

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.IV.22.467/2016/4.

**A tanács tagjai:**

Böszörményiné dr. Kovács Katalin a tanács elnöke  
Dr. Pataki Árpád előadó bíró  
Dr. Kovács Zsuzsanna bíró

**A felperes:**

**A felperes képviselője:**

Dr. Horicsányi László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horicsányi László ügyvéd)

**Az alperes:**

I.-II.-III. rendű

**Az alperes képviselője:**

Mihály Ügyvédi Iroda (ügyintéző : dr. Mihály Róbert ügyvéd) III. r. alperesért

**A per tárgya:**

Kártérítés

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

A felperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.085/2016/3-II.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Budapest Környéki Törvényszék 9/B.G.24.328/2013/32.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s**

## **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A .. hrsz.-ú, természetben .. alatt található 5079 m<sup>2</sup> területű ingatlan a perben nem álló .. 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezte. Erre az ingatlanra vonatkozóan a felperes és .. 1999. december 13-án 1999. december 1. napjára visszamenő hatállyal 2009. december 31-ig terjedő időre írásban bérleti szerződést kötöttek. A felperes mint bérbeadó ezen ingatlanra vonatkozóan albérleti szerződéseket kötött.
- [2] .. között vagyonközösség megszüntetése iránti per volt folyamatban. A Dunakeszi Városi Bíróság a 2000. március 17-én kelt 7.P.20.243/1993/143. számú ítéletében elrendelte a perbeli ingatlan közös értékesítését árverés útján oly módon, hogy a legkisebb árverési vételárat 61.000.000 forintban állapította meg. A III. rendű alperes mint önálló bírósági végrehajtó az M.VD.44/2002. számú végrehajtási ügyben 2002. március 4-én árverést tartott, amelynek eredményeként a .. az ingatlant 61.000.000 forint vételáron megszerezte. A II. rendű alperes engedményesként és a vételár különbözetnek a végrehajtó számlájára befizetését követően lett árverési vevő. A felperes mind az árverési hirdeteménnyel, mind az ingatlan árverésével kapcsolatban kifogást terjesztett elő, amelyet a bíróságok jogerősen elutasítottak.
- [3] 2004. január 2-án a III. rendű alperes foglalási jegyzőkönyvet vett fel, amelyben rögzítette, hogy az ingatlanon kik folytatnak tevékenységet, rögzítette azt, hogy a csempeboltban milyen ingóságok találhatóak, valamint azt, hogy egy darab .. forgalmi rendszámú .. típusú személygépkocsi található az ingatlanon. A II. rendű alperes mint árverési vevő ezen a napon lépett az ingatlan birtokába.
- [4] A felperes 2004. január 27-én végrehajtási kifogást terjesztett elő a perbeli ingatlanra vezetett árverési értékesítés törvénysértő voltára hivatkozással. A Dunakeszi Városi Bíróság a kifogást elutasította. A Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 9.Pkf.23.734/2004/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatva a végrehajtási kifogásnak helyt adott, és eljárási szabálysértés miatt a perbeli ingatlanra vezetett árverési értékesítést megsemmisítette. Az újabb árverést követően a II. rendű alperes szerezte meg a perbeli ingatlannak 1/1 tulajdoni illetőségét, a bejegyzés iránti kérelmet a Földhivatal széljegyként feltüntette.
- [5] A perbeli ingatlannal kapcsolatban több per volt folyamatban, többek között a felperes és .. által kötött bérleti szerződés semmisségének megállapításával kapcsolatban is. A Dunakeszi Városi Bíróság a 2011. november 10-én jogerőre emelkedett 3.P.20.036/2009/49. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes .. alperes ellen indított igényperben az általa végzett beruházásokra alapított ráépítés jogcímén előterjesztett keresetét a Dunakeszi Járásbíróság a 2013. április 16-án jogerőre emelkedett 3.P.20.379/2012/20. számú ítéletével elutasította. A Budakörnyéki

Járásbíróóság a 2015. június 11-én kelt 11.P.20.793/2012/53. számú ítéletével a birtokháborítás megszüntetése iránt előterjesztett keresetet elutasította.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [6] A felperes módosított keresetében a 2004. január 2-től 2009. január 2-ig járó elmaradt bérleti díj ellenértékeként 85.706.250 forint kártérítés és ennek késedelmi kamata kifizetésére, továbbá a .. gépkocsi elértéktelenedésére tekintettel 1.100.000 forint + ÁFA és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen. Előadta, hogy a határozott idejű bérleti szerződés alapján az ingatlanon jelentős beruházásokat végzett, és hosszú távú albérleti szerződéseket kötött az ingatlan hasznosítása körében. Az ingatlanra vezetett, általa jogtalanul tartott végrehajtás következtében nem tudta teljesíteni a bérleti szerződésben foglaltakat, a beruházás értékéhez és a bérleti díjakhoz nem jutott hozzá, ebből kára következett, továbbá a tulajdonát képező .. gépkocsi a foglалás során a telephelyen maradt. Előadta, hogy az I. rendű alperes felelősségét az alapozza meg, hogy a székhelye a perbeli ingatlanon van, azt használja és birtokolja jogalap nélkül. A II. rendű alperessel szemben igényét arra alapította, hogy a végrehajtó az árverést követően a II. rendű alperesnek adta birtokba a telephelyet, aki azt az I. rendű alperessel közösen használta. A felperes szerint a II. rendű alperesnek nincs a birtokláshoz jogalapja, nem volt árverési vevője az ingatlannak, a végrehajtó jogtalanul helyezte az ingatlan birtokába. Álláspontja szerint az I.-II. rendű alperesek rosszhiszemű birtokosként használják az ingatlant a megsemmisített árverés óta, ami ok-okozati összefüggésben áll azzal, hogy a felperes és egyéb jogosultak elveszítették a birtokláshoz és hasznosításhoz való jogukat. A III. rendű alperessel szemben keresetét arra alapozta, hogy végrehajtóként eljárása során megsértette a végrehajtási törvény számos rendelkezését, és ezért közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség jogcímén helytállni tartozik a keletkezett károkért.
- [7] Az alperesek a kereset teljes elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperes által hivatkozott bérleti szerződés, amelyre a felperes a jogát alapítja, érvénytelen, semmis, részben jogszabályba, részben jóerkölcsbe ütközés miatt színlelt. A II. rendű alperes előadta, hogy az ingatlan birtokába árverési vevőként jogszerűen lépett. A gépjárművel kapcsolatos kereseti igényt azért kérte elutasítani, mert a felperes a gépkocsi tulajdonjogát nem tudta igazolni, illetve amennyiben azt már korábban igazolta volna, nem akadályozták volna meg a gépjármű elvitelét. A III. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint vele szemben a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének egyetlen feltétele sem áll fenn. Hivatkozott arra is, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjában végrehajtóként a

telephelyet már lefoglalta, a tulajdoni lapra végrehajtási jog volt bejegyezve, ezért további jogot csak a végrehajtás eredményétől függően lehetett szerezni.

#### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.-II. rendű felpereseknek 3.175.000 forint perköltséget, a III. rendű alperesnek pedig 2.540.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és .. 1999. december 13-án érvényes, határozott időre szóló bérleti szerződést kötöttek. Megállapította továbbá, hogy .. végrehajtó (III. rendű alperes) az eljárásra irányadó jogszabályoknak megfelelően járt el, amikor Kolman Edit végrehajtást kérő kérelmére a jogerős ítélet alapján a végrehajtást elrendelte beköltözhető állapotban. A végrehajtási ügy iratai alapján rögzítette, hogy korábban .. végrehajtást kérő .. adós ellen jogerős ítélet alapján kérte végrehajtási lap kiállítását 35.600.000 forint tőke és járulékai megfizetése iránt azzal, hogy a perbeli ingatlan a végrehajtás alá vonható ingatlan. Ebben a végrehajtási eljárásban állapította meg a Dunakeszi Városi Bíróság, hogy a végrehajtást kérő helyébe a .. adós elleni végrehajtás ügyében engedményezés folytán előbb dr. ..., majd később a .. lépett. Ezen vállalkozás helyébe végrehajtást kérőként a .. lépett 2003. szeptember 15. napjától. A Dunakeszi Városi Bíróság végül az 1405-7.Vh.548/1999/27. számú végzésével megállapította, hogy az adott végrehajtási eljárásban a .. végrehajtást kérő helyébe a végrehajtási eljárásban .. lép 2003. október 13. napjától. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy korábban .. végrehajtást kérő kérelme alapján nem került sor a perbeli ingatlan árverezésére, az .. végrehajtást kérő kérelme alapján indult eljárásban történt meg, az ingatlan árverés során a .. volt az árverési vevő. A III. rendű alperes rögzítette, hogy a végrehajtási eljárás során előtte a .. mint engedményező és .. mint engedményes jelentek meg, és az eljárás során az árverési vétel a .. a követeléssel együtt átruházta a jelen per II. rendű alperesére, engedményes pedig árverési vevőként a vételár különbözetet a végrehajtó részére befizette. Az elsőfokú bíróság indokolásában kifejtette, hogy a végrehajtás alá vont ingatlant megszerző új tulajdonos tulajdonjogát bérleti jog nem terhelheti, abból következik, hogy az árverési vevő amennyiben az ingatlan az árverés során üres, beköltözhető állapotban, és ennek megfelelő vételáron vásárolta meg az ingatlant, akkor nem kell azzal számolnia, hogy a tulajdonjogból fakadó jogait (birtoklás, használat, hasznosítás) nem gyakorolhatja. A végrehajtás alapjául szolgáló döntés során a Dunakeszi Város Bíróság ingatlan becsértékét üres, beköltözhető értéken állapította meg. A vagyontömeg megszüntetése iránti perben .. nem jelezte a bíróság felé, hogy az ingatlanra bérleti szerződést kötött volna.

Összességében megállapította, hogy az árverési vevő jóhiszemű volt, akinek nem kellett számolnia azzal, hogy az ingatlanra vonatkozóan bérleti jog áll fenn. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az árverés és az árverési vételár kifizetését követően a birtokba adásig a telephely a felperes birtokában maradt, és annak sincs jelentősége, hogy a másodfokú bíróság a fóti ingatlanra vezetett árverési értékesítést megsemmisítette. Ezen rendelkezéssel ugyanis a felperes és .. korábban megszűnt bérleti jogviszonya nem éled fel, és a II. rendű alperes jóhiszeműen marad az ingatlan birtokában. A bizonyítékok mérlegelésével az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy az árverési cselekményeket követően a felperes képviseletében sem a végelszámoló, sem más nem járt az ingatlanon, nem kérte gépeit, nem akart az ingatlanba bemenni. Az elsőfokú bíróság szerint tény ugyan, hogy a határozott időre kötött bérleti szerződésből eredő jogait a lejárat időpontjáig nem tudta gyakorolni a felperes, ezáltal albérleti díjaktól esett vagy eshetett el. Az általa hivatkozott kár és az alperesek magatartása eljárása között azonban nem állt fenn ok-okozati összefüggés. A bérleti szerződés a jogerős ítéleten alapuló beköltözhető állapotban elrendelt árverés és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 137. § (1) bekezdéséből levezethető ok miatt szűnt meg a bérleti jogviszony. A III. rendű alperes tekintetében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy nem valósultak meg a közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetésének a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 349. §-ában szabályozott feltételei.

- [9] Az elsőfokú bíróság a gépjármű ellenértékére vonatkozó kereseti igényt azzal utasította el, hogy egyrészt a felperes a tulajdonjogát megfelelő módon nem igazolta, megjelölt rendszám mellett a személygépkocsira vonatkozó adatok szerint a gépkocsi tulajdonosa .. A felperes továbbá azt sem tudta igazolni, hogy a gépjárművet tulajdonjoga igazolása mellett el kívánta vinni az ingatlanról.
- [10] Az elsőfokú bíróság értékelése szerint ténylegesen .. volt az, aki az ügyben nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ő volt az, aki a vagyonközösség megosztása iránti perben a bíróság felé nem jelentette be, hogy a perbeli ingatlanra bérleti szerződést kötött, és bérlője további (al)bérleti szerződéseket kötött. Ezzel okozati összefüggésben kerülhetett sor arra, hogy a bíróság üres beköltözhető állapotban állapította meg az ingatlan árverési vételárát. Erre tekintettel a jóhiszemű árverési vevő jogosult volt az ingatlannal teljes körűen rendelkezni, amelybe beletartozik az ingatlan birtoklása, használata, hasznosítása, és ebből kifolyólag a felperes jogosultságai megszűntek. Ugyancsak .. terhére róta az elsőfokú bíróság azt, hogy neki lehetősége lett volna a jogerős ítélet után értesíteni a felperest az elrendelt árverési értékesítésről, egyben a bérleti jogviszony megszűnéséről, megállapodhatott volna a felperessel a bérleti szerződés

megszüntetéséből származó igények kielégítése mellett.

- [11] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 500.000 forint másodfokú perköltséget, valamint a le nem rótt 2.500.000 forint le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak térítse meg külön felhívásra. A jogerős ítélet szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a jogi indoklása is helytálló volt. A másodfokú bíróság jogerős ítéletében az I. rendű alperes tekintetében kifejtette, hogy annak vizsgálata, hogy az I. rendű alperesnek ki és milyen feltételekkel adott székhely használatot, nem képezheti a perbeli eljárás tárgyát. Az I. rendű alperes semmilyen jogellenes felróható magatartást nem tanúsított. A II. rendű alperes esetében kiemelte, hogy az ingatlan árverési értékesítés útján szerezte meg. A végrehajtási eljárásban a jogutódlás tárgyában való döntéshozatal a végrehajtást foganatosító bíróság hatáskörébe tartozik. Nincs jogi lehetőség arra, hogy a végrehajtást foganatosító bíróság hatáskörét más bíróság elvonja, és külön perben vizsgálja azt, hogy bekövetkezett-e a jogutódlás a végrehajtást kérő személyében vagy sem. Ehhez képest a jogutódlást megállapító végzés (végzések) jogerőre emelkedése után a felperes a jogutódlás bekövetkezését már nem teheti vitássá, ezért alaptalan az a felperesi érvelés, hogy a II. rendű alperes nem minősül árverési vevőnek.
- [12] A III. rendű alperes felelőssége körében a jogerős ítélet megállapította, hogy a III. rendű alperes felelősségének megállapításához szükséges, hogy maradéktalanul megvalósuljanak a kártérítési felelősség megállapításához a Ptk. 349. § (1) bekezdésében előírt különös, illetve a Ptk. 339. § (1) bekezdésében előírt általános feltételek is. A jogerős ítélet a Vht. rendelkezéseit elemezve megállapította, hogy az árverést követően az elárverezett ingatlant bérleti jog nem terheli, az árverés értékesítéssel tulajdonjogot szerző új tulajdonos nem válik a bérbeadó jogutódjává, amiből az következik, hogy a bérlőnek az árveréssel az ingatlanon fennálló bérleti, illetve ehhez kapcsolódó birtoklási jogosultsága megszűnik. Ezen nem változtat a felperes által hivatkozott Vht. 154. § (3) bekezdése sem, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlant a jogerős bírósági ítélet alapján beköltözhető állapotban hirdette árverésre a végrehajtó. Rögzítette azt is, hogy az árverési vevőnek az adóssal szemben ugyan volt követelése, azonban arra végrehajtási jogot az ingatlannyilvántartásban nem jegyezték be, más végrehajtási jogok voltak bejegyezve, amelyekhez azonban az árverési vevőnek nem volt köze. Összességében megállapította, hogy a III. rendű alperes 2004. január 2-án nem jogellenesen adta birtokba a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlant, mivel egyrészt a végrehajtási eljárásban a jogutódlás a jelen eljárásnak tárgyát nem képezheti, másrészt a vételár teljes kifizetése nem végrehajtási cselekmény, és az a perbeli jogvita elbírálása szempontjából irreleváns, hogy a vételár

kifizetése a törvényben megszabott határidőn belül történt-e meg, harmadrészt pedig a bérleti szerződés a Vht. 137. § (1) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva megszűnt.

- [13] A .. típusú személygépkocsi tulajdonjogát illetően megállapította a jogerős ítélet, hogy 2004. január 2-ai értékre nézve az 1996. december 18-án kiállított számla önmagában nem alkalmas, figyelemmel arra is, hogy a felperes keresetében nem a perbeli gépkocsi kiadását kérte, hanem az értékének megtérítését. Ezt a kárát a jogerős ítélet szerint a felperes elháríthatta volna, ha a foglalási jegyzőkönyvben a 2004. január 2-án felvett foglalási jegyzőkönyvben foglaltaknak úgy tesz eleget, hogy a perbeli ingatlan kiürítésekor a gépjárművet magával viszi.

### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [14] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a keresetével egyező tartalmú ítélet meghozatalát. Álláspontja szerint az eljárt bíróságok tévesen értékelték a rendelkezésre álló bizonyítékokat, részben tévesen állapították meg a tényállást, és azokból téves jogi következtetéseket vontak le, megsértették a mérlegelés szabályait, és nem tettek eleget indokolási kötelezettségüknek sem (Pp. 206.§. (1) bek., 220.§., 221.§.). A felperes előadta, hogy önmagában a végrehajtási jog bejegyzése nem akadályozza a terhelt ingatlan bérletbe adás vagy albérletbe adás útján történő hasznosításának. A felperes fenntartotta azon álláspontját, hogy az adott esetben nem került sor az ingatlan jogszerű elárverezésére. Az első árverés a felperes értékelése szerint sikertelen volt, mivel a ..-nek az árveréskor nem volt olyan követelése, amelyet az elárverezett ingatlanra korábban bejegyeztek volna. A felperes szerint az első árverés során a .. nem szerezte meg a tulajdonjogot, így birtokba adásra sem volt jogosult. A felperes jogi álláspontja szerint az ingatlan árverésen történő értékesítése önmagában még szabályszerű árverés esetén sem szünteti meg a bérleti jogviszonyt. Álláspontja szerint az árverési vevő a bérbeadó jogutódjává válik. Felülvizsgálati kérelemben a felperes előadta azt is, hogy 2004. január 2-án a III. rendű alperes jogszerűen nem adhatta volna .. birtokába az ingatlant egyrészt, mivel nevezett személy nem volt az árverési vevő, továbbá az árverési vételár kiegyenlítése a törvényben megszabott határidőn belül nem történt meg, illetve a bérleti szerződés megszüntetésére sem került sor jogszerűen. Kiemelten hivatkozott a felperes arra, hogy a másodfokú bíróság a végrehajtási cselekményeket az árverési értékesítésre is kiterjedő hatállyal megsemmisítette.
- [15] A felperes álláspontja szerint jogerős bírósági ítélettel is alátámasztottan érvényes és jogszerű, tíz évre szóló határozott idejű bérleti szerződés alapján jogosult volt albérletbe adás útján hasznosítani a perbeli ingatlant, és ebben őt jogellenesen

akadályozták az alperesek. A III. rendű alperes mint végrehajtó egy jogellenesen lefolytatott árverés alapján jogellenes módon adta birtokba a II. rendű alperesnek az ingatlant. Az I. rendű alperes felelősségét abban látta megállapíthatónak, hogy az ingatlan birtoklásával maga is akadályozta a felperest bérlői jogai gyakorlásában.

- [16] A felperes azt is előadta, hogy a maga részéről nem ismerte el azt, hogy az árverési vevő a vételárat maradéktalanul kifizette volna. A felperes szerint amennyiben az árverési vevő követelésének beszámításával az ingatlan vételára valóban kiegyenlítésre került volna, úgy nem maradt volna fenn olyan vételár különbözet, amit .. befizetett a végrehajtó számlájára. Megállapíthatónak találta tehát a felperes felülvizsgálati kérelmében azt, hogy az árverési vevő a törvényben meghatározott 15 napos határidőn belül nem egyenlítette ki maradéktalanul az árverésen megvásárolt ingatlan vételárát, ehhez képest az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére nem volt jogosult, és ez az árverés ezen okból is sikertelen. A felperes álláspontja szerint az ingatlan joghatályos értékesítésére csak a 2010. július 8-án megtartott (második) árverésen került sor.
- [17] A felülvizsgálati kérelem vitatta azt, hogy a II. rendű alperes jogszerűen került volna az árverési vevői pozícióban jogutódként feltüntetésre 2003. december 31-ei megállapodás alapján. Nyomatékosan hivatkozott arra, hogy amennyiben az árverési előleg és az árverési vételár különbözetét 15 napon belül nem egyenlítik ki, akkor nem következik be a tulajdonjog megszerzése, ilyen esetben az árverés meghiúsult, sikertelen, az árverési vevő tulajdonjogot nem szerez, előlegét pedig elveszíti, és újabb árverést kell kitűzni az ingatlan értékesítésére.
- [18] A .. típusú személygépkocsi kapcsán a felülvizsgálati kérelem előadta, hogy elsődlegesen nem a rendszám, hanem az alvázszám alapján kell az azonosítást elvégezni. A felperes álláspontja szerint igazolni tudta, hogy az általa megjelölt gépkocsi bordó színű, milyen alvázszámmal, illetve motorszámmal rendelkezik, amely adatok megegyeztek az általa becsatolt, újonnan vásárolt járművekről kiállított kereskedelmi számlán szereplő három jármű egyikének alváz és motorszámaival. Ebből okszerű mérlegeléssel csak arra a következtetésre lehet jutni, hogy a perbeli jármű azonos a felperes által megvásárolt, így tulajdonába került három jármű egyikével. Ugyanakkor nem azonos a rendszám alapján a nyilvántartásban szereplő, attól közel 30 évvel idősebb gépjárművel. Függetlenül attól, hogy ismeretlen személy, ismeretlen körülmények között a gépjárműre egy másik rendszám táblát szerelt fel.
- [19] Az I.-II. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő. A III. rendű alperes a tárgyaláson előadott ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, a korábbi nyilatkozatainak fenntartásával. Álláspontja szerint a III. rendű alperes vonatkozásában a kártérítés törvényi feltételei nem álltak fenn, a birtokba adás jogszerűen történt.

## A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének helye nincs. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A (2) bekezdés szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A felülvizsgálati eljárásban általánosan érvényesül a felülmérlegelés tilalma. Ez azt jelenti, hogy nincs helye a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Jogszabálysértést kizárólag a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelése vagy a logika alapvető szabályainak megsértése alapozhat meg. (BH 1999.44., BH 2013.119.) Az ügyben eljáró hatóságok az érdemi döntés meghozatalához szükséges mértékben feltárták a tényállást. Az ítélet tábla a Pp. 220. és 221. §-ában foglalt kötelezettségének is kellően eleget tett. Határozata tartalmazza azokat a tényeket, bizonyítékokat, amire jogi álláspontját alapította.
- [21] A Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A 349. § (1) bekezdése szerint államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette. A Ptk. 193. § (1) bekezdése szerint aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. A (2) bekezdés szerint a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, míg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik; jogállására a felelős őrzés szabályai az irányadók. Nem tagadhatja meg a dolog kiadását az a birtokos, aki a dolgot bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton szerezte meg (birtoklás jogalap nélkül). A Ptk. 430. §-ának (1) bekezdése a bérleti szerződés megszűnéséről rendelkezik.
- [22] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét nem találta alaposnak. A Kúria szerint a jogerős ítélet helytállóan, jogszabálysértés nélkül állapította meg azt, hogy a Vht. 137. § (1) bekezdésére figyelemmel a bérleti szerződés jogszabály erejénél fogva megszűnt. Az új tulajdonos jogait ugyanis bérleti szerződés nem terheli. A Vht. 138. § (6) bekezdése alapján a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. A Vht. 141. § (2) bekezdése szerint - a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel - beköltözhető állapotban kell árverezni. Jelen esetben a lakottság feltételei nem álltak fenn. Egyértelműen megállapítható volt a rendelkezésre álló iratok alapján, hogy a bíróság jogerős ítélettel az ingatlant beköltözhető állapotban rendelte árverezni, és erre figyelemmel került

megállapításra a 61.000.000 forintos vételár is.

- [23] Ugyancsak helytállóan, jogszabálysértés nélkül állapította meg a jogerős ítélet az árverési vevő jóhiszeműen szerzett tulajdonjogot. Nem kellett számolnia azzal, hogy a tulajdonjogból fakadó általános jogosultságait, így a birtoklás és használat jogát nem gyakorolhatja. A végrehajtást foganatosító bíróságnak a személyében bekövetkezett változásokat a jogerős ítélet pontosan levezette, és helytállóan állapította meg azt is, hogy a jogutódlás tárgyában hozott végzések a jelen eljárásban nem felülbírálhatók. Fontosnak tartja a Kúria annak rögzítését is, hogy az első árverés megsemmisítésére nem azért került sor, mert a végrehajtást kérő személye helytelenül került volna megállapításra, vagy vételár meghatározása nem jogszerűen történt volna. Az első árverés megsemmisítésére kizárólag azért került sor, mert a végrehajtó az idézéssel, értesítéssel kapcsolatos szabályokat nem teljes körűen tartotta be. Ez azonban a végrehajtást kérő személyét, illetve jóhiszeműségét nem érintette. Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt, hogy az első árverés megsemmisítése a .. s a felperes közötti bérleti szerződést nem élesztette újjá.
- [24] Összességében mindezek alapján helyesen került megállapításra az, hogy a felperes kártérítési igényének jogalapja teljességgel hiányzik. A Ptk. 349. és 339. §-a alapján az alperesek kártérítési felelőssége nem áll fenn a felperes által megjelölt károkért. Az I. rendű alperes esetében önmagában az, hogy a székhelye a kérdéses ingatlanon került bejelentésre, a felperes számára semmilyen kárt nem okozott. Az I. és II. r. alperesek esetében az ingatlan használata nem jogellenes és nem felróható, ez pedig feltétele lenne a kártérítési felelősségnek. A III. rendű alperes kártérítési felelősségre alapot adó magatartást a jelen per felperese irányába semmilyen módon nem tanúsított. Az 1999-ben kötött bérleti szerződés megszűnése nem a III. rendű alperes magatartására vezethető vissza. A felperes szerződő partnerének jogi helyzete változott meg jogerős bírósági döntés alapján. Az ingatlant jogerős bírósági döntés alapján már nem tulajdonolta, és azt bérbeadás útján sem hasznosíthatta a jelen per felperese irányában. A Kúria egyetértett a jogerős ítélet álláspontjával, miszerint a Vht. 154. § (3) bekezdése nem változtat a bérleti jogosultság megszűnésén, illetve hogy a jelen esetben a Vht. 150. § (1) bekezdése nem alkalmazható.
- [25] A Kúria nem találta alaposnak a felperes felülvizsgálati érvelését a .. típusú személygépkocsi értékének megtérítését illetően sem. A jogerős ítélet a Kúria szerint helytállóan értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat oly módon, hogy a felperes a kérdéses gépjármű tulajdonjogát kétséget kizáró módon igazolni nem tudta. Arra sem adott magyarázatot a felperes, hogy az ingatlannak a II. rendű alperes részére történő birtokba adását követően az általa állítottan tulajdonát képező gépkocsit tulajdonjogának igazolása mellett miért nem vette birtokba, azt miért nem szállította el. Ehhez képest megállapítható volt, hogy az alperesek

nem tehetők felelőssé a kérdéses gépjármű értékvesztéséért. A jogerős ítélet tehát ezt a kereseti kérelmet is megalapozottan utasította el.

- [26] Mindezekre figyelemmel a Kúria az érdeemben helytálló jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

### **Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat**

- [27] 1959. évi IV. törvény 339. § (1) bekezdés, 349. § (1) és (3) bekezdés, Pp. 78. § (1) bekezdés, 164. § (1) bekezdés, 206. § (1) bekezdés, 275. § (3) bekezdés, 1994. évi LIII. törvény 137. § (1) bekezdés, 138. § (6) bekezdés, 141. § (2) és (3) bekezdése

### **Záró rész**

- [28] A felperes a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett. Miután a felülvizsgálati eljárásban kizárólag a III. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet, csak számára kell a felperesnek a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint perköltséget fizetni.
- A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket is a pervesztes felperes köteles megtéríteni az államnak külön felhívásra. A pertárgy értékére figyelemmel a maximális összegű felülvizsgálati eljárási illeték megtérítése az irányadó.
- [29] A Kúria a felperes felülvizsgálati kérelmét a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. június 14.

Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Pataki Árpád s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Zsuzsanna s.k.

A kiadmány hitelélül:

Vné

tisztviselő