

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Tímár Gyöngyi ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Farnas József ügyvéd által képviselt alperes ellen államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt a Békés Megyei Bíróság előtt 9.P.20.157/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.681/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 47. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.408.600 (Egymillió-négyszáznolcezer-hatszáz) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

A felperesnek a tulajdonában álló b-i ingatlanát a Megyei Közigazgatási Hivatal a 2005. február 1-jén kelt 1/40-7/2005. számú határozatával 45.400.000 forint kártalanítás megállapításával kisajátította, majd ezt a határozatot 2005. március 4. napján visszavonta. Az ingatlanon 1995-ben megkezdett építkezés nem fejeződött be. A Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Irodája 2005. október 25. napján kelt határozatával kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt készítsen kerítést, helyezzen el figyelem felhívó berendezéseket, amelyek megakadályozzák illetéktelenek bejutását a területre, az épület határoló falaiban meglévő nyílásokat zárja le, a megrongálódott tetőcserepeket, bádогоzást állítsa helyre és az épület környékén a növényzetet tartsa rendben. Miután a felperes a felszólításnak nem tett eleget a hatóság több esetben végrehajtási bírságot szabott ki. A felperes 2006-ban az 50.000 forint és az 500.000 forint eljárási bírságot befizette, a további 350.000 forint és 150.000 forint bírság elengedését kérte arra hivatkozással, hogy időközben az épület életveszélyes állapotát megszüntette, kérelmeit azonban elutasították, ezért 2007. április 25-én az alperes számlájára az összesen 500.000 forint eljárási bírságot is átutalta. Az alperes adócsoportja ennek ellenére 2007. május 24-én ismét felhívta a felperest az 500.000 forint bírság megfizetésére, majd az összeg behajtása érdekében az önálló bírósági végrehajtót megkereste, akinek felhívására a felperes nem reagált. A lefolytatott

végrehajtási eljárás során a végrehajtó 2008. február 7-én végrehajtási árverést tűzött ki a perbeli ingatlanra és erről a felperest is értesítette. A 2008. március 17-i árverésen az ingatlant 29.000.000 forint árverési vételáron H.F. vásárolta meg. A végrehajtó felhívására az alperes 2008. május 14-én azt közölte, hogy az adósnak - miután az 500.000 forint eljárási bírságot már megfizette - csak összesen 59.420 késedelmi pótlék tartozása áll fenn. A végrehajtó 2008. május 26-án az adós számlájára 28.873.640 forintot utalt át figyelembe véve, hogy a végrehajtást kérőt 59.420 forint késedelmi pótlék, a végrehajtót pedig 66.940 forint végrehajtási költség illeti meg.

A felperes megbízása alapján R.T. ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlan 2004. évi forgalmi értékét áfa nélkül 34.000.000 forintban, a 2008. június 19-i értékét 43.520.000 forintban, a 2008. december 3-i értékét pedig 52.224.000 forintban állapította meg. A Megyei Közigazgatási Hivatal felkérésére T.G. a perbeli ingatlan 2004. decemberi forgalmi értékét 36.100.000 forintban, a 2005. január 24-i forgalmi értékét pedig 45.400.000 forintban határozta meg. A bíróság által kirendelt M.M. igazságügyi szakértő korábban, az alperes felkérésére adott szakvéleményében 2004 februárjában az ingatlant 17.800.000 forintra értékelte, a perben az árverés időpontjára 29.000.000 forint forgalmi értéket jelölt meg. Az ingatlanon az építkezés csak új építési engedély kiadásával folytatható, amely előtt telekalakítási eljárás is szükséges, mert az alperes közgyűlése időközben a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a perbeli ingatlant is érintő útszélesítés kapcsán módosította.

A felperes a módosított keresetében 23.476.720 forint közigazgatási jogkörben okozott kára és ennek a 2008. április 17-étől járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Jogi álláspontja szerint az alperes jogellenesen járt el amikor a felperessel szemben végrehajtási eljárást kezdeményezett és miután az árverés alapján az 52.224.000 forint forgalmi értékű ingatlana helyett csak 28.873.641 forintot kapott meg, kára a különbözet, valamint a végrehajtó által levont 126.360 forint.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperesnek volt késedelmi pótlék tartozása, ezért a végrehajtási eljárás csak részben jogalap nélküli; a felperesnek pedig nem keletkezett kára, mert ingatlana az árverésen a tényleges forgalmi értékén kelt el.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt 126.360 forintot és ennek az összegnek a 2008. május 26. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát fizesse meg a felperesnek, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest 870.000 forint perköltség megfizetésére,

valamint 829.420 forint kereseti illeték megtérítésére, azzal, hogy 7.580 forint illetéket az állam visel. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a végrehajtási eljárást nem teszi jogszerűvé az a körülmény, hogy a felperesnek volt olyan tartozása, amelyre a végrehajtási eljárás foganatosítását az alperes nem kérte, ezért az alperes a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és a 339. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a jogellenes magatartásával okozott kár megtérítésére. Az elsőfokú ítélet szerint a felperes nem bizonyította, hogy az árverésen ingatlana a forgalmi értéknél alacsonyabb vételáron kelt el. Ezt az elsőfokú bíróság M.M. aggálytalannak tartott szakértői véleménye alapján állapította meg. Az alperes az árverést követően a végrehajtó felhívására azt közölte, hogy 59.420 forint követelése áll fenn késedelmi pótlék címén, erre a költségre azonban a végrehajtási eljárás lefolytatása céljából a végrehajtót nem kereste meg, ezért az alperes által jogellenesen kezdeményezett végrehajtási eljárás során az alperesnek késedelmi pótlék címén átutalt összeget és a végrehajtással kapcsolatban felmerült költségeket kártérítés címén az alperes köteles visszafizetni a felperesnek. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a Vht. 41. §-a értelmében a felperes a végrehajtási eljárás peren kívüli vagy peres úton történő megszüntetését kezdeményezhette volna, mindezek elmulasztása a kár bizonyítottsága esetén is jelentős közrehatásnak minősülne a kár bekövetkezésében.

A felperes fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illetéket 895.500 forintra felemelte és az állam terhén maradt 4.500 forintra leszállította, a felperest terhelő 870.000 forint perköltséget első- és másodfokú perköltségnek tekintette, egyebekben pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta és rendelkezett a másodfokú eljárási illeték viseléséről. A másodfokú ítélet indokolása szerint a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye nem ellentmondásos, R.T. és T.G. szakvéleményével szemben a forgalmi érték meghatározásánál a szükséges összes feltételt megfelelően figyelembe vette, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásával kapcsolatos további bizonyítási indítványt ezért a másodfokú bíróság mellőzte. A végrehajtás elrendelését a másodfokú bíróság kirívóan súlyos jogsértésnek tekintette és megállapította, hogy a felperes tévesen hivatkozott az ingatlan eladásával kapcsolatos tárgyalásokra, mert a Vht. és a Pp. által szabályozott eszközöket kellett volna igénybe vennie a káresemény következményeinek elhárítására, csökkentésére, ha pedig e kötelezettségének felróhatóan nem tett eleget magatartásának következményeit maga viseli [Ptk. 340. § (1) bekezdés, PK 37. számú állásfoglalás]. A másodfokú ítélet indokolása szerint a felperes a kármegelőzési és kárelhárítási kötelezettségének a végrehajtási eljárás elrendelésétől az árverés

foganatosításáig nem tett eleget, amennyiben tehát az ingatlan forgalmi értéke az irányadónak elfogadott igazságügyi szakértői vélemény szerinti értéket meghaladó lenne, akkor sem illetné meg kártérítés. Nincs károsult közrehatás azonban a késedelmi pótlék és a végrehajtási költség behajtására vonatkozóan, mert az árverésnek ezeket a hátrányos következményeit a felperes megakadályozni, a kárt csökkenteni megfelelő jogi eszköz hiányában nem tudta.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az első- és a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását, másodlagosan a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. A felülvizsgálati kérelem szerint M.M. szakvéleménye ellentmondásos, a szakértő nem megfelelően értékelte azt a tényt, hogy az alperes intézkedései miatt az ingatlant az alperesen kívül senki nem tudja hasznosítani. A 2004 májusában áfa nélkül 34.000.000 forintba értékelt ingatlan még fogalomképes volt, a szabályozási terv nem készült el, így ebből a forgalmi értékből kiindulva kell meghatározni az évi forgalmi értéknövekedéseket, amelynek következtében a 2008. évi forgalmi érték M.M. szakvéleményét figyelembe véve is 49.000.000 forint. Az összehasonlító adatoknál a felépítmények minőségi eltéréseit, az eltérő teleknagyságokat is figyelembe kell venni, ezekre a szakvélemény nem tért ki. A forgalmi érték meghatározás szubjektív, a felperes emiatt kifejezetten kérte új szakértői vélemény beszerzését, amelyet a bíróság elutasított. Lényeges eljárási szabálysértés ezért a felperes szerint, hogy a bizonyítás nem volt teljes körű és ezáltal a döntés nem megalapozott. A felperes nem fogadta el a jogerős ítélet megállapítását a tekintetben, hogy a kár keletkezésében jelentős mértékben közrehatott volna. Utalt arra, hogy önhibáról nem lehet szó, mert őt a jogorvoslati eszközök igénybevételének lehetőségéről a Pp. 7. §-ának (2) bekezdése, illetőleg a 2004. évi CXL. törvény 5. §-ának (2) bekezdése szerint nem tájékoztatták. A végrehajtási eljárás során a felperes folyamatosan kereste az alperest és azt remélte, hogy a végrehajtási eljárás megszűnik, ha az alperes az ingatlant megveszi. A felperes tehát nem mulasztott a végrehajtási eljárás során, hanem laikusként mindent megtett annak érdekében, hogy az ügyet békés egyezség útján lezárják. Nem hagyható figyelmen kívül továbbá, hogy az alperes intézkedése az alkotmányos jogát is sértette a felperesnek, amelynek következtében tőle az ingatlant annak ellenére elvették, hogy ő azt eladni nem akarta, az ebből eredő kár megtérítésére ezért az alperes köteles.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 213. §-ának (1) bekezdése értelmében az ítéletben foglalt döntésnek a kereseti kérelemre kellett kiterjednie, a felülvizsgálati eljárásban pedig a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálja, hogy a keresetet elbíráló jogerős döntés a kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e. A felperes a keresetét arra alapította, hogy az alperes a végrehajtási eljárás kezdeményezésével jogellenes magatartást tanúsított, kárát pedig abban jelölte meg, hogy a végrehajtási eljárás során az ingatlanát a tényleges forgalmi értékénél alacsonyabb vételáron árverezték és a felperes terhére elszámolták a végrehajtási eljárás költségét, valamint azt a késedelmi pótlékot is, amelyre a végrehajtási eljárás nem vonatkozott. A jogerős ítélet indokolása helyesen állapította meg, hogy abból kell kiindulni, amire az alperes a végrehajtást kérte. Ez az adott esetben az 500.000 forint kiszabott eljárási bírság volt, amit nem vitásan a felperes a végrehajtás kezdeményezése előtt már kifizetett, ezért a végrehajtó megkeresése az alperes részéről jogellenes volt, ezért a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítési felelősség terheli. A végrehajtási eljárás kezdeményezésének megakadályozására a felperesnek nem volt jogi eszköze, arra azonban a másodfokú bíróság helyesen utalt, hogy a felperesnek a végrehajtás elrendelésétől az árverés foganatosításáig több lehetősége is volt, amellyel az árverés megakadályozható lehetett volna. A felperes az alperessel folytatott tárgyalásokra hivatkozott, ezek azonban az ingatlan megvásárlásáról szóltak és a tárgyalásoktól függetlenül a végrehajtási eljárás megindult, illetőleg folyamatban maradt. A felperes semmilyen intézkedést nem tett annak ellenére, hogy a végrehajtó a követelés kiegyenlítésére felszólította, részére az ingatlanra 500.000 forint eljárási bírság és járulékai erejéig a végrehajtási jogot bejegyző határozatot kézbesítették, majd értesült az árverésről is. A felperesnek ezért tudnia kellett arról, hogy az alperessel folytatott tárgyalás ellenére a végrehajtási eljárás folyamatban maradt és arról is tudott, hogy milyen követelés a végrehajtás tárgya. A felperes egyébként maga is elismerte (7. számú beadvány), hogy 2007. szeptember 7-i levelében a végrehajtó felszólította az 580.000 forint megfizetésére és a 2008. március 17-i árverési jegyzőkönyv szerint is 500.000 forint tőketartozása áll fenn, ennek ellenére a végrehajtóhoz nem fordult, mert az egész eljárást méltánytalannak tartotta és közvetlenül csak az alperest kereste meg. A becsértéket közlő irat tartalmazza, hogy végrehajtási kifogással élhet 15 napon belül az, aki a becsérték megállapításával nem ért egyet. A végrehajtó által megküldött iratokra, az árverési jegyzőkönyvre a felperes semmilyen módon nem reagált és az abban foglalt tájékoztatás ellenére sem élt jogorvoslattal annak érdekében, hogy a végrehajtási eljárás további folytatását, illetőleg ennek

keretében az árverést megakadályozza. Nem megalapozatlan ezért a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a kármegelőzési és kárelhárítási kötelezettségének a felperes a végrehajtás elrendelésétől az árverés foganatosításáig nem tett eleget, az ebből eredő jogkövetkezmények, illetőleg a Ptk. 340. §-ának alkalmazása azonban azért nem merült fel, mert a felperesnek a jogerős ítélet megállapítása szerint nem merült fel az általa az ingatlan elvesztése miatt igényelt és a forgalmi értékvesztésében megjelölt kára, ugyanis az ingatlan tényleges forgalmi értékét megkapta. A késedelmi pótlék és a végrehajtási költség tekintetében pedig a felperest a kárelhárítási kötelezettség elmulasztása nem terheli, ezért e költségek megtérítésére az alperes kötelezhető volt.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében vitatta, hogy az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatban kár nem érte, e körben a jogerős ítélet megalapozatlanságára hivatkozott, kifejtett álláspontja azonban téves. A felperes keresete alapján a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy mekkora volt a perbeli ingatlan forgalmi értéke az árverés idején. Ennek megállapítása érdekében a bíróság igazságügyi szakértői véleményt szerzett be és annak alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan forgalmi értéke az árveréskor 29.000.000 forint volt, amely azonos az árverési vételárral. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályait a fellebbezésével egyezően jelölte meg. A másodfokú bíróság a felperesnek ezeket az észrevételeit részletesen vizsgálta és utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a szakvéleményt R.T. és T.G. forgalmi érték megállapításaira is tekintettel kiegészítette, illetőleg a szakértőt a tárgyaláson szóban is meghallgatta. Vizsgálta a szakértői véleményeknek az elkészítési módszerét és feloldotta az ellentmondásokat is, amelyek döntően az alkalmazott szakértői módszerek különbözőségéből eredtek. A jogerős ítélet részletes indokát adja annak, hogy M.M. ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye miért fogadható el az ítélezés alapjául, és helyes volt az a megállapítás is, hogy a szabályozási tervből eredő korlátozás, illetőleg ennek a forgalmi értékre gyakorolt hatása nem tekinthető az alperes jogellenes magatartásából származó kárnak. A jogerős ítéletben tehát a bíróság a felperesnek a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályait teljes körűen figyelembe véve, a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti értékelésével állapította meg az ingatlan árveréskori forgalmi értékét, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okok miatt lényeges eljárási szabályt nem sértett, a Pp. 182. §-ában foglaltak helyes alkalmazásával járt el.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelöltek miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

*Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, ezért erről rendelkezni nem kellett, a felülvizsgálati illeték viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.*

*Budapest, 2011. január 24.*

*Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.  
előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró*

*A kiadmány hitelével:*

*bírósági tisztviselő  
HM*