

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.254/2009/3.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bors Erika ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Horváth Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt a Pécsi Városi Bíróságnál 13.P.20.605/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 3.Pf.20.669/2008/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a tulajdonában álló d.-i ingatlant el kívánta adni. Az értékesítéssel kapcsolatos ügyek intézésével fiát, dr. Z. T.-t bízta meg.

A felperes fia üzleti kapcsolatban állt Sz. J.-vel, aki pénzügyi elszámolás keretében az ingatlant meg akarta szerezni oly módon, hogy a vevő élettársa, J. Sz. lesz.

Az alperes ingatlanközvetítői tevékenysége folytán megismerkedett Sz. J.-vel, aki a tudomására hozta, hogy a perbeli ingatlan eladó. Az alperes ingatlant el akarta adni, ezért elhatározta, hogy megveszi a perbeli ingatlant. A 2003. április 28. napján kelt szándéknyilatkozatban rögzítette, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni Sz. J. közvetítésével.

A felperes az ingatlan kulcsát J. Sz.-nek adta át, tőle az az alpereshez került. Az alperes élettársával és gyermekével 2003. májusában beköltözött a perbeli ingatlanba. Ezt követően az alperes Sz. J.-nek, valamint az érdekkörébe tartozó D. Kft.-nek különböző pénzfizetéseket teljesített. Sz. J. pedig a felperes megbízottjának dr. Z. T.-nek fizetett ki pénzüsszegeket.

A felperes és fia a szomszédától értesültek arról, hogy az ingatlanba az alperes beköltözött. Az alperes élettársa javaslatára az ingatlan használatáért havi 50 000 forint megfizetését vállalta azzal, hogy amennyiben az ingatlant az alperes veszi meg, a bérleti díj a vételárba beszámít.

A felperes és az alperes között adásvételi szerződés nem jött létre. A felperes fiának ráhatására az alperes és családja az ingatlanból 2004. október végén kiköltözött. Ezt követően a felperes 2004. november 17-én J. Sz.-szel kötött adásvételi szerződést, melyet később felbontottak a felperes az általa felvett vételárat J. Sz.-nek visszafizette és az ingatlant másnak értékesítette.

A felperes keresetében az alperes kötelezését kérte 2003. június 1-jétől 2004. október végéig havi 50 000 forint, összesen 800 000 forint bérleti díj megfizetésére azzal, hogy az első havi bérleti díjat az alperes kiegyenlítette.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy a felperessel, illetve megbízottjával bérleti szerződést kötött volna. Állította azt is, hogy csak 2003 augusztusában költözött az ingatlanba és onnan 2004 április elején elköltözött. Az alperes viszontkeresetében a felperes kötelezését kérte 3 700 000 forint és kamatainak a megfizetésére arra hivatkozva, hogy az általa Sz. J.-nek kifizetett összegeket Sz. J. a felperes megbízottja részére átadta, az adásvételi szerződés közte és a felperes között nem jött létre, ezért az eredeti állapot helyreállítása, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén az összegre igényt tart.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy az alperestől bármilyen összeget is átvett volna. Jogalap nélkül sem gazdagodott, ha gazdagodott is, az adásvételi szerződés felbontása folytán a J. Sz.-től átvett összegeket neki visszafizette. Így a gazdagodástól elesett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében arra kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 800 000 forintot és ezen összeg különböző időpontoktól járó kamatait. Az alperes viszontkeresetét elutasította. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Jogerős ítéletében a bíróság megállapította, hogy az alperes gyermekével és élettársával 2003 május végétől 2004 október végéig lakott a perbeli ingatlanban. Az alperes a felperes fiával szóban bérleti szerződést kötött, melyet bizonyít, hogy egy havi bérleti

díjat kifizetett és maga sem vitatta azt a megállapodást, hogy amennyiben az ingatlant megveszi, a bérleti díj a vételárba beszámít. Az alperes igaz, hogy a bérleti szerződés megkötésébe nem akart beleegyezni, azonban az ingatlanban maradt anélkül, hogy a tulajdonossal adásvételi szerződést kötött volna. A bérleti szerződés létrejötté tehát megállapítható volt, melyet az alperes élettársának, A. Cs.-nek a tanúvallomása is igazolt.

Az alperes viszontkeresetével kapcsolatban megállapította, hogy az alperes a felperesnek, illetve megbízottjának vételárrészletet nem fizetett. A kifizetéseket megbízottjának, Sz. J.-nek, illetve a D. Kft.-nek teljesítette. Sz. J. az alperestől kapott pénzzel nem számolt el és az sem zárható ki, hogy azokat sajátjaként használta fel. Erre banki átutalások is utalnak. A felek között az ingatlan megvásárlására érdemi tárgyalás nem volt, közöttük olyan előszerződés vagy szerződés nem jött létre, melynek érvénytelenségét vizsgálni lehetett volna. A J. Sz.-szel kötött adásvételi szerződés felbontásra került, a felperes az átvett vételárat visszafizette, így jogalap nélkül sem gazdagodott.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, a kereset elutasítása és viszontkeresetének való helytadás érdekében - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy mind az első, mind a másodfokú bíróság kirívóan okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat és ennek folytán helytelen jogi következtetésre jutott. A felperes keresetében foglaltakat a bizonyítás anyaga nem támasztja alá, így helytelenül állapította meg a bíróság, hogy havi 50 000 forint bérleti díjban a felperessel megállapodott volna. A per során a felperes úgy nyilatkozott, hogy a kulcsot Sz. J.-nek adta át és vele állapodott meg a bérleti díjban.

A bérleti szerződés megkötéséhez nem járult hozzá, a bérleti díjban legfeljebb A. Cs. állapodhatott meg dr. Z. T.-vel. A felperes a kiköltözését követő három év elteltével indított pert. Ez is azt támasztja alá, hogy bérleti szerződésről nem volt szó, az ingatlanban jogszerűen lakott, mert a kulcsot megkapta Sz. J.-től. Amennyiben A. Cs. vallomása elfogadható, abból az állapítható meg, hogy ő és dr. Z. T. beszéltek bérleti díjról, melyet azonban nem fogadott el. A szerződés így A. Cs.-vel jött létre.

Kifejtette továbbá, hogy az általa átutalt vételárrészletek még ugyanazon a napon továbbutalásra kerültek dr. Z. T. részére. Nem tisztázott, hogy a J. Sz.-szel kötött szerződés felbontásakor a felperes mennyi pénzt fizetett vissza, így a gazdagodástól elesett-e. Ennek bizonyítása a felperest terhelte volna. Az átadott vételárrészletek tőle származnak. Szó volt arról, hogy megveszik az ingatlant, Sz. J. pedig szóbeli meghatalmazással rendelkezett a

közvetítésre, ily módon a meghatalmazás a felperes részéről is megvolt. Az átadott vételárrészletek tőle származnak, ezért azt a felperes köteles visszafizetni.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Felülvizsgálati kérelmében az alperes lényegében a jogerős ítéletben a bizonyítékok értékelése alapján megállapított tényállást vitatta. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Az adott esetben ez nem állapítható meg. Jogerős ítéletében a bíróság a tényállást a bizonyítékoknak Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével megalapozottan - iratellenesség vagy okszerűtlen mérlegelés nélkül - állapította meg és az így megállapított tényállásból levont jogi következtetések is helytállóak.

Jogerős ítéletében a bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes képviselője és az alperes között megállapodás jött létre arról, hogy az alperes havi 50 000 forint ellenében használhatja a perbeli ingatlant azzal, hogy amennyiben később azt megveszi, a bérleti díj a vételárba beszámít. A per során az alperes maga adta elő (8. sorsz. jkv.), hogy valóban volt szó bérleti díjról, amikor hárman, Z. T. és A. Cs. is jelen voltak, de ő ellenezte a bérleti díjat. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes ennek ellenére az ingatlanban maradt. A Legfelsőbb Bíróság utal arra, hogy amennyiben a felek között a bérleti szerződés létrejött nem lett volna megállapítható, az alperes akkor is tartozna használati díjat fizetni a felperesnek, mert az ingatlanban bent lakott. Olyan körülményre a per során az alperes sem hivatkozott, amely ingyenes használatát megalapozta volna.

Jogerős ítéletében a bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy az alperes az általa állított vételárrészleteket nem a felperesnek, hanem Sz. J.-nek fizette ki. Ezt a jogerős ítéletben hivatkozott dr. Y. Y. ügyvéd felszólító levele, valamint az alperesnek a felperes képviselőjéhez 2006. augusztus 2-án kelt válaszlevele is bizonyítja, amely szerint a vételárelőleget Sz. J.-nek fizette meg. A felperes és az alperes között a perbeli ingatlan eladására olyan megállapodás nem jött létre, melynek alapján az alperes bármilyen összeget is megfizetett volna a felperesnek. Az nem vitásan megállapítható, hogy Sz. J. bizonyos összegeket a

felperes megbízottjának utalt át, az alperes azonban nem bizonyította (Pp. 164. § (1) bekezdés), hogy Sz. J. ezeket az összegeket mint az alperes által fizetett vételárrészleteket juttatta el a felpereshez, illetőleg a képviselőjéhez. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra a lehetőségre, mely szerint az sem zárható ki, hogy az alperestől átvett pénzüsszegeket Sz. J. saját, illetve élettársa vásárlásához sajátjaként felhasználta. Helytálló az a megállapítás is, hogy a felperesnek, illetve megbízottjának nem lehetett tudomása arról, hogy bizonyos pénzüsszegek az alperestől származtak.

A Legfelsőbb Bíróság még utal arra is, hogy az ingatlanforgalmazással foglalkozó alperesnek tudnia kellett, hogy adásvételi szerződést az ingatlan tulajdonosával köthet és a vételárelőlegek is őt illetik meg. Annak kockázatát, hogy megbízott Sz. J. közvetítésében, neki kell viselnie.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesnek költsége nem merült fel, ezért arról a Pp. 270. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 75. § (1) bekezdés szerint nem kellett rendelkezni.

Az alperes költségmentessége folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján.

, 2009. szeptember 8.

Dr. Wellmann György sk a tanács elnöke, Dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.