

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.773/2018/7. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Megyeri Gábor ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Megyeri Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - a dr. Rakaczki Tamás (cím) ügyvéd által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése iránti perében a Miskolci Törvényszék 19.P.20.442/2018/13. sorszámú ítélete ellen a felperes által 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50 000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárással felmerült költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az alperes önálló bírósági végrehajtó, előtte 0240.V.0661/2010. szám alatt van folyamatban végrehajtási eljárás a **gazdasági társaság1** adós ellen a **gazdasági társaság2** végrehajtást kérő kérelmére 136 699 forint tőketartozás és járulékai behajtása iránt. Az adóssal szemben e mellett az **gazdasági társaság3**, az **gazdasági társaság4**, az **gazdasági társaság5**, **G. M.** és a **Bank1** végrehajtást kérők kérelmére további végrehajtási eljárások vannak folyamatban szintén az alperes előtt.

Az alperes eljárása során lefoglalta az adós tulajdonát képező **K.**, **...4/52.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 6/10 tulajdoni hányadát. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettek szerint **k.-i** belterületi ingatlan, kivett, beépített terület. Az ingatlan tulajdoni lapjának I.2. pontja szerint az ingatlant a **K.** belterület **...4/52/A** helyrajzi számot illető földhasználati jog terheli, az I.3. pontban társasház megjelölés szerepel, továbbá feltünteteti, hogy a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a **K.** belterület **...4/52/A** helyrajzi számú ingatlan társasház, az **...4/52/A/1-3** helyrajzi szám alatti, társasházi különlapon feltüntetett ingatlanok nem az adós tulajdonában állnak.

Az alperes megkeresésére **K.** Város Jegyzője 2013. december 13. napján adó- és értékbizonyítványt állított ki, amely rögzítette, hogy a belterületi ingatlan területe 310 m², a 6/10 tulajdoni rész forgalmi értéke 1 680 000 forint, tulajdoni jellege egyéb, a közművesítettség foka: vezetékes víz, villany, gáz,

csatorna, „az ingatlan beépített terület, a felépítmény, mely az ingatlanon van, kereskedelmi egységeket tartalmaz, a beépített terület nem minősül lakóingatlannak”.

Az alperes 2014. január 25. napján 0240.V.0661/2010/70. szám alatt ezen ingatlan vonatkozásában árverési hirdetményt tett közzé, melyben feltüntette, hogy „az ingatlan természetben **K., E. B.** u. 49/B. szám alatt található, belterületi ingatlan, helyrajzi száma ...4/52, tulajdoni hányada 6/10, jellege nem lakóingatlan. Az ingatlan jellemző tulajdonságaként rögzítette, hogy 310 m², beépített ingatlan, a felépítmény kereskedelmi egységeket tartalmaz, vezetékes víz, villany, gáz és csatorna van, az ingatlan nem minősül lakóingatlannak. Az ingatlan becsértéke beköltözhetően 1 680 000 forint. Az alperes az árverési hirdetményhez fényképfelvételeket csatolt, melyeken az ingatlanon található felépítmény is volt látható.

A végrehajtási ügyben felfolytatott elektronikus árverési eljárásban a felperes is részt vett, a legmagasabb licit ajánlását követően 10 034 000 forint árverési vételár mellett az ingatlan tulajdoni hányadát megvásárolta. A felperes az árverési eljárás során abban a hiszemben volt, hogy az árverezett tulajdoni hányad az ingatlanon található felépítményt is magában foglalja.

Az elektronikus árverési eljárás 2014. április 9. napján fejeződött be, az alperes 2014. április 10. napján értesítette a felperest arról, hogy ő lett az árverési vevő, és tájékoztatta arról, hogy 30 napot kell várni az ingatlan átadására. A peres felek birtokba adás céljából 2014. május 27. napján keresték fel az ingatlant, azonban a felépítményébe nem jutottak be. Miután az ajtóra kifüggesztett telefonszámot felhívta az alperes, egy személy tájékoztatta arról, hogy az ingatlanon a felülépítmények önálló helyrajzi számon vannak, külön albetétként és azok nem tárgyai az adós vagyonának.

A felperes az ingatlan-nyilvántartást csak a birtokba adást követően tekintette meg.

A felperes 2014. június 5. napján, mint egyéb érdekelt végrehajtási kifogást terjesztett elő a **K.-i** Bíróságon a végrehajtó 70. sorszám alatti ingatlan árverési jegyzőkönyvével szemben az árverési hirdetmény tartalmát sérelmezve. A **K.-i** Járásbíróság 0503-15.V.436/2014/4. számú végzésével a felperes végrehajtási kifogását annak elkésztettsége miatt érdemi vizsgálat nélkül elutasította. A végzést a felperes fellebbezése nyomán eljáró Miskolci Törvényszék 1.Gpkf.50.079/2014/2.számú végzésével helybenhagyta.

A felperes keresetében végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése címén kérte az alperes kötelezését 10 034 000 forint tőke, és ezen összeg után 2014. május 27-től a kifizetés napjáig terjedően a jegybanki alapkamattal megegyező kamat, valamint perköltség megfizetésére. Állította, hogy az alperes által készített árverési hirdetmény megtévesztő volt, azt sugallta, hogy az árverés tárgya a kereskedelmi egységeket tartalmazó felülépítmény is. Az ingatlan megvásárlásával jelentős anyagi veszteség érte, melyet kártérítési igénnyel tud csak érvényesíteni. Előadta, hogy az ingatlan 2014. május 27-i helyszínrajza sem tartalmaz ezen helyrajzi számon kívül egyéb albetéteket, így a földhivatali nyilvántartás is hibás, megtévesztő. Másodlagos kereseti jogcímként az általános kártérítési szabályokat jelölte meg, ez alapján kérte az alperes kötelezését.

Az alperes kérte a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Hivatkozott arra, hogy a kártérítési keresetnek előfeltétele a rendes jogorvoslat kimerítése, jelen esetben határidőben előterjesztett végrehajtási kifogás benyújtása, melynek a felperes nem tett eleget. Hivatkozott továbbá arra, hogy az önkormányzat jegyzője által kiállított adó- és értékbizonyítványban foglaltak alapján volt köteles kiállítani az árverési hirdetményt, amennyiben az téves adatokat tartalmazott, azt nem lehet a végrehajtó jogszabálysértő intézkedésének tekinteni.

Elvárható lett volna a felperestől, hogy az árverési licit elhelyezése előtt a tulajdoni lap másolatba betekintsen.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 254 000 forint elsőfokú perköltséget.

Rögzítette, hogy az árverési hirdetmény kiállításának időpontjára tekintettel a perben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 349. § (1) és (3) bekezdéseire tekintettel a végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítésének feltételei az alperesi jogellenes magatartás, a végrehajtói tevékenységgel összefüggő kár bekövetkezése, okozati összefüggés a jogellenes magatartás és a bekövetkezett kár között, az alperes vétkes magatartása, azon tény, hogy a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, valamint a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult igénybe vette.

A végrehajtó intézkedése, illetőleg intézkedésének elmulasztása miatt előterjeszthető rendes jogorvoslat a végrehajtási kifogás, azonban jelen esetben a kár e rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, mivel a felperes a kára bekövetkeztét csak a birtokba adáskor ismerte fel, amikor végrehajtási kifogást előterjeszteni határidőben már nem tudott. Ezért a végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítésének további feltételeit kellett vizsgálni.

Az alperes a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 140. § (1) bekezdésének értelmében az ingatlan adó- és értékbizonyítványát beszerezte, és az abban foglaltak alapján, az abban foglalt adatokkal bocsátotta ki az árverési hirdetményt. E körben jogellenes magatartásra nem került sor. Az sem tekinthető jogellenes végrehajtói cselekménynek, hogy az önálló bírósági végrehajtó a hirdetményéhez fényképeket csatolt, melyeken a felülepítmény is látható volt.

Az Elektronikus Árverési Rendszer felhasználási szabályzatának 4. pontja szerint a felhasználó, így felperes is tudomásul vette, hogy az EÁR-ben közzétett árverési hirdetményekben és árverésekről szóló egyéb tájékoztatásokban az árverésre meghirdetett vagyontárgy adatainak feltüntetése nem jelenti a vagyontárgy tulajdonságainak teljes körű ismertetését, a közzététel iránt intézkedő végrehajtó, vagy a kar részéről a vagyontárgy fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, továbbá a vagyontárgy felhasználó által nem észlelt hibáiért, hiányosságaiért vállalt felelősséget.

A felperes nem járt el kellő gondossággal, amikor a licitálást megelőzően az ingatlan-nyilvántartási adatokat nem tekintette meg, a helyszínen körültekintőbben nem tájékozódott, esetleges kára ezzel okozati összefüggésben merült fel. A felperes az árverési hirdetményben megjelölt 1 680 000 forint összegű becsértékből is gondolhatott volna arra, hogy nem megfelelő ingatlanra licitál.

Az alperes tehát úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a felperes elsődleges kereseti kérelme megalapozatlan. Az árverési hirdetmény kibocsátása az önálló bírósági végrehajtó részéről közhatalmi tevékenységnek minősül, ezért nincs lehetőség az általános kártérítési szabályok alkalmazására, a felperes másodlagos keresete is megalapozatlan.

A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése kötelezte a felperest, az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak alapján meghatározott ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A felperes fellebbezésében kérte az első fokú ítélet megváltoztatásával az alperes kötelezését 10 034 000 forint és járulékaival, valamint perköltség megfizetésére.

Állítása szerint az árverési hirdetményben közölt leírásból a helyiek számára egyértelmű volt, hogy az ún. **P. S.** épülete az árverés tárgya, amelyet a hirdetményhez csatolt fényképek is megerősítettek. Maga az alperes is csak a birtokba adás során észlelte, hogy a felülepítmények önálló helyrajzi számon vannak feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban, az árverésnek nem voltak tárgyai. Az árverési vételárat a felülepítményre tekintettel ajánlotta, a felülepítmény nélküli ingatlannak gyakorlatilag nincs forgalmi értéke.

A végrehajtót az adó- és értékbizonyítvány nem köti, a hirdetményhez önszántából tett közzé megtevesztő fényképeket. Az alperest, mint közhatalmi tevékenységet végző személyt fokozott felelősség terheli, akkor járt volna el a tőle elvárható módon, ha a hirdetmény közzététele előtt tisztázza az árverés tárgyát, és jelzi, hogy az árverés csak az épületek alatti területre vonatkozik. Ő maga viszont az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsítva, az árverési hirdetmény pontosságában bízva járt el.

Az alperes csatlakozó fellebbezését az ítéltábla Pf.II.20.773/2018/5. alatti jogerős végzésével hivatalból elutasította.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és a felperes kötelezését kérte a másodfokú eljárással felmerült költségei megfizetésére.

Az EBH2008.1878. és BDT2017.3720. számon közzétett eseti döntésekre hivatkozva továbbra is állította, hogy a felperes a rendes jogorvoslati lehetőségeket, habár azok rendelkezésére álltak, nem merítette ki, így az alperes kártérítési felelősségének megállapítása a további feltételek vizsgálata nélkül is kizárt. Az elsőfokú bíróság e körben nem értékelte, hogy ha a felperes az elvárt gondosságot tanúsítja, az ingatlan-nyilvántartás adataiból felismerhette volna az általa a keresetben hivatkozottakat, így végrehajtási kifogást is határidőben terjeszthetett volna elő. Az elkésetten előterjesztett végrehajtási kifogás a kártérítési kereset előfeltételét nem meríti ki.

A felperes állított kárát saját felróható magatartása okozta, kellő körültekintés mellett fel kellett volna ismernie az árverés tárgyát, saját tévedését. Tévedésre az árverés kapcsán hivatkozni nem lehet.

A fellebbezés nem alapos.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmére tekintettel rámutat az ítéltábla, hogy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 54. § alapján, a felperes által hivatkozott károkozó magatartás - az árverési hirdetmény kiállítása és közzététele - az új Ptk. hatályba lépése előtt történt, a perben még az 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadóak.

Az elsőfokú bíróság által helytállóan felhívott Ptk. 349. § (1) bekezdése szerint a államigazgatási jogkörben okozott kár, így az önálló bírósági végrehajtó által az eljárása során alkalmazott kár megtérítésének feltétele, hogy a károsult a kár elhárítása érdekében a rendes jogorvoslati feltételeket igénybe vegye, illetőleg a kár rendes jogorvoslattal ne legyen elhárítható. Amennyiben az intézkedés ellen volt helye jogorvoslatnak, és azzal a károsult nem élt, a kártérítési felelősség általános feltételeinek vizsgálata szükségtelen (BH2011.309).

E körben ugyanakkor az ítéltábla az alábbiak szerint nem annak tulajdonított érdemi jelentőséget, hogy az állított károsodást a felperes mikor ismerhette fel, a végrehajtási kifogást határidőben előterjeszthette-e. A Ptk. 349. § (1) bekezdésében meghatározottak vizsgálata során ugyanis nem csupán annak van jelentősége, hogy az alperes intézkedésével szemben rendes jogorvoslatnak van-e helye, hanem annak is, hogy adott esetben ez a jogorvoslat alkalmas lehetett-e a kár elhárítására (BDT2019.3977). A végrehajtó intézkedésével szemben a jogorvoslat lehetősége végrehajtási kifogás előterjesztése útján általában biztosított a Vht. 217. § (1) bekezdésében foglalt feltételek

mellett, azonban vizsgálendő, hogy adott esetben, adott károsult tekintetében ez a jogorvoslati lehetőség ténylegesen rendelkezésre állt-e. A Vht. 217. § (1) bekezdése értelmében ugyanis végrehajtási kifogás előterjesztésére a fél vagy más olyan érdekelt jogosult, akinek jogát vagy jogos érdekét az intézkedés egyáltalán érinti. Bármely, az eljárásban részt nem vevő személy ennek megfelelően végrehajtási kifogást nem terjeszthet elő. Az árverési hirdetmény tekintetében kifogás előterjesztésére jogosult érdekeltnek minősülhet az árverési vevő, azonban nem tekinthető ilyennek az árverésen részt nem vevő személy. Amennyiben a felperes az alperes által hivatkozott körülményt tanúsítva az ingatlan-nyilvántartás adataiból értesül arról, hogy az árverés tárgya csupán az ingatlan tulajdoni illetősége a felépítmény nélkül, úgy a perben hivatkozott, kétségbe nem volt állítása szerint nem kívánt volna árverezni, ez esetben viszont - mint az eljárásban jogi érdekekkel nem rendelkező személy - végrehajtási kifogás benyújtására sem volt jogosult. Erre tekintettel a felperes számára ez a jogorvoslati forma ténylegesen nem állt rendelkezésre, a kár bekövetkezésének elhárítására nem volt alkalmas.

Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően helytállóan járt el, amikor a kártérítési felelősség általános feltételeinek fennállását vizsgálta. Egyetértett az ítéletábrá az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel abban, hogy e feltételek nem állnak fenn, e körben az elsőfokú bíróság által rögzítetteket megismételni nem kívánja.

Az árverési hirdetmény kiállítása a Vht. 143. § (1) bekezdése értelmében az eljáró önálló végrehajtó kötelezettsége, a fenti jogszabályhely megadja az árverési hirdetmény kötelező tartalmát is, mely előírásnak a perbeli árverési hirdetmény megfelelt. A végrehajtó a Vht. 143. § (1) bekezdésében megjelölteken túl egyéb jellemzők, figyelmeztetés, egyéb figyelemfelhívás feltüntetésére az árverési hirdetményben nem köteles. Természetesen követelmény, hogy a Vht. szerinti kötelező tartalmi elemek feltüntetése a valóságnak megfelelő módon történjen. Az árverési hirdetmény a valóságnak, az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően tartalmazta az ingatlan megjelölését, jellegét, az árveréssel érintett tulajdoni hányadot is. Az ingatlan tartozékai és jellemző tulajdonságai az alperes által a Vht. 140. § (1) bekezdés szerint beszerzett adó- és értékbizonyítványban közöltek szerint kerültek rögzítésre. Ezen adatok a valóságnak megfeleltek, az alperes részéről így jogellenes magatartás nem volt megállapítható, ezért az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Az alperes kártérítési felelősségének szempontjából semmilyen jelentőséggel nem bír, hogy a településen élők mit tekintettek, ismertek az árverés tárgyaként.

Az árverési hirdetményben az ingatlan tartozékainak, jellemzőinek leírása, a hirdetményhez csatolt fényképfelvételekkel együtt ugyanakkor annak jogszabálynak megfelelő és valós tartalma mellett esetlegesen valóban okozhatott félreértést. Azonban a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerint a károsult a kár elhárítása, csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kár azon részét, amely e kötelezettség elmulasztásából származik. Az 1997. évi CXLI. törvény korabeli 5. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzett jogok, tények ismeretének hiányára senki nem hivatkozhat. Az árverésen vásárolni kívánó személytől is elvárható, hogy vételi szándékát ne feltételezésekre, közbeszédre alapítsa, hanem a rendelkezésre álló lehetőségeket kihasználva pontosan felderítse a megvásárolni kívánt ingatlan valamennyi, a vételi szándékát befolyásoló jellemzőjét. Az elektronikus Árverési Rendszer felhasználási szabályzatának 4. pontja erre fel is hívta a felperes, valamint a többi licitálni szándékozó figyelmét. Erre is tekintettel különösen elvárható a licitálás megkezdését megelőzően a nyilvános és közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatainak ellenőrzése. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmából pedig egyértelműen megállapítható lett volna, hogy az árverés kizárólag a földrészlet meghatározott tulajdoni hányadát érinti, az ingatlan felépítményei külön alszámon szerepelnek, azokat az árverés nem érinti, azok nem is az adós tulajdonát képezik. A felperes kára - mely

semmiképp nem azonos a teljes kifizetett vételárral - kizárólagosan e kötelezettsége elmulasztásából ered, ezért annak megtérítésére az alperes nem köteles.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni a másodfokú eljárással felmerült költségeit, valamint köteles megfizetni az alperes másodfokú eljárással felmerült költségét. Az alperes javára az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján ügyvédi munkadíjat állapított meg, melyet a (6) bekezdés alapján az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan mérsékelt, figyelembe véve, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor, az alperes csupán az elsőfokú eljárásban már előadott érvelését összefoglaló fellebbezési ellenkérelmet készített. Az alperes bejelentette, hogy 2019. január 1. napjától nem tartozik Áfa körbe, ezért az ügyvédi munkadíj megállapítására áfa figyelembe vétele nélkül került sor.

Debrecen, 2019. március 20.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
- kiadó -