



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

r é s z í t é l e t e

Az ügy száma: Gfv.III.30.393/2022/11.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika előadó bíró

Dr. Bajnok István bíró

Salamonné dr. Piltz Judit bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes: felperes1

A felperes képviselője: Dr. Halmos R. Péter Ügyvédi Iroda cím1

Az alperes: cím2

Az alperes képviselője: Dr. Horváth Péter Ügyvédi Iroda cím3

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.022/2022/5. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozatának száma:

Egri Törvényszék 4.G.20.066/2019/118. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet az elsőfokú ítélet keresetnek helyt adó és az alperest 81.223.225 forintban és annak késedelmi kamataiban, valamint az elsőfokú perköltség megfizetésében marasztaló rendelkezését helybenhagyó részében – az alperest az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezésre kiterjedően – hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot ebben a körben új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Egyebekben a jogerős ítéletet – az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító rendelkezését helybenhagyó részében – hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 762.000 (hétszázhatvankétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a felperesnek további 635.000 (hatszázharmincötezer) forint, az alperesnek pedig 2.175.000 (kétfélmillió-százhetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A per korábbi I. rendű alperese, az E. Társaság (a továbbiakban: I. r. alperes) tulajdonában állt az cím⁴, természetben cím⁵ szám alatti ingatlan, amelyet a R. Zrt. javára 46.000.000 forint és járulékai, továbbá a N. Kft. javára 46.920.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhelt.

[2] A jelzálogjoggal terhelt ingatlant a per korábbi I. rendű alperese a 2013. május 24-i adásvételi szerződéssel eladta az alperesnek. Az alperes a kikötött 349.250.000 forint vételárat az I. rendű alperes tagjai által nyújtott és az alperesre engedményezett tagi kölcsön követelés beszámításával teljesítette.

[3] Az alperes a szerződés alapján 2013. május 24-én benyújtotta kérelmét a tulajdonjogának bejegyzésére. Az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési eljárást az 53245/2/2014.12.22. számú határozatával felfüggesztette, mivel a korábbi I. rendű alperes a 2013. május 24-i adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására időközben peres eljárást kezdeményezett.

[4] B. T. önálló bírósági végrehajtó az I. rendű alperessel szemben indult 193.V.0497/2015. számú végrehajtási eljárásban 2015. március 30-án árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával értékesítette a felperes részére a perbeli ingatlant. A felperes a 90.000.000 forint vételárat megfizette, abból a végrehajtó felosztással egyenlítette ki a jelzálogjogok és a végrehajtási jogok jogosultjait, így fizetett ki – többek között – a N. Kft.-nek 64.468.358 forintot, a R. Zrt.-nek 16.754.867 forintot.

[5] Az Egri Törvényszék a 2018. február 16-án kelt 4.G.20.049/2015/124. számú részítéletével megállapította az alperes és a korábbi I. rendű alperes között 2013. május 24-én létrejött adásvételi szerződés semmisségét; részítéletét a Debreceni Ítélőtábla a 2018. június 19-én kelt Gf.III.30.123/2018/8. számú részítéletével helybenhagyta. A jogerős részítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezéseit a Kúria a 2018. október 25-én kelt Gfv.VII.30.398/2018/8. számú részítéletével hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezett részét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A felperes a peres eljárásban beavatkozóként részt vett, a Kúria Gfv.VII.30.398/2018/8. számú részítéletét 2018. november 12-én átvette.

[6] A felperes az ingatlant 2015. április 1-jétől, az ingatlan végrehajtó általi átadásától egészen 2019. február 20-ig birtokolta, amikor átadta az alperesnek.

[7] A korábbi I. rendű alperes 2015. június 4-től kényszersztörlési eljárás, majd 2015. október 16-i kezdő időponttal felszámolás hatálya alatt állt. A jelzálogjogosultak a felszámolási eljárásban hitelezői igénybejelentést tettek. Az Egri Törvényszék a felszámolási eljárást az adós jogutód nélküli megszüntetésével 2022. április 13-án befejezte. A korábbi I. rendű alperes 2022. május 6-ával törlésre került a cégjegyzékből.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

[8] A felperes eredeti, az I. rendű és a II. rendű alperesekkel szemben 2016. november 10-én benyújtott keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy 2015. március 31-ével megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Másodlagos keresete az alperesek egyetemleges marasztalására irányult, 90.000.000 forint jogalap nélküli gazdagodás és annak 2015. március 31-től számított késedelemi kamata megfizetésére.

[9] Az elsőfokú bíróság a 4.G.20.066/2019/91. számú részítéletével mindkét alperessel szemben elutasította a felperes elsődleges keresetét, és az I. rendű alperessel szemben elutasította a másodlagos keresetet is. A Debreceni Ítéltábla a 2021. május 25-én kelt Gf.III.30.050/2021/2. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezett részét részben, a perköltség tekintetében megváltoztatta, egyebekben az elsőfokú részítélet fellebbezett részét helybenhagyta.

[10] A felperes másodlagos keresetét véglegesen úgy tartotta fenn, hogy a perben egyedüli alperesként maradt (korábban II. rendű) alperest a megfizetett vételárból a bírósági végrehajtó által a N. Kft.-nek kifizetett 64.468.358 forint és a R. Zrt.-nek teljesített 16.754.867 forint alapján, mindösszesen 81.223.225 forint tőke és annak 2015. március 31. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:579. § (1) bekezdése, 5:10. § (1)-(2) bekezdése, 5:11. § (1)-(2) bekezdése alapján.

[11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasításra irányult. Viszontkeresetében az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 20. § (1) bekezdése, 91/A. § 13. pontja, 36. § (1) bekezdése alapján elsődlegesen 83.100.000 forint + áfa, összesen 105 537 000 forint használati díj, másodlagosan 11.331.219 forint kártérítés, harmadlagosan 105.537.000 forint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésében kérte a felperes marasztalását.

Az első- és a másodfokú határozat

[12] Az elsőfokú bíróság az alperes ellen fenntartott másodlagos kereset elbírálásával kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 81.223.225 forintot és annak 2019. február 21. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. A keresetet ezt meghaladóan – a kamat tekintetében – elutasította, és elutasította az alperes viszontkeresetét is.

[13] A határozat indokolása szerint az elsőfokú bíróság a másodlagos keresetet a jogalap nélküli gazdagodás (Ptk. 6:579. §) szabályai szerint megalapozottnak találta az alperessel szemben. Értékelte a személyes adós és a zálogkötelezett (dologi kötelezett) elváló személyét, a kielégítési jog megnyílását, a zálogjogosult választási jogát és a dologi zálogkötelezett sortartásos kifogásának hiányát, valamint a dologi jelzálogkötelezett helytállási kötelezettségének fennmaradását a bejegyzett jelzálogjog alapján azt követően is, hogy a személyes kötelezett felszámolással megszűnt. Mindebből arra következtetett, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével dologi jelzálogkötelezetté vált, az ingatlan tehermentesítésének költsége terhelte. Megjegyezte, hogy az adásvételi szerződés eredményeként a korábbi I. rendű alperessel létesített jogviszonyban megfelelő ellentételezéshez juthatott a vételár meghatározásával. Azzal, hogy a végrehajtó a felperes által megfizetett árverési vételárból a jelzálogjogosultak javára összesen 81.223.225 forintot kifizetett, az alperes ingatlanát terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogok megszűntek, az alperes mentesült az öt dologi kötelezettként terhelő végrehajtás tűrési, végső soron fizetési kötelezettség alól. Mindez anélkül következett be, hogy az alperes és a felperes között erre

irányuló bármilyen jogviszony fennállna. Mivel az ingatlan végrehajtásának tűrésével egyenértékű kötelezettségét az alperes helyett a felperes teljesítette, közöttük megvalósult a jogalap nélküli gazdagodás tényállása. A felperes szolgáltatása az árverési vételár teljesítésével utóbb okafogyottnak minősült, jogalapja utóbb megszűnt. A tartozatlan szolgáltatás egyben a jogalap nélküli gazdagodás generálklauzulája alapján követelhető az alperestől, mivel az alperes javára kimutatható a tartozatlan fizetés.

[14] Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét amiatt találta alaptalannak, mert a megjelölt, bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó jogszabályok nem voltak alkalmazhatók a felperes árverési vételez kötődő ingatlan használatára, illetve mert a felperes nem volt sem jogcím nélküli használónak, sem rosszhiszemű birtokosnak sem tekinthető. A felperes a végrehajtási eljárás során, az árverési vétel hatályával megvalósult eladás eredményeként lépett az ingatlan birtokába, majdani tulajdonjoga jogcímén. A jogviszony létrejöttétől a tulajdonjogának bejegyzéséig ingyenesen jogosult volt azt használni, más kikötés nélkül. A felperes utóbb, az alperes tulajdonszerzése és az ingatlan birtokának visszakövetelése eredményeként vált a Ptk. 5:9. §-a szerinti jogalap nélküli birtokossá. Megállapítható ugyanakkor, hogy a felperes a felszólítást követően átadta az ingatlant az alperesnek. Az árverési adásvétel hatályával történő birtokbavétel és használat nem járt használati díj fizetési kötelezettséggel. Nem tette a felperes birtoklását jogalap nélkülivé az alperes utóbb bekövetkezett, visszamenőleges hatályú tulajdonszerzése sem.

[15] A kártérítés címén támasztott viszontkereseti igényt megalapozatlanná tette, hogy a Ptk. 5:11. § (2) bekezdése kizárja a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos kárfelelősségét, illetve hogy az alperes az általa megjelölt Ptk. 5:11. § (3) bekezdését illetően nem igazolta a klímarendszer beépítésének idejét, sem műszaki állapotát a felperes birtokba lépésekor és annak megszűnésekor.

[16] Az alperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, egyúttal meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy javítsa ki ítélete perköltségre vonatkozó rendelkezését.

[17] A jogerős ítélet indokolása szerint megalapozatlanul állította az alperes az elsőfokú eljárás hiányosságaként a szakértői vélemény kiegészítése iránti indítványa mellőzését. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (2) bekezdése, 177. § (1) és 206. § (1) bekezdése alkalmazásával kiemelte a másodfokú bíróság, hogy az alperes a szakértői vélemény kiegészítését a használati díj mértékének megállapítására kérte, de annak a későbbiekben kifejtettek szerint a jogvita eldöntése szempontjából nem volt relevanciája.

[18] Az ítélőtábla a tényállás kiegészítésével – részben eltérő jogi indokok mellett – értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével. Kifejtette, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak szubszidiárius (kiegészítő, kisegítő) jellege miatt nem a Ptk. 6:579. §-a, hanem a Ptk. zálogjogi szabálya volt irányadó arra, ha a zálogjogosult követelését nem a követelés kötelezettje (személyes kötelezett), vagy a zálogtárgy tulajdonosa, hanem harmadik személy elégíti ki. A Ptk. 5:142. § (2) bekezdése értelmében a zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére fennmarad a zálogjog a követelést kielégítőt megillető megtérítési követelés biztosítására. Úgy értékelte, hogy a felperes és a korábbi I. rendű alperes 2015.

március 30-i megállapodása nem polgári jogi aktus volt, nem hozott létre közöttük kötelmi jogviszonyt; azzal, hogy a felperes a saját nevében – és nem az adós teljesítéseként – teljesített a végrehajtó felé, rajta keresztül elégítette ki a jelzálogjoggal biztosított követelések jogosultjait, ezért a felperesnek a teljesítéssel megtérítési igénye keletkezett. Ez egyben azzal is járt, hogy az ingatlanon fennállt, az eredeti követelést biztosító jelzálogjog nem szűnt meg, hanem a törvény erejénél fogva a felperesre szállt át. A felperes az általa megfizetett összeg erejéig a megtérítési követelése biztosítására, az ingatlanon fennálló zálogjog jogosultjává vált, és követelhetette a zálogjoga bejegyzését. Tévesnek találta ezért az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, hogy a felperes a vételár végrehajtó részére történő befizetésével az ingatlant tehermentesítette. Álláspontja szerint a jelzálogjog kötelezettjének mentesülése nem következett be önmagában amiatt, mert utóbb megszűnt az az ok, amelynek a nem teljesítése esetére vállalta a biztosíték nyújtását. A perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog a teljesítéssel nem szűnt meg, az ingatlan-nyilvántartáson kívül, a törvény alapján szerzett jogként a felperes javára fennmaradt.

[19] Rögzítette továbbá a másodfokú bíróság, hogy a felperes a kereseti tényállítása alapján az idegen dologra fordított költségei megtérítésére a Ptk. 5:10 – 11. §-ai szerint tarthatott igényt. Mivel az elsőfokú bíróság érdemi döntése a kereseti és a viszontkereseti kérelemre kiterjedt, elbírálta az alperesnek a Ptk. 5:11 – 12. §-ára alapított viszontkeresetét, a kereset az eljárás megismétlése vagy kiegészítése nélkül a másodlagos jogalapon is elbíráható volt.

[20] Az ítélőtábla az elsőfokú ítéletnek az elsődleges, a másodlagos és a harmadlagos viszontkereset megalapozatlanságát alátámasztó indokaival teljes mértékig egyetértett. A fellebbezésben ezzel összefüggésben előadottakra tekintettel azt emelte ki, hogy az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, a használati díj megfizetésére irányuló viszontkereset miért alaptalan a Lakástv.-re alapítottn. Az alperes a fellebbezésében csupán fenntartotta, hogy a felperes a Lakástv. 20. §-a alapján köteles a részére – a birtoklása idejére – használati díjat fizetni, azt azonban nem jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság ellentétes jogértelmezését miért tartja tévesnek. Nem volt tehát olyan fellebbezési érvelése, amit az ítélőtábla megvizsgálhatott volna. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, amikor mellőzte az ezen a címen alaptalan viszontkereset összecszerűségének a bizonyítása érdekében a szakvélemény kiegészítése iránt tett bizonyítás indítványt, annak szükségtelensége miatt. A harmadlagos viszontkereset elutasítását azzal sérelmezte a fellebbezés, hogy „a végrehajtási eljárás során történő birtokba bocsátás érvényes jogcímet a felperes részére nem teremthetett”. Az elsőfokú bíróság helyesen levezetett jogi álláspontja szerint viszont, abban az esetben is, ha a felperes a perbeli ingatlant már a végrehajtótól történt birtokba vételétől jogalap nélkül birtokolta és használta volna, vele szemben az alperes tulajdonosként is a Ptk. 5:11. §-ában meghatározott igényeket érvényesíthette, ami kizárta a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó jogszabály alkalmazhatóságát. Megalapozatlanul sérelmezte az alperes a kártérítés címén támasztott másodlagos viszontkereset elutasítását is.

[21] Rögzítette az ítélet, hogy a jogalap nélküli birtoklás idejére a jogalap nélküli birtokossal szemben a Ptk. 5:9. §-a, 5:11. §-a alapján, illetve az általa a Ptk. 5:10. §-a szerint érvényesíthető igények tekintetében kiemelkedő jelentősége van annak, hogy jóhiszemű, vagy rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősül-e. Az ítélőtábla nem értett egyet a fellebbezéssel abban, hogy a felperes rosszhiszemű birtokosnak minősül. A Ptk. 1:4. §-ából és az 5:10-11.§-ából következően a jogalap nélküli helyzetben lévő személy tudati állapotát vizsgálva megállapította, nem igazolta a felperes rosszhiszeműségét a tudomása a korábbi

adásvételi szerződésről. Kiemelt jelentősége volt annak, hogy a felperesnek a perbeli ingatlant végrehajtási eljárás során, árverésen kívül, de árverési vétel hatályával értékesítették. A végrehajtó arról tájékoztatta a feleket, hogy „az ingatlan minden jog törölhető (tehermentes) kerül árverésre”, illetve, hogy a vételár hiánytalan megfizetése után az ingatlant a végrehajtó adta a részére birtokba. A felperes jogszerűnek tekinthette a birtoklását, mert a per adatai szerint az alperes kérelmére indult bejegyzési eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóság felfüggesztette az ismertett per miatt. A felperes az érvénytelenségi perben beavatkozóként vett részt, és csak a Kúria 2018. október 25-én kelt Gfv.VII.30.398/2018/8. számú részítéletéről való tudomásszerzést követően nem bízhatott már abban, hogy továbbra is jogszerűen birtokolja az ingatlant. Az ítélet kézbesítésétől tekinthető rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak, addig azonban jóhiszemű birtokosnak minősült, ezért – az elsőfokú bíróság helytálló álláspontjával egyezően – a Ptk. 5:11. § (2) bekezdése értelmében nem felel azokért a károkért sem, amelyek a vélt jogának gyakorlásával keletkeztek a perbeli ingatlanban. A felperes kártérítési felelőssége az alperessel szemben a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése szerint legfeljebb az ingatlanban attól az időponttól, amikor az alperes a birtokba adásra felszólította, a 2019. február 20-i birtokba adásáig bekövetkezett károkért lenne megállapítható a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályai szerint, amelyhez szükséges feltételek fennállását a régi Pp. 164. § (1) bekezdése szerint az alperes nem bizonyította. Az elsőfokú ítélet vonatkozó indokaival szemben, nevezetesen, hogy bizonyítási kötelezettségének az alperes nem tett eleget, az alperes a fellebbezésében sem hivatkozott olyan, az elsőfokú bíróság által el nem bírált tényre vagy körülményre, amelyből az ítéletábra azt állapíthatta volna meg, hogy a perbeli ingatlanba telepített levegőszivattyús rendszer gázszivárgását és eltömődését rosszhiszemű jogalap nélküli birtoklás időszakában a felperes okozta a gyártó által előírt karbantartás elmulasztásával.

[22] A kereset alapjául másodlagosan megjelölt jogcímet tekintve rögzítette a bíróság, hogy a Ptk. 5:10. § (1) és (2) bekezdése szerint a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos a dologra fordított szükséges költségei, továbbá a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is követelheti. A szükséges költség a dolog fenntartását, állagának megtartását, használhatóságának megőrzését célozza, feltéve, hogy az gazdaságilag is indokolt, azaz a költség nem haladja meg a várható előnyt. A hasznos költség a dolog állagát gyarapítja, használhatóságát növeli, értékét emeli. Az ítéletábra abból indult ki, hogy a felperes a végrehajtótól történő birtokbavételtől 2018. november 12-ig a perbeli ingatlan jóhiszemű jogalap nélküli birtokosa volt, amelyre tekintettel igényt tarthatott elszámolásra az alperessel szemben. Az ítéletábra álláspontja szerint a végrehajtónak megfizetett vételárból az ingatlanon fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogok jogosultjai követelésének kielégítésére fordított összeg nem minősült a perbeli ingatlanra fordított szükséges költségnek, mivel nem az ingatlan fenntartását, állagának megtartását, használhatóságának megőrzését biztosította. Abból, hogy az alperes nem szerezhette volna meg az ingatlan jelzálogmentes tulajdonjogát, ha az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmét már annak az előterjesztésekor teljesíti, hiszen a zálogjogok ebben az esetben is fennmaradtak volna, ugyanakkor az ingatlant terhelő zálogjogok köztudomásúan csökkentik az ingatlan forgalmi értékét, az következett, hogy a felperes a jelzálogjogosultaknak kifizetett 64.468.358 forint, illetve 16.754.867 forint megtérítését az ingatlanra fordított hasznos költségként igényelhetette a Ptk. 5:10. § (2) bekezdése alapján.

[23] Alaptalan volt a fellebbezés a perköltséget támadó részében is. Idetartozóan kiemelte az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróságnak felülbírált ítéletében egyedül az alperessel szemben másodlagosan előterjesztett kereset és a viszontkereset elbírálására kapcsán felmerült

perköltség viseléséről kellett döntenie a PK 154. számú állásfoglalás, a 4/2009. (XII.14.) PK vélemény szerint. Az ítélet tábla Gf.III.30.050/2021/10. számú részítéletével részben megváltoztatott 4.G.20.006/2019/91. számú részítélet az alperessel szemben véglegesen elbírált elsődleges kereset vonatkozásában rendelkezett az alperesnek járó perköltség viseléséről. Az ítélet tábla ugyanakkor észlelte, hogy az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjszámítás alapjául meghatározott felperesi pernyertesség pertárgyértékét számítási hibával, tévesen állapította meg 267.983.450 forintban. A pertárgyérték és a perköltség meghatározásánál a másodlagos kereset legmagasabb összege (141.926.566 forint) és a viszontkereset legmagasabb összege (105.537.000 forint), együttesen 247.463.566 forint volt irányadó. A felperes 186.760.225 forint vonatkozásában lett pernyertes és 60.703.341 forint erejéig pervesztes.

Felülvizsgálati kérelem, ellenkérelem

[24] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és – tartalmát tekintve – az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, egyben a viszontkeresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte.

[25] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 5:10. § (2) bekezdésébe, 5:11. § (3) bekezdésébe, 5:86. § (1) bekezdésébe, 5:88. § a) pontjába, 5:142. § (1) bekezdés a) pontjába, (2) bekezdésébe, 5:171. § (1)-(2) bekezdéseibe, 5:172. § (3) bekezdésébe, 6:22. § (1) bekezdésébe, 6:579. §-ába, a régi Pp. 3. § (2) és (3) bekezdésébe, 25. § (3) bekezdésébe, 78. §-ába, 206. §-ába, 221. §-ába és a Lakástv. 20. §-ába ütközően jogszabálysértő.

[26] Előadta, hogy a felperesre átszállt jelzálogjog 2015. évben megszűnt, a felperes 2015. március 30-tól követelhetette volna javára a zálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Zálogjoga megalapítására a bejegyzés hiányában nem került sor. A felperes javára zálogjog nem jött létre, és kötelmi igényt sem érvényesített az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés érdekében. Követelése eziránt 2020. március 30-ával elévült. Az alperes a zálogjog megalapítása hiányában nem vált dologi zálogkötelezetté. Tévesen döntött a másodfokú bíróság az alperes zálogkötelezett marasztalásáról, hiszen felelőssége és a felperes igénye vele szemben csak tűrésre irányulhatott.

[27] Állította a jogerős ítélet indokolásának hiányosságát, mivel a fent megjelölt ellentmondások kapcsán jogi érvelést nem tartalmaz, továbbá a kereseten való túlterjeszkedést is a felperes zálogjogi keresete hiányában.

[28] Arra is hivatkozott, hogy jogszabálysértő a felperes részéről a jelzálogjogosultaknak kifizetett térítés hasznos költségkénti minősítése. A felperes egyebekben jóhiszemű birtokosnak sem minősült. Az ingatlan-nyilvántartási szabályok alapján, az ügyben ismert árverési jegyzőkönyv tartalmából megállapítható álláspontja szerint, hogy a felperes maga vállalta azt az üzleti kockázatot, amely a korábbi adásvételi szerződés mellett jelentkezett. A felperes ismerte, hogy tulajdonszerzése és birtoklása jogilag bizonytalan jogcímenek alapul, a vételárát is így kalkulálta, ezért nem minősül jóhiszemű szerzőnek.

[29] A zálogjogosultak részére kifizetett összeg nem volt egyebekben hasznos költségnek se, tekinthető, a N. Kft. biztosított követelésének megalapozatlansága miatt pedig kifejezetten haszontalan költség is volt az alperes szempontjából.

[30] Rámutatott arra is, hogy a Ptk. vizsgált szabálya a jogalap nélküli birtokos jóhiszeműsége esetén is kizárólag a hasznokkal nem fedezett hasznos költségek megtérítését engedi, ezért a felperes nem követelhette a hasznokkal fedezett hasznos kiadásait.

[31] Viszontkeresete elbírálása tekintetében azt adta elő, hogy fenntartja, a felperes a Lakástv. 20. §-a alapján köteles a birtoklás idejére használati díjat fizetni, amelyet szakértő munkált ki a perben; ezzel kapcsolatban a szakértői vélemény kiegészítése iránti indítványát az elsőfokú bíróság indokolás nélkül nem teljesítette. Fenntartotta továbbá, hogy a végrehajtási eljárás alatt megvalósult birtokba bocsátás érvényes birtoklási jogcímet nem adott a felperes számára, illetve hogy a felperes a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése alapján és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint is tartozik használati díjat fizetni az alperes részére.

[32] A perköltség viseléséről való rendelkezést azért tartotta jogszabálysértőnek, mert a másodfokú bíróság nem volt figyelemmel a látszólagos keresethalmazat tényére.

[33] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban fenntartására irányult. Amellett, hogy álláspontja szerint irányadók voltak az ügyben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai, egyebekben egyetértett a jogerős ítélet indokaival.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[34] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és az ott megjelölt okból – az alábbiak szerint – részben, a kereset elbírálását tekintve jogszabálysértőnek találta.

[35] Előrebocsátja a felülvizsgálati eljárás lényegével és korlátaival kapcsolatban, hogy a felülvizsgálati eljárás nem folytatása a jogerős ítélettel befejezett pernek. A felülvizsgálat a jogerős ítélet, illetve az ügy érdemében hozott jogerős végzés ellen igénybevehető rendkívüli perorvoslat, amiből nemcsak az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, és nem lehet tárgya sem olyan tény-, sem pedig jogkérdés, amely a megelőző eljárásban nem merült fel, de következik az is, hogy – miként a régi Pp. felülvizsgálati szabályait az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmezte (4. pont) – felülbírálati jogkörét a Kúria az adott ügyben nem irányadó, három kivételtől eltekintve, a felülvizsgálati kérelem korlátján belül, a törvényes határidőben érkezett perorvoslati kérelemben előadott jogszabálysértések vizsgálatával gyakorolhatja, amennyiben a felülvizsgálati kérelem hivatkozásai megfelelnek a régi Pp. következőkben ismertetett követelményeinek.

[36] A régi Pp. 272. § (1) és (2) bekezdéseiből, 275. § (2) bekezdéséből következően – ahogy azt az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmezte – a jogerős ítélet több rendelkezését támadó, avagy több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati

kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. Ezek a támadott határozat, a jogszabálysértés és azzal összhangban a megsértett jogszabályhely megjelölése, a jogorvoslati kérelem indokainak ismertetése és a Kúria döntésére irányuló határozott kérelem. Több jogszabálysértésre alapított felülvizsgálati kérelemnek valamennyi jogszabálysértés tekintetében teljesítenie kell az előzőekben bemutatott tartalmi elvárást, ellenkező esetben a tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet – vonatkozó részében – a Kúria nem vizsgálhatja érdemben. A tartalmilag hiányos perorvoslati kérelem nem korrigálható utóbb, sem hiánypótlás elrendelésével, sem a felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél kiegészítő nyilatkozatával. A felülvizsgálati kérelemnek a kötelező tartalmi, egyben fogalmi elemekkel a benyújtására nyitva álló határidőn belül kell rendelkeznie. A felülvizsgálatot kérő félnek az általa hivatkozott jogszabálysértéssel összefüggésben a megsértett jogszabályhelyet – a régi Pp. 272. §-át 2012. szeptember 1-jei hatállyal módosító, az igazságügyi és közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CXVII. törvény 9. §-a és 17. §-a eredményeként a 2012. október 31-e után jogerőre emelkedett határozatok ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmek esetében – konkrétan, a jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatározni, követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának [1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolás].

[37] A fentiekből következő alapvető elvárás egyben a felülvizsgálati kérelemmel szemben – érdemi elbírálásához és eredményességéhez –, hogy hivatkozásai a fenti tartalommal megfeleltethetők legyenek a jogerős ítéletnek: a felülvizsgálatot kérő félnek a felülvizsgálni kért határozat indokaival, érveivel szemben, azok cáfolatára kell az ellenérveit megfogalmaznia. Ebből következik egyben az is, hogy nem fogadható el a felülvizsgálatot kérő fél részéről, amennyiben felülvizsgálati kérelmében csupán visszautal az eljárás korábbi szakaszaiban előterjesztett beadványaira, anélkül, hogy a felülvizsgálati kérelemben érveit a jogerős ítélettel szemben, annak cáfolatára külön – a bemutatott tartalmi kellékkel – kidolgozná.

[38] A felülvizsgálati eljárás ismertetett korlátainak az ügyben megvalósuló jelentősége miatt a Kúria elsőként a felülvizsgálati kérelem viszontkeresetet érintő részéről rögzíti a következőket, mivel ebben a részében tartalmi hiányossága miatt nem foghatott helyt a felülvizsgálati kérelem.

[39] A jogerős ítélet indokolásából világosan kitűnően {másodfokú ítélet [24] bekezdés} ugyanis az ítéletábra mellett, hogy osztotta az elsőfokú ítélet idetartozó indokait, hiányos tartalma miatt tekintette alaptalannak az alperes fellebbezését a Lakástv. 20. §-ára alapított elsődleges viszontkeresetre vonatkozó részében, mivel az alperes az elsőfokú bíróság részletesen megindokolt döntésével szemben nem fogalmazta meg jogi érveit. Emellett jutott egyben a másodfokú bíróság a szakvélemény kiegészítésére irányuló bizonyítás szükségtelenségére, és helyes mellőzésére is az elsőfokú eljárásban.

[40] A felülvizsgálati eljárás már ismertetett lényege és szabályai szerint ezért az alperesnek ahhoz, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő jellegét ebben a körben kimutassa, nem önmagában a Lakástv. 20. §-ára és nem is a régi Pp. szakértői bizonyításra vonatkozó, illetve bizonyítékértékelő szabályára [177. §, 206. §], hanem azokat logikailag megelőzően a

régi Pp. további megfelelő rendelkezésére kellett volna hivatkoznia és abból levezetnie, hogy a jogerős ítélet eredményeként – a másodfokú eljárás szabályai tükrében – eljárási szabálysértéssel maradt el az ügyben a fellebbezése érdemi elbírálása az elsődleges viszontkeresetet érintően. Ezt követően lett volna mód a felülvizsgálati kérelemben megjelöltek szerint a bizonyítékok összevetésével az adott kérdés érdemi vizsgálatára. Ilyen hivatkozást azonban a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazott, ezért az alperesnek a Lakástv. 20. §-ára – és ezzel összefüggésben az elsőfokú eljárást tekintve a régi Pp. 177. §-ára, 206. §-ára – való hivatkozása önmagában nem vezethetett eredményre.

[41] A felülvizsgálati kérelem a kártérítésre alapított másodlagos viszontkeresetre nézve – amelyet az ügyben eljáró bíróságok az alperes bizonyítási kötelezettségének elmulasztása miatt utasítottak el – beazonosítható indokolást egyáltalán nem tartalmazott: az alperes anélkül kérte felülvizsgálati kérelme petituma szerint erre kiterjedően is a jogerős ítélet felülvizsgálatát, hogy annak jogszabálysértő jellegét ebben a körben megjelölte és saját indokait előadta volna.

[42] A harmadlagos viszontkeresetet illetően a felülvizsgálati kérelem három – sem egyenként, sem összességében nem értékelhető – hivatkozást tartalmazott. Az alperes azt állította elsőként, hogy nem adott kellő jogcímet a felperesnek a végrehajtási eljárásban megvalósult birtokbaadás, azonban ehhez kapcsolódóan konkrét jogszabályhelyet nem jelölt meg, amelyet álláspontja szerint a jogerős döntés sért. Ezen túlmenően pedig pusztán annak fenntartásáról nyilatkozott, hogy a felperes a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint egyaránt tartozik részére használati díjat fizetni. A felülvizsgálati eljárás már részletezett szabályai értelmében azonban nem fogadható el a felülvizsgálatot kérő fél részéről, ha csupán visszautal valamely korábbi beadványára, avagy pusztán arról nyilatkozik, hogy korábbi jogi álláspontját fenntartja, anélkül, hogy azt a jogerős ítélet indokainak megfeleltetné. A másodfokú bíróság döntése – ahogy az ítélete [24] bekezdésében a 3-4. bekezdésből kitűnik – alapvetően az elsőfokú ítélet vonatkozó indokain alapul [rég. Pp. 254. § (3) bekezdés], és azt egészítette ki a fellebbezés hivatkozása miatt azzal, hogy a jogalap nélküli birtokossal szemben a Ptk. 5:11. §-a szerint támasztható igények kizárják a jogalap nélküli gazdagodás kiegészítő jellegű szabályainak alkalmazását. Az elsőfokú bíróság idetartozó jogi következtetése – miszerint a felperes nemcsak jogalap nélküli, de rosszhiszemű birtokosnak sem volt tekinthető – az árverési vétel jogi természetére kiterjedő anyagi jogi rendelkezések és bizonyítékértékelő munka együttes eredménye, amellyel szemben megragadható tartalommal a felülvizsgálati kérelem egyáltalán nem bírt. Korábbi jogi álláspontja fenntartásán túl nem érvelt az alperes a jogalap nélküli gazdagodás és a jogalap nélküli birtoklás – megítélése szerint – helyes értelmezésével sem. Az alperes az ügyben eljáró bíróságok jogi álláspontjával szemben, egyúttal az ügyre konkretizált tartalommal jogi érveket egyáltalán nem fogalmazott meg a felülvizsgálati eljárásban.

[43] A jogerős ítéletben megjelenő további indokot tekintve rögzíti a Kúria, hogy a jogalap nélküli gazdagodás utaló szabálya a jogalap nélküli birtoklás intézményén belül nem a jogalap nélküli birtokossal szemben (Ptk. 5:11. §), hanem a jogalap nélküli birtokos részéről támasztható igények között [a Ptk. 5:10. §-ában a (2) bekezdés alatt] jelenik meg. A jogerős ítélet a Ptk. felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi szabályait – az 5:11. (3) bekezdését és a 6:579. §-át – megállapíthatóan nem értelmezte a normatartalomtól eltérően.

[44] A felülvizsgálati kérelem az előzőekben ismertetett tartalmi hibája miatt nem volt alaposnak tekinthető az alperes által megjelölt okból. A jogerős ítélet a viszontkeresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés felülbírálata körében nem volt jogszabálysértő az alperes által előadottak szerint.

[45] A keresetet tekintve megállapította a Kúria, hogy a felperesnek az alperessel szemben fennmaradt keresete elbírálása során helytelenül, az ügy tényállásától elszakítva értelmezte – és tekintette irányadónak – a másodfokon eljáró bíróság a zálogjogi rendelkezéseket és a jogalap nélküli birtokos jogállására modellezett szabályokat, tévesen zárta ki egyúttal a jogalap nélküli gazdagodás intézményét, ahogy arra a felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében helyesen utalt. A jogerős ítélet ebben a körben a Ptk. felülvizsgálati kérelemben megjelölt rendelkezései közül az 5:142. § (2) bekezdésébe, az 5:10. § (2) bekezdésébe és a 6:579. §-ába ütközik.

[46] Leszögezi a Kúria, hogy az alperes adásvételi szerződésen alapuló tulajdonszerzése származékos jellegű, míg a végrehajtási eljárás keretében megvalósuló árverés – illetve az azzal azonos hatályú árverésen kívüli szerzés – eredeti szerzőmód. Utóbbi eredményeként az új tulajdonos (bizonyos törvényi kivételektől eltekintve) az ingatlan korábbi terheire tekintet nélkül szerez tulajdont [Vht. 137. § (1) bekezdés, 157. §].

[47] Az alperes tulajdonszerzése a 2013. május 24-i adásvételi szerződésből következett: tulajdonjoga az előző tulajdonos, a per korábbi I. rendű alperese tulajdonából származott. A tulajdonos személyében így bekövetkező változás nem járt a tulajdonjogviszony tartalmi változásával: az alperes a korábbi korlátozásokkal együtt, így a bejegyzett jelzálogjogokkal terheltlen szerezte (szerezhetette) meg az ingatlan tulajdonát.

[48] Az előzőekhez képest viszont azzal, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzését megelőzően végrehajtási eljárás indult a tulajdonossal szemben, ahol árverési vétel hatályával a zálogtárgy ingatlan értékesítésre került, a jelzálogjogok megszűntek.

[49] A perbeli ingatlant terhelő jelzálogjogok törléséhez – megszűnésük miatt – az vezetett a Ptk. 5:142. § (1) bekezdés f) pontja szerint, hogy a zálogtárgy értékesítésére végrehajtási eljárás keretében a zálogjogosultak kielégítési joga gyakorlásával került sor.

[50] Az ügyben másodfokon eljáró bíróság álláspontjától eltérően a felperes teljesítése nem volt az ügy tényállásától és a Vht. ingatlan-végrehajtási szabályaitól (Vht. VII. Fejezet) eloldva értelmezhető. A felperes a végrehajtási eljárás keretében mint vevő lépett fel, és az ingatlan árverésen kívüli eladása során vételárat fizetett.

[51] Abból, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból a Vht.-ban megszabott rendben megtörtént az arra jogosultak, köztük a végrehajtást kérő, illetve az eljárásba bekapcsolódott zálogjogosultak követeléseinek kielégítése is, nem következett, hogy a felperes által az ingatlan tulajdonának megszerzésére teljesített vételárfizetés (Vht. 157. §) a zálogjoggal biztosított követelések harmadik személy általi teljesítéseként lenne felfogható a felperes részéről.

[52] Ugyanígy nem minősült a felperes vételárfizetése az oldalán az ingatlan jogalap nélküli birtokosaként felmerült költségnek sem. A jogerős ítélet ezzel ellentétes álláspontjával szemben a végrehajtási eljárás keretében értékesített adósi ingatlan megszerzésére fizetett vételár nem volt a rendeltetésétől eltérően, a vevő birtokba lépésével felmerülő és a megvásárolt ingatlan birtoklásával összefüggő költségként sem értelmezhető, abban az esetben sem, ha az árverés hatályával szerző vevő tulajdonszerzése utóbb meghiúsult.

[53] Mindebből együttesen következően megállapítható: a felperes vagyona az általa fizetett vételárral csökkent, amelyet a tulajdonszerzése meghiúsulása miatt nem egyensúlyozott ki vagyonnövekmény. Azzal pedig, hogy a felperes által fizetett vételárból a végrehajtási eljárás sajátosságai miatt megtörtént a végül az alperes tulajdonába került ingatlan tehermentesítése, amellyel megszűnt az alperes dologi helytállási kötelezettsége a zálogjogosultak felé, az alperes oldalán gazdagodás jelentkezett a tulajdonszerzését és jogállását meghatározó adásvételi szerződéssel elérhető joghatáshoz képest. A felperesnek nem önmagában a teljesítés, a vételárfizetés eredményeként (ahogyan a jogerős ítélet tévesen értékelte), hanem azzal keletkezett igénye, hogy a kifizetett vételár eredményeként mégsem szerzett tulajdont, ugyanakkor az általa fizetett vételárból az ingatlan a terheitől és az alperes az ebből fakadó kötelezettségétől szabadult. Az felperesnél jelentkező vagyoni hátránnyal szemben álló – reparálandó – vagyoni előny tehát az alperes oldalán kimutatható. Az alperest az így elért vagyonnövekményre ugyanakkor – a rá irányadó származékos tulajdonszerzés szabályai mellett – jogcím nem jogosította. A felperes igényét az alperessel szemben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti.

[54] A másodfokú bíróság ezért tévesen zárta ki az ügyben a jogalap nélküli gazdagodás alkalmazását. Eltérő – azonban az előzőek szerint téves – álláspontja miatt nem vizsgálta a jogalap nélküli gazdagodás feltételeinek alakulását, az elsőfokú ítélet, illetve a fellebbezés idetartozó indokainak megalapozottságát.

[55] Az előzőekben kifejtettek egyben szükségtelenné tették a felülvizsgálati kérelem további hivatkozásainak – idetartozóan a zálogjog elévülése, zálogjogi kereset hiányában a kereseten való túlterjeszkedés, a zálogjogi szabályokkal összefüggésben jelentkező indokolási kötelezettség, a jogalap nélküli birtokos helyzetének és a perköltség megfelelő számításának – vizsgálatát.

[56] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a viszontkeresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyó részében a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, míg a kereset tekintetében a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az ügyben eljáró másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[57] A megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak mindezek figyelembevételével, a jogalap nélküli gazdagodás feltételeinek érdemi vizsgálatával kell elbírálnia az alperes fellebbezését.

Záró rész

[58] A Kúria részítéletével véglegesen elbírált viszontkereset vonatkozásában a felülvizsgálati kérelem eredménytelen volt, ezért az alperes a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései, 4/A. §-a szerint a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban, áfával növelt összegben meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget.

[59] A Kúria a hatályon kívül helyező rendelkezéssel összefüggő felülvizsgálati eljárási költség összegét, amely a felperes és az alperes esetében egyformán jelentette a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései, 4/A. §-a szerint áfával növelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjat, az alperes tekintetében továbbá az általa megfizetett felülvizsgálati eljárási illetékből a hatályon kívül helyezett részre számított 1.540.000 forintos összeget is, a Kúria a régi Pp. 275. § (5) bekezdése szerint csak megállapította, viselésükről a megismételt eljárásban kell döntenie a bíróságnak.

[60] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A határozat elvi tartalma

A jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti igényét az ingatlant bírósági végrehajtási eljárás keretében megvásárló vevő, ha az általa teljesített vételárból a végrehajtó kiegyenlíti a jelzálogjogok jogosultjainak követelését, miáltal a jelzálogjogok megszűnnek, a vevő azonban utóbb mégsem szerzi meg az ingatlan tulajdonát.

A határozat alapjául szolgáló jogszabályok és joggyakorlat

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:142. § (1) bekezdés f) pont, 6:579. §;

a bírósági végrehajtási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 137. § (1) bekezdés, 157. §

Budapest, 2023. szeptember 19.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Gáspár Mónika s.k. előadó bíró, Dr. Bajnok István s.k. bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével: