

Az ítéltábla pártfogó ügyvéd által képviselt **I.r., és II.r. felpereseknek** dr. Paulkovics Péter ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **jogalap nélküli gazdagodás** iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2011. szeptember 27. napján kelt 10.P.21.750/2010/13. számú ítéletével szemben a felperes által 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül, egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 100.000.- (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget, a 430.400.- (Négyszázharmincezer-négy száz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Megállapítja az ítéltábla, hogy az I. r. felperes a másodfokú eljárásban teljes mértékben pervesztes.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperesek elsődleges keresetükben jogalap nélküli gazdagodás címén 7.173.107.-Ft és 2005. augusztus 30-tól a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére kérték az alperes kötelezését.

Arra hivatkoztak, hogy az alperes az I.r. felperes ingatlanát jelzálogjoggal terhelve vásárolta meg, és az ingatlant terhelő valamennyi követelés kiegyenlítését átvállalta. Ezzel szemben a felperesek jogelődei (az I.r. felperes szülei) fizették meg az átvállalt tartozásokat.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a követelés elévülésére hivatkozott, érdemben pedig állította, hogy a terheket nem vállalta át, a vételár alacsony összegben való kikötésére kizárólag az ingatlanon fennálló terhekre tekintettel került sor, hisz ezen kötelezettségek csökkentették az ingatlan forgalmi értékét.

A felperesek az alperes elévülési kifogásával szemben arra hivatkoztak, hogy az Esztergomi Városi Bíróság 3.P.20.687/2005. számú perének tárgya az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása volt. A peres eljárás jogerős befejezésének időpontjától volt lehetősége a követelés érvényesítésére.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 250.000.-Ft ügyvédi munkadíjat. Megállapította, hogy 430.400.-Ft eljárási illeték a felperesek költségmentessége folytán az állam terhén marad. A felperes pártfogó ügyvédjét a teljes pártfogó ügyvédi díj megilleti, mely az állam terhén marad.

Az ítélete indokolásában a bíróság megállapította, hogy az I. r. felperes tulajdonát képezte a **helység 1-i hrsz.-ú ingatlan**, mégpedig a szülei holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt. Az I. r. felperes szüleivel 2003. április 8-án a **"A" Takarékszövetkezettől** 5 millió forint kölcsönt vett fel. A takarékszövetkezet javára a követelés és járulécai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. r. felperes a törlesztőrészletet nem fizette, a takarékszövetkezet a kölcsönszerződést felmondta.

Az I. r. felperes 2003. június 1-jén **"A"-tól** vett fel kölcsönt, a követelés biztosítására 2004. augusztus 24-én jelzálogszerződést kötöttek az ingatlanra 8 millió forint és járulécai erejéig. 2003. szeptember 1-jén a felperes **"C"-tól** 3.500.000.-Ft kölcsönt vett fel.

2004. szeptember 17-én az I. r. felperes **"D"-vel** kötött jelzálogjog szerződést a 14 millió forint kölcsön biztosítására.

2004. szeptember 22-én az I. r. felperes, mint álag eladó, szülei pedig mint haszonélvezeti jog eladók az ingatlant az alperesnek értékesítették. A vételárat 5 millió forintban határozták meg, a felek rögzítették és tudomásul vették a **"A" Takarékszövetkezet** bejegyzett, továbbá **"B"** és **"D"** szelvényként szereplő jelzálogjogát.

Az ítéleti tényállás szerint az **"A" Takarékszövetkezet** követelése előbb **"E"**, majd 2004. október 11-én **"B"** és **"D"** részére került engedményezésre, akik végrehajtási eljárást kezdeményeztek. A végrehajtási eljárás során az I. r. felperes szülei 2005. augusztus 30-án a végrehajtónak 7 millió forintot megfizettek, a végrehajtó a perrel érintett ingatlan tekintetében a végrehajtási jog törléséről rendelkezett.

Az alperes 1 millió forint és járulécai tartozása tekintetében végrehajtási eljárás indult, a perbeli ingatlanra végrehajtási jog került bejegyzésre, az ingatlan árverési értékesítésre került. A jelzálogjogosultak a végrehajtó ezirányú felhívása ellenére a végrehajtásba történő bekapcsolódás iránt kérelmet nem terjesztettek elő, így az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a bejegyzett jelzálogjogok törlésre kerültek az ingatlan-nyilvántartásból.

A bíróság megállapította, hogy 2005. február 1-jén az I. r. felperes megtévesztésre hivatkozva megtámadta az alperessel kötött szerződést, majd a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság, továbbá uzsora címén is kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását. Az Esztergomi Városi Bíróság 3.P.20.687/2005/72. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság a határozatot helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában az alperes elévülési kifogásával kapcsolatosan - a Ptk. 324. § (1) bekezdésében és a 326. §-ában foglaltak körében- kiemelte, hogy az I. r. felperes szülei 2005. augusztus 30-án teljesítettek a végrehajtónak, így ezzel nyílt meg a követelésük, 2010. augusztus 31. napján pedig az elévülés bekövetkezett. A 2010. július 22-én előterjesztett kereseti kérelem az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult, nem pedig a jelen perbeli követelés érvényesítésére. Az Esztergomi Városi Bíróság előtt 3.P.20.687/2005. szám alatt folyamatban lévő eljárás sem a perbeli követelés érvényesítésére irányult, az I. r. felperes szülei sem terjesztettek elő ilyen tartalmú kereseti kérelmet, holott abban a perben felperesként perben álltak.

A bíróság nem fogadta el azt a felperesi érvelést, hogy ezen per jogerős befejezése után nyílt csak meg a lehetőség a jogalap nélküli gazdagodás iránti követelés érvényesítésére.

Az elsőfokú bíróság érdemben is megalapozatlannak ítélte a követelést, megítélése szerint a felperesek nem bizonyították, hogy az alperes átvállalta az adásvételi szerződés megkötésekor az I.r. felperes valamennyi tartozását, és ehhez a követelések jogosultjai is hozzájárultak. A szerződés szövege tartozás-elismerést, vagy tartozásátvállalást nem tartalmaz, egyéb okirat sem támasztja alá ezt a felperesi állítást, **"B"** rendőrségen és a jelen perben tett vallomását összevetve sem állapítható meg, hogy az alperes átvállalta a tartozásokat.

A jelzálogjogosultak végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásának elmaradása folytán az árverési vevő tehermentesen szerzett tulajdonjogot az ingatlanon.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperes a forgalmi értéket jelentősen meghaladó terhekkal vásárolta meg az előre kialkudott vételáron az ingatlant, így azzal nem gazdagodott. Másrészt az adásvételi szerződést - mint haszonélvezők - az I.r. felperes szülei is aláírták, így köztük és az alperes között is fennáll olyan szerződéses viszony, amely a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását kizárja. Az I.r. felperes és az alperes jogviszonyban álltak egymással, adásvételi szerződést kötöttek, így a szubszidiárius szabály, a jogalap nélküli gazdagodás alkalmazására nem kerülhet sor.

A felperesi fellebbezés az ítélet kereset szerinti megváltoztatására irányult. Hangsúlyozta, hogy a szülők fizették meg 2005. augusztus 30. napján az **"A" Takarékszövetkezet** követelését, mégpedig az engedményezés folytán jogosulttá vált személyeknek. Az ingatlant az alperes terhelten vásárolta meg és a bejegyzett terheket át is vállalta. Azzal az összeggel, amelyet az alperes helyett az I.r. felperes szülei fizettek meg, az alperes gazdagodott. Az elsőfokú bíróság álláspontja sem az elévülés, sem a jogalap nélküli gazdagodás vonatkozásában nem megalapozott. Az elévülés kezdő időpontja az Esztergomi Városi Bíróság előtt 3.P.20.687/2005. számon folyamatban volt per jogerős befejezésének időpontjával esik egybe, ekkortól volt egyértelműen megállapítható, hogy az alperes az ingatlan tulajdonosa.

A fellebbezés kitért arra, hogy a bejegyzett terhek miatt az ingatlan értéke lényegesen alacsonyabb volt, mint forgalmi értéke. A vételár alacsony összegben való meghatározásának az esetben van értelme, ha a terheket a vevő is átvállalja. **"B"** 2006. november 6-án tett tanúvallomása és egyéb dokumentumok alapján is megállapítható, hogy az alperessel kapcsolatban lévő személyek is úgy tudták, hogy az alperes részéről az ingatlan terhekkal együtt történő megvételére került sor, azaz a terheket is átvállalta.

A fellebbezési eljárás során az I.r. felperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalában kizárt bíró vett részt, aki elfogult volt, az I.r. felperes sérelmére bűncselekmény-gyanús bizonyítékot fogadott el, nem tett eleget a Be. 171. § (1) és (2) bekezdéséből fakadó feljelentési kötelezettségének sem, holott az alperes és "f" végrehajtó adócsalást követtek el. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletébe a korábbi határozatainak egyes részeit átvette.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet - helyes indokai alapján való - helybenhagyására irányult.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítélőtábla elsődlegesen az első fokon eljáró bíró elfogultságával kapcsolatos felperesi hivatkozásokat vizsgálta, ugyanis ezek megalapozottsága a Pp.252. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény 11. § (1) és (2) bekezdése, továbbá a 2012. január 1. napjától hatályos 2011. évi CLXI. törvény 8. § (1) és (2) bekezdése szerint senki sem vonható el törvényes bírójától, aki az eljárási szabályok szerint a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságon működő, előre megállapított ügyelosztási rend szerint kijelölt bíró.

A hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az ügy tehát csak különösen indokolt esetben vonható el. Az eljáró bíró elfogultságát csak olyan tények és körülmények alapozzák meg, amelyekből objektíve, okszerűen következik, hogy a pártatlan elbírálás nem biztosított. A bíró elfogultsága iránti bejelentést az adott ügyben rendelkezésre álló tények és nyilatkozatok alapján kell elbírálni. Ezek értékelésével az ítélőtábla nem találta megalapozottnak az eljáró bíró elfogultságára irányuló bejelentést. A hivatkozottak ugyanis jellegüknél fogva sem alkalmasak annak megalapozására. A jelen pernek és így az elsőfokú eljárásnak sem volt tárgya az alperes és a vele szemben végrehajtást folytató végrehajtó között, a végrehajtási eljárás során történt pénzmozgás vizsgálata, annak minősítése, illetőleg a felperes ezzel kapcsolatos hivatkozásainak értékelése. Ennek elmulasztása tehát az elsőfokú bíró terhére nem róható, és nem alapozza meg a Be.171. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak megsértését.

Ugyancsak nem kifogásolható alappal, hogy az elsőfokú ítéletben bizonyos tényállási elemek, illetőleg a jogi indokolás körében rögzítettek az eljáró bíró által korábban hozott ítéletekben is szerepelnek, hisz a tárgyakban, az alapul szolgáló tényállást tekintve is összefüggő peres eljárások során az érintett tényállási elemek és az azok által meghatározott jogviszonyok jogi minősítése részben azonos.

Mindemellett a peradatok az elsőfokú bíró részéről részrehajló, egyoldalú, a pártatlanság követelményét sértő pervezetést sem támasztanak alá.

A fentiek szerint az ítélőtábla érdemi felülbírálatra alkalmasnak ítélte az elsőfokú határozatot és ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítás lefolytatásával beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, a keresetet elutasító döntése helyes, annak indokait az ítélőtábla - az alábbiak kiemelésével - részben osztotta, illetőleg részben módosította.

Az elsőfokú bíróság mind érdemben, mind pedig az alperes elévülési kifogására figyelemmel megalapozatlannak ítélte a felperes keresetét.

A peres felek és a jogvita elbírálása körében releváns körülmények által érintett egyéb személyek jogviszonyát az I.r. felperes és az alperes közötti adásvételi szerződés, továbbá az I. r. felperes, illetve szülei által kötött kölcsönszerződések és az I. r. felperes által kötött jelzálogszerződések határozzák meg.

A peresített jogviszony minősítését illetően az ítéletábra rámutat arra, hogy az alperes a nem vitatott peradatok szerint az ingatlan megvásárlásával jelzálog-kötelezetté, az ingatlanon fennálló jelzálogjog alapjául szolgáló követelések dologi adósává vált. Kötelezettsége a Ptk.251. § (1) és (3) bekezdése alapján - eltérő megállapodás hiányában - kizárólag arra terjed ki, hogy amennyiben a követelések kötelmi adósai nem teljesítenek, úgy túri a követelések ingatlanra vezetett végrehajtás útján való kielégítését.

Amennyiben a zálogjoggal biztosított követelés jogosultját harmadik személy, azaz nem a személyes kötelezett elégíti ki, úgy a zálogjog a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyére száll át (Ptk.259. § (2) bekezdés).

A perbeli esetben az I.r. felperes szülei, mint egyetemleges adóstársak által került sor a "**A**" **Takarékszövetkezet** felé fennálló, majd engedményezés útján előbb "**E**", majd "**B**" és "**D**" által megszerzett követelés kielégítésére. Ha a kötelmi kötelezett elégíti ki a jogosult követelését, úgy a zálogjog megszűnik (Ptk.259. § (3) bekezdés), azaz a zálogkötelezettet a kötelmi kötelezett felé dologi jogi kötelezettség nem terheli. A zálogkötelezettel szemben a személyes adósnak megtérítési igénye sem keletkezik, a személyes kötelezettségét teljesítő kötelmi adós a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján sem érvényesíthet eredménnyel igényt a zálogkötelezettel szemben, hiszen nem a zálogkötelezett, hanem a saját kötelezettségét teljesítette.

Abban az esetben azonban, ha valaki - akár a zálogkötelezett is - a kötelmi adóssal szemben fennálló kötelezettség teljesítését kifejezetten magára vállalta, úgy a Ptk.332. § (1) és (2) bekezdése alapján maga tartozik a kötelezettséget teljesíteni, vagy - a jogosult hozzájárulásának hiányában - köteles a kötelezettet olyan helyzetbe hozni, hogy az lejáratkor teljesíthessen. A tartozás átvállalóját tehát a fenti körben kötelmi jogi felelősség terheli.

A jelzálogjoggal terhelt ingatlan megvásárlója azonban az adásvételi szerződés megkötésével nem válik automatikusan tartozás átvállalóvá, csupán dologi kötelezetté.

A perben a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes a követelések kiegyenlítését kifejezetten magára vállalta. A bizonyítási kötelezettségének azonban - ahogy a peradatok Pp.206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével az elsőfokú bíróság is állást foglalt - nem tettek eleget. Az adásvételi szerződés, továbbá "**B**" nyomozás során tett - ellentmondásos és a per során cáfolt - nyilatkozatai ennek ítéleti bizonyossággal való megállapítását nem alapozzák meg.

Nem teremt alapot a jogalap nélküli gazdagodás címén való felperesi igényérvényesítéshez az sem, hogy a terhekről tudva került alacsony összegben meghatározásra az ingatlan vételára, de a követelések kiegyenlítésére mégsem a zálogtárgyból került sor. A zálogjog alapítása ugyanis nem jár feltétlenül a követelés zálogtárgyból való kielégítésével, de a jelzálogjoggal terhelt ingatlan megvásárlójának számolnia kell azzal, hogy a teljesítés kötelmi adós általi elmulasztása a követelés zálogtárgyból való kielégítését vonja maga után, azaz a szerződés megkötésekor jelentős kockázatot vállal fel, ez a körülmény az ingatlan piaci-forgalmi értékére jelentős kihatással bír. Az értékesökkentő hatást tehát a vállalt

kockázat alapozza meg. Az ennek figyelembe vételével meghatározott vételár és a tehermentes ingatlan értékének különbözete nem értelmezhető jogalap nélküli gazdagodásként. A fentiekre is tekintettel helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek keresete érdemben sem megalapozott.

Mindemellett helytálló az elévülés tekintetében elfoglalt álláspontja is. A követelés - megalapozottsága esetén - 2005. augusztus 31-től vált volna esedékessé. A Ptk.326. § (1) bekezdése szerint ezzel veszi kezdetét az elévülés. Amennyiben a hivatkozott - az Esztergomi Városi Bíróság előtti 3.P.20.687/2005. számú - érvénytelenségi per az igényérvényesítés menthető akadályának lenne minősíthető, ez nem az elévülés megszakadásával és újbóli megkezdődésével járna, hanem legfeljebb az elévülés nyugvását alapozhatná meg. A per jogerős befejeződésével (2007. június 14.), tehát az elévülési idő elteltét több, mint három évvel megelőzően azonban az akadály elhárult. Az elévülés nyugvásának tehát ez esetben - figyelemmel a Ptk.326. § (2) bekezdésében írtakra - a követelés 2010. augusztus 31-i elévülésére nem lenne érdemi kihatása.

Abban is helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy az elévülés megszakítását megalapozó - a Ptk.327. § (1) bekezdésében meghatározott - körülmények sem állapíthatók meg, a folyamatban volt bírósági eljárások (perek, végrehajtási eljárások) tárgyát jelen követelés érvényesítése nem képezte.

A fentiekén túl azonban az ítéletábra, mint szükségtelent mellőzte az elsőfokú ítéletnek az elévülés kezdő időpontja tekintetében tett további - az I. r. felperes kölcsönök felvétele körében tanúsított magatartásának minősítésére irányuló - okfejtését.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.252. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerinti összeg (6) bekezdés alapján történő - a másodfokú eljárásban ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos - mérséklésével megállapított, Áfá-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára való megfizetésére.

A felperesek személyes költségmentességben részesültek, így a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítéletábra a Pp.87. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a pártfogó ügyvéddel eljáró I. r. felperes a fellebbezési eljárásban pervesztesnek minősül.

Győr, 2012. június 4. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: