

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.666/2010/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Nagy Andrea ügyvéd (3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. szám) által képviselt I.rendű felperes neve, címe (levelezési cím) felperesnek, a perben személyesen eljáró I.rendű alperes neve, címe (levelezési cím) alperes ellen önálló bírósági végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 10.P.20.960/2009/21. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 236 900 (Kettőszázharminchatezer-kilencszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes az alperes, mint önálló bírósági végrehajtó által 2007. június 16-án megtartott árverésen vásárolta meg a perben nem álló **F. G.** (névváltozás folytán utóbb **K. G.**) adós tulajdonában álló M. I. ..00/28/A/27 helyrajzi szám alatti, ténylegesen **M., V. M. u.** emelet ... szám alatti ingatlant 6 110 000 forint vételárért.

A felperes az árverési előleggel csökkentett vételár hátralékot 2007. augusztus 14-én átutalta az alperes letéti számlájára, és ezt követően a M. Közzeti Földhivatal az alperes megkeresésére 2007. augusztus 28-án a felperes tulajdonjogát az ingatlanra bejegyezte. A hirdetmény szerint az ingatlan üres, beköltözhető állapotban került árverésre, azonban ténylegesen abban az adós a családjával együtt az árverés időpontjában is benne lakott, és azt az alperes felhívására az árverést követően sem ürítette ki.

A felperes 2007. augusztus 31-én az ingatlan eladására 10 000 000 forint vételár kikötése mellett szerződést kötött **Cs. Zs.** (névváltozás folytán jelenleg **V. Zs.**) vevővel, aki az

ingatlant a szerződés szerint lakott állapotban vásárolta meg, és a vételárból 1 000 000 forintot saját erőből, 9 000 000 forintot pedig a **hitelintézet**-től igénylendő lakásvásárlási hitelből vállalt megfizetni. A vételár kifizetésének végső határidejét a felek 2007. szeptember 30. napjában határozták meg.

A vevő a hitelkérelem benyújtásakor a **hitelintézet** ügyintézőjétől azt a tájékoztatást kapta, hogy miután az ingatlan lakott, annak birtokviszonyai nem lesznek kedvezőek a hitel folyósításához. Erre tekintettel a szerződő felek a szerződést 2007. november 9-én úgy módosították, hogy a vételár megfizetésének határidejét 2007. november 30. napjában jelölték meg, és abban a felperes ugyanezen határideig az ingatlan kiürített állapotban történő birtokba bocsátására vállalt kötelezettséget. A **hitelintézet** azonban a vevő hitelkérelmét úgynevezett „nem kommunikálható okból” elutasította. A felek a hitelkérelem elutasítása miatt az adásvételi szerződést a 2007. november 30-án kelt okiratban felbontották.

A Miskolci Városi Bíróság az alperes végrehajtási kifogása tárgyában meghozott, 2008. december 6-án jogerőre emelkedett 0501-15.Vh.2213/2004/6. számú végzésében felhívta az alperest, hogy a perbeli ingatlant adja a felperes birtokába. A határozatában megállapította, hogy az alperes az eljárása során megsértette a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 154/A. §-a (1) bekezdésében foglaltakat, minthogy elmulasztotta az adós és családja által lakott ingatlant az árverési vételár megfizetésének napján kiürített állapotban a felperes birtokába adni.

A felperes végül 2008. február 28-án tudta csak birtokba venni az adós által kiürített ingatlant, és azt ezt követően 2 év elteltével 7 600 000 forintos vételáron értékesítette.

A felperes keresetében az alperest a Ptk. 349. §-ának (1) és (3) bekezdésére hivatkozva önálló bírósági végrehajtói jogkörben okozott kár megtérítése címén összesen 3 948 400 forint, és kamata megfizetésére kérte kötelezni, hivatkozva arra, hogy az alperes jogellenes magatartását a Miskolci Városi Bíróság a végrehajtási eljárás során meghozott végzésében megállapította, és az alperes e jogellenes magatartásával okozati összefüggésben hiúsult meg **V. Zs.** vevővel az adásvételi szerződés megkötése. A hitelintézet ugyanis az ingatlan lakott állapotára, illetve a bennlakó adós tartozásaira tekintettel tagadta meg a vevő lakásvásárlási kölcsön iránti kérelmének teljesítését, és ennek következtében a felperes egyrészt elesett a szerződésben kikötött 10 000 000 forintos vételár, valamint a 6 100 000 forintos árverési vételár közötti különbözetnek megfelelő 3 890 000 forintos vételártól, valamint a tulajdonjoga fennmaradása folytán ki kellett fizetnie 58 400 forint építményadót a helyi önkormányzatnak.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, hogy a felperes és az adós állapodott meg abban, hogy az ingatlant az adós barátnőjének, **V. Zs.**-nak fogják értékesíteni, s a megállapodásnak része volt az is, hogy az adós ingatlan kiürítésére vonatkozó kötelezésétől a szerződést kötő felek el fognak tekinteni.

Az elsőfokú bíróság beszerezte a végrehajtási eljárásban keletkezett iratokat, tanúkat hallgatott meg, és a bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott ítéletében a

felperes keresetét elutasította, kötelezve őt egyúttal az illetékfeljegyzési jog folytán állam által előlegezett kereseti illeték megtérítésére.

Az ítélet indokolásában rámutatott arra, hogy **V. Zs.** vevő szándéka eleve az ingatlan lakott állapotban történő megvásárlására irányult, és a felek utóbb a szerződést nem az ingatlan kiürítésére tekintettel módosították, hanem abban a tényleges állapottól eltérően nyilatkoztak csupán a bank felé a kiürítés kilátásba helyezésével. A felperes ugyanakkor a perben nem tudta bizonyítani azt, hogy **V. Zs.** vevő hitelkérelmének elutasítására az ingatlan lakott állapota, illetőleg amiatt került sor, hogy az ingatlant lakó adós egyébként BAR listás volt, és jelentős összegű tartozásokat halmozott fel, minthogy a perben arra bizonyíték, hogy az úgynevezett „nem kommunikálható ok” e tényeken alapult volna, nem merült fel.

Az elsőfokú bíróság az alperes jogellenes eljárását a Miskolci Városi Bíróság végzésében foglaltakra tekintettel ugyan bizonyítottanak találta, azonban álláspontja szerint a felperes azt, hogy a keresetben megjelölt kára e jogellenes magatartással okozati összefüggésben merült volna fel, a perben bizonyítani nem tudta. A bizonyítási eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság a felperes felmerült kárát arra vezette vissza, hogy a vevő nem kellő körültekintéssel járt el a hitelkérelem előterjesztésekor, így az ingatlan birtokállapotát illetően a szerződés megszövegezésére nem a bank kívánalmainak megfelelően került sor. Az okozati összefüggést különösen arra tekintettel nem találta megállapíthatónak, hogy a vevő hitelkérelmének elutasítására a szerződést módosító megállapodás bankhoz való benyújtását követően került csak sor, és annak ellenére, hogy a szerződésmódosítás szerint a vevő az ingatlant már kiürített állapotban vehette volna birtokba.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes annak megváltoztatását, és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte, perköltségre is igényt tartva.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján részben helytelenül állapította meg a tényállást, az abból levont jogkövetkeztetései pedig megalapozatlanok.

Az alperesnek a Vht. reá vonatkozó előírásainak betartása esetén legkésőbb 2007. augusztus 14-én haladéktalanul intézkednie kellett volna az ingatlannak a felperes részére történő birtokba adása érdekében, az árverési jegyzőkönyvben ugyanis az ingatlan üres, beköltözhető állapotúként volt feltüntetve. Abban az esetben pedig, ha az alperes e jogszabályban foglaltaknak megfelelően jár el, az ingatlan 10 000 000 forintos vételáron történő eladása nem hiúsult volna meg. A felperes kára tehát nem vitásan az alperes jogellenes és felróható magatartásával okozati összefüggésben keletkezett.

A birtokba adás egyébként is jogi kategória, amely a tulajdonjog egyik részjogosítványát foglalja magában, s minthogy az alperes nem adta a felperes birtokába az ingatlant, a felperes sem tudott az ingatlan további birtokba adásáról rendelkezni, amely pedig alapvető feltétele lett volna annak, hogy a vevő lakásvásárlási kölcsön iránti kérelmét a bank teljesítse. A vevővel kötött szerződésben az ingatlan eladási árát a felek üres, beköltözhető állapotra nézve határozták meg, ezért irreleváns az, hogy a vevő a

továbbiakban hogyan kívánta hasznosítani az ingatlant. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy az ingatlan használója „a felperes” rokona és barátnője lett volna, abból pedig, hogy a hitel folyósításának 2007. novemberében egyetlen akadálya az volt, hogy az ingatlan az adós birtokában volt, nem vont le helyes következtetést. Az adásvételi szerződés ugyanis azért nem felelt meg a bank által támasztott követelményeknek, mert abban az alperes jogellenes eljárása folytán a felek „kénytelenek voltak” az ingatlant lakott állapotúnak feltüntetni.

A felperes kára tulajdonképpen elmaradt haszon, amely abban nyilvánult meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésére tekintettel az ingatlant jóval későbbi időpontban, és az ingatlanpiacon bekövetkezett kedvezőtlen változások következtében jelentősen alacsonyabb vételáron tudta csak értékesíteni. A vevő tényleges vásárlási szándékát pedig igazolta a perben tanúként tett vallomása, amelyben foglaltak szerint a felperessel együtt három ízben is felkeresték az okiratot szerkesztő ügyvédet a szerződés megkötése, illetve annak a banki kívánalmaknak megfelelő módosítása érdekében.

A fellebbezést az ítélet tábla nem találta megalapozottnak.

Mindenekelőtt utal arra, hogy a Pp. 229. §-ának (1) bekezdése értelmében anyagi jogerő csak a bíróságnak a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítéletéhez fűződik. Ebből következően a perbeli esetben nem volt akadálya annak, hogy a bíróság felülvizsgálja az alperes magatartásának jogellenességét, tekintettel arra, hogy ennek kérdésében a Miskolci Városi Bíróság a végrehajtási kifogás tárgyában csupán végzéssel döntött.

A Vht. perbeli időszakban hatályos rendelkezései az önálló bírósági végrehajtónak az ingatlan sikeres árverési értékesítését követő kötelezettségeit az ingatlan üres, vagy lakott állapota szerint különbözőképpen határozták meg. Az üres állapotú ingatlan átadására vonatkozóan a 154. § (1) bekezdése tartalmazott rendelkezést, e szerint a vételár teljes kifizetése és az árveréstől számított 30 nap eltelte esetén a végrehajtó valóban hivatalból volt köteles az ingatlan átadására. Arra az esetre azonban, ha az üres állapotúként értékesített ingatlanban az árverés következtében immár jogcím nélküli használók maradtak, a Vht. 154/A. §-ában foglalt rendelkezések voltak alkalmazandók.

A Miskolci Városi Bíróság a végzésében a Vht. 154/A. §-ának (1) bekezdésében foglalt előírás megsértésére alapította az alperes eljárásának jogellenességét.

E rendelkezés azonban az adóst és az adós jogán az ingatlanban lakó személyeket kötelezte arra, hogy az ingatlant legkésőbb az árveréstől számított 30. napig, illetve, ha az ennél későbbi időpont, az árverési vételár megfizetésének időpontjában, ingóságaitól kiürített állapotban hagyják el, biztosítva azt, hogy az önálló bírósági végrehajtó az ingatlant átadhassa az árverési vevőnek. Ha az adós e kötelezettségének nem tett eleget, az ugyanezen §. (10) bekezdése alapján a végrehajtó a Vht. 182-182/A. §-ában foglalt kényszerintézkedések alkalmazásával csak akkor volt köteles haladéktalanul intézkedni az ingatlan kiürítése iránt, ha az árverési vevő ez iránt kérelmet terjesztett elő.

E jogszabályi rendelkezésekből következően tehát az alperes - a Miskolci Városi Bíróság végzésében foglaltakkal ellentétben - az ingatlan lakott állapotára tekintettel nem az árverési vételár kifizetésének napjáig, és nem hivatalból volt köteles az ingatlan

birtokbaadása iránt intézkedni, kötelezettsége a kiköltöztetés kényszerrel történő foganatosítása iránt csak a felperes erre irányuló kérelmének előterjesztését követően állt be. Az alperes eljárása tehát helyesen amiatt volt jogellenes, hogy a felperes kérelme alapján nem intézkedett haladéktalanul az ingatlan kiürítése iránt.

Helytállóan állapította meg ugyanakkor az elsőfokú bíróság azt, hogy az alperes jogellenes magatartása, és a felperes keresetében érvényesített kár között az okozati összefüggés nem állapítható meg.

V. Zs. vevő tanúvallomása ugyanis nem hagy kétséget afelől, hogy az ingatlant kifejezetten a vele rokon, és ezt meghaladóan is jó kapcsolatban álló adós és családja (gyermek) megsegítésének céljából kívánta megvásárolni. A tanú ugyanis tudott arról, hogy az ingatlant tartozás terheli, és hogy annak árverésére is sor fog kerülni, és a vétellel azt kívánta biztosítani, hogy legalábbis átmeneti időre az adós és gyermeke „ne kerüljön az utcára”. Nyilvánvalóan ez a szándéka indokolta azt, hogy a felperessel megkötött adásvételi szerződésben foglaltak szerint az ingatlant lakott állapotban kívánta megvásárolni. Vallomása szerint a felperes ügyvezetőjét is vagy az utóbb a szerződés megszerkesztésében közreműködő, és a tanúval, valamint az adóssal is baráti, illetve ismerősi kapcsolatban álló ügyvéd, vagy az adós útján ismerte meg. A tanúvallomásból az is kétséget kizáróan kiderült, hogy a tanú az ingatlant rövid távon nem kívánta birtokba venni, az a körülmény pedig, hogy a végrehajtási eljárásban készült adó- és értékbizonyítvány szerint a perbeli ingatlan egy tízemeletes panelház VIII. emeletén található, és a tanú a vételár 90 %-át banki kölcsönből kívánta fedezni, nyilvánvalóan kizárja annak a lehetőségét is, hogy a vevő lakásvásárlási szándékát esetleges befektetési cél motiválta volna. Azt, hogy a tanú lakásvásárlási szándékát elsődlegesen az adósok lakáshasználatának további biztosítása motiválta, teljes egészében alátámasztotta az okiratkészítő ügyvéd tanúvallomása is.

A perben feltárt e bizonyítékokból pedig alappal vonható le olyan következtetés, hogy abban az esetben, ha az adós lakáshasználatát a felperes és **V. Zs.** közti szerződés nem tudta volna megoldani, a szerződés megkötésére eleve nem került volna sor. A szerződés megkötésének a vevő részéről fennálló ezen indítékaira tekintettel tehát okozati összefüggés a szerződés megkötésének elmaradása és az alperes jogellenes magatartása között még abban az esetben sem állapítható meg, ha a vevő lakásvásárlási kölcsön iránti kérelmét a pénzügyi intézet valóban a lakottságra tekintettel utasította volna el. Amennyiben ugyanis az alperes jogszerűen jár el, és az adóst családjával együtt az ingatlanból kényszer útján kiköltöztetik, alappal feltételezhető, hogy **V. Zs.** nem szándékozott volna az ingatlant megvásárolni.

A kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül elbírálva - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban is pernyertes alperes költségigényt nem jelentett be, ezért az ítéletábra mellőzte a pereszes felperes fellebbezési eljárási költség megfizetésére való kötelezését. A fellebbezési eljárásban pereszes felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet

13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére.

D e b r e c e n, 2010. december 6.

Süliné dr. Tőzsér Erzsébet s.k.a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet s.k. bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -