

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Szöllősi József ügyvéd által képviselt **I. r.** és **II. r. felpereseknek** dr. Czuczai János ügyvéd mint ügygondnok által képviselt **I. r.** és Kisváriné dr. Glózik Anna pártfogó ügyvéd által képviselt **II. r. alperesek** ellen szerződés módosítása és jelzálogjog törlése iránt a Balassagyarmati Városi Bíróságon - megismételt eljárásban - 12.P.21.306/2005. szám alatt indított és másodfokon a Nógrád Megyei Bíróság 2007. március 8-án meghozott Pf.21.279/2006/11. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Nógrád Megyei Bíróság Pf.21.279/2006/11. számú ítéletének az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztató, valamint a felpereseket másodfokú perköltségekben marasztaló rendelkezéseit hatályon kívül helyezi; a Balassagyarmati Városi Bíróság 12.P.21.306/2005/17. számú ítéletének a Nógrád belterület 203/15. hrsz. alatt felvett ingatlant terhelő, a II. r. alperest megillető jelzálogjog törlését elrendelő, a II. r. alperest ennek túrésére kötelező és a Rétsági Földhivatal megkeresésére vonatkozó rendelkezését, továbbá a II. r. alperest 50.000 forint első fokú perköltségben marasztaló rendelkezését helybenhagyja.

A jogerős ítélet egyéb rendelkezéseit nem érinti.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 30.000 (harmincezer) forint másodfokú és 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Az I. r. alperes ügygondnokának másodfokú munkadíját az állam előlegzi. Felhívja a másodfokú bíróságot, hogy intézkedjék dr. Czuczi János ügygondnok másodfokú munkadíjának az ellátmány terhére való kiutalása felől.

Kötelezi az I. és a II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak a Nógrád Megyei Bíróság költségvetési elszámolási számlájára - a bírósági gazdasági hivatal felhívásában közölt módon - 20.000 (húszezer) forint állam által előlegezett költséget.

A felperesek által le nem rótt felülvizsgálati illeték az Állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

1996. október 9-én megkötött adásvételi szerződéssel 1,950.000 Ft vételár megfizetése fejében a felperesek az I. r. alperes részére értékesítették ingatlanukat, majd 1997. október 8-án kötött szerződéssel az I. r. alperes ugyanezen ingatlanra a felpereseknek 1998. február 8-áig - 1,950.000 Ft opciós vételár megfizetése mellett - vételi jogot engedélyezett. Az ingatlant a felperesek továbbra is használták. 1999. május 20-án az I. r. alperes mint eladó F. I-vel és F-né D. E-vel mint állandóvevőkkel, valamint D. F-el mint hasznélvezeti vevővel kötött az ingatlanra adásvételi szerződést. E vevők összesen 1,500.000 Ft erejéig tettek eleget 3,000.000 Ft-ban meghatározott vételár fizetési kötelezettségüknek, majd miután az ingatlanból megtörtént - végrehajtási eljárás során - 2000. március 10-én a felperesek kiköltöztetése, 2000. június 3-ától az ingatlant használták is, és abban beruházásokat eszközöltek. Az 1999. május 20-án megkötött adásvételi szerződés alapján nem került sor bejegyzési kérelem benyújtására a földhivatalhoz figyelemmel arra, hogy 1999-ben a felperesek az I. r. alperes ellen pert indítottak, a vele megkötött adásvételi és opciós szerződések semmisségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt. A Nógrád Megyei Bíróság e peres eljárás során 2003. február 6-án meghozott Pf.20.046/2003/6. számú - a Balassagyarmati Városi Bíróság 8.P.20.433/2002/18. számú ítéletét részben megváltoztató, és a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság által hatályában fenntartott - jogerős ítélet rendelkezései értelmében az 1996. október 9-ei adásvételi szerződés, valamint az 1997. október 8-ai opciós szerződés semmis és kölcsönszerződést leplez, a kölcsönszerződés alapján a felperesek 1,500.000 Ft tőkével és ennek 1996. október 9-től járó

kamataival tartoznak egyetemlegesen az I. r. alperesnek. Az I. r. alperes köteles tőrni az ingatlanon fennálló tulajdonjogának törlését és a felperesek tulajdonjogának visszajegyzését, ugyanakkor az I. r. alperest 1,350.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog illeti meg az ingatlanon.

2003. május 12-én megkötött engedményezési szerződéssel F. I., F-né D. E. és D. F. a felperesekre engedményezték az I. r. alperessel 1999. május 20-án megkötött szerződésből eredő minden - a kifizetett vételárral, az értéknövelő beruházások elvégzésével és az ingatlan tehermentesítésére kifizetett illeték megfizetésével kapcsolatos - követelésüket, utalva arra, hogy megállapodásuk értelmében a felperesek majd részükre értékesítik a perbeli ingatlant.

2003. május 19-én az I. r. alperes mint engedményező és a II. r. alperes mint engedményes kötöttek egymással - közjegyzői okiratba foglalt - engedményezési szerződést. Ebben rögzítették, hogy 1983-ban kötött házasságukat 2001. június 1-jén a bíróság felbontotta. Megállapodtak abban, hogy közös vagyon megosztása címén az I. r. alperes a II. r. alperes részére engedményezi a Nógrád Megyei Bíróság 20.046/2003/6. számú ítélete alapján felpereseket terhelő tartozás megfizetését, valamint az annak biztosítására I. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot figyelemmel arra, hogy az ingatlan vételárát a közös vagyon terhére fizette meg az I. r. alperes és vagyonközösségük megosztása során e körülmény figyelmen kívül maradt.

2003. június 30-án indult a Balassagyarmati Városi Bíróság előtt a jelen felülvizsgálati eljárás alapját képező peres eljárás. A felperesek kérték a Nógrád Megyei Bíróság Pf.20.046/2003/6. számú ítéletével megállapított kamatfizetési kötelezettség mérséklését. Kártérítés címén kérték - a lakáshasználatból való elesésük miatt - 2000. március 10-től kezdődően az alpereseket egyetemlegesen havi 50.000 Ft, továbbá a felperesek által viselt végrehajtási költségek megfizetésére kötelezni. Kérték annak megállapítását is, hogy a felperesek javára megítélt perköltségek, a felpereseket megillető kártérítés és a részükre engedményezett követelések beszámításával megszűnt a II. r. alperes felé fennálló tartozásuk. Erre tekintettel kérték a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését is.

A Balassagyarmati Városi Bíróság megismételt eljárásban meghozott 12.P.21.306/2005/17. számú ítéletében mérsékelte az 1996. október 9-ei - kölcsönszerződésnek minősülő - megállapodásban rögzített kamat mértékét, a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését pedig - arra figyelemmel, hogy a felperesek kölcsöntartozása a többszörös beszámítás miatt 2001. február közepével megszűnt - elrendelte. Figyelemmel arra, hogy a felperesek kártérítési igényéből összesen 1,300.000 Ft beszámítására már nem került sor, az I. r. alperest kötelezte kártérítés címén 1,300.000 Ft és ennek 2002. március 15-től járó

kamata megfizetésére a felperesek javára. A felperesek ezt meghaladó kereseti kérelmét és a II. r. alperes viszontkereseti kérelmét elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperesek kártérítési igénye az I. r. alperessel szemben a Ptk. 336.§-a alapján megalapozott, mert a felperesek az I. r. alperes által kezdeményezett jogi aktus - a kiköltöztetés - miatt estek el ingatlanuk használatától. Mivel azonban a II. r. alperest ezzel kapcsolatban még korábbi házastársi mivoltából adódóan sem terheli felelősség, nem köteles a II. r. alperes kártérítés fizetésére.

A Nógrád Megyei Bíróság az első fokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperesek jelzálogjog törlése iránti keresetét elutasította, és a II. r. alperest terhelő I. fokú perköltség összegét leszállította, egyebekben az első fokú ítéletet helybenhagyta. A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az I. r. alperes által kezdeményezett kiköltöztetésért és az ennek kapcsán felpereseket ért kárért nem terheli felelősség a II. r. alperest, ezért az alperesek egyetemleges marasztalására e körben nincs lehetőség. Ebből viszont arra következtetett, hogy - a II. r. alperes kártérítési felelősségének hiányában - a felperesek javára megítélt havi 50.000 Ft használati díjat sem számíthatta volna be az elsőfokú bíróság az I. r. alperes által a II. r. alperesre engedményezett felperesi tartozásba. Ennek beszámítása hiányában viszont a felperesek kölcsöntartozása még nem szűnt meg, így a kölcsön biztosítékként II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog sem törölhető.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben azt kérték, hogy a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az első fokú ítélet részbeni megváltoztatása mellett az alpereseket egyetemlegesen kötelezze a marasztalási összeg megfizetésére, továbbá rendelje el a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését. Előadásuk szerint mivel a szerződés megkötése idején az alperesek házassági életközössége még fennállt, a szerződésből eredő minden jog és kötelezettség mindkettőjüket illeti, illetve terheli. Az eljáró bíróságok az 1952. évi IV. tv. (Csjt.) 30.§-ában írtak megsértésével jutottak ezzel ellentétes következtetésre. Figyelmen kívül hagyta a jogerős ítélet a Ptk. 329.§-ában írtakat, mert e jogszabályhely értelmében helye van a felperesek kártérítési követelése beszámításának. A nemo plus iuris elvébe is ütközik a jogerős ítéletnek az az álláspontja, hogy a II. r. alperes mindazon követelésre jogosult, amelyek az engedményezés időpontjában az engedményezőt a felperesekkel szemben megillették, de vele szemben ugyanezen jogviszonyból származó ellenköveteléseket már nem lehet érvényesíteni.

A II. r. alperes annak hangsúlyozása mellett, hogy az engedményezésre az I. r. alperest terhelő gyermektartásdíj fizetési

kötelezettség teljesítése helyett került sor, kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A jogerős ítélet a felülvizsgálattal érintett részében az alábbiak miatt nem felel meg a jogszabályoknak.

Alaptalanul hivatkoztak a felperesek felülvizsgálati kérelmükben arra, hogy a jogerős ítélet megsértette a Csjt. 30.§-ának rendelkezéseit. Tény, hogy 1996. október 9-én az alperesek közül csak az I. r. alperes kötött a felperesekkel vevőként ingatlan adásvételi szerződést, az I. r. alperes szerezte meg ennek alapján az ingatlan tulajdonjogát, és senki által nem vitatottan mint az ingatlan tulajdonosa maga kezdeményezte azt a végrehajtási eljárást melynek eredményeképpen az ingatlanból a felperesek kiköltöztetése megtörtént. Az I. r. alperesnek a felperesek kilakoltatását előidéző magatartása viszont nem minősül az Csjt. 30.§-ának rendelkezései alá eső jogügyletnek. A Csjt. 30.§-a arról szól, hogy a közös vagyon tekintetében csak a házastársak közös egyetértésével lehet vagyoni jogi rendelkezéseket tenni és ha csak az egyik házastárs köt a vagyonszövetség fennállása alatt visszterhes ügyletet, főszabályként azt is a másik házastárs hozzájárulásával kötött ügyletnek kell tekinteni. Ez alól kivételt képez, ha az ügyletkötő harmadik tudott, vagy a körülményekből tudnia kellett arról, hogy a másik házastárs az ügylethez nem járult hozzá. Ebből kiindulva szabályozza a Csjt. 30.§-ának (3) és (4) bekezdése az ügyletben részt nem vett házastárs felelősségét. E rendelkezések azonban az egyik házastárs által a vagyonszövetség fennállása alatt megkötött visszterhes ügyletekről szólnak, a felülvizsgálati kérelemmel érintett jogvita tárgyát pedig nem ilyen ügylet képezte. A perbeli esetben az I. r. alperes olyan ingatlannal kapcsolatban indított végrehajtási eljárást, mely az ingatlan-nyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonát képezte, az eljárás bíróságok e magatartást minősítették a felperesek kárát előidéző jogellenes magatartásnak és e magatartás alapulvételével állapították meg az I. r. alperes kártérítési felelősségét. Egyértelmű a bírói gyakorlat atekintetben, hogy az egyik házastárs kártérítési felelősségének fennállása esetén az okozott kár megtérítése a kárt okozó házastársat terheli, azaz a külön vagyon terhének minősül. Az I. r. alperes jogellenes és vétkes magatartásával okozott kárt és azt - és pedig attól függetlenül, hogy a károkozás a házassági együttélés időszaka alatt történt-e - az I. r. alperesnek kell megtérítenie, mert az ő különadóssága. Helyesen foglalt állást tehát mind az első-, mind a másodfokú bíróság abban, hogy a felpereseknek okozott kár megtérítésében az alperesek közül kizárólag az I. r. alperes marasztalható.

Téves viszont a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a felperesek az I. r. alperessel szemben fennálló kártérítési

követelésüket nem számíthatják be abba a tartozásukba, mely az I. r. alperes engedményezése folytán a II. r. alperes felé áll fenn.

A Ptk. 296.§-ának (1) bekezdése értelmében a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését a tartozásába beszámíthatja. A másodfokú bíróság azonban jogsértő módon figyelmen kívül hagyta, hogy a II. r. alperes a felperesekkel szemben fennálló kölcsönkövetelést engedményezés útján szerezte.

A Ptk. 329.§-a határozza meg, hogy az engedményezés az engedményes és a kötelezett jogviszonyában milyen joghatásokkal jár. A Ptk. 329.§ (1) bekezdésének rendelkezése szerint az engedményezés ténye folytán az alanycsere bekövetkezik a jogosult személyében és a követelés ebben az időpontban száll át az engedményesre mint új jogosultra. Az engedményezés folytán az adós az engedményező és az engedményes közötti jogviszony jogcímétől függetlenül kerül az engedménnyel jogviszonyba és ezért nem is hivatkozhat az engedménnyel szemben olyan kifogásokra, amelyek az engedményező és az engedményes közötti ügylettel kapcsolatosak. Felhozhatja viszont a közötte és az engedményező közötti szerződésből eredő kifogásokat és - a Ptk. 329.§ (3) bekezdésének kifejezett rendelkezése szerint - beszámíthatja azokat az ellenköveteléseket is, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek. E jogszabályi rendelkezés szerint tehát a felperesek tartozása szempontjából nem bírhatott jelentőséggel a jogosult személyében bekövetkezett változás, helyzetük nem súlyosbodhatott amiatt, hogy az I. r. alperes a velük szembeni követelését a II. r. alperesre engedményezte. Miután az I. r. alperes 2003. május 19-én engedményezte a II. r. alperesre követelését a felperesek kára pedig 2000. március 10-e és 2003. április 15-e közötti időszakban - kiköltöztetésüktől a Nógrád Megyei Bíróság Pf.20.046/2003/6. számú ítéletének jogerőre emelkedéséig - keletkezett, nem vitatható, hogy kártérítési ellenkövetelésük beszámításának a Ptk. 329.§ (3) bekezdése alapján a II. r. alperessel mint engedménnyel szemben helye volt.

Az eljáró bíróságok majdnem azonos összegben állapították meg a felperesek 1999. május 25-én fennállt tőketartozását, - míg az elsőfokú bíróság szerint ez az összeg 492.907 Ft, a másodfokú bíróság szerint 490.704 Ft volt - és egyetértettek abban, hogy ezt követően a felperesek részéről a kölcsön vonatkozásában törlesztésre nem került sor. Míg azonban az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a felperesek az ingatlanból történő kiköltöztetésük napjától kezdődően a II. r. alperessel szemben fennálló kölcsöntartozásukba beszámíthatták az I. r. alperes által kezdeményezett kiköltöztetés költségeit, valamint a használati díj formájában előterjesztett kártérítési követelésüket, a másodfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontra helyezkedett. A másodfokú bíróság szerint a beszámításnak akadálya van és emiatt nem szűnt meg a felperesek kölcsöntartozása és nem törölhető emiatt a II. r.

alperes javára bejegyzett jelzálogjog sem. A fent kifejtettek szerint azonban a felperesek jogszerűen számíthatták be az engedményező I. r. alperessel szemben fennálló követelésüket a II. r. alperes engedménnyessel szemben fennálló tartozásukba.

A beszámítási jog korlátairól a Ptk. 297.§-a rendelkezik. E jogszabályhely (1) bekezdése ugyan kimondja, hogy nincs helye beszámításnak a szándékosan okozott kár megtérítésére irányuló követeléssel szemben, olyan rendelkezést azonban a Ptk. nem tartalmaz, hogy egy károkozás károsultja nem számíthatná be kártérítési követelését a károkozóval szembeni tartozásába. A II. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmének arra való hivatkozása, hogy az engedményezett követelést tartási célra kapta az I. r. alperestől, nem bír jelentőséggel. Az engedményezéssel a II. r. alperes a kölcsönkövetelés jogosultjává vált. A követelése jogcímén nem változtat az a körülmény, hogy az engedményezővel kötött megállapodás alapján milyen célra kell felhasználnia.

Az első fokú ítélet részletes indokolást tartalmazott azzal kapcsolatban, hogy a kártérítési követelés beszámítása esetén a felperesek kölcsöntartozásának megszűnése bekövetkezett, és ezt a levezetést a Legfelsőbb Bíróság helytállónak tekinti.

Fentiek alapján a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal támadott jogszabálysértő rendelkezését hatályon kívül helyezte és helyette a jogszabálynak megfelelő határozatot hozott a Ptk. 275.§ (4) bekezdése alapján. Felülvizsgálati kérelem hiányában nem érintette a másodfokú ítéletnek az első fokú ítéletet helybenhagyó részét.

A felperesek felülvizsgálati kérelme eredményes volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdés, 78.§ (1) bekezdés és a 8/2002. (III. 30.) IM rendelet alapján kötelezte az alpereseket a felperesek ügyvédi munkadíj formájában felmerült másodfokú és felülvizsgálati perköltségének megfizetésére. Az I. r. alperes ügygondnoka másodfokú munkadíjának előlegezéséről és viseléséről szóló döntés a Pp. 84.§ (4) bekezdésén alapul. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az alperesek személyes költségmentessége folytán az állam terhén marad a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdés és 14. § alapján.

Budapest, 2007. szeptember 25.

*Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró*

A kiadmány hiteléül:

*(Hajdu Mihályné)
bíróági írnok*