

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.043/2017/5.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Dénes Rajmond bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Varga Ákos ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Bravics Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Bravics Vera ügyvéd

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
 felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Törvényszék
 2.Pf.21.522/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 Járásbíróság
 50.P.24.189/2015/27.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 1.125.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes tulajdonában állt B., 14360/1 helyrajzi szám alatti ingatlanra két lakóegység került felépítésre és az ingatlant 60.785 CHF és járulékai erejéig a C. Zrt. javára bejegyzett jelzálogjog terhelte. Az ingatlanokon található felépítményeket az alperes fiának a cége építette és abból eredően elszámolási vita keletkezett a cég és a felperes között. A felperes 2011. január 11-én eladta az ingatlanon található egyik lakóegységet – az annak megfelelő 162/1107 tulajdoni illetőséggel – 19.000.000 forint vételáron az M. Kft. részére. Megállapodtak, hogy az utolsó vételárrész 11.500.000 forint, amelyet a vevő oly módon teljesít, hogy abból tehermentesíti a jelzálogjog alól az ingatlant. Az adásvételi szerződés alapján bejegyzésre került a vevő tulajdonjoga, a vevő azonban az ingatlant nem tehermentesítette, majd 2011. március 16-án, 25.000.000 forint vételáron, eladta azt az N. Kft.-nek. A szerződés értelmében az utolsó vételárrész oly módon kerül kifizetésre, hogy a 11.500.000 forintból a vevő tehermentesíti az ingatlant. A tehermentesítésre ekkor sem került sor, majd az N. Kft. 2011. december 19-én 25.000.000 forintért eladta az ingatlan tulajdoni hányadot az alperesnek. A szerződés szerint az utolsó vételárrész ugyancsak 11.500.000 forint volt azzal, hogy azt a vevő oly módon teljesíti, hogy abból az ingatlant tehermentesíti. A vevők tulajdonjoga a szerződések alapján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. 2011. március 18-án az M. Kft. úgy nyilatkozott, hogy a vevőjével szemben semmilyen követelése nincs és lemond az ingatlannal kapcsolatos minden jogáról. 2013. április 11-én a felperes eladta a másik lakóegységet és az ingatlan annak megfelelő 945/1107 tulajdoni hányadát, 12.000.000 forint vételáron az alperesnek. A szerződés értelmében az ingatlant terhelő jelzálogjogot a vevő a vételárból egyenlíti ki és így teher nélkül szerzi meg az ingatlant. Az alperes a vételárból a szerződésnek megfelelően az ingatlant tehermentesítette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében – jogalap nélküli gazdagodás jogcímén – kérte kötelezni az alperest 11.500.000 forint és járulékai megfizetésére. Keresetét arra alapította, hogy az alperes úgy jutott tehermentes ingatlanhoz, hogy az egyes lakóegység 11.500.000 forintos vételár-részletét – amely az ingatlan tehermentesítéséhez volt szükséges – nem fizette ki.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet

indokolása szerint a felperes által a követelése alapjául megjelölt jogcím, a jogalap nélküli gazdagodás, szubszidiárius szabály és akkor állapítható meg annak fennállta, ha a más rovására vagyoni előnyhöz jutott félnek nincsen olyan jogcíme, ami az előny megtartására jogosíthatná. Az eljárás során a felperes az ez irányú tájékoztatás és figyelmeztetés ellenére nem bizonyította, hogy az alperes az ő rovására jogcím nélkül vagyoni előnyhöz jutott volna. Az M. Kft. ügyvezetője a vevőjével, az N. Kft.-vel szemben a 11.500.000 forintos vételárrész érvényesítéséről kifejezetten lemondott. A 11.500.000 forint az N. Kft. és az alperes szerződésében is a tehermentesítéshez szükséges összeg volt, amelynek a kifizetésének hiányában az alperes jelzáloggal terhelt ingatlant szerzett. A peres felek ezt követően a második lakóegység vonatkozásában megkötött 2013. április 11-ei adásvételi szerződésben úgy rendelkeztek, hogy az alperes az általa fizetendő vételárból köteles a tehermentesítésre, amely kötelezettséget a szerződésnek megfelelően teljesítette. A szerződést készítő ügyvéd, valamint B-né Á. N. és B. M. tanúk egybehangzóan erősítették meg az alperesnek azt az előadását, amely szerint ezzel a szerződéssel a felek a teljes ingatlan tekintetében elszámoltak és egymással szembeni további követelésük nem volt.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira hivatkozással hagyta helyben. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemelte, hogy a peres felek között jogviszony a második lakóegységre jött létre, az arra vonatkozó szerződésben pedig az alperes vállalta a teljes ingatlant terhelő jelzálogjog alóli tehermentesítést. Az ezt meghaladó vételár részlet a felperes részére kifizetésre került és az ingatlant tehermentesítették. Hangsúlyozta, hogy az alperes jogalap nélkül nem gazdagodott, a jelzálogjog a szerződés megkötésekor fennállt és az egész ingatlant terhelte. Amennyiben a felperes nem ilyen tartalommal kívánt volna szerződni a második lakóegység vonatkozásában, akkor a szerződés keretében érvényesíthette volna az alperessel szembeni igényét.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát. A felülvizsgálati kérelem indokolásában előadta, hogy a jogerős ítélet megalapozatlan és az sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ában foglaltakat, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó rendelkezéseit. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a másodfokú bíróság kifejtette ugyan, hogy a felperesnek milyen módon

kellett volna a második lakóegység tekintetében az alperessel az adásvételi szerződést megkötnie, de nem adta indokát, hogy milyen adatok alapján tudta megállapítani, hogy mi volt e tekintetben a felek szerződéses akarata. A felperes csak az akkori aktuális gazdasági szükségletei alapján ment bele abba a megoldásba, hogy a második lakóegység vételárából tehermentesíti az ingatlant. Egyéb megállapodást a szerződés nem tartalmaz, márpedig ha a felek egymással valamilyen módon el kívántak volna számolni, akkor ezt a szerződésben rögzíteniük kellett volna. Mindez a felperes számára azt jelenti, hogy figyelmen kívül hagyták az eljáró bíróságok azt a körülményt, amely szerint az adásvételi szerződések az adott vételár megfizetésére vonatkoztak. Az már egy más kérdés, hogy a vételár kifizetésének a módját, azt, hogy az egyes vételár-részleteket milyen célra kellett volna fordítani, a szerződések eltérően szabályozták. A peres felek közti szerződés megkötésének időpontjában az M. Kft., csakúgy mint az N. Kft. még működött, így semmilyen akadálya nem lett volna annak, hogy az alperes olyan helyzetbe hozza az M. Kft.-t, hogy teljesítsen a felperes részére. A vételár követelést egyébként a felperesnek az M. Kft.-vel szemben kellett volna érvényesítenie. Az adásvételi szerződésben a felperes a tulajdonjog átruházására, az alperes a vételár megfizetésére vállalt kötelezettséget, az akaratuk csak így értelmezhető, az már csak hozadéka volt az első szerződésnek, hogy megszűnjön a felperes hitelszerződésből fennálló kötelezettsége és az ingatlan tehermentessé váljon. Közömbös, hogy ekkor az ingatlannak az alperes már társtulajdonosa volt, mert a tehermentesítéssel az első számú lakás szintén szabadult volna a jelzálogjog teher alól, holott annak a vételára nem került kifizetésre, annak tulajdonosa így ez esetben szintén jogalap nélkül gazdagodott volna. Peradat, hogy a második lakóegység vonatkozásában a felek közt nem volt elszámolásra váró kérdés, ezt a tanúbizonyítás is megerősítette, ami ellentmond a jogerős ítéletben foglaltaknak. Nem adnak számot az ügyben meghozott ítéletek arról, hogy mi történt az első számú lakóegység vételárával, mert azt az alperes nem fizette meg teljes egészében, a vételárnak az a része ugyanis, amelyet a felperes a tehermentesítésre használt volna fel, nem került megfizetésre. Éppen ezért került sor az alperessel szemben a kereset előterjesztésére, mert ő volt az a személy, akinél így az adásvételi szerződések legvégén a vagyoni előny jelentkezett. Iratellenes és ellentmondásos a jogerős ítélet azért is, mert nem állapítható meg, hogy milyen alapon és összecszerűségben keletkezhett az alperesnek elszámolási igénye a felperessel szemben.

- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljárás bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg, és helyes az arra alapított érdemi döntésük is. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] Az eljárás során a felperesnek - az elsőfokú bíróság által leírtaknak megfelelően - a kereset megalapozottságához azt kellett volna bizonyítania, hogy az alperes az ő rovására jogalap nélkül jutott vagyoni előnyhöz. [rég. Ptk. 361. § (1) bekezdés] Ezt a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján a felperes igazolni nem tudta, ezért ez okból az ítélet jogszabályba ütköző volta nem volt megállapítható.
- [11] A vagyoni előny a felperes álláspontja szerint úgy jelentkezett, hogy az alperes tehermentes ingatlan tulajdonjogához jutott hozzá annak ellenére, hogy az első lakrész vételárát nem fizette ki.
- [12] A peres felek közt létrejött szerződésből megállapíthatóan a felperes kifejezetten vállalta - közömbös, hogy milyen okból - az ingatlan tehermentesítését az alperes által fizetett vételárból. Ezzel kapcsolatosan semmilyen további igényt az alperessel szemben az adásvételi szerződésben nem fogalmazott meg és a saját előadása szerint sincs ebből a szerződésből eredően az alperessel szemben egyéb követelése. A tehermentesítésre tehát a felek szerződése alapján került sor és ebből az következik, hogy az alperes az által, hogy tehermentes ingatlanhoz jutott, jogalap nélkül nem gazdagodhatott. Ezt a szerződést a felek egyike sem támadta meg és nem nyilatkoztak úgy, hogy abból eredően egymással szemben bármilyen igényük lenne.
- [13] A peres felek jogviszonyban csak a második lakóegység tekintetében megkötött adásvételi szerződés alapján álltak. Az első lakóegység vonatkozásában jogviszonyban nem voltak, azt a felperes az M. Kft.-nek adta el, és azt az alperes később az N. Kft.-től vásárolta meg. A felperes és a vevője közt létrejött szerződés szerint a vételár egy részét a vevőnek olyan módon kellett volna teljesítenie, hogy abból az ingatlant tehermentesíti. Ez nem történt meg, de ezt a körülményt az eljárás bíróságok a súlyának megfelelően értékelték is. A felperesnek ugyanis ennek alapján lett volna lehetősége a nem teljesítése folytán követelnie az adósától, az M. Kft.-től a szerződés teljesítését, amelyre azonban az eljárás adatai alapján nem került sor. A felperes vagyoni hátránya tehát kifejezetten abból eredt, hogy a vevője a neki járó vételárát nem fizette meg, a megkötött adásvételi szerződést megszegte. Ez a vevő nem az alperes volt, így a felperes és a vevője közötti jogviszony az alperes szempontjából közömbös, mint ahogyan közömbös az is, hogy a

felperes a felek közti adásvételi szerződés megkötésekor reménykedett-e még abban, hogy az M. Kft. majd kifizeti a vételár hátralékot. Nem érthető, hogy az alperesnek miért kellett volna „olyan helyzetbe hoznia” az M. Kft., hogy az teljesíthessen, hiszen az alperes az M. Kft.-vel semmiféle jogviszonyban nem állt. Közömbös az alperes szempontjából ennek megfelelően az is, hogy a felperes milyen feltételekkel és kinek adta el az első lakóegységet, amelyet ezt követően ő egy másik Kft.-től vásárolt meg.

- [14] Az alperesnél jelentkező vagyoni előny - amennyiben állt fenn ilyen - abból eredt, hogy nem kellett kifizetnie a teljes vételárat az eladó, N. Kft. részére. Ennek oka az volt, hogy azt az N. Kft. nem igényelte tőle, így ezzel a pénzüsszeggel az alperes nem a felperes, hanem az N. Kft. rovására gazdagodhatott, de nem jogalap nélkül, hanem a megállapodásuk alapján.

[15] Megállapítható volt a peradatokból, hogy a felperes mulasztott akkor, amikor a vételár iránti követelését nem érvényesítette az M. Kft.-vel szemben, ezzel a perrel pedig ennek a mulasztásának a következményeit szerette volna az alperesre hárítani. Ez azonban a jogalap nélküli gazdagodás iránti követelését nem alapozta meg, így helyesen került sor a kereset elutasítására.

- [16] Az előzőekben leírtaknak megfelelően nem volt jelentősége annak, hogy a felperes miért nem lépett fel a követelésével az M. Kft.-vel szemben. Lehetett egyébként ennek oka az is, hogy a felek között volt valamiféle elszámolási viszony és ez volt az alapja annak, hogy a felperes nem követelte ezt a pénzt a vevőjétől, nem volt kizárt tehát, hogy a peres felek az adásvételi szerződéssel zárták le a jogviszonyukat. Az előzőekben kifejtettek alapján azonban mindez közömbös, mert az, hogy a felperes nem követelte a neki járó vételárat, nem vezethet ahhoz, hogy az alperes jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére legyen kötelezhető. A Kúria kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, így a döntését a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [18] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az alperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított, és a 4/A. § (1) bekezdése

szerint ÁFA-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

- [19] A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [20] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. április 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Dénes Rajmond s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző