

A ...-i Törvényszék a ... (... ügyintéző ..ügyvéd) által képviselt felperes neve. (...) felperesnek - az ...(...) ügyintéző ... beosztott bíró) által képviselt alperes neve (...) alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt indult perében meghozta a következő

ítéletet

A törvényszék a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 36.000 (harminchatezer) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a ...-i Törvényszéken lehet benyújtani. Az Ítéltábla előtti eljárásban a fellebbező fél számára a jogi képviselőt kötelező.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, de a felek ezen esetekben tárgyalás tartását is kérhetik.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek közös kérelemmel is kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül elbírálását.

Indokolás

A felperes ... számon bankhitelszerződést kötött a ... adóssal 2005. december 15-én 1 milliárd, 300 millió Ft hitelkeret létrehozásával. A szerződést többször is módosították. Összegét tekintve előbb 3,9 milliárd forintra, majd a 2007. október 8-án kelt IV. módosítással - a II. III. adóstársak a ..., és a ... bevonása után - 4,2 milliárd forintra emelkedett hitelkeret. A három cég ellen már 2009-ben felszámolási eljárás indult.

A hitelszerződés 4. pontja szerint bármelyik adós a másik adós jóváhagyása nélkül jogosult a hitelkeret terhére hitelműveletet végezni, a bankkal szerződést kötni. A szerződés IV. fejezetében megjelölt biztosítékok valamennyi hitelművelet biztosítását képezték. Biztosítékként a felek vagyont terhelő zálogjogot is hoztak létre, illetve keretbiztosítéki jelzálogszerződést is kötöttek különféle ingatlanokra a ...-vel, melynek ügyvezetője ... volt. Ezek a jelzálogszerződések is 2007. október 8-án jöttek létre a bank és a ... jelzálogkötelezett között, amelyet még további biztosítékok is kiegészítettek.

Ennek során különféle cégek vállaltak kezességet, valamint ... ügyvezető magánszemélyként is kezességet vállalt, valamint két saját, ...-n található külterületi ingatlana vonatkozásában keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a felperessel 2007. augusztus 7-én.

Ebben a keretbiztosítéki jelzálogszerződésben, annak 1. pontja szerint nyilatkoztak a felek, hogy a ...-vel kötött bankhitel szerződés jött létre ... számon 1 milliárd, 300 millió Ft összegben, amelyet 2007. augusztus 7-én 3,9 milliárd Ft-ra módosították a résztvevő felek. ... kezessége mellett, a keretbiztosítéki zálogszerződésben kötelezettséget vállalt, illetve hozzájárult ahhoz, hogy 3,9 milliárd Ft keretösszeg erejéig a bank javára egyetemleges keretbiztosítéki zálogjogot jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba a ...-i Körzeti Földhivatalnál nyilvántartott ... helyrajzi számú, a ... helyrajzi számú ingatlanokra első ranghelyen, valamint a ... helyrajzi számú külterületi ingatlanra

második ranghelyre. Ez utóbbi ingatlanra ugyanis már be volt jegyezve a ... Hitel és Fejlesztési bank javára jelzálogjog 2.841.000 Ft kölcsön és járulékaik biztosítására. Az ingatlanok belterületbe csatolását 2007. október 30-án engedélyezte a ...-i Körzeti Földhivatal számú határozatával.

A három ingatlan helyrajzi száma később megváltozott és a jelen per indításakor az első két ingatlan a ... helyrajzi számon, a ... helyrajzi számú ingatlan pedig a ... helyrajzi számon volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés 6. pontja szerint a Bank kielégítési joga megnyíltától számított 449 napon belül jogosult az ingatlant bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesíteni, illetve az ingatlan értékesítésére irányuló megbízást adhat árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek is. Szabályozták a szerződésben erre az esetre a 8. pont szerint az ingatlan legalacsonyabb eladási árának megállapítása szabályait, és tartalmazza a szerződés, hogy a Zálogkötelezett előzetesen átadott értékbecslést a zálogjogosultnak, amit az értékesítés alkalmával ingatlan értékbecslő véleményezhet.

A szerződés 10. pontja szerint azt is rögzítették a felek, hogy a keretbiztosítéki zálogjogot a bank bírósági végrehajtás útján is érvényesítheti.

A jelzálogszerződés megkötésekor 2007-ben ... 1/1 arányú tulajdonjoggal rendelkezett a két ingatlanon. A 2009. évből csatolt tulajdoni lap adatai szerint azonban a 3702/1 helyrajzi számú ingatlanon ... csere jogcímén a 2007. december 19-i bejegyző határozat szerint ... arányú tulajdonjogot szerzett, így ... tulajdoni aránya ... hányadára változott, még azelőtt, hogy ellene pert indított volna ... további tulajdonjoga megállapítása érdekében.

Mindkét ingatlanra (... hrsz. és ... hrsz.) 2007-ben a felperes javára 2012. október 8-ig terjedően vételi jogot is bejegyzett a földhivatal, és a 3,9 milliárd Ft keretbiztosítéki zálogjogon túl 300 millió Ft kölcsön erejéig, valamint 285 millió Ft tőke és járulékaik erejéig is egyetemleges jelzálogjogot jegyzett be, utalva a további ingatlanokra is, amelyeket egyetemlegesen terhelt a zálogjog. (... , ... , ... és ...)

A ...-i Városi Bírósághoz 2009. július 16-án érkezett meg ... felperes keresete ... alperes ellen ingatlan tulajdonjogának megállapítása tárgyában. A keresetlevelében a felperes arra hivatkozott, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak minősül 1/2 arányban öt ingatlan tekintetében, amelyek között szerepelt - a korábbi helyrajzi számával is - két ... ügyvezető tulajdonát képező belterületbe vont ingatlan. Utalt a felperes a keresetlevelében arra, hogy megállapodást kötöttek a felek arra vonatkozóan, hogy 2009. március 31-ig átenged az alperes ... az ...-i belterület ... és ... hrsz. alatti ingatlanokból 15 ha ... m² nagyságú területet, amelyre ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga áll fenn Hivatkozott arra is a felperes, hogy ... vállalta, hogy 2009. március 31-ig a felperes neve-t megillető jelzálog alól tehermentesíti a tulajdoni részarányt ... részére történő átvezetése érdekében. Ez azonban nem történt meg.

Keresetében azt kérte a felperes, hogy a városi bíróság a ... és ... helyrajzi számú ingatlanok terhére a felperes tulajdonjogát 15 ha 5851 nagyságú terület rész erejéig az ingatlan-nyilvántartásba felvezettetni, illetve az alperest az ingatlan tehermentesítésére kötelezni szíveskedjen 15 ha ... m² nagyságú terület vonatkozásában. Kérte, egyben a két ingatlanra a perindítás tényének feljegyzését is. Csatolta ... a 2008. december 18-án kelt hozzájáruló nyilatkozatát, valamint jelzálogjog alól való tehermentesítés vállalását.

Az alperes a 2009. október 12-re kitűzött tárgyaláson nem jelent meg ezért a városi bíróság bírósági meghagyást bocsátott ki számon, amelyben kötelezte az alperest, hogy a ... és ... helyrajzi számú ingatlanokat, adásvétel jogcímén ... adja tulajdonába tehermentesen. Elrendelte a földhivatal megkeresését azzal, hogy adásvétel jogcímén jegyezze be a két ingatlan tulajdonjogát ... javára és ...

tulajdonjogát törölje a földhivatal, és a felperes tulajdonjogát tehermentesen jegyezze be 15 ha ...
m2 tekintetében

... felperes 2012. december 20-án érkezett kérelmében pontosította a megkeresésre vonatkozó igényét arra nézve, hogy az egyes ingatlanok tekintetében hány négyzetméterre tart igényt, és kérte a földhivatal megkeresését a bejegyzési érdekében, mivel az eddig nem történt meg.

A ...-i Földhivatal a bírósági meghagyás szerinti megkeresés alapján a bejegyzés iránti kérelmet elutasította 2013. január 25-én. A felperes ismételtén a bírósághoz fordult, hogy pontosítsa a megkeresést a tulajdoni illetőségek vonatkozásában a bejegyzés érdekében.

A járásbíró 10 sorszámu kijavító végzésével módosította a meghagyásban foglalt megkeresést a tulajdoni arányok tekintetében, valamint elrendelte, hogy perfeljegyzést törölje a földhivatal.

A földhivatal végzésével indítványozta a végzés kijavítását a tulajdoni illetőség elírása miatt, valamint utalt arra, hogy nem tartalmazza a végzés a jelzálogjog törlésére irányuló megkeresést, így kiegészítés hiányában a tulajdonjog a bejegyzett terhek változatlanul hagyása mellett kerülhet bejegyzésre.

Ezután a felperes ismételtén nyújtott be beadványt a bírósághoz, hivatkozva arra, hogy nem a teljes tértértékű ingatlanra vonatkozóan kérte a tulajdonjog megállapítását.

12 sorszámu végzésével ismételtén kijavította a járásbíró a bírósági meghagyást, kiemelve azt, hogy e két ingatlanra elrendelt perfeljegyzést és a bejegyzett jelzálogjogot saját hatáskörében törölje a földhivatal. E 2013. augusztus 1-jén kelt kijavító végzés alapján a ...-i Földhivatal ...-et ügyiratszámú határozatával a tulajdonjogot a felperes javára két ingatlanra bejegyezte, valamint a perindítás tényét törölte, és végzésében tájékoztatást adott arról, hogy a végzés ellen fellebbezést lehet benyújtani. A 2013. augusztus 22-én kelt végzést a Földhivatal a peres feleken kívül, többek között a felperes neve-nek, jelen per felperesének is megküldte.

... fellebbezése alapján a ... Megyei Kormányhivatal a járási földhivatal határozatát megsemmisítette és annak ranghelyén új eljárás lefolytatását rendelte el. A végzés indokolása szerint az eljáró földhivatal a bíróság többszörösen kijavított megkeresését csak részben vizsgálta meg, a jelzálogjog saját hatáskörében történő törlés iránti megkeresés vonatkozásában nem hozott érdemi döntést.

A Járási Földhivatal ennek alapján ismételtén megkereste a járásbíró azzal, hogy a nyilatkozzon arról, hogy a nem teljesíthető rész tekintetében kéri-e a tulajdonjog bejegyzését mivel a jelzálogjogok nem a per kimenetelétől függő hatállyal kerültek bejegyzésre, ezért saját hatáskörében azokat nem törölheti a földhivatal.

A megkeresés alapján a járásbíró 16 sorszámu végzésével ismételtén kijavította a bírósági meghagyásban foglalt megkeresést, kiemelve, hogy az ...-i ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogot a bíróság végzésének megfelelően törölje a földhivatal, mivel a bíróság jogerős bírósági meghagyással a pert befejezte.

A ...-i Járási Hivatal Járási Földhivatala végül a ... ügyiratszámú határozatával a tulajdonjog változást átvezette adásvétel jogcímén, valamint törölte a ... Hitel és fejlesztési Bank Zrt. valamint a felperes neve. javára bejegyzett zálogjogokat, illetve vételi jogot. Egyúttal részben visszajegyezte azokat, a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében a II/4 sorszám alatt ... tulajdoni illetőségére utalva, míg a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében II/7. sorszámon ... hányadban ... javára a tulajdonjogot részben visszajegyezte és a jelzálogjogokat és a vételi jogot, utalva a bejegyzésben a II/7 sorszám alatt tulajdoni illetőségre visszajegyezte.

E határozatot az elsőfokú hatóság a korábbi másodfokú határozattal együtt megküldte a felperes neve-nek is.

2015. március 12-én kelt beadványában kérte a ... Bank a felperest, hogy a ...-i járásbíróság elnöke engedélyezzen betekintést a ... számú per iratanyagába, amely perben hozott bírósági meghagyást érintette felperes jelzálogjogi bejegyzését.

A alperes neve elnöke a felperes kártérítési igényére adott válaszában azt elismerte, hogy a járásbíróság a tulajdonjoggal kapcsolatos perben mulasztott, amikor a jelzálogjog jogosult Bank perben állása nélkül döntött az ügyben és törölte a jelzálogjogot a vevő illetőségéről, azonban önmagában a jelzálogjog törlése a kártérítési igényt nem alapozza meg. Különösen nem a felperes által jelzett összegben, így a bejelentett kárigényt nem fogadta el az alperes.

A felperes neve. felperes 2016. február 23-án a ...-i Törvényszékhez érkezett keresetlevelében kártérítési keresetet terjesztett elő. A keresetlevelet ...-i Törvényszék áttette alperes nevéhez, tekintettel arra, hogy a ...-i Járásbíróság esetében a ... megye területére illetékes bíróság jár el. A ...-i Ítéletábla kizárás folytán a ...-i Törvényszéket jelölte ki az eljárás lefolytatására.

Felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a régi Ptk. 339. § és 349. § alapján bírósági jogkörben okozott kár megtérítése címén 83.840.000 forint megfizetésére.

Ismertette az előzményeket, amely szerint három gazdasági társasággal kötött bankhitelszerződés biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve a perbeli két ingatlanra az üllői belterület ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra. 3,9 milliárd forint egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog első ranghelyen, 300 millió Ft kölcsön erejéig második ranghelyen, illetve 285 millió Ft kölcsön erejéig a harmadik ranghelyen egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve.

A ...-i Járási Földhivatal ... és ... számú határozataiból értesült arról, hogy a tulajdonjogi hányadok megváltoztak, illetve a felperest megillető jelzálogjogok törlésre kerültek.

... magánszemélyként a bankhitel szerződés biztosítékeként kezeli megállapodást kötött a felperessel a BH- ... számú bankhitelszerződésből származó valamennyi fennálló tartozásra maximum 4,2 milliárd Ft és járulékai erejéig. A felperes 2013. július 3-án szólította fel ... készfizető kezest, hogy fizessen meg 465.361.457 Ft-ot és 6.940.182 euró lejárt tartozását a felperesnek. Mivel nem teljesített, ezután két fizetési meghagyást kibocsátását kérte a felperes 400-400 millió Ft összegre nézve, így a két jogerőre emelkedett fizetési meghagyása alapján összesen 800 millió Ft iránt indult végrehajtás ... önálló bírósági végrehajtó előtt Kis Sándor készfizető kezes ellen.

Mivel a felperes félként nem került a magánszemélyek közötti perben bevonásra, így a jelzálogjog törlésével jelentős kár érte. Álláspontja szerint az alperes vezetője a felperes követelésének jogalapját elismerte. A kár keletkezésének időpontjaként 2013. augusztus 1. és 2014. január 27. volt megjelölve a keresetlevélben. A felperes keresete szerint mivel félként nem volt bevonva, így rendes vagy rendkívüli jogorvoslati jog nem illette meg a felperest a járásbíróság jogerőre emelkedett végzésével szemben. A tulajdoni és zálogjogi viszonyok módosulásával a felperes követelését sem a készfizető kezes ellen, sem a zálogjog alapján nem tudja érvényesíteni. A felperes álláspontja szerint a járásbíróság jogszabálysértő eljárásával okozott kártérítési felelőssége fennáll.

A követelés összegszerűségét arra alapította a felperes, hogy az általa megbízott értékbecslő 2013. július 11-i időpontra a két ingatlant összesen 1 milliárd, 137 millió Ft-ra értékelte, míg a 2015. január 19-i időpontban ugyanezen ingatlanokat már csak 288 millió Ft-ra értékelte, így a két időpont közötti értékcsökkenés 849 millió Ft. Mivel ... bírósági végrehajtó ... számú becsérték közlésével a 3705/1 helyrajzi számú alatti ingatlan becsértékét 206.160.000 forintban állapította meg, így a becsértéket is figyelembe véve a felperes szerint az értékcsökkenés (a kár) teljes összege 883.840.000 Ft.

A felperes újabb jogi képviselője útján előterjesztett összefoglaló irataiban lényegében fenntartotta az eredeti kereseti kérelmet és annak összegszerűségét is. Utalt arra, hogy a ... helyrajzi számú

ingatlan ... tulajdoni hányada "elveszett", azaz a végrehajtás során a végrehajtásba nem volt bevonható. Ezt ... szerezte meg és ..., hogy milyen áron az nem ismert. A ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében pedig ... tulajdoni hányada az, ami nem volt bevonható végrehajtásba és amelyet ... szintén ... szerzett meg, a perben nem ismert értéken.

A ... részére visszajegyzett ... tulajdoni hányadot árverési vétellel szintén ... szerezte meg 99.573.144 Ft árverési vételáron a felperes kimutatása szerint.

Csatolta a per során a felperes azt a keresetlevelet és amely szerint a törvényszék előtt ... számon tűrési pert is indított ... ellen, amelyben jogerős egyezség született. A per időtartama alatt 2017-ben a ... helyrajzi számú ingatlan megosztásra is került. A ... helyrajzi számú ingatlan 10000/20000 tulajdoni hányadára jegyezte be a földhivatal a zálogjogot, melynek végrehajtása még folyamatban van.

A végrehajtás során az összefoglaló felperesi nyilatkozat szerint ... elleni ingatlan végrehajtásból csak a 99.573.444 Ft összeg térült meg, és a ... elleni végrehajtás során 50 millió forint becsértéket állapított meg a végrehajtó, de a megtérülés bizonytalan, mivel ... javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve ... javára. Ezen kívül a három adós felszámolt Gt. felszámolása során 600 ezer forint térült meg ... felszámolása során, amelynek alapja, hogy a felperes engedményezte a felszámolás során átadott követelést. A zárómérlege szerint pedig 162 millió Ft megtérülése várható, illetve a felszámolás során a Cstv. 49/D. § alapján mintegy 1,3 milliárd forint került kifizetésre a felperes javára.

Az összefoglaló nyilatkozat szerint a kár bekövetkezése ideje 2013. július. 4., amikor az ingatlan-nyilvántartásból véglegesen törölték a zálogjogot. A kár összege pedig a felperes által beszerzett értékbecslésre alapítva 987.426.000 Ft, amelyből az eredetiösszeget tartotta fenn a felperes. Utalt arra, hogy a hitelezési vesztesége 2,2 milliárd Ft, ami nem azonos a két zálogjogos ingatlantól várt megtérüléssel.

A felperes álláspontja szerint a kár összegét bizonyosan megkapta volna akkor is, ha árverés útján teljes egészében lehetett volna értékesíteni az ingatlanokat. Álláspontja szerint a felperes kára az árverés útján elérhető vételár elmaradásából számítandó - az alperes nyilatkozata szerint - az árverés útján elérhető vételár pedig a kár bekövetkezése időpontjában fennálló forgalmi értékkel azonos összeg.

Az összefoglaló záró nyilatkozat ellentétes a keresetlevéllel annyiban, hogy arra utal, hogy a földhivatal nem értesítette a felperest semmilyen változásról, bírósági megkeresésről, zálogjog törléséről, ezért a felperes a földhivatali határozatokkal szemben sem tudott jogorvoslattal élni. A kijavító végzések alapján a földhivatal köteles volt a zálogjog törlésére, ezért a felperes eredményesen nem tudott volna fellebbezéssel élni, akkor sem, ha a földhivatal törlő határozatáról értesítést kapott volna. Mivel a bíróság által beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény és az általa csatolt értékbecslés között kirívóan nagy az összeget eltérés, ezért kérte a szakértők meghallgatását a forgalmi érték eltéréseinek tisztázása érdekében.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte hivatkozva arra, hogy a kereset mind jogalapjában mind összegettségében alaptalan. Az alperes álláspontja szerint a nyitva álló jogorvoslati lehetőség elmulasztása objektív jogkövetkezményként vonja maga után a kártérítési kereset elutasítását. Ezen kívül a felperes közrehatott abban, hogy a zálogjog törlése megtörténhetett, mivel már a 2013. július 11. keltezésű általa készített értékbecslésben is történt utalás a zálogkötelezett személlyel szembeni perindítás tényére, de ennek ellenére eljárási szabálysértést a perbíróság előtt nem jelentett be, illetve kiigazítási pert sem indított az ottani felperes és további jogszerzők ellen. A felperes vélt kára elhárítható lett volna, azonban egyik lehetőséget sem vette igénybe.

Alperes álláspontja szerint a kereset pontosan nem határozza meg a vélelmezett alperesi jogellenes magatartással okozati összefüggésben felmerült kárát, és azok összegettségű levezetését sem. A

bejegyzett jelzálogjog azonban nem azonosítható a felperes ténylegesen felmerült kárával. Azt sem tartalmazta a keresetlevél, hogy időközben az adósok milyen összeget fizettek vissza, illetve a teljesítés egyéb biztosítékaiból milyen összeg folyt be.

Utalt arra is, hogy nem igazolta a felperes az egész eljárásban azt, hogy a hitelkeretet egészében igénybe vették-e az adósok, és a kölcsönök lejáratí határideje hogyan alakult, időközben megkísérelte-e a felperes behajtani az adóstársaktól a követelését, mert ha ez nem történt meg, úgy az általa jelzett kárát a behajtható követelés tekintetében maga okozta.

A károsult közrehatása körében hivatkozott arra is, hogy a perindítás tényéről a földhivatali határozatokról a szakvélemény szerint tudomást szerzett, és ekkor még nem történt meg a jelzálogjog törlése, így az elvárható magatartás tanúsítása esetén elhárítható lett volna az esetleges kára. A bizonyítottság hiányában az okozati összefüggés sem áll fenn az alperes határozata és a felperes által állított kár között. A kár bekövetkezésének ténye és időpontja sem bizonyított.

A felperes által megrendelt magánszakértői véleményt pedig az alperes nem fogadta el, mivel álláspontja szerint a kérdéses ingatlan forgalmi értéke lényegesen alacsonyabb volt.

Hivatkozott arra is az alperes, hogy a felperes által hivatkozott "privilegizált igényérvényesítési jogában bekövetkezett értékcsökkenést" nem lehet bekövetkezett kárnak tekinteni, az a Ptk. kár fogalmának nem felel meg. Annak van jelentősége biztosíték tervezett igénybevétele időpontjában - ami értelemszerűen nem lehet korábbi, mint amikor a felperes a zálogjog törléséről értesült, mivel nyilván előbb nem kívánta a biztosítékot érvényesíteni - abból milyen megtérülése számíthatott volna a felperes. Nem bizonyította az általa állított kár összegét és az alperes magatartásával fennálló okozati összefüggését sem, nem tett eleget kárenyhítési, kárelhárítási kötelezettségének sem.

Az ingatlan forgalmi értékének kárként való megjelölése pedig téves, a felperes csupán állította, de nem bizonyította, hogy a keresettel érintett ingatlanok a felperes érdekkörében eljáró szakértő által meghatározott forgalmi értékkel azonos vételáron értékesíthetők lettek volna.

A törvényszék az iratok vizsgálata alapján és a bizonyítékok értékelése során megállapította, hogy a kereset nem megalapozott.

A bíróság által kirendelt ingatlanforgalmi szakértő ... helyrajzi számú ingatlan piaci értékét 367 millió a ... hrsz. alatti ingatlan piaci értékét 166.300.000 Ft-ban állapította meg, utalva arra, hogy az ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadának per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik az értékelés.

A felperes bizonyítási indítványát a szakértő és a felperes értékbecslője meghallgatása vonatkozásában mellőzte a törvényszék tekintettel arra, hogy a régi Pp. hatálya alá tartozó ügyekben a felperes által megbízott értékbecslő véleménye nem minősül szakértői véleménynek, hanem a bírói gyakorlat szerint azt a fél nyilatkozatának kell tekinteni, tehát nem két önálló szakvélemény bizonyítékként való értékelése történne meg az eljárásban. Ezért szükségtelen volt a szakértő meghallgatása, mivel ha az ingatlan forgalmi értékének jelentősége van, akkor a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét veszi alapul a bíróság.

Azonban a perbeli esetben más szempontból sem volt szükséges a szakértő meghallgatása tekintve, hogy a felperes kárának meghatározása nem azonos az ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Helytálló volt az alperes védekezése abban a tekintetben, hogy a felperes csupán állította azt, hogy az általa kimutatott forgalmi értéken bizonyosan értékesíthető lett volna a jelzálogjoggal terhelt ingatlan. Ennek bizonyítékait azonban a kereset nem jelölte meg, csupán állította ezt a felperes.

A perbeli esetben a felperes nem bizonyította kártérítési követelésénekösszagszerűségét, tehát hogy

milyen összegű vagyoni értékcsökkenés, vagy esetleg elmaradt vagyoni előny következett be az alperes felróható magatartásával összefüggésben.

Az a kereseti álláspont, hogy 2013. július és 2015. január között az ingatlanok értékében változás következett be, az értékek különbözete, nem minősíthető a felperes bekövetkezett kárának. A jelzálogjogát végrehajtási eljárásban 2013-ban még nem is tudta érvényesíteni, tekintve, hogy ... ellen indult végrehajtás 2014 évben kezdődött, és 2014 végén történt meg az ingatlanok lefoglalása. A felperes saját nyilatkozata szerint 2013. júliusában szólította fel egyáltalán a zálogkötelezettet fizetési kötelezettségének teljesítésére. Ezt követően kerül sor két fizetési meghagyás kibocsátására, így nyilvánvaló, hogy 2013 júliusában kára még nem következett be a felperesnek, mert azt csak a biztosíték "beváltásakor" állapítható meg, hogy milyen összeg folyhat be a zálogjoggal lekötött ingatlanok értékesítése során.

Az ingatlan forgalmi szakértő vagy más értékbecslő által megállapított forgalmi érték sem azonos a végrehajtásban bizonyosan befolyó összeggel, tekintettel arra, hogy maga a felperes csatolt olyan iratokat, amely szerint a ellen folyó végrehajtásban több ingatlan összértékét az általa megbízott értékbecslő 55 millió Ft-ban állapította meg, azonban a végrehajtó csak ennek töredéke alapján jelölte meg a becsértéket. Ezt követően újabb értékelés kapcsán pedig 7,3 millió forintban került sor az ingatlanok értékének megállapítására, az eredet értékelés töredékében. Ez is arra utal, hogy önmagában az értékmegállapítás legfeljebb a bizonyítékok között értékelhető egy elem lehet, de nem azonosítható a végrehajtásban bizonyosan megtérülő összeggel. Így a felperesnek az a nyilatkozata, hogy a kárösszegezését azzal bizonyította, hogy megjelölte a két zálogjoggal terhelt ingatlan forgalmi értékét, nem bizonyította a kárösszeget.

A bírói gyakorlat (EBH 2010. 21, 29.) Régi Ptk. 339 340. § és 349. §-a értelmezése és alkalmazása során azt tükrözi, hogy a kár elhárítása érdekében a kár bekövetkezése előtti időpontban köteles a károsult az elvárható magatartást tanúsítani, illetve kártérítésként azt az összeget érvényesítheti, amely ez a végrehajtási eljárás során biztosan hozzájutott volna.

A felperes azonban ilyen tartalmú bizonyítékot nem jelölt meg, így az általa állított kárösszege bizonyítatlan maradt.

A Ptk. 349.§ szerinti speciális feltételek a kereset előterjesztésekor nem hiányoztak, tekintve hogy a rendes jogorvoslat előterjesztésének szabályait a bírósági gyakorlat úgy értelmezi, hogy a határozat kézbesítése és a jogorvoslati jogról való tájékoztatást szükséges ahhoz, hogy a rendes jogorvoslat jogát (például ellentmondás, fellebbezés) az arra jogosult érvényesíthesse, illetve a rendes jogorvoslat lehetőségét igénybe vegye.

A perbeli esetben a magánszemélyek között folyó perben a kereset nem is vonatkozott a jelen per felperesére, mivel az ottani felperes azt kérte, hogy ... alperes tehermentesítse az ingatlant, nem pedig azt, hogy törölje a bíróság a zálogjogot. Ennek folytán nem is volt kötelező a zálogjogosult perben állása.

A felperes jogát vagy jogos érdekét akkor érintette a bíróság eljárása, amikor megkereste a földhivatalt a jelzálogjog törlése érdekében anélkül, hogy ezt a felek kérték volna, vagy arról a bank értesült volna.

Az ellentmondásra, mint rendes jogorvoslatra a Pp. 136/A. § (1) bekezdése a felek számára ad lehetőséget, így elfogadható a felperesnek az az álláspontja, hogy ellentmondással nem tudta jogorvoslati jogát érvényesíteni a bírósági meghagyás törvénysértő részével szemben.

A fellebbezés, mint rendes jogorvoslat a kijavító végzések kapcsán merülhet fel. A zálogjog törlését elrendelő kijavító végzés ellen a Pp. 259. §-a szerint alkalmazandó 233. § (1) bekezdése szerint fellebbezéssel élhet az is, akire a határozat rendelkezést tartalmaz a rendelkezés reá vonatkozó része ellen.

Az tehát nem helytálló álláspontja felperesnek, hogy nem volt jogorvoslati joga, más kérdés az,

hogy e jogorvoslati jogát a kézbesítés, illetve tájékoztatás hiányában nem tudta érvényesíteni.

Arra ugyan lehetősége lett volna, hogy amikor 2013-ban vagy 2014. februárjában értesült zálogjoggal terhelt ingatlannal kapcsolatos perről, illetve a zálogjog törléséről, akkor a kijavító végzések ellen fellebbezést nyújtson be a fentebb idézett rendelkezés alapján. A bírói gyakorlat szerint kézbesítés hiányában kérhetik a határozattal érintettek azok kézbesítését, és ezt követően is lehetőség van a fellebbezés benyújtására. A fellebbezést kijavító végzés ellen a Banknak akkor is lett volna fellebbezési joga, ha a perben félként nem szerepel, tekintve, hogy a Pp. fentebb idézett rendelkezése erre lehetőséget ad.

Ennek elmaradása azonban azért is menthető, mert a határozat konkrétan a zálogjogosultakat nem is tartalmazza, hanem csak általánosságban rendelkezik a jelzálogjog törléséről. A felperes így csak annak alapján tudta azonosítani a saját követelést, hogy a zálogjog törléséről a földhivatal határozatából értesült.

E határozat ellen is lehetett volna fellebbezést előterjeszteni és az eljárás felfüggesztését kérni arra hivatkozással, hogy a bank kérte a kijavító végzés megváltoztatását a másodfokú bíróságtól, így ezzel esetlegesen elhárítható lett volna az, hogy a földhivatalnak törölni kelljen a jelzálogjogot.

Ezek a körülmények azonban a törvényszék álláspontja szerint nem a Ptk. 349. § (1) bekezdésében foglalt feltételek körében lehetne értékelni, mivel a jogorvoslati lehetőségről a tájékoztatás elmaradt, hanem az alperes védekezésében megjelölt esetleges kármegosztás szabályai, illetve feltételei között.

Az alperes védekezése szerinti régi Ptk. 340. § rendelkezéseit pedig akkor lehetne alkalmazni, ha a kártérítési követelés összege bizonyított. E körben lehetne értékelhető a felperesnek az a magatartása, hogy a hibás bírósági határozatról való értesülését követően közvetlenül nem fordult rögtön a bírósághoz felderítendő, hogy valamilyen jogorvoslati jogosultságát tudja érvényesíteni, csak 2015-ben, tehát az első 2013 évi értesítésétől számított majd két év elteltével tekintette meg a bírósági iratokat.

A kármegosztás során lehetne azt is értékelni, hogy ha kellő ok nélkül késlekedett a felperes az igény érvényesítésével a két zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítése kapcsán. Az iratokból ismert ugyanis, hogy már 2009-ben megindult a felszámolás a három érintett adós gazdasági társaság ellen, és részben már ekkor feltehető volt, hogy teljes kielégítéshez nem jut a felperes, ezért indokolt lehetett volna ... magánszemély ingatlanára vonatkozó jelzálog érvényesítése már 2014. február járt megelőzően is, amikor még a felperes zálogjoga nem volt törölve.

Ugyanígy igényérvényesítési lehetőség körbe tartozott az is, hogy 2012 évig még vételi joga is volt a felperesnek az ingatlanon, de ezzel sem élt a követelése megtérülése érdekében.

A jelzálogszerződés szerint pedig akár közvetlenül is értékesíthette volna a perbeli ingatlanokat vagy megbízhatott volna ezzel foglalkozó gazdasági társaságot, hogy a kielégítési jogát mielőbb érvényesítse, tekintve, hogy a 2009-ben a 3 adós gazdasági társaság ellen induló felszámolási eljárás ezt a lehetőséget nem zárja ki, és a felperes hivatkozása szerint a végrehajtás a követelés behajtásának legköltségesebb módja. Ezért nem érvényesített előadása szerint ... ellen 800 millió forintnál nagyobb követelést, ami eleve kevesebb a keresetben megjelölt összegnél.

Mindezeknek azonban a kár összegének bizonyítása hiányában a jelen perbeli esetben még nem volt jogi jelentősége.

A fentebb kifejtetteknek megfelelően a Ptk. 349. § alapján alkalmazandó 339. § szerinti kártérítési marasztalás feltételei nem álltak fenn, a 355.§ (4) bekezdés szerinti vagyonszökkenést vagy elmaradt vagyoni előnyt nem lehetett megállapítani, ezért a törvényszék a keresetet elutasította.

Tekintve, hogy a felperes pervesztes lett, kötelezte a bíróság az alperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes által megjelölt tárgyalásonkénti 6000 Ft összegű perköltség megfizetésére.

A fellebbezés lehetősége a régi Pp. 233.§ (1) bekezdésén alapul, a Pp. 73/A. § a) pontja alapján pedig az Ítéltábla előtti eljárásban a fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező.

..., 2019. május 23.

Dr. Barsi József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő