Tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2014. május 15. napján bejegyzést nyert.

A végrehajtó 2014. május 20-án tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlan birtokba adásának időpontját a Vht. 303. §-a szerinti kilakoltatási moratórium lejártának a devizahitelek helyzetét rendező külön törvényben meghatározott időpontját követő időszakra halasztja, a kilakoltatási eljárás ezen időpontig szünetel.

A felperes 2015. február 2. napján a végrehajtóhoz fordult, kérve az ingatlan birtokba adását. A végrehajtó 2015. február 9. napján tájékoztatta a felperest, hogy a 2014. évi XL. tv. (továbbiakban: DH2 tv.) 13. § (2) bekezdése értelmében a pénzügyi intézménynek 2015. február 28. napjáig kell a fogyasztónak az elszámolást megküldenie, ezt követően, az elszámolás végrehajtó részére történő megküldése után kezdődhet újra a végrehajtás. A felperes a végrehajtó mulasztására hivatkozva végrehajtási kifogást terjesztett elő, amelynek a Szegedi Járásbíróság a 2016. február 19. napján kelt 0601-3.Vh.2597/2013/14. számú végzésével helyt adott, és kötelezte a végrehajtót, hogy intézkedjen a lakóingatlan kiürítésének foganatosításáról. A határozat indokolása szerint a Vht. 2014. május 16. napjától hatályos 303. §-a a természetes személy devizahiteles adós számára teremt kilakoltatási moratóriumot, a Magyar Állam mint jogutód tekintetében e szabályok nem alkalmazhatók.

A végrehajtó 2016. március 9. napján a felperes birtokába adta az ingatlant.

A felperes keresetében 1 809 354 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest kártérítés címén. Keresete indokolásaként előadta, az ingatlant befektetési célból vásárolta, azt a végrehajtónak már 2014. május 30-án birtokba kellett volna adnia, mivel a kilakoltatási moratórium az adós jogutódjára, a Magyar Államra nem vonatkozott. Kiemelte, az ingatlan birtokba adásának időpontjáig az ingatlant nem tudta hasznosítani, így jelentős haszontól esett el, továbbá nem tudta áthárítani a felmerülő rezsiköltségeket sem. Keresete jogalapját elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 6:549. § (2) bekezdésére, másodlagosan 6:142. §-ára, harmadlagosan pedig a 6:519. §-ára alapította.

Az alperes és a beavatkozó ellenkérelmükben egyaránt a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint az eljáró végrehajtó a Vht. 2014. május 16. napján hatályba lépett 303. §-a alapján a devizahitelek helyzetét rendező külön törvényben meghatározott időpontot követően adhatta az ingatlant birtokba, a kilakoltatási moratórium a Vht. 303. § (3) bekezdés b) pontja alapján a jogutódra is kiterjedt. Vitatták a kár összezszerúségét is. Hivatkoztak továbbá arra, hogy - eltérő álláspont elfoglalása esetén - az alperes magatartása nem felróható, a jogalkalmazó felelősségét ugyanis csak a kirívóan súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés alapozza meg. Az alperes intézkedése pedig nem minősül ilyennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a beavatkozónak 63 500 Ft perköltséget. Határozatának indokolása szerint a felperes már az árverési jegyzőkönyvben rögzítetten kérte az ingatlan birtokba adását, a vételár megfizetésére engedélyezett két hónapos határidőre tekintettel viszont erre legkorábban 2014.

június 9. napján kerülhetett volna sor. Ezt megelőzően azonban az alperesi végrehajtó jogszerűen állapította meg az ingatlan birtokba adásának szünetelését. Rámutatott, a Vht. 303. és 304. §-a 2014. május 16. napján módosult, a módosított rendelkezéseket a módosító törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban, tehát a jelen végrehajtási eljárásban is alkalmazni kellett az egyéb törvényi feltételek fennállására is figyelemmel. Egyetértett azzal a védekezéssel, hogy a Vht. 303. § (3) bekezdés b) pontja az adós jogutódja számára is lehetőséget biztosít a kilakoltatási moratórium kedvezményének igénybevételére, amelyet kizáró rendelkezés hiányában a Magyar Állam jogutód tekintetében is irányadónak kellett tekinteni. Kiemelte, a 2014. július 26. napján hatályba lépett DH1 tv. a hatálya alá tartozó szerződések kapcsán indult - így a jelen ügyet is érintő - végrehajtási eljárásokra a Vht-hez képest speciális szabályokat tartalmaz, azok, továbbá a DH2 tv. 42. § (1) bekezdése alapján a lakóingatlan kiürítés foganatosítására a pénzügyi intézmény és a fogyasztó közötti elszámolás adós részére történő megküldésének végrehajtónak való bejelentését követően kerülhetett sor. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy az ingatlan kiürítése vonatkozásában moratórium állt fenn, és ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy az adós jogutódja nem természetes személy. Minderre figyelemmel jogellenes magatartás hiányában a keresetet már a jogalap tekintetében megalapozatlannak találta. Utalt arra, a felperes által megjelölt további jogalapon sem állapítható meg az alperes kártérítési felelőssége.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a felperes annak keresete szerinti megváltoztatását kérte. Hangsúlyozta, a 2013. évi CCXXXVII. tv. (a továbbiakban: Hpt.) 6. § (1) bekezdés 28. pontja a fogyasztó fogalmát természetes személyként határozza meg. Álláspontja szerint ezt a fogalmi meghatározást kell alkalmazni mind a Vht., mind pedig a DH1 és a DH2 tv. kilakoltatási moratóriumra vonatkozó rendelkezései tekintetében. Megítélése szerint a törvény jogutódot érintő rendelkezései is csak természetes személyek tekintetében értelmezhetők, ettől eltérő álláspont elfogadása ellentétes a törvény céljával. Hangsúlyozta, az ingatlant az adós élettársa és annak nagykorú gyermeke tartotta birtokban, ők azonban jogilag jogcím nélküli lakáshasználóknak minősültek, így az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása mellett a jogcím nélküli lakáshasználók részesülnének a kilakoltatási moratórium általi védelemben. Utalt arra, a DH2 tv. 31. §-ának rendelkezéseiből sem lehet az elsőfokú bíróság szerinti következtetésre jutni. Sérlemelte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a DH1 tv. 17. § (1), (3) és (4) bekezdésének rendelkezéseit, amelyek véleménye szerint egyértelműen alátámasztják, hogy a jelen esetben a kilakoltatási moratórium alkalmazására nem kerülhetett volna sor. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, az alperesnek volt-e lehetősége 2016. március 9. napját megelőzően birtokba adni az ingatlant, eljárása során sértett-e más jogszabályt, és az alapot ad-e a kártérítésre. Erre tekintettel megítélése szerint a tényállás feltáratlan és hiányos. Kifejtette, a DH2 tv. 42. § (1) bekezdése alapján a kiürítésre irányuló eljárást az alperesnek folytatnia kellett volna az elszámolás adós részére történő megküldésének végrehajtóval való közlését követően, illetve a (2) és (3) bekezdés szerinti esetben a bejelentést követő 30 nap elteltével. Utalt arra, a CIB Bank közölte, hogy 2015. április 30-áig eleget tett elszámolási kötelezettségének.

Az alperes és a beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak kifejtett indokaival is egyetért, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat.

Tény, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát árverés útján megszerezte. A Vht. 154. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint, ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől

számított 30 nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek. A 154/A. § (1) bekezdésének perben irányadó szabályai szerint az adós és az adós jogán az ingatlanban lakó személyek a végrehajtó által a vételár megfizetésére engedélyezett időpontig kötelesek az ingatlant ingóságaiktól kiürítve elhagyni és biztosítani, hogy a végrehajtó azt az árverési vevőnek átadja. Ez az időpont a perbeli esetben 2014. június 8. napja. A Vht. kiürítési moratóriumot szabályozó 303. §-a azonban 2014. május 16. napjától, tehát az adós és az adós jogán a lakásban lakókat terhelő kiürítési kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidő elteltét megelőzően módosult. E rendelkezés szerint a végrehajtó a végrehajtási eljárás adósával, kötelezettjével szemben indított (vagy zálogjogosult bekapcsolódásával indult) végrehajtási eljárásban a lakóingatlan kiürítésének foganatosítását a kilakoltatási moratórium lejártának a devizahitelek helyzetét rendező külön törvényben meghatározott időpontját követő időszakra halasztja el.

A felperes az elsőfokú bíróság döntését arra alapítottnak támadja, hogy álláspontja szerint a kilakoltatási moratóriumra vonatkozó szabályok a Magyar Államra nem terjednek ki. Az ítélet tábla egyetért azonban az elsőfokú bíróság elfoglalt álláspontjával. A Vht. 303. § (3) bekezdés b) pontja értelmében ugyanis a moratórium az adós jogutódjára is vonatkozik, függetlenül attól, hogy a jogutód természetes vagy jogi személy. A jelen ügyben eljáró polgári bíróságot a Pp. 4. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Szegedi Járásbíróság 0601-3.Vh.2597/2013/14. számú, a felperes által előterjesztett végrehajtási kifogást elbíró határozatában elfoglalt eltérő álláspontja nem köti. A jelen jogvita szempontjából azonban ennek nincs jelentősége. Lényeges ugyanis, hogy az ingatlant nem a Magyar Állam, hanem az időközben elhunyt adós élettársa és annak nagykorú gyermeke tartotta birtokban, akik nem saját jogukon, hanem az eredeti adós jogán laktak az ingatlanban. Ez pedig a Vht. már hivatkozott 154/A. §-a értelmében azt jelenti, hogy külön marasztaló határozat nélkül az adóssal együtt voltak kötelesek a kiköltözésre, azaz jogi helyzetük tekintetben az adóssal megegyező volt. Mindebből pedig az következik, hogy a moratóriummal kapcsolatos rendelkezések ugyanúgy vonatkoztak rájuk, mint ahogyan az adósra is. Ebből következően nem terheli mulasztás az alperes végrehajtóját az ingatlan kiürítését illetően.

A jogszabály téves értelmezésén alapul az a felperesi álláspont, hogy a DH1 tv. 17. § (4) bekezdése alapján a per alapjául szolgáló végrehajtási eljárásban a kilakoltatási moratórium nem érvényesül. A DH1 tv. 17. § (3) bekezdésében foglalt főszabály szerint a törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződésen alapuló követelések behajtása iránti végrehajtási eljárásokban a törvény hatálybalépésétől kezdődően a külön törvényben később meghatározott időpontig eljárási cselekmény, intézkedés nem foganatosítható, a felek és az érdekelt nyilatkozatai is hatálytalanok. A (4) bekezdés a (3) bekezdésbe foglalt főszabály alóli kivételt fogalmaz meg. Az a) pont értelmében ugyanis, ha a kölcsönszerződésbe foglalt követelés fedezeteként meghatározott vagyontárgyat a törvény hatálybalépését megelőzően bírósági végrehajtási eljárásban árverés útján értékesítették, a fedezetként meghatározott vagyontárgy kiürítésével illetve birtokba adásával kapcsolatos eljárási cselekmények lefolytatása illetve foganatosítása iránt - a Vht. 303. §-ában foglalt rendelkezések figyelembevételével - a végrehajtó intézkedik. E jogszabályhely helyes értelmezése szerint, ha a DH1 törvény hatálybalépése előtt a végrehajtási eljárásban a kölcsönszerződésen alapuló követelés fedezetéül szolgáló vagyontárgyat árverés útján már értékesítették, úgy az ingatlan kiürítésével kapcsolatos eljárási cselekményeket foganatosítani kell, függetlenül attól, hogy a végrehajtási eljárás egyéb cselekményeinek foganatosítását a törvény a (3) bekezdésben foglaltak szerint kizárja. E szabály azonban csak azzal a megszorítással érvényesülhet, ha nem áll ellentétben a Vht. 303. §-ában foglalt kilakoltatási moratóriummal kapcsolatos szabályaival, azaz ha a Vht. 303. §-ának alkalmazására nem kerülhet sor. Jelen esetben viszont - a

fentebb részletezettek szerint - az alperesnek alkalmaznia kellett a Vht. 303. §-ában szabályozott speciális moratóriumra vonatkozó rendelkezéseket.

Minderre figyelemmel az alperest nem terheli mulasztás a perbeli ingatlan kiürítésével kapcsolatban, jogellenesség hiányában pedig kártérítési felelőssége a Ptk. 6:549. § (2) bekezdése és az annak alapján alkalmazandó 6:548. §-a alapján nem állapítható meg.

Egyetért ugyanakkor az ítélőtábla azzal a védekezéssel, miszerint a jogellenes mulasztás megállapíthatósága esetén is mentesülne az alperes a kártérítési felelősség alól. A következetes bírói gyakorlat szerint ugyanis csak a kirívóan súlyos jogértelmezési hiba eredményezheti a kárfelelősség szankcióját. A jogszabály eltérő értelmezése önmagában jogellenes és felróható magatartást nem valósít meg. A téves jogszabály értelmezésen alapuló magatartás, vagy mulasztás csak akkor vezethet a kártérítési felelősség megállapításához, ha ennek során a jogalkalmazó az egyértelmű, több értelmezési lehetőséget nem engedő rendelkezést hagyja figyelmen kívül (BDT2008. 1817).

Jelen esetben a Vht. 2014. május 16. napján hatályba lépő 303. §-a, a 2014. július 19. napjától hatályos DH1 tv. 17. és a 2014. október 15. napjától hatályos DH2 tv. bonyolult szabályrendszert állapított meg a rendelkezések hatálya alá tartozó végrehajtási eljárások folytathatóságát illetően. A sokszor nehezen értelmezhető és a különböző törvényekben elhelyezkedő rendelkezések esetleges téves értelmezése nem alapozza meg a jogalkalmazó alperes felróhatóságát.

Alapítalanul kifogásolja a felperes, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, a moratóriumra vonatkozó szabályok figyelembevételével a végrehajtónak nem kellett volna-e hamarabb intézkednie az ingatlan kiürítése iránt. A bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van (Pp. 3. § (2) bekezdés). E rendelkezésben megfogalmazott kereseti kérelemhez kötöttség jelenti egyrészt a kereseti tényállásban előadottakhoz, másrészt a kereset tárgyához, az érvényesíteni kívánt joghoz való kötöttséget. A felperes keresete ténybeli alapját arra alapította, hogy az alperes a Vht. 303. §-ának téves alkalmazásával elmulasztotta az ingatlan kiürítését. Arra, hogy a moratóriumra vonatkozó szabályok figyelembevételével is mulasztás terheli esetlegesen, csak a fellebbezésében hivatkozott, így az elsőfokú bíróság nem követett el mulasztást, amikor a felperes által meg nem jelölt tényalapon nem vizsgálta az alperes kártérítési felelősségének a fennállását. A felperes fentiek szerinti fellebbezési előadása a kereset ténybeli alapjának kiterjesztését jelenti, azaz keresetváltoztatásnak minősül, amely a Pp. 247. §-a alapján a másodfokú eljárásban kizárt. Ezért csupán megjegyzi az ítélőtábla, az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelés is alaptalan. A Vht. 2014. május 16. napjától hatályos 303. §-a ugyanis a devizahitelek helyzetét rendező külön törvényben meghatározott időpontot követő időszakra halasztotta el a deviza kölcsönszerződésekkel összefüggő végrehajtási eljárásokban végrehajtás alá vont lakóingatlanok kiürítésének foganatosítását. E külön törvény a DH2 tv., amelynek 42. §-a határozza meg, hogy az elszámolást követően az érintett lakóingatlanok kiürítésével kapcsolatos eljárási cselekmények, intézkedések foganatosítása mikor folytatható. Az (1) bekezdés szerint a Vht. 303. §-ában meghatározott lakóingatlan kiürítés foganatosítása - a Vht. 182/A. §-ában foglalt rendelkezések figyelembevételével - a pénzügyi intézmény és a fogyasztó közötti elszámolás adós részére történő megküldésének végrehajtónak való bejelentését, vagy a (3) bekezdés szerinti bejelentést követő 30. napon folytatható. A bejelentésre a 41. § (2) bekezdésének szabályait kell alkalmazni.

A 41. § (2) bekezdése értelmében a bejelentést a végrehajtást kérőnek kell megtennie. Az ingatlan kiürítése során a Vht. 154/A. § (13) bekezdése szerint a végrehajtást kérő jogai és kötelezettségei az árverési vevőt illetik meg, illetve terhelik. Ebből következően a felülvizsgált elszámolás megtörténtét az árverési vevőnek, azaz a felperesnek kellett volna bejelentenie a végrehajtónak. Olyan peradat viszont a végrehajtási iratok között nem lelhető fel, illetve a felperes maga sem

állította, hogy a bejelentést olyan időben megtette, hogy az alperesnek a kiürítést hamarabb foganatosítania kellett volna.

A DH2 tv. 42. § (4) bekezdése értelmében a lakóingatlan kiürítés foganatosításának végső határideje 2016. december 31. A rendelkezés szerint azonban itt is figyelembe kell venni a Vht. 182/A. §-ában írtakat, vagyis az ún. téli moratórium határidejét. Bejelentés hiányában tehát 2017. március 1. napjáig tartott a kilakoltatási moratórium, az alperes azonban ezt megelőzően birtokba adta a felperesnek a lakásingatlant.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az beavatkozó jogi képviselővel felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a szerint meghatározott ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségének a megfizetésére a Pp. 83. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

A felperes pervesztessége folytán viselni köteles a fellebbezésére lerótt másodfokú eljárási illetéket.

S z e g e d , 2017. szeptember 14.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró

A kiadmány hitelül:

Ördöghné Vörös Ágnes
tisztviselő