

Az ítéltábla dr. Szödényi Zoltán ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Bényi László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **haszonélvezeti jog ellenértéke** iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2011. január 7. napján kelt 4.P.21.516/2010/5. számú ítéletével szemben az alperes által 6. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatva, az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 80.000.- (Nyolcvanezer) forint + Áfa összegre felemeli.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 110.000.- (Egyszáztízezer) forint + Áfa másodfokú perköltséget, az államnak pedig az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 289.200.- (Kettőszáznyolcvankilencezer-kettőszáz) forint feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ezt meghaladóan feljegyzett 4.800.- (Négyezer-nyolcszáz) forint csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében 4.800.000.-Ft és ennek 2003. augusztus 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Előadta, hogy az alperes által értékesített ingatlanon haszonélvezeti joga állt fenn. Az értékesítés érdekében a vevővel szemben hozzájárult a haszonélvezet törléséhez, azonban az alperestől a haszonélvezeti jog fejében sem térítést, sem pedig az újonnan megvásárolt ingatlanból tulajdoni hányadot, illetve haszonélvezeti jogot nem kapott, és az alperes már a lakhatását sem biztosítja, holott abban állapodtak meg, hogy az új lakásban együtt fognak lakni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a haszonélvezeti jogáról a felperes ellenérték nélkül mondott le. A szerződéses nyilatkozatát nem támadta meg, így a bíróságon már igényt nem érvényesíthet. A megtámadási határidő eltelt. A megvásárolt lakásból a felperes önként költözött el, a felek közötti viszony megromlása pedig nemcsak az alperes magatartására vezethető vissza.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek haszonélvezeti jog ellenértéke jogcímén 4.800.000.-Ft-ot és ennek 2007. augusztus 7-től a kifizetésig járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak 288.000.-Ft le nem rótt eljárási illetéket, a felperesnek pedig 30 napon belül 40.000.-Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat. Megállapította, hogy a fentieket meghaladó 192.000.-Ft le nem rótt illeték az állam terhén marad.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az alperes 2/4 arányban volt tulajdonosa a dorogi 876. hrsz.-ú ingatlannak, a felperest pedig holtig tartó haszonélvezeti jog illette meg. Az alperes 2003. május 27-én a tulajdoni illetőségét 16 millió forintért értékesítette. A szerződésben a felperes a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlését kérte. A vételárból az alperes a korábbi tartozását rendezte és telket vásárolt, amelyen építkezni kezdett. A felek nem beszéltek arról, hogy a felépítendő ingatlanon a felperes haszonélvezeti jogot kap-e, és nem beszéltek a haszonélvezeti jog ellenértékéről sem, az azonban egyértelmű volt, hogy a felperes az alperessel és családjával fog lakni.

Az építkezés alatt az alperes házat bérelt, melyben együtt lakott a felperes, az alperes, az alperes gyermeke és az alperes élettársa. Ugyancsak együtt költöztek be a felépült házba is, azonban a viszonyuk megromlott, a felperes 2007. augusztus 6-án elköltözött.

Az ítéleti tényállás szerint a felperes 2007 őszén levelet intézett az alperes akkori élettársához (jelenlegi férjéhez), melyben 8 millió forint megfizetésére hívta fel az alperest. Az alperes a 2007. október 11-én kelt levelében a 8 millió forint heteken belüli megfizetését ígérte.

A bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a haszonélvezeti jog vagyoni értékű jog, az újonnan épített ingatlanra a felperes javára haszonélvezeti jogot nem jegyezték be, az alperes úgy jutott a dorogi ingatlan vételárához, hogy abból a haszonélvezeti jog ellenértékét nem számolták le, azaz azt a felperes nem kapta meg. A felek személyes meghallgatásából és a szerződést készítő ügyvéd tanúvallomásából nem lehetett megállapítani, hogy a felperes az alperessel szemben is lemondott volna a haszonélvezeti jog ellenértékéről. Ilyenről az okiratszerkesztő ügyvéd előtt sem beszéltek, ugyanakkor az ügyvéd tanúvallomása szerint is egyértelmű volt, hogy az új házba együtt fognak költözni, a felperesnek biztosított lesz a lakáshasználata. A Ptk.207. § (4) bekezdése szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. A haszonélvezeti jog törléséhez való hozzájárulással a jog ellenértékéről, mint ellenszolgáltatásról a felperes nem mondott le, a vételár felosztása pedig nem az eladó és a vevő közötti szerződésre tartozik (BH.1995.701. számú jogeset). Ennek megfelelően az adásvételi szerződés az eladó és a haszonélvező viszonylatában etekintetben nem tartalmazott rendelkezést, így a felperesnek a haszonélvezeti jog törlésével kapcsolatos nyilatkozatát nem kellett a jogérvényesítés érdekében megtámadnia.

A bíróság álláspontja szerint a 8 millió forint megfizetését vállaló alperesi nyilatkozat a Ptk.242. § szerinti tartozás elismerésnek minősül, amely egyúttal az elévülést is megszakította.

Az alperes fellebbezése az ítélet részbeni megváltoztatására, a kereset teljes elutasítására irányult. Álláspontja szerint az ítélet mind a tényállás, mind pedig a jogi indokolás tekintetében megalapozatlan. Tévesen minősítette az elsőfokú bíróság az alperes levelét tartozáselismerésnek. A felperes nem az alperestől, hanem akkori élettársától kért 8 millió forintot. Az alperesi válaszlevél nem nevesíti a tényleges fizető személyét, azaz a saját személyében az alperes nem vállalt fizetési kötelezettséget.

Az elsőfokú ítélet nem tartalmaz megfelelő indokolást tekintetben, hogy milyen bizonyítékok igazolják a felperes ellenértékre vonatkozó jogosultságát.

Hangsúlyozta, hogy a felperes a helyzet teljes és maradéktalan ismeretében mondott le haszonélvezeti jogáról, ezt alátámasztja az is, hogy az igénye érvényesítéséig hosszú idő telt el. A felperes által is ismert körülmények kizárják, hogy a szerződés aláírásakor tévedésben lett volna. Mindemellett ez esetben is meg kellett volna támadnia a nyilatkozatát, ezt azonban elmulasztotta.

A felperes csatlakozó fellebbezésében a javára megítélt elsőfokú perköltség összegét 240.000.-Ft + áfa összegre kérte felemelni. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az eredeti kereseti kérelemhez képest 60 %-ban pernyertesnek minősülő felperes esetében indokolatlanul alacsonyan, a pertárgyértéknek 1 %-át sem elérő összegben állapította meg az ügyvédi munkadíjat. Az irányadó rendeletben foglalt mérséklés feltételei nem állnak fenn.

A fellebbezési ellenkérelme az alperes által támadott ítéleti rendelkezés helybenhagyására irányult.

A felperes csatlakozó fellebbezése részben alapos, míg az alperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű, logikai ellentmondástól mentes mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével az ítélet tábla egyetért, annak indokait azonban részben, az alábbiak szerint kiegészíti:

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokai maradéktalanul helytállóak annak megállapítását illetően, hogy a felperes a haszonélvezeti jogának ellenértékéről az alperessel szemben nem mondott le, az ingatlan-nyilvántartási törlésre irányuló nyilatkozata csupán a vevő felé irányult, rendeltetése pedig az volt, hogy az ezen teherrel mentessé váló ingatlan értékesítése során magasabb vételárat érjenek el.

Mind a felek nyilatkozatai, mind pedig a tanúvallomások (többek között az alperes gyermeke és házastársa vallomása) alapján kétséget kizáróan megállapítható a felek azon korabeli szándéka, hogy az újonnan megépített ingatlanban együtt fognak lakni. Nem vitatott az sem, hogy a dorogi ingatlan vételára (melynek részét képezte a felperes haszonélvezeti jogának, mint vagyoni értékű jognak az ellenértéke is) az esztergomi ingatlan megvásárlásának, illetve felépítésének érdekében került felhasználásra. A fenti körülmények értékelésével tehát megállapítható, hogy a felek között részben szóban, részben ráutaló magatartással olyan megállapodás jött létre, amelynek értelmében a felperes a holtig tartó haszonélvezeti joga ellenértékét a lakhatásának biztosítása ellenében az alperes rendelkezésére bocsátotta.

Ezen - a fenti tartalmából kifolyólag és a Ptk.201. § (1) bekezdésében megfogalmazott vélelemnek megfelelően visszterhes - szerződés azonban csupán részben ment teljesedésbe, ugyanis a felek kapcsolatának megromlása a felperes 2007. augusztus 6-i elköltözéséhez vezetett. A felek egyezően adták elő, hogy már egyikük sem szándékozott a későbbiekben a lakhatás biztosításában meghatározott szolgáltatás további nyújtására, illetve igénybevételére. Megállapítható tehát, hogy a szerződés a felek ráutaló magatartással kifejezésre juttatott egyező akaratából megszüntetésre került.

A szerződés megszüntetése esetén a Ptk.319. § (2) bekezdése szerint a már teljesített pénzbeli szolgáltatások ellenszolgáltatással nem fedezett része visszajár. A felek között tehát ezen jogszabályi rendelkezés szerint van helye elszámolásnak. A felperesi haszonélvezeti jog ellenértékének a lakhatás 2007. augusztus 6-ig való biztosításával nem fedezett részét az alperes köteles a felperesnek megfizetni. Ez teremti tehát meg a felperes követelésének a jogcímét.

Az alperes fentiek szerinti kötelezettségének összecszerűsége tekintetében pedig irányadó az alperes 2007. október 11. levelében foglalt nyilatkozata, melyet az elsőfokú bíróság helytállóan minősített a Ptk.242. § szerinti tartozáselismerésnek. A nyilatkozatot - függetlenül attól, hogy azt kinek címzett felperesi levélre tette - az alperes intézte a saját nevében, írásban a felperesnek címezve, tartalma szerint pedig az ott meghatározott összeg erejéig való tartozáselismerésnek felel meg. A fellebbezésben hivatkozottakkal szemben az alperes az elsőfokú eljárás során maga is elismerte, hogy a saját nevében tette a 8 millió forint megfizetése iránti nyilatkozatát (P.21.765/2009/8. számú jegyzőkönyv).

A nyilatkozat tartozáselismerésnek minősül, erre figyelemmel az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen. Erre a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az elsőfokú bíróság az alperest figyelmeztette (P.21.516/2010/2. számú jegyzőkönyv), az alperes azonban a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes elévülési kifogása ugyancsak alaptalan. Az alperes 2007. október 11-i tartozáselismerő nyilatkozata a Ptk.327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakítja, erre helyesen utalt az elsőfokú ítélet, mindemellett kiemeli az ítéletábra azt is, hogy a felperes Ptk.319. § (2) bekezdésén alapuló követelése a kifejtettekre figyelemmel a szerződés megszüntetésével, tehát 2007. augusztus 6-át követően vált esedékessé, így a követelés elévülése a Ptk.326. § (1) bekezdése értelmében csupán ekkor kezdődött meg.

A fentebb kifejtettek figyelembevételével tehát a leszállított kereseti kérelem tőkeösszege és kamatai tekintetében megalapozott az elsőfokú bíróság alperest marasztaló ítéleti rendelkezése.

A felperes csatlakozó fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy az eredeti kereseti kérelemhez képest 60 %-ban minősül pernyertesnek. Ez azonban egyben azt is jelenti, hogy az alperes 40 %-ban pernyertesnek tekinthető. A feleknek tehát a pernyertességük arányában járna egymással szemben a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja szerint 400.000.-Ft + áfa összegben megállapítható elsőfokú ügyvédi munkadíj. Ezen igények egymásba történő beszámításával a felperes 80.000.-Ft + áfa ügyvédi munkadíjra tarthat igényt az elsőfokú eljárás tekintetében. A csatlakozó fellebbezésben meghatározott 240.000.-Ft + áfa ügyvédi munkadíj megállapítására csupán akkor lenne az irányadó rendelet

szerint lehetőség, ha a felperes eredetileg is 4.800.000.-Ft iránt érvényesített volna követelést.

A fentiekén túl azonban helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a rendelet szerint megállapítható ügyvédi munkadíj mérséklésének a 3. § (6) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn, alacsonyabb ügyvédi munkadíj megállapítása nem indokolt, ezirányú rendelkezésének az elsőfokú bíróság a 3. § (6) bekezdésének utolsó mondatában foglaltakkal szemben indokát nem adta.

A kifejtettkre figyelemmel az ítéletábra a Pp.253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta, míg az alperest a felperes javára ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezését részben megváltoztatta.

Az eredménytelen alperesi fellebbezéssel kapcsolatosan felmerülő perköltséget (feljegyzett illeték és felperesnek járó ügyvédi munkadíj) teljes egészében, míg a csatlakozó fellebbezéssel felmerülő perköltséget részben az alperes tartozik viselni. Köteles tehát megfizetni az államnak 288.000.-Ft feljegyzett fellebbezési és 1200.-Ft feljegyzett csatlakozó fellebbezési illetéket, továbbá a felperesnek a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított, és a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan a (6) bekezdés szerint mérsékelt 110.000.-Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget. A további 4.800.-Ft feljegyzett csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket a felperes személyes költségmentességére figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján az állam viseli.

Győr, 2012. január 9. 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: