

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Balla Anita ügyvéd által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Pivarnyikné dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd) által képviselt alperes neve önálló bírósági végrehajtó (**alperes címe**) alperes ellen, akinek pernyertessége érdekében a perbe beavatkozott a ... kamarai jogtanácsos által képviselt alperesi beavatkozó neve (**alperesi beavatkozó címe**) közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2019. február 26. napján meghozott 21.P.20.723/2017/43. számú ítélete ellen a felperes részéről 46. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, az alperesi beavatkozónak pedig 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 887.700 (nyolcszáznyolcvanhétezer-hétszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 349. § (1) bekezdésére alapított leszállított keresetével 11.096.107 forint és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy 2012. május 23-án indított végrehajtást az **Sz. Kft.** (a továbbiakban: adós) ellen 27.734.994 forint és ennek 2006. december 30-tól járó késedelmi kamatai, valamint összesen 2.188.362 forint perköltség behajtása iránt, amely végrehajtási eljárást a bíróság 2013. augusztus 29-én az adós ellen indult felszámolási eljárásra tekintettel megszüntette. A végrehajtóként eljáró alperes kárfelelősséget megalapító magatartását abban jelölte meg, hogy elmulasztotta az adós vagyonának teljes körű feltárását, a .../1/B/20., .../1/B/24., .../1/B/37. és .../1/B/49. helyrajzi számú **sz-i** ingatlanokat (a továbbiakban: **sz-i** ingatlanok) nem vonta be a végrehajtás körébe annak ellenére, hogy a követelés összegére és a lefoglalt ingatlanokból várható megtérülés mértékére figyelemmel további vagyontárgyak lefoglalása lett volna indokolt. Az említett négy ingatlanra csupán a **Sz-i** Önkormányzat végrehajtási joga volt bejegyezve, az is csak a tőke összegére, így azok lefoglalása, majd árverési értékesítése

esetén a felperes a vételár-különbözet elszámolásával a végrehajtandó követelés egy részéhez hozzájutott volna. Ehhez képest foglalás és értékesítés hiányában a befolyó vételárból még részlegesen sem nyert a követelése kielégítést. Másodsorban azzal érvelt, hogy az érintett ingatlanok lefoglalásának elmaradása miatt az adós elleni felszámolási eljárásban sem részesült az ingatlanok vételárból, mert követelése nem minősülhetett a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49/D. § (1)-(3) bekezdése szerint a vételárból közvetlenül kielégítendő követelésnek, így a felszámolási eljárásban való megtérüléstől is elesett, holott a végrehajtási jog bejegyzése esetén a felszámolás során befolyó vételár felszámolói díjjal és költségekkel csökkentett összegét a felperesnek kellett volna kiutalni.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsősorban azzal védekezett, hogy a felperes kárai megtérítésére nem tarthat igényt, mert a végrehajtási eljárásban a rendes jogorvoslatot nem vette igénybe, kifogással a sérelmezett mulasztások kapcsán nem élt. Állította, hogy a végrehajtási eljárást a rá vonatkozó jogszabályi előírások betartva, a fokozatosság és az arányosság elvének megfelelően folytatta le. Az adós vagyonának felkutatására irányuló megkereséseket kiadta, a felkutatott ingatlanokat lefoglalta, az értékesítés érdekében szükséges intézkedéseket megtette. A felperes egyebekben nem jelezte, hogy az adósnak egyéb ingatlanvagyonra lenne, a **sz-i** ingatlanokat nem jelentette be. További foglalás nem is volt indokolt, tekintve, hogy a lefoglalt ingatlanok együttes értéke 153.080.000 forint volt, míg a felperes követelése az eljárás megindításakor 75.836.641 forint. Érvelése szerint a felperes maga sem jelölt meg olyan jogszabályt, aminek megsértése a kárfelelősségét megalapozná, az okozati összefüggést nem vezette le, a kár összege pedig nem bizonyított.

Az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérte, azzal az indokkal, hogy az alperes az adós vagyonának felkutatása érdekében a szükséges intézkedéseket megtette, az pedig nem értékelhető a terhére, hogy a végrehajtás megszüntetése miatt az ingatlanok értékesítésére már nem volt lehetőség. A követelés meg nem térülése nem az alperes tevékenységének, hanem az adós fizetéseképtelenségének következménye, így az állított jogellenes magatartás és a kár között nincs okozati összefüggés.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperesnek 15 napon belül 1.143.000 forint, az alperesi beavatkozónak pedig 533.000 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 1.242.000 forint feljegyzett kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a per elbírálására a 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-a és 54. §-a alapján az 1959. évi IV. törvényt kellett alkalmazni, mert a kereset alapjául állított mulasztás időtartama nem lehetett hosszabb, mint a 2013. augusztus 29-én megszüntetett végrehajtás. Erre tekintettel a keresetet a Ptk. 339. §-a és 349. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 349. § (1) bekezdése szerint bírálta el. A Ptk. 349. §-ában meghatározott különös feltétel körében azt vizsgálta, hogy a végrehajtási kifogás alkalmas lett volna-e a felperes perben érvényesített kárának elhárítására, amire a rendes jogorvoslat csak akkor alkalmas, ha a meghozott határozatban foglalt rendelkezés ki tudja zárni a kár későbbi bekövetkezését. Ehhez képest a felperes alapos kifogása esetén a bíróság a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 217/A. § (5) bekezdése szerint az elmulasztott intézkedés megtételére utasíthatta volna az alperest, ami a kár későbbi bekövetkezését nem zárta volna ki, mert a határozat az adós tulajdonában álló további ingatlanok eredményes felkutatását nem eredményezte volna, hiszen országos keresés esetén az elektronikus rendszer nem garantálja, hogy mindig és minden földhivatal elérhető. Másrészt a felperes a **sz-i** ingatlanokról csak a felszámolási eljárásban szerzett tudomást, így nem volt abban a helyzetben, hogy értesüljön a mulasztásról és kifogással éljen. A mulasztás adott

esetben jogorvoslással nem volt elhárítható, így a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség speciális feltétele teljesült.

Az alperes jogellenes magatartásának vizsgálata körében abból indult ki, hogy az arányosság és fokozatosság Vht. 7. §-ában foglalt elvének megsértése valóban megalapozhatja a végrehajtó kárfelelősségét, azonban a Vht. 7. §-a nem kötött sorrendet fogalmaz meg, adós cég esetében a pénzforgalmi számlára vezetett végrehajtás és az ingatlanok lefoglalása között a mérlegelés játszhat szerepet. A szükséges végrehajtói cselekmények időszükséglete az adós egyedi vagyoni helyzetének ismeretében határozható meg és az alperesnek az adós elleni további végrehajtási eljárásokat is figyelembe kellett vennie, másrészt a sikeres behajtáshoz szükséges időt konkrétan nem lehet megadni. Adott esetben a felperes azonnali ingatlan-végrehajtást kért, a végrehajtási lapon azonban nem tüntette fel az általa ismert ingatlanok azonosítási adatait. Az alperes a felperes bejelentését megelőzően jegyeztette be a végrehajtási jogot a más végrehajtási eljárásokból ismert, összesen 145.480.000 forint becsértékű ingatlanra. Az adott végrehajtási eljárás megindulásakor a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok adó- és értékbizonyítvány alapján meghatározott értéke 84.680.000 forint volt és a felperes követelése a jelzálogjog folytán a korábban bejegyzett végrehajtási jogokhoz képest is kielégítési elsőbbséget élvezett. Az elsőfokú bíróság az előbbiekből azt a következtetést vonta le, hogy az alperes legalább részben feltárta az adós ingatlanvagyonát, a felperes végrehajtási jogát bejegyeztette. Az árverési értékesítés sikere érdekében mindkét **e-i** ingatlant többször meghirdette értékesítésre, a **t-i** és a **tr-i** ingatlanokra a felperest kielégítési elsőbbség ugyan nem illette, de az őt megelőző követelések kielégítését követően fennmaradó összeget arányosan kellett volna felosztani. A Vht. 47. § (1) és (2) bekezdése szerint a végrehajtónak nem törvényi kötelezettsége az adós vagyonának felkutatása érdekében a nyilvántartásokat vezető hatóságok megkeresése, ezt szükség esetén kell megtennie. A végrehajtó mellőzheti az előbbi eljárást, ha az adós vagyonára vonatkozó adatok rendelkezésre állnak és ennek alapján a végrehajtás foganatosítása megkezdhető, illetve eredményesen befejezhető. Az adott végrehajtási eljárás megindításakor négy ingatlan adatai az alperes rendelkezésére álltak, eszerint a **t-i** 48.000.000 forint becsértékű ingatlanon más személy javára fennálló jelzálogjoggal és végrehajtási joggal biztosított követelés tőkeértéke nem érte el a 15.000.000 forintot, a **tr-i** ingatlan esetében pedig az elsőbbséget élvező adótartozás 30.000.000 forintot meghaladó követelés volt. Az összesen 84.680.000 forint értékű két **e-i** ingatlanon a felperes 27.000.000 forintot meghaladó tőkekövetelését biztosító jelzálogjoga és végrehajtási joga áll fenn, így további vagyon felkutatása nem volt indokolt. Nem találta bizonyítottnak, hogy az alperes a végrehajtási eljárás kezdetén tudta volna, hogy az adósnak további ingatlanai is vannak, mert a peradatok szerint a **sz-i** ingatlanokról egy másik, a NAV által indított végrehajtási eljárásban 2013. február 6-án szerzett hivatalos tudomást, ami a felperessel szembeni kárfelelősségét nem alapozhatja meg, de ezeket az ingatlanokat a követelések összegére és az ingatlanon fennálló jogokra tekintettel egyébként is a NAV javára kellett volna lefoglalni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes eljárása megfelelt a Vht. rendelkezéseinek, a végrehajtási eljárás egy év két hónapig tartott, ami nem tekinthető eltúlzottan hosszú időnek. A fokozatosság és arányosság elve alapján az alperesnek akkor kellett volna további ingatlanokat felkutatnia és lefoglalnia, ha az **e-i** ingatlanok árverési vételára a felperes teljes követelését nem fedezte volna, illetve a tényleges követelése teljes körűen kielégítést nem nyer. Ez azonban azért nem következett be, mert a végrehajtási eljárást az adós felszámolása miatt a bíróság megszüntette.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperesnek a végrehajtási eljárás eredményességére törekedve kellett eljárnia, de tevékenysége nem ítélt meg egy másik eljárás, a felszámolás eredményessége, illetve annak szabályai szempontjából. Az alperes a végrehajtási eljárásban szükséges intézkedéseket megtette, a végrehajtási cselekményeket szabályosan foganatosította, a felperes sem hivatkozott olyan mulasztásra, ami konkrét végrehajtási cselekményre vonatkozott

volna. Az alperesre a Vht. nem ró olyan kötelezettséget, hogy a saját eljárásában egy esetleges jövőbeli felszámolási eljárásra számítson, a felszámolási eljárásban a végrehajtáshoz képest eltérő szabályok érvényesülnek, de a felperes jelzálogjoggal biztosított követelése abban az eljárásban is elsőbbséget élvezett, emellett még további egy ingatlanra volt bejegyzett végrehajtási joga, így egy tekintet alá esett a jelzálogjoggal biztosított és a végrehajtási joggal biztosított követelésrész. Ha a felperes a hitelezői igényének besorolásával a felszámolási eljárásban nem értett egyet, azt abban az eljárásban kellett volna kifogásolnia. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint tehát az alperes a végrehajtási eljárásban nem mulasztott, így a terhére jogellenes magatartás és felróhatóság nem állapítható meg. Ebből adódóan nem vizsgálta a kárfelelősség további fogalmi elemeinek fennállását és a kár összegének meghatározására előterjesztett szakértői bizonyítást szükségtelenség okán mellőzte.

A felperes az ítélet elleni fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperes leszállított keresettel egyező marasztalását, valamint kötelezését az első- és a másodfokú perköltség megfizetésére. Fellebbezése indokaként előadta, hogy az elsőfokú bíróság a releváns tényállást pontatlanul és hiányosan állapította meg és abból megalapozatlan következtetésre jutott. A tényállásból hiányzó, de okirattal igazolt tény, hogy az alperes az adós 3 **sz-i** ingatlanán felül további 21 **sz-i** ingatlant sem foglalt le az általa indított végrehajtási eljárásban és nem is tájékoztatta arról, hogy a lefoglaltakon túlmenően az adósnak egyéb ingatlanai is vannak. Szintén okirattal, a felszámolási eljárásban készített vagyonszerűségekkel igazoltan a le nem foglalt 3 **sz-i** ingatlanból a felszámolási értékesítés ellenére nem jutott bevételhez. Szintén okiratokkal igazolt tény, hogy a felperes követelése a tőke és az ügyleti kamat részében az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben a Cstv. 49/D. §-a szerint került besorolásra, míg a követelés fennmaradó részének hátrasorolására csak az **e-i** zálogtárgyak eladása után került sor, azonban ha a **sz-i** ingatlanokra az alperes bejegyezteti a végrehajtási jogot, akkor a felperes követelése azok vételárából is a Cstv. 49/D. §-a szerint lett volna közvetlenül kielégítve.

Álláspontja szerint a jogalap körében annak van jelentősége, hogy az alperestől, mint végrehajtótól általában elvárható magatartásnak minősült-e a konkrét esetben az adós ingatlanainak teljes körű feltárása és a 3 **sz-i** ingatlanra a felperes végrehajtási jogának bejegyeztetése. Álláspontja szerint a felperes javára lefoglalt **e-i**, **tr-i** és **t-i** ingatlanok értékesítéséből várható bevételre, a felperes és a további végrehajtást kérők követelésére, valamint a végrehajtó által ismert kielégítési sorrendre tekintettel a teljes megtérülés hiánya látható volt, így további foglalást kellett volna teljesíteni. A lefoglalt ingatlanok elsőfokú bíróság által megállapított értékével szemben a felperes okirattal igazolta, hogy az **e-i** zálogtárgyak eladásából a felszámolási eljárásban mindössze 20.000.000 forint bevételt realizált, a **t-i** ingatlanból számításokkal alátámasztottan megtérülésre egyáltalán nem számíthatott, míg a végrehajtási eljárásban értékesített **tr-i** ingatlan vételárából egyáltalán nem részesült. Az **e-i** építési telek-ingatlanok mintegy 80.000.000 forintos becsértékével az alperes nem kalkulálhatott, hiszen a racionális piaci szereplőktől elvárható ajánlat a forgalmi érték 50%-a lett volna és az egyéb ingatlanok kapcsán is erre kellett számítani, mert ez volt a megengedett minimálár és az ismert gyakorlat is. A végrehajtónak tehát az árverésen elérhető minimálárral és a vételár felosztására vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel kell számolnia annak mérlegelése során, hogy szükséges-e még további foglalást teljesíteni. Az alperesnek azzal is kalkulálnia kellett, hogy az **e-i** ingatlanok értéke és építési telek jellege is szűkíti a keresletet, amire tekintettel a kisebb értékű, de sokkal inkább forgalomképes **sz-i** lakás és garázs ingatlanok foglalásának elmulasztása az alperesnek felróható mulasztás. Az alperes az előbbieik körében nem a végrehajtótól elvárható szakmaisággal és gondossággal járt el, helytelen döntést hozott, amikor a további foglalást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a fokozatosság és arányosság elvét, mert azokat a Vht.

céljának megfelelően kell értelmezni és alkalmazni, a végrehajtás során pedig a követelés behajtása az elsődleges cél, ezért a hitelező érdekének kell elsősorban érvényesülnie. Ebből adódóan a végrehajtási kényszerintézkedések körének szűkítése csak akkor lehetséges, ha az adós nyomós és méltányolható érdeke ezt kívánja, de az nem járhat a végrehajtást kérő jogi érdekeinek aránytalan sérelmével. A foglalás az adós jogait nem korlátozza, így nem okozott volna számára indokolatlan érdeksérelmet a már egyébként is végrehajtás alá vont **sz-i** ingatlanok adott eljárásban való lefoglalása. Az alperes nem igazolt olyan körülményt, ami a foglalás és értékesítés mellőzését indokoltá tette volna, ami kizárólag az alperes érdekkörében felmerülő okból maradt el, így kárfelelőssége fennáll. Megítélése szerint irreleváns, hogy az alperes tudott-e ezekről az ingatlanokról, mert az ingatlanok felkutatásának elmaradása, illetve lefoglalásuk és a rájuk vezetett végrehajtás hiánya egyaránt olyan mulasztás, ami végül a felperes követelésének meg nem térülését idézte elő. Miután adott esetben csak ingatlanfoglalást kellett teljesíteni, az egyes behajtási módzatok között rangsort állító fokozatosság vizsgálata nem volt szükséges. A túlfoglalással kapcsolatos alperesi érvelés nem helytálló, egyébként is a **sz-i** ingatlanok már más végrehajtási eljárásban le voltak foglalva, így azok végrehajtás alá vonása nem jelentett volna az adós számára hátrányt, ellenben az alperes mulasztása sértette a felperes végrehajthatósághoz fűződő érdekét.

Érvelése szerint az alperes az elsőfokú eljárásban önmagának ellentmondott azzal, hogy miközben állítása szerint nem kellett megbecsülnie az árverésből befolyó összeget, mégis úgy vélte, hogy a felperes követelésének lesz elegendő fedezete, amihez számításokat kellett végeznie. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy az alperes a Vht. ismerete és gyakorlata alapján tudta vagy tudnia kellett, hogy a várható megtérülés jóval alacsonyabb lesz az általában elért vételárakra és arra tekintettel, hogy a vételárat több végrehajtást kérő között kellett felosztani. Ha az alperes ezeket a körülményeket nem mérlegelte, akkor felelőtlenül döntött, amikor egyéb ingatlanokat nem foglalt. Tévesnek tartotta azt az ítéleti megállapítást, hogy az alperesnek csak akkor kellett volna további ingatlanokat lefoglalni, ha a már lefoglalt vagyon nem elégíti ki a követeléseket, hiszen a foglalás még nem jelenti a követelés végrehajtását, csak a hitelező végrehajtáshoz, azaz az adott vagyontárgyból a követelése kielégítéséhez való jogát biztosítja és a Vht. 7. §-a csupán értékesítési korlátot állít fel, ami a foglalásnak nem képezi akadályát. Az alperesnek tehát a Vht. által előírt kötelezettsége lett volna biztosítani azt, hogy a felperesnek végrehajtási joga legyen a **sz-i** ingatlanokra, aminek elmulasztása miatt követelése sem a felszámolási eljárásban, sem a végrehajtási eljárásban nem térülhetett meg ezekből az ingatlanból.

Az elsőfokú ítélet indokait abban helytállónak találta, hogy a kárfelelősség speciális feltétele teljesült, mert az adós további ingatlanairól nem tudott és nem is kellett tudnia, így a végrehajtás során nem élhetett a rendes jogorvoslat lehetőségével.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult. A Ptk. 349. § (1) bekezdésében meghatározott különös feltétel teljesülését illetően az elsőfokú ítéletet jogszabálysértőnek tartotta, mert álláspontja szerint a felperes által állított jogsérelem a végrehajtási eljárásban kifogás útján elhárítható lett volna és a felperes élhetett volna a perben állított mulasztás miatti kifogás lehetőségével. A végrehajtási eljárásban az ügy állásáról kapott folyamatos tájékoztatás és az iratbetekintési joga alapján tisztában kellett lennie azzal, hogy a lefoglalt ingatlanokon más jogosultaknak is van bejegyzett végrehajtási joga, amiről egyebekben a közhiteles nyilvántartásokból is meggyőződhetett volna. Ha a felperes szerint előre látható volt, hogy az árverésen a piaci viszonyok figyelembevételével vélhetően csak a minimálár folyik be, akkor erről a felperesnek, mint pénzintézetnek is tudomással kellett bírnia, ha pedig a felperes minderről tudott, akkor arról is tudnia kellett, hogy a lefoglalt ingatlanokból a követelése nem elégíthető ki. Ekként a Vht. 217. § (1) bekezdése alapján lehetősége volt az alperes

állított mulasztása ellen jogorvoslással élni, aminek eredményessége esetén a bíróság a Vht. 217/A. § (5) bekezdése szerint az elmulasztott intézkedés megtételére utasíthatta a végrehajtót. Az elsőfokú bíróság csupán ki nem fejtett feltételezésekre alapította azt a megállapítását, hogy adott esetben a kifogás a jogsérelem elhárítására nem lett volna alkalmas. Ehhez képest a kifogásnak helyt adó határozatában a bíróságnak lehetősége volt az állított mulasztást orvosolni akként, hogy az alperest az adós további ingatlanainak felkutatására és a végrehajtási jog bejegyeztetésére hívja fel, aminek az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a TAKARNET rendszer működése nem jelenthette volna akadályát, a további ingatlanokra irányuló végrehajtói keresés nyilván eredménnyel járt volna. A kárfelelősség speciális feltételének hiányában a kártérítés további fogalmi eleme nem is lett volna vizsgálható. Ettől függetlenül az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy adott esetben jogellenes mulasztás a terhére nem állapítható meg.

Kiemelte, hogy eljárása során a Vht. rendelkezéseit kellett betartania, így kárfelelősségét csak az eljárására vonatkozó valamely konkrét jogszabály megsértése, jogszabály által előírt cselekmény elmulasztása, illetve jogszabály kirívóan súlyos, téves értelmezése alapíthatna volna meg, amely jogszabályhelyet a felperes maga sem tudott megjelölni. Nincs ugyanis olyan jogszabályi rendelkezés, ami előírná a végrehajtó számára annak figyelembevételét, hogy az ingatlanok milyen áron értékesíthetőek. Az alperes kötelezettségét e körben a Vht. 140. §-a határozza meg, aminek teljes körűen eleget tett, megállapította az ingatlanok becsértékét, amelynek eltúlzottságára alapítottan senki nem élt kifogással. Az alperes megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlanok együttes értéke a felperes követelésének közel kétszeresét teszik ki, így a követelés teljes megtérülése várható. Jogszabályi előírás hiányában nem volt kötelezettsége és lehetősége sem annak felmérésére, hogy az értékesítésből ténylegesen milyen bevétel származik, és az árverést megelőzően nem kellett azzal számolnia, hogy az ingatlanok kizárólag minimáláron kelhetnek el. A végrehajtó csak a követelés megtérüléséhez szükséges és arányos mértékű vagyontárgyat foglalhat le, nem annak van jelentősége, hogy a túlfoglalás jelentős érdeksérelemmel járhat-e, hanem annak, hogy ez szükséges és indokolt-e. A fokozatosság elve nemcsak azt jelenti, hogy a vagyonelemeket a meghatározott sorrendben kell lefoglalni, hanem azt is, hogy az egy vagyonszortba tartozó vagyonelemek közül kizárólag a hitelező megtérüléséhez szükséges vagyonelemek kerülhetnek lefoglalásra. A végrehajtónak tehát az arányosságot szem előtt tartva arra is figyelemmel kell lennie, hogy a követelés mértékéhez képest ne kerüljön sor aránytalanul nagyobb értékű vagyontárgy lefoglalására, ami egyébként az adós felé az esetleges kárfelelősségét is megalapozhatná. Adott esetben az adós több ingatlannal rendelkezett, így az arányosság és a túlfoglalás mértékének vizsgálata nem volt mellőzhető. A lefoglalt ingatlanok becsértékéből (153.080.000 forint) és a felperes végrehajtási eljárás megindulásakor fennálló követelésének összegéből (75.836.641 forint) következően az alperes a fokozatosság és arányosság elvét figyelembe véve a követelés kielégítéséhez elegendő ingatlanvagyont foglalt le, jogszabályt nem sértett és olyan felróható magatartást sem tanúsított, ami megalapozná a kártérítési felelősségét. Adott esetben az alperes akkor követett volna el a kárfelelősségét megalapozó súlyos mulasztást, ha az ingatlanok felkutatása nélkül jut arra a megállapításra, hogy az adósra nincs további vagyona és befejezi a végrehajtást, adott esetben azonban a végrehajtás megszüntetésére az alperestől független körülmények miatt került sor.

Érvelése szerint a felperest az állított mulasztással okozati összefüggésben nem érte kár, mert nem állapítható meg, hogy az érintett ingatlanok lefoglalása esetén a felperes kétséget kizáróan hozzájutott volna a követeléséhez. A Kúria BH.2012.90. számú elvi döntésében foglaltakból kiindulva a felperes a feltételezések szintjén nem állíthatja, hogy a végrehajtási jogok bejegyzése esetén az árverés a végrehajtási eljárás megszüntetése előtt befejeződött volna és azt sem, hogy milyen eredménnyel, azaz milyen értéken sikerül elérvén az ingatlanokat. Ehhez a felperesnek

azt kellett volna bizonyítani, hogy a végrehajtási eljárás időtartama alatt mindenképpen sor került volna az ingatlanok árverésére, amiből megtérülése lehetett volna. Ez azonban nem tekinthető bizonyítottnak, mivel a végrehajtási jog bejegyzése még nem jár együtt az ingatlan árverésével, így az sem bizonyított, hogy egyáltalán az ingatlanok árverezésére sor került volna, amint az sem, hogy az eljárás időtartamát jelentősen megnövelő kifogás előterjesztésére nem került volna sor, így nem igazolt, hogy az árverés a végrehajtási eljárás megszüntetése előtt eredménnyel megtartható lett volna. A felperes által e körben előadottak csupán olyan feltételezések, amelyekre nem lehet jogot alapítani. Miután nem bizonyított, hogy a végrehajtás mintegy egy év két hónapos időtartama alatt a három ingatlan sikeres árverése megtörtént volna, az sem állapítható meg, hogy a felperesnek valóban keletkezett kára. A végrehajtási eljárás kezdetén az alperes nem láthatta előre, hogy a felperes követelése nem elégíthető ki, nem volt megállapítható, hogy az árverések részben sikertelenek lesznek, részben pedig nem a kikiáltási áron kelnek el az ingatlanok. Az pedig az általános életpaszttal szerint sem volt objektív előre látható, hogy az adós felszámolás alá kerül, így a végrehajtási eljárást nem tudja befejezni és azt sem láthatta előre, hogy a felperes az adós elleni felszámolási eljárásban sem jut hozzá a követeléséhez. A végrehajtási eljárás sikeres befejezését az alperestől független, előre nem látható körülmény, az adós ellen indított felszámolási eljárás akadályozta meg, így az állított mulasztás és kár közötti ok-okozati összefüggés hiányzik. Ezenkívül a felperes a kár összegét fiktív számítással kívánta alátámasztani, holott egyáltalán nem igazolt, hogy az ingatlanokat a megjelölt becsértéken sikerült volna elárverezni. A felszámolási eljárásban való megtérüléssel összefüggő kárigényt az alperessel szemben azért nem érvényesíthet, mert a felszámolási eljárásban az alperes nem vett részt, arra értelemszerűen ráhatása sem volt.

Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban az nyert bizonyítást, hogy az alperes az adós vagyonának felkutatása és foglalása érdekében minden szükséges intézkedést megtett, további ingatlanok foglalása tőle a fokozatosság és arányosság elve alapján nem volt elvárható, másrészt a felszámolás miatt erre lehetősége sem lett volna. A követelés kielégítetlenül maradása ezért nem az alperes tevékenységére, hanem az adós fizetéseképtelenségére vezethető vissza. Az alperes nem láthatta előre, hogy az adós ellen felszámolás indul és így nyilvánvalóan nem volt tőle elvárható, hogy erre figyelemmel végezzen további végrehajtási cselekményeket. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes terhére jogellenes károkozó magatartás nem állapítható meg, emellett a felperes által felhozott mulasztás és az állított kár közötti okozatosság sem áll fenn, mert a lefolytatott árverések sikertelenségére és a felszámolás tényére figyelemmel a többletfoglalás sem biztosított volna a felperes számára megtérülést.

A felperes Pf.5. sorszámú beadványában az alperes fellebbezési ellenkérelme kapcsán kiemelte, hogy a végrehajtási lapon az adós ingatlanait azért nem jelölte meg, mert az ismert ingatlanokra már folyamatban lévő végrehajtási eljárásba bekapcsolódott, egyéb ingatlanokról pedig nem volt tudomása. Az elsőfokú bíróság egyáltalán nem értékelte, hogy az alperes által lefoglalt ingatlanok milyen terjedelemben biztosították a felperes végrehajtási jogát és azokból - az ingatlanokra bejegyzett egyéb jogokra is figyelemmel - milyen összegű bevételekre számíthatott. Az arányosság elvének figyelembevétele a túlértékesítés tilalmát jelenti, ami a perbeli esetben bizonyosan nem állt fenn, nem jelenti viszont a túlfoglalás tilalmát, ami a foglalás céljára tekintettel nem is értelmezhető. A felperes valóban nem hivatkozott olyan végrehajtási eljárási cselekményre, amelynek szabályait az alperes az eljárása során megsértette volna. Az alperes mulasztása ennél jelentősebb, abban áll, hogy a végrehajtás eredményességét hiúsította meg azzal, hogy a Vht. 5. § (1) bekezdésébe ütköző módon járt el, ami szerint a végrehajtás lefolytatása körében kötelezettsége lett volna az adós vagyonának felkutatása, a későbbi értékesítés lehetőségének biztosítása foglalás útján, majd pedig a

végrehajtási értékesítés. Négy **sz-i** ingatlan és további húsz ingatlan vonatkozásában az alperes ezt a tevékenységet meg sem kezdte, így nem tett meg minden hatékony és szükséges intézkedést a végrehajtási cél érvényre juttatása érdekében, amit neki felróható mulasztásként kell értékelni. A négy **sz-i** ingatlan foglalásának elmulasztása eredményezte azt, hogy a felperes a felszámolási eljárásban ezekre az ingatlanokra nem szerzett kielégítési elsőbbséget a Cstv. 49/D. § szerint és további megtérülésre nem lehetett számítani. A rendes jogorvoslat kimerítése kapcsán megítélése szerint annak van jelentősége, hogy csak az adós elleni felszámolási eljárásban szerzett tudomást a **sz-i** ingatlanokról, így a végrehajtási eljárás során nem volt abban a helyzetben, hogy kifogással éljen, hiszen nem kellett tudnia arról, hogy vannak egyéb lefoglalható adósi ingatlanok is. Az arányosság az alperes érvelésével ellentétben a behajtandó követelés és a lefoglalt vagyontárgyakból kinyerhető vagyoni érték egymáshoz viszonyított arányát jelenti, amit az alperesnek vizsgálni kellett volna. Jóllehet a várható megtérülésre vonatkozó számításokat előíró kötelező jogszabályi rendelkezés nincs, az eljárás céljából és a józan észnek megfelelő jogértelmezés követelményéből egyértelmű, hogy e számítások szükségesek ahhoz, hogy a végrehajtó meg tudja állapítani milyen értékű ingatlanokat kell a végrehajtásba bevonni. A végrehajtási érdek biztosítása céljából annyi vagyonelemet kell lefoglalni, amelyből a legnagyobb biztonsággal be is hajtható a tartozás, amit az alperes elmulasztott. Az alperes érvelésével ellentétben nem azt állította, hogy az adós valamennyi vagyontárgyát le kellett volna foglalnia, hanem annyi ingatlant, ami az egyéb végrehajtást kérők jogaira, követelésének mértékére és a kielégítési sorrendre figyelemmel előreláthatólag biztosítja a követelés megtérülését. Adott esetben akkor lett volna elegendő a forgalmi értékkel számolni, ha az ingatlanokon csak a felperesnek lett volna végrehajtási joga. Álláspontja szerint a kára akkor következett be, amikor az eljárás a **sz-i** ingatlanokból történő behajtás eredménytelenségével fejeződött be. A végrehajtónak a követelés behajtása során eredményességre kell törekednie és akkor tanúsítja a tőle elvárható kellő gondosságot, ha a Vht. 47. § (1) bekezdésében rögzített adatbeszerzést az eljárás legelején megteszi, ami adott esetben elmaradt. Az alperestől szakmai tapasztalatára tekintettel elvárható volt, hogy kalkuláljon azzal a lehetőséggel, miszerint a jelentős mértékben eladósodott társaság elleni végrehajtási eljárást nagy valószínűséggel felszámolási eljárás követi, de önmagában nem emiatt kellett volna lefoglalni az érintett ingatlanokat, hanem azért, hogy azokat bevonja a végrehajtási eljárásba.

Az alperes Pf.6. sorszámú beadványában kifejtette, hogy a felperes érvelésével ellentétben nem kellett előzetes becslést készítenie arra nézve, hogy a lefoglalt ingatlanokból milyen mértékű megtérülés várható, de a felperes álláspontjával szemben a követelés megtérülésére reális esély volt, amennyiben pedig ez mégsem következett volna be, a végrehajtási eljárást folytatta volna. Az adott eljárásban a szükséges végrehajtási cselekményeket foganatosította, a Vht. nem arról rendelkezik, hogy a végrehajtó csak egy meghatározott alkalommal foganatosíthatja az ingatlan-foglalást, hiszen a végrehajtási eljárást a követelés teljes behajtásáig folytatni kell. Ebből adódóan akkor köteles az adós további vagyonának felkutatására, ha az ingatlanokból a követelés nem elégíthető ki. Adott esetben a végrehajtási eljárás indokolatlanul nem húzódott el, annak befejezésére jogszabály rendelkezése alapján került sor, így az alperes nem tehető felelőssé azért, hogy a végrehajtást a teljes követelés kielégítéséig nem tudta folytatni. Az alperes akkor hiúsította volna meg az eljárás eredményességét, ha annak ellenére behajthatatlanná nyilvánította volna a követelést, hogy az adósnak további végrehajtás alá vonható vagyontárgyai vannak.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az ítéltábla a felperes fellebbezését alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, a felperes alaptalanul sérelmezte, hogy ebből 21 **sz-i** ingatlanra vonatkozó

adatok, illetve a felszámolási eljárásban történt események felsorolása hiányzik, ugyanis a Pp. 163. § (1) bekezdése szerint bizonyítást a per eldöntése szempontjából releváns tények megállapítása végett kell lefolytatni és ebből adódóan az ítélet indokolásában a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelően a döntés szempontjából releváns tényeket kell megállapítani és a fellebbezésben hiányolt tények nem minősülnek a döntést befolyásoló releváns tényeknek. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével is egyetértett annak indokait pedig a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiak szerint egészíti ki, illetve pontosítja.

A felperes kárigényének alapja, egyben a megjelölt jogellenes magatartás az volt, hogy 2012. június 14-től 2013. augusztus 29-ig az alperes által folytatott végrehajtási eljárásban az alperes a perbeli **sz-i** ingatlanokat nem foglalta le, azokra végrehajtási jogot nem jegyeztetett be és ezért a felperes nem részesült az adós elleni felszámolási eljárásban lefolytatott értékesítésből befolyó vételárból ezen ingatlanok kapcsán, így maradt meg nem térült követelése. A felperes tehát az alperes kárfelelősségét megalapozó mulasztásaként az adott időszak alatt folyó végrehajtási eljárásban az érintett ingatlanok lefoglalásának elmaradását jelölte meg. A felperes igényének jogalapja - ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen idézte - a Pp. 349. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 349. § (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése volt. Miután a megjelölt jogellenes magatartás mulasztásban állt, az ítéletábra szerint elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy történt-e mulasztás, mert ha a bíróság a feltárt tények alapján arra a megállapításra jut, hogy mulasztás nem történt, akkor nyilván nem jöhet szóba a mulasztással okozott kár rendes jogorvoslattal való elháríthatósága sem, mert ilyen esetben a speciális feltételt megvalósultnak kell tekinteni, nem lehet és nem is kell külön vizsgálni, hiszen logikai ellentmondás lenne mulasztás nélkül a mulasztás elhárítására alkalmas jogorvoslatot elvárni.

Elsőként tehát azt kellett vizsgálni, hogy mulasztott-e az alperes, amikor a meghatározott időszakban folyó végrehajtási eljárásban a **sz-i** ingatlanokat nem kutatta fel, vagy miután ezeket az ingatlanokat a NAV 2013. február 6-án egy másik végrehajtási eljárásban bejelentette, azokat nem foglalta le az adott, a felperes által kezdeményezett végrehajtási eljárásban is. Amint azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, ilyen mulasztás nem történt. Az ítéletábra ebben a körben azt emeli ki, hogy a mulasztás egy adott időpontban vagy időszak alatt megteendő, ám akkor elmaradt magatartás, tehát mulasztásról csak akkor lehet szó, ha egy konkrét magatartásra és annak esedékességére vonatkozó törvényi előírás is van. A felperes - általa elismerten - maga sem tudta megjelölni a Vht.-nek azt a konkrét rendelkezését, amelyre alapítottnak azt állította, hogy el lett mulasztva a **sz-i** ingatlanok lefoglalása, úgy állította az alperes mulasztását, hogy nem tett nyilatkozatot arra, mikor kellett volna lefoglalni a **sz-i** ingatlanokat. Az elsőfokú bíróság erre vonatkozó előadás hiányában abból indult ki, hogy a felperes által állított mulasztás legkésőbb a végrehajtási eljárás felszámolás miatti megszüntetésével ért véget. Az ítéletábra szerint ezzel szemben annak van jelentősége, hogy mikor vált esedékessé a **sz-i** ingatlanok lefoglalása. A Vht. 217. § (6) bekezdés a) pontjából következően a mulasztás tipikus esete, ha a jogszabály a végrehajtó részére az intézkedés elvégzésére határidőt állapít meg, azonban az eredménytelenül telik el. Azt a felperes sem tette vitássá, hogy a lefoglalásra vonatkozó, határidőt is tartalmazó kötelezettséget a 138. § (1) bekezdésétől eltekintve a Vht. nem ír elő, ezért az ítéletábra azt vizsgálta, hogy a **sz-i** ingatlanok kapcsán egyáltalán felmerülhet-e a Vht. rendelkezéseire tekintettel bármilyen mulasztás. Ebben a körben annak van jelentősége, hogy az alperes a felperes által indított végrehajtási eljárásban a Vht. 138. § (1) bekezdésében foglaltakat maradéktalanul betartotta, mert a végrehajtható okirat ugyan nem tartalmazott ingatlanokra vonatkozó adatokat, de miután a felperes az adós ingatlanára is végrehajtást kért, az alperes lefoglalt négy, köztük a felperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt két **e-i** ingatlant is. Ennél többet a Vht. 138. § (1) bekezdése alapján az alperestől nem lehetett elvárni, de e jogszabályi rendelkezéssel együtt kellett értelmezni a Vht. 47. §

(1) bekezdését, ami azt írja elő, hogy a végrehajtási eljárás eredményes lefolytatása érdekében a végrehajtó szükség esetén szerzi be egyebek között az adós végrehajtás alá vonható ingatlanára vonatkozó adatokat. Azt a kérdést kellett tehát elbírálni, hogy az alperes köteles volt-e a már lefoglaltakon túl további ingatlanok felkutatására és foglalására, amikor az árverés érdekében megtett intézkedései ellenére még a felperes jelzálogjogával érintett **e-i** ingatlanok értékesítésére sem került sor. A felperes keresetében valójában azt az elvárást fogalmazta meg az alperessel szemben, hogy az **e-i** ingatlanok értékesítését megelőzően fel kellett volna tárnia az adós további ingatlanvagyonát, illetve a NAV másik eljárásban tett bejelentése alapján az adott végrehajtási eljárásban is intézkedni kellett volna ezekre az ingatlanokra a végrehajtási jog bejegyeztetéséről. Az ítélet tábla szerint ez az elvárás megalapozatlan és nem volt szükség sem további ingatlanvagyon felkutatására, sem pedig további foglalásra. Ezt az elvárást a felperes az alperessel szemben alappal önmagában azért nem támaszthatja, mert a felperes saját maga a folyósított kölcsön megfelelő biztosítékának tekintette az **e-i** ingatlanokat. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékét a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott értékelési szempontok szerint óvatos becsléssel, hosszú távú előrejelzéssel kell meghatározni és az **e-i** ingatlanokra a felperes kötött zálogszerződéseket az adóssal. Ha e zálogszerződések ismeretében a követelést a felperes biztosítotttnak találta, akkor nem állíthatja megalapozottan, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlanok nem fedezték a követelését, hiszen saját maga fogadta el ezeket fedezetként.

Egyébként pedig arra is helytállóan utalt az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlanok megállapított becsértéke és a felperesi követelés közötti igen jelentős különbség miatt nem merülhetett fel a végrehajtási eljárás megszüntetése előtt a további vagyontárgyak lefoglalásának szükségessége. További foglalásról - amint arra az alperes helytállóan hivatkozott - csak akkor kellett volna intézkedni, ha az **e-i** ingatlanok végrehajtási eljárásban való értékesítését követően maradt volna még fenn a felperesnek meg nem térült követelése. A Vht. 7. § (2) bekezdéséből és 8. § (2) bekezdéséből következő arányosság elvére tekintettel nem lehet az előbbiektől eltérő következtetésre jutni. A NAV által kezdeményezett másik végrehajtási eljárásban a **sz-i** ingatlanokra vonatkozó bejelentés önmagában nem indokolja az ettől különálló, adott végrehajtási eljárásban pusztán azon az alapon az ingatlanok lefoglalását, hogy ez az adós számára már egyébként sem okoz további érdeksérelmet, hiszen a foglalásnak nem ez a Vht.-ből következő célja, hanem a végrehajtás eredményességének biztosítása, ami az **e-i** ingatlanok lefoglalása mellett a végrehajtás folyamatban léte alatt elegendőnek és biztosítotttnak látszott. Az, hogy a felperes végrehajtási kifogást nem terjesztett elő, szintén azt támasztja alá, hogy amíg a végrehajtás folyt, az érintett ingatlanok foglalásának elmaradását maga sem tekintette mulasztásnak, csak később a felszámolás során ismertté vált tények alapján, azokat visszavetítve állítja az alperes mulasztását.

Mindezekhez képest tehát az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy mulasztás nem történt, egyébként pedig az ítélet tábla kiemeli azt is, hogy az alperes kárfelelősségét megalapozó jogellenes magatartáson kívül az okozati összefüggés is hiányzik. A felperes az utóbb ismertté vált körülményekből, nevezetesen az adós elleni felszámolási eljárás megindításából és az **e-i** ingatlanok felszámolás során való értékesítéséből befolyt vételárból, a felperes követelésének abban az eljárásban való meg nem térüléséből utólag visszavetítve következtet arra, hogy az alperes a végrehajtás során károkozó magatartást tanúsított. Ugyanakkor az nem lehet kétséges, hogy ha a felszámolás nem indul meg és az adott végrehajtási eljárás tovább folytatódik, akkor semmilyen kár nem származhatott volna önmagában abból, hogy a **sz-i** ingatlanok foglalására 2013. augusztus 29. napjáig nem került sor, hiszen az **e-i** ingatlanok értékesítése után folytatódó végrehajtási eljárásban ennek nem lett volna akadálya. Ebből következően a felperes követelése egy részének kielégítetlenül maradása valójában nem az alperes állított mulasztásával, hanem azzal áll okozati összefüggésben, hogy az adós ellen felszámolás indult. A felszámolás elrendelésének pedig

nyilvánvalóan az adós vagyoni helyzete volt az oka, hogy eleve nem volt abban a helyzetben, hogy valamennyi tartozását minden hitelező felé kielégítse.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság elutasító döntése helytálló volt, azt az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint nem igényelhetette másodfokú perköltsége megtérítését és köteles az alperes és az alperesi beavatkozó ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megtérítésére, amit az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a másodfokú eljárás idő- és munkaszükséglete alapján állapított meg, figyelemmel arra is, hogy az alperest illetően a megbízási szerződés szerinti elszámoláshoz szükséges adatok nem álltak rendelkezésre, azokat az alperes nem jelentette be. A feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint szintén a felperes köteles megfizetni.

Budapest, 2019. július 4.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Matosek Edina s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: