

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd ügyvédi iroda címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Jandó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jandó Péter ügyvédi iroda címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közhatalom gyakorlásával okozott kár megtérítése iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2019. január 29. napján kelt 14.P.20.124/2018/26. számú ítélete ellen a felperes 27. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 187.000 (száznylevánhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és édesanyja, **J.I.** mint adóstársak, továbbá a felperes nagyszülője, **J.I.** mint kezes 2001. június 26-án kölcsönszerződést kötöttek a **K.** Rt.-vel, és a kölcsöntartozás biztosítékaul jelzálogjogot alapítottak a p-i 1...1 helyrajzi számú, P, **Z.** utca .../1. szám alatti ingatlanra. Az ingatlan 3/4 részben a felperes, 1/4 részben a nagyszülője tulajdonában állt, akinek jogutódja a felperes. Az ingatlan 3/4 illetőségén **J.I.** adóstársnak, 1/4 illetőségén **J.I.** kezesnek állt fenn haszonélvezeti joga.

A hitelező a kölcsönszerződésből eredő tartozás megfizetése iránt a Pécsi Városi Bíróság előtt 2003. augusztus 5-én 0201-3.Vh.1850/2003. ügyszámon kiállított végrehajtási lappal elrendelt végrehajtást indított, amit **U.F.** végrehajtó fogatosította V.../2003. ügyszám alatt, aki az ingatlant lefoglalta. A végrehajtandó követelés többszöri engedményezését követően a Pécsi Városi Bíróság 2007. november 4-én kelt végzésével állapította meg, hogy **Gy.P.** a végrehajtást kérő jogutódja.

Az ügyben eljáró végrehajtóként az alperes állapította meg 2008. március 11-én a lefoglalt ingatlan becsértékét beköltözhetően 17 millió Ft-ban, lakottan 8.500.000 Ft-ban. Az ügyben 2008. június 3-ára tűzött árverés sikertelen volt, a 2008. szeptember 2-ára tűzött ismételt árverést pedig az alperes elhalasztotta. Az megismételt árverést a végrehajtó 2009. február 17-re tűzte ki, az árverési hirdeteménnyel szemben a felperes végrehajtási kifogást terjesztett elő, sérelmezte, hogy abban a végrehajtó kizárólag a lakott forgalmi értéket határozta meg, holott az ingatlan csak beköltözhető állapotban árverezhető el. A Pécsi Városi Bíróság a kifogást elkésettység miatt 0201-3.Vh.1850/2003/145. számú végzésével elutasította, a Baranya Megyei Bíróság, mint másodfokú

bíróság 1.Pkf.50.894/2009/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta 2009. szeptember 16-án.

A megismételt árverést ezt követően 2011. április 12. napjára tűzte ki az alperes a 2011. február 8-ai ingatlan árverési hirdetménnyel, amelyben a kikiáltási árat lakottan, 8.500.000 Ft-ban határozta meg. Az árverési hirdetménnyel szemben a felperes végrehajtási kifogást terjesztett elő, melyben a kikiáltási árat azért sérelmezte, mert az eltúlzottan alacsony az ingatlan lakott forgalmi értékéhez képest. A Pécsi Városi Bíróság a 2011. április 11-én meghozott 0201-3.Vh.1850/2003/173. számú végzésével a kifogást elutasította.

A végrehajtó 2011. április 12-én kelt és a felperesnek április 14-én kézbesített árverési jegyzőkönyvben megállapította, hogy az ingatlant **Gy.P.** árverési vevő vásárolta meg a kikiáltási ár 70 %-ára leszállított 6 millió Ft-ért követelése betudásával. Miután a vételárkülönböt az árverési vevő megfizette, a végrehajtó megkeresésére az ingatlanügyi hatóság tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2012. március 5-én kelt adásvételi előszerződésben **Gy.P.**, mint eladó a felperessel és édesanyjával mint vevőkkel megállapodtak abban, hogy 2013. augusztus 15-ig az ingatlanra adásvételi szerződést fognak kötni 10 millió Ft vételár mellett. A szerződés megszűnésének esetére a vevők kötelezettséget vállaltak a kiköltözésre, és arra, a haszonélvezeti jog jogosultja e jogáról lemond.

A szerződő felek a végleges adásvételi szerződést nem kötötték meg, **Gy.P.** ezért keresettel kérte az ingatlan birtokba adását és a haszonélvezeti jog megszűnésének megállapítását. A Pécsi Járásbíróság 2015. április 19-én kelt 3.P.22.932/2013/20. számú keresetet teljesítő ítéletét a Pécsi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2015. október 1-jén meghozott 1.Pf.20.519/2015/3. számú ítéletével megváltoztatta és a keresetet elutasította. A Kúria a 2016. december 14-én meghozott és a felperesnek 2017. február 22-én kézbesített ítéletével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a keresetet teljesítő elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Határozatának indokolásában rámutatott, hogy a végrehajtó a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 137.§ (2) bekezdésébe és 141.§ (3) bekezdés b) pontjába ütköző módon írta ki az árverést, az ingatlant lakottan és özvegyi joggal terhelten, az árverési vételár ilyen módon történt meghatározásával árverezte. A végrehajtónak ez a téves jogértelmezése nem eredményezte azt, hogy a Vht. idézett rendelkezéseinek ellenére **J.I.** haszonélvezeti joga az árverési értékesítést követően is fennmaradt a volna.

A felperes 2017. március 9-én terjesztette elő az árveréssel szemben a Kúria ítéletére alapított végrehajtási kifogását, az árverés megsemmisítését kérte. A Pécsi Járásbíróság 2017. május 2-án meghozott 0201-3.Vh.1850/2003/9. számú végzésével a végrehajtási kifogást érdemi vizsgálat nélkül elutasította, mert a sérelmezett intézkedéstől számított 3 hónap eltelté után nem lehet kifogást előterjeszteni.

A felperes 2017. december 20-án előterjesztett keresetében 5.900.000 Ft kártérítés és annak 2011. április 13-tól számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 349.§-a alapján. Arra hivatkozott, az alperes kárt okozott neki azzal, hogy az ingatlanát törvénybe ütköző módon, lakottan és özvegyi joggal terhelten, annak megfelelő alacsony - 11.900.000 Ft helyett 6 millió Ft - vételáron értékesítette árverésen.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen elévülési kifogást terjesztett elő, mert az ingatlan lakottan történő értékesítésére a 2011. április 12-én foganatosított árverésen került sor, az abból eredő kártérítési követelés öt év alatt elévült, bírósági úton már nem érvényesíthető. Arra is hivatkozott, az árveréssel szemben az ingatlan lakottan történő értékesítése miatt a felperes végrehajtási kifogással nem élt, a rendes jogorvoslatot nem merítette ki.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes részére 444.500 Ft perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint az ügyben az 1959. évi Ptk.-t kellett alkalmazni, az annak 349.§-ára alapított kártérítési követelés 2011. április 12-én esedékessé vált, a kár bekövetkezett azzal, hogy az árverési vevő nem a beköltözhető, hanem a lakott forgalmi érték 70 százalékának megfelelő vételáron szerezte meg a felperes ingatlanát. Ehhez képest a keresetét az öt éves elévülési határidő elteltét követően nyújtotta be, a követelése tehát elévült. A perben nem merült fel az elévülés megszakadását eredményező körülmény, a felperes az elévülés nyugvására is alaptalanul hivatkozott, mert nem a Kúria ítéletéből szerzett tudomást a jogszabálysértő végrehajtói intézkedésről, hiszen már korábban, a 2009. február 17-én kelt végrehajtási kifogásában sérelmezte, hogy a végrehajtó az árverési hirdetmény szerint az ingatlant nem beköltözhető, hanem lakott állapotban bocsátotta értékesítésre. Rögzítette, hogy a követelés elévülése folytán a végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése általános és különös feltételeinek vizsgálata szükségtelen volt, azt mellőzte.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte. Arra hivatkozott, függetlenül attól, kára az árveréssel bekövetkezett, kártérítési követelése esedékessé vált, annak elévülése 2011. április 12-én megkezdődött, a követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni addig, amíg a Kúria részére 2017. február 22-én kézbesített ítéletében nem állapította meg, hogy az alperes jogszabálysértő módon tűzte ki és foganatosította az árverést lakott állapotban, amiből őt a beköltözhető és lakott állapotnak megfelelő árverési vételár különbözetéből eredő 5.900.000 Ft összegű kár érte, amit nem kompenzált az az előny, hogy édesanyja haszonélvezeti joga továbbra is fennmaradt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, arra hivatkozott, az elévülés nyugvásának feltételei nem álltak fenn.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a bizonyítékok polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) 206.§ (1) bekezdésének megfelelő mérlegelésével lényegében helyes tényállást állapított meg, azt a másodfokú bíróság csupán az alábbiakkal pontosítja.

A perbeli ingatlan tulajdoni lapja alapján megállapítható, hogy az ingatlanügyi hatóság 2011-ben az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg nem törölte **J.I.** javára bejegyzett özvegyi haszonélvezeti jogot, arra csak 2018-ban került sor a haszonélvezeti jog megszűnését megállapító bírósági ítélet alapján.

A másodfokú bíróság a tényállás pontosítása mellett is egyetértett az elsőfokú bíróság keresetet elutasító érdemi döntésével és annak jogi indokaival is.

1959. évi Ptk.325.§ (1) bekezdése szerint az elévülés jogkövetkezménye, hogy az elévült követelést bírósági úton nem lehet érvényesíteni. A felperes sem vitatta, károsodása azzal következett be, hogy

a végrehajtó 2011. április 12-én árverésen lakott állapotban, annak megfelelő alacsonyabb árverési vételáron értékesítette az ingatlanát. Követelése az 1959. évi Ptk.360.§ (1) bekezdése szerint nyomban esedékessé vált, az elévülés a 326.§ (1) bekezdése értelmében ekkor kezdődött. Az 1959. évi Ptk.324.§ (1) bekezdésében meghatározott öt éves elévülési idő a perindításig eltelt.

Az eljáró bíróságoknak ezért az 1959. évi Ptk.326.§ (2) bekezdése alapján azt kellett vizsgálnia, hogy a követelés elévülésének nyugvása megállapítható-e.

Az 1959. évi Ptk.326.§ (2) bekezdésének értelmében nyugszik az elévülés, ha a jogosult követelését menthető okból objektíve nem tudja érvényesíteni. Ebben az esetben a követelés akkor is érvényesíthető az akadály megszűnésétől számított egy éven belül, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra. A jogintézmény alkalmazására kialakult ítélkezési gyakorlat (BH2000. 104) szerint az elévülés nyugvására az vezet, ha a károsult nem jutott teljeskörűen az igényérvényesítéshez szükséges információk birtokába, a sérelmére jogellenesen okozott kárról nem szerzett tudomást.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az elévülés nyugvásához vezető menthető körülmények hiányát. Az elsőfokú bíróság beszerezte a felperes ellen indult végrehajtási eljárás és az azzal összefüggő bírósági eljárás iratait. Azok szerint a felperes már 2009. február 17-én kelt végrehajtási kifogásában sérelmezte, hogy a végrehajtó az ingatlant lakott állapotban hirdette árverésre - holott az beköltözhető állapotban árverezhető csak el -, ami azzal jár, hogy az árverési vevő az ingatlant a beköltözhető forgalmi érték szerinti áron megvásárolhatja, és a haszonélvezőt utólag kötelezheti az ingatlan elhagyására. A végül eredményesnek bizonyult árverést kitűző hirdetményt azonban a felperes ebből az okból nem kifogásolta, végrehajtási kifogásában csupán az időmúlásra tekintettel kérte - eredménytelenül - a becsérték újbóli megállapítását. A sikeres árveréssel szemben törvényi határidőben nem terjesztett elő végrehajtási kifogást a lakottan történő értékesítés miatt, mert előnyösnek tartotta, hogy édesanyja haszonélvezeti joga továbbra is fennmaradt.

A perbeli esetben ezért megállapítható, hogy a felperes ingatlana lakottan történt árverési értékesítéséről értesült, tudomással bírt annak megtörténtéről. Arról is tudott, az ingatlan lakottan való árverezésének feltételei nem álltak fenn - a haszonélvezeti jog ingatlanban lakó jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős adóstárs volt -, ezért azt beköltözhető állapotban, annak megfelelő becsérték szerinti áron kellett volna értékesíteni. A felperes fellebbezési álláspontjával szemben az nem volt feltétele a végrehajtó jogellenes és felróható magatartásával okozott kár felismerésének és a megtérítése iránti per megindításának, hogy egy bíróság - ebben az ügyben a Kúria Pfv.I.20.369/2016/10. számú ítéletében - a végrehajtó téves jogértelmezését, intézkedésének jogellenességét megállapítsa. Ez a kártérítés megfizetése iránt indított perben eljáró bíróság feladata, és nem az igény érvényesítésének előfeltétele.

Téves tehát a felperesnek az az álláspontja, hogy az alperes által végrehajtott jogkörben okozott kára nem vált felismerhetővé és így érvényesíthetővé, amíg a Kúria a végrehajtó által fogatosított árverés jogellenességét meg nem állapította. Az árverési vevő által indított perben a végrehajtó jogsértő eljárását megállapító ítélet ezért nem eredményezte az elévülési idő nyugvását és nem járt azzal a következménnyel sem, hogy a kúriai határozat kézbesítésétől számított egy éven belül a felperes a követelését bírósági úton érvényesíthetné.

A felperes kárát abban jelölte meg, hogy a 11.900.000 Ft összegű legalacsonyabb vételárnál 5.900.000 Ft-tal alacsonyabb áron, 6 millió Ft-ért értékesítette ingatlanát az alperes. Arra is

alaptalanul hivatkozott fellebbezésében, a lakott állapotban való értékesítésből származó kárát azért nem ismerhette fel, mert ezt a hátrányt megfelelően kompenzálta az az előny, hogy édesanyja haszonélvezeti joga továbbra is fennmaradt. Az, hogy az alperes a felperes ingatlanát nem beköltözhető állapotban, hanem a haszonélvező özvegyi jogával terhelten, általa lakottan értékesítette, **J.I.** haszonélvezőnek jelentett vagyoni előnyt - nem került törlésre a vagyoni értékű joga -, de nem gátolta meg, és nem is tette felismerhetetlenné a felperes számára ingatlana törvényesnél alacsonyabb vételáron történt elárverezéséből eredő kárának bekövetkeztét. Ebből az okból sem volt tehát megállapítható a kártérítési követelés érvényesítésének menthető akadálya és elévülésének nyugvása.

A követelés elévülésére figyelemmel a másodfokú bíróság csupán utal arra, hiányzik a végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésének az 1959. évi Ptk.349.§ (1) bekezdésében írt különös feltétele is. Az ítélezési gyakorlat szerint az önálló bírósági végrehajtó kárfelelőssége szempontjából a fél csak akkor tesz eleget a rendes jogorvoslat igénybevétele - végrehajtási kifogással élés - törvényi követelményének, ha azt érdemi elbírálásra alkalmas módon terjeszti elő, és abban annak a konkrét intézkedésnek, illetve mulasztásnak az orvoslását kéri, amely miatt károsodott (EBH2008. 1878). A felperes az árveréssel szemben a rendes jogorvoslatot nem vette igénybe, hiszen a lakott állapotban történt értékesítést sérelmező végrehajtási kifogását az annak benyújtására nyitva álló határidő lejárta után, több éves késedelemmel terjesztette elő, azt a Pécsi Járásbíróságnak ezért hivatalból el kellett utasítania.

A fenti indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárásban is pernyertes alperes részéről felmerült másodfokú perköltséget megfizetni, mely a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján megállapított forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíj. A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt 472.000 Ft fellebbezési illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2019. április 18.

. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró