

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Ifkovics József Ügyvédi Iroda (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 9.; ügyintéző: dr. Ifkovics József ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az Osztrovicsné dr. Lukács Julianna (1162 Budapest, Fürge u. 19.) ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen vételár elszámolása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. május 5. napján meghozott 11.P.25.424/2009/7. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 6.800.000 (hatmilliónyolcszáz ezer) forintot és ezen összegnek 2005. november 16. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát, továbbá 600.000 (hatszáz ezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget. Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 816.000 (nyolcszáz tizenhat ezer) forint le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 6.800.000 forint és ezen összeg törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy az alperes kizárólagos tulajdonában állt az az öröklakás ingatlan, amelynek egészét az ő javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhelt. A 2005. augusztus 10-én megkötött adásvételi szerződésben, mellyel közösen értékesítették az ingatlant, őt haszonélvezeti jogot eladóként, az alperest eladóként jelölték meg. A teljes vételár 39.000.000 forint volt, de a szerződésben azt nem határozták meg, hogy ebből mennyi a tulajdonjog és mennyi a haszonélvezeti jog ellenértéke. A vevő által három részletben hiánytalanul megfizetett vételárat az

alperes vette át, aki nem számolt el felé a haszonélvezeti jog ellenértékével. Többszöri felszólítása után mindössze kétszer 500.000 forintot, azaz összesen 1.000.000 forintot fizetett meg a részére.

Érvelése szerint az alperes a Ptk. 365. §-a és 474. §-a értelmében az átvett vételárból köteles megtéríteni haszonélvezeti joga ellenértékét, melynek az Illetéktörvény 72. §-a szerint számított összege 7.800.000 forint. Ebből az alperes 1.000.000 forintot már megfizetett, így további 6.800.000 forint tartozása áll fenn, amit a törvényes mértékű késedelmi kamatokkal megnövelve köteles teljesíteni. A kamat esedékességét a letéti szerződéshez csatolt bejegyzési engedély vagy részátvételi elismervény időpontjával, illetve ezek hiányában a szerződésben meghatározott utolsó részlet teljesítési határidejével egyezően kérte megállapítani. Másodlagosan a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira is hivatkozott.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Állítása szerint a szerződés aláírásakor a felperes a jelenlévő ügyintéző ügyvédek és a többi társtulajdonos eladó előtt kijelentette, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékére nem tart igényt, e jogáról ingyenesen lemond. Az alperes e lemondást azzal magyarázta, hogy a perbeli szerződéssel eladott lakáshoz a felperesnek soha nem volt köze, mivel annak vételárát ő és a férje fizette ki, amikor megvásárolták azt az önkormányzattól. Abban az időpontban ugyanis édesanyja (a felperes azóta elhunyt felesége) volt az önkormányzati bérlakás főbérelője. Tagadta, hogy az 1.000.000 forintot a felperes felszólítására fizette meg, nyilatkozata szerint azt önkéntes anyagi támogatásként a felperesi lakóházba történő gázbevezetésre és tetőfelújításra adta át.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 400.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az ítélet jogi indokolása szerint a perbeli adásvételi szerződésben a felperes haszonélvezeti jog eladóként történt megjelölése mindössze azt bizonyítja, hogy a vevő a felperestől is visszterhesen szerzett, de azt nem, hogy a felperes és az alperes egymás között a vételár felosztásáról hogyan állapodtak meg. A felperes a szerződés előkészítése és annak aláírása során sem juttatta kifejezésre, hogy a vételárból milyen mértékben akar részesedni, sőt azt sem, hogy egyáltalán részesedni akar. Erre irányuló egyértelmű akaratnyilvánítás hiányában úgy kell tekinteni, hogy a vevő által megfizetett vételárból semmire nem tartott igényt. Azt, hogy a felperes igényét évekig nem érvényesítette, érthetővé teszi az az alperes által állított, de egyébként nem bizonyított körülmény, hogy a korábbi önkormányzati bérlakás, illetve annak haszonélvezeti joga megszerzéséhez a felperes és az azóta elhunyt felesége nem járultak hozzá.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak a kereseti kérelmének helyt adó megváltoztatását kérte.

Kifejtette, hogy a körülmények értékeléséből az elsőfokú bíróság helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy lemondott haszonélvezeti joga ellenértékéről. Az nem vitás, hogy olyan vagyoni értékű joggal rendelkezett, amelyről - haszonélvezeti jogot

eladóként - ellenérték fejében mondott le. Ezt a neki járó ellenértéket a vevő által megfizetett 39.000.000 forintos vételár magában foglalta. Ha konkrét összegre vonatkozó megállapodás létrejött az alperessel nem is bizonyítható, részesedéséről azonban nem mondott le, ilyen tartalmú világos és egyértelmű nyilatkozatot nem tett. Ennek hiányában az alperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén köteles megtéríteni az összegszerűen nem kifogásolt követelését. Önálló fellebbezési kérelmet terjesztett elő az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségben marasztaló rendelkezése ellen annak mérséklését kérve. Vélekedése szerint alacsony jövedelmére figyelemmel a megítélt perköltség aránytalanul súlyos terhet jelent számára. Az alperesi képviselő munkája sem tekinthető olyan nagy mennyiségűnek, amely a díj magas összegét indokolná.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Fenntartotta azt az állítását, hogy a felperes a lakás megvásárlásához, így a haszonélvezeti jog megszerzéséhez nem járult hozzá, annak vételárát ő és házastársa fizették ki, vagyis „gesztus értékű” volt a felperes javára történő haszonélvezeti jog alapítás. Hangsúlyozta, hogy az önkormányzati lakás megvétele után a felperes (és felesége) életvitelszerűen nem laktak az ingatlanban, azon semmilyen beruházást nem végeztek. Ennek tükrében a felperes az, aki jogalap nélküli gazdagodáshoz jutna akkor, ha a perbeli szerződés alapján kifizetett vételárból részesülne. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy erről az igényéről lemondott, amit a tanúként meghallgatott ügyvédek és további eladók vallomása is alátámasztott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért az ítéletábra azt teljes terjedelmében felülbírált.

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki.

Az 1994. július 29-én megkötött adásvételi szerződés megszövegezése szerint a perbeli ingatlant haszonélvezeti joguk fenntartása mellett a felperes és felesége mint bentlakó bérlők vásárolták meg az önkormányzattól gyermekük (az alperes) javára. Rögzítették, hogy a vevők a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 5. §-a szerint gyakorolják elővásárlási jogukat, érvényesítve az őket megillető vételárkedvezményt.

A perbeli, 2005. augusztus 10-én megkötött adásvételi szerződés fejrésében a felperest haszonélvezeti jogot eladóként, az alperest pedig eladóként tüntették fel annak rögzítésével, hogy kettejüket a továbbiakban együtt „Eladóként” jelölik meg. A 3. pont szerint a tulajdonjog eladása ellenében a vevő az eladók részére volt köteles megfizetni a 39.000.000 forint összegű vételárát. A vevői teljesítést szabályozó 4.1., 4.4., 4.6. és 4.7. pontokban szintén úgy rendelkeztek, hogy a három részletben törlesztendő vételárát az eladók részére kell megfizetni. Ezek

közül a 4.4. pontban az alperest az eladók képviselőjeként nevezték meg, aki egyedül is jogosult a vételárrészletek átutalását bizonyító banki igazolások átvételére és a hozzájuk kapcsolódó átvételi elismervény aláírására.

Az ítéltábla mellőzi a tényállásból annak megállapítását, hogy a felperes részére nem járt vételárrész, illet a felperes és az alperes szóban sem kötöttek ki (az ítélet 2. oldalának negyedik bekezdése az indokolási részben).

Az így kiegészített és pontosított tényállásra figyelemmel az ítéltábla nem ért egyet az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak jogi indokolásával sem.

A felperes arra alapozta követelését, hogy a perbeli adásvételi szerződéssel ellenérték fejében mondott le haszonélvezeti jogáról, ezért a vevő által vételárként kifizetett összeg egy része őt illeti meg. Az alperes azzal védekezett, hogy a vételárra kizárólag ő jogosult, mivel az azzal szemben álló szolgáltatást, a tulajdonjog-átruházást ő teljesítette, a felperes pedig ingyenesen mondott le haszonélvezeti jogáról. Az ítéltábla mindezekre figyelemmel azt vizsgálta, hogy a felperes igényt tarthat-e bármilyen jogcímen haszonélvezeti joga ellenértékére.

Az adásvételi szerződésként megjelölt megállapodáshoz kapcsolódóan a Ptk. 365. § (1) bekezdésében meghatározott eladói szolgáltatás teljesítésére csak az alperes volt képes tekintve, hogy ő volt az ingatlan egyetlen tulajdonosa, ezért a tulajdonjog átruházásáról kizárólag ő rendelkezhetett. A vevő szándéka azonban tehermentes tulajdonszerzésre irányult, amelyhez nem csak az alperes, hanem a felperes szolgáltatására is szükség volt, nevezetesen arra, hogy a felperes lemondása folytán megszűnjék az őt illető haszonélvezeti jog. E két szolgáltatás együttes ellenértékeként vállalta a vevő a vételár megfizetését, amely ebből következően magában foglalta a felperes haszonélvezeti joga megszüntetésének ellenértékét is.

A felperest terhelő szolgáltatást a szerződés 4.7. és 7. pontjában határozták meg, miszerint a felperes hozzájárul haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez. Ez a megfogalmazás nyilvánvalóan nem a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti eladói szolgáltatást takar lévén, hogy a Ptk. 159. § (2) bekezdése szerint a haszonélvezeti jogot átruházni nem lehet. A szerződés szövegéből ugyanakkor egyértelmű, hogy a vevő a felperes és az alperes együttes szolgáltatására tartott igényt a vételár fejében: vételi szándéka kizárólag a tehermentes ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult, ekképpen az eladókként szereplő felek szolgáltatását oszthatatlannak tekintette, ezért a vételárat is az eladók kezéhez együttesen teljesítette. Ez derül ki az adásvételi szerződés 4.1., 4.4., 4.6., 4.7. pontjaiból.

Ezen nem változtat az, hogy az alperesi szolgáltatás átvételére és annak elismerésére az alperest jogosították fel. Ennek megfelelően szövegezték a 2005. szeptember 26-i részteljesítési elismervényt, amely szerint az egyik (az alperesi) eladó kezeihez történt teljesítéssel a vevő eleget tett az eladók felé együttesen fennálló kötelezettségének.

A kifejtettek alapján a peres felek a Ptk. 334. § (3) bekezdésének megfelelő együttes jogosultsága állapítható meg a vevővel szemben tekintettel arra a bírói gyakorlatra, miszerint nem irányul osztható szolgáltatásra a több jogosultnak olyan követelése, amely a vevő által osztatlanul megvásárolt tehermentes ingatlan tulajdonjogával van összefüggésben.

A felek személyes előadása azt tükrözi, hogy maguk is az előzőek szerint értelmezték a szerződést (4. számú jegyzőkönyv). A felperes elmondta, hogy akkor kezdett el gondolkodni azon, hogy mennyi jár neki, miután a vevővel létrejött az alku a vételárról. Milliós nagyságrendű összegre számított annak ellenére, hogy az alperessel konkrétan nem állapodott meg, aki azonban megígérte neki, hogy majd megkapja a pénzét. Ezzel egybehangzott az alperes nyilatkozata, aki arra számított, hogyha a felperesnek szüksége lesz a pénzre, akkor majd szól neki. Az benne sem merült fel, hogy az adásvétellel egy időben meghatározzanak egy fix összeget, ami a felperesnek jár, nem akarta, hogy „már akkor dőljön el, hogy mennyi a neki jutó”. Előadta: nem akarta a felperest kisémmizni, de miután feljelentette - amely alatt e per megindítását értette -, azután kezdett morfondírozni, hogy egy vasat sem adott a bérlakás megvásárlásához.

A felek - előbbieken ismertetett - előadása és a perbeli szerződés is azt tükrözi, hogy bár a felek között a vételár megoszlásáról konkrét összegre is kiterjedő megállapodás nem volt, az eredetileg nem képezte vita tárgyát, hogy a felperes igényt tarthat szolgáltatása ellenértékére. Ez összhangban áll a Ptk. 201. § (1) bekezdésében szabályozott visszterhességi vélelemmel, miszerint a szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár.

Az előzőekben már kifejtettek szerint sem a szerződésből, sem a körülményekből nem lehetett a felperesi szolgáltatás ingyenességére következtetni, ezért a visszterhességi vélelemmel szemben - az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően - az alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség (Pp. 164. § (1) bekezdés). Az alperes arra hivatkozott, hogy a felperes a szerződés aláírásakor ottlévő többi társasházi eladó és a szerződés készítésében résztvevő két ügyvéd jelenlétében lemondott a neki járó pénzbeli térítésről. Az okiratot szerkesztő dr. A. Z. ügyvéd először megerősítette az alperes állítását, majd vallomását úgy pontosította, hogy a felperesnek nem volt arra igénye, hogy közvetlenül a vevőtől származóan vételárrészhez jusson vagy az közvetlenül neki legyen kifizetve. Azt is elmondta, hogy általában követett gyakorlatuk szerint ilyen helyzetben a felek egymás között elrendezik, hogy kinek mennyi jusson. Lényegében ugyanilyen tartalmú vallomást tett dr. C. P. ügyvéd, aki a szerződéskötés során az eladók képviselőjeként járt el. Emlékezete szerint csak állagtulajdonosokkal volt dolga, mert a haszonélvezeti jogosultak közül senkiben nem merült fel az, hogy külön tételként kellene kifizetni vagyoni értékű joga ellenértékét. Egy másik lakás eladója, K. Gy. elmondta, hogy nem tudja, haszonélvezeti jogáért a felperes igényelt-e külön részt a vételárból vagy sem. Tanúvallomásával azt támasztotta alá, hogy a felperes arra nem tartott igényt,

hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg teljesített első vételárrészletet vagy annak egy részét a vevő közvetlenül neki fizesse ki. F. Z. sem hallott a felperestől olyan egyértelmű kijelentést, amelyben lemondott volna a vételárról. Ehhez hozzátette, hogy a szerződés aláírásakor kifizetett összeget minden családból egy személy vette fel, így a felperes sem sérelmezte, hogy a pénzáadásnál nem szólították ki. Az ismertetett tanúvallomások nem voltak alkalmasak annak bizonyítására, hogy a felperes valóban lemondott haszonélvezeti joga ellenértékéről.

Az ingyenesség bizonyítottságának hiányában az ítéltábla azt vizsgálta, hogy a felperes követelése az alperessel szemben teljesíthető-e és milyen összeg erejéig. Nem volt vitatott, hogy a vevő hiánytalanul teljesített. Az eladók képviselőjében (Ptk. 219. § (1) bekezdés) a teljes vételárat az alperes vette át, majd azt megtartotta magának anélkül, hogy az általa képviselt személynek, azaz a felperesnek járó összeget továbbította volna. Ezzel a felperes rovására jogalap nélkül jutott vagyoni előnyhöz, amit a Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében köteles megtéríteni. Gazdagodása a felperest megillető vagyoni értékű jognak, azaz a haszonélvezeti jognak az értékével egyező mértékű, melynek pénzben kifejezhető összegéről a felek nem állapodtak meg. Megállapodásuk hiányában a rendezésre a felperes által javasolt Itv. 72. § (1) bekezdésében előírt számítási mód elfogadható, mivel azt az alperes nem kifogásolta.

A felperest megillető pénzösszeget legkésőbb az utolsó vételárrészlet teljesítésekor ki kellett volna egyenlíteni. Ennek elmaradása miatt a Ptk. 364. §-a értelmében alkalmazott 360. § (1) bekezdése szerint beállt az alperes késedelmi kamatfizetési kötelezettsége, melynek mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése szabályozza.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmével kapcsolatban az ítéltábla itt mutat rá arra, hogy a kereset eldöntése szempontjából irreleváns, hogy a felperest illető haszonélvezeti jog alapítása ingyenes vagy visszerhes volt-e. Annak van jelentősége, hogy ez a jogosultsága értéket képviselt, amelyről térítés ellenében mondott le.

Ettől függetlenül az alperes figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy azért nyílt lehetőség az önkormányzati bérlakás kedvezményes vételáron történő megvásárlására, mert arra nézve - az 1994. július 29-i adásvételi szerződés szerint - a bentlakó bérlők - köztük a felperes - éltek elővásárlási jogukkal. Az akkor hatályban volt 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése ezt a jogot kizárólag a bérlők számára biztosította. Ebből következően az alperes a korábbi bérlakás tulajdonjogát a felperes (és felesége) révén szerezte meg és - amennyiben a vételárat valóban ő fizette meg - személyükre tekintettel részesülhetett vételárkedvezményben. A haszonélvezet alapítására a hivatkozott kormányrendelet emiatt adott jogi lehetőséget a bentlakó bérlők számára.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a kereset szerint marasztalta az alperest.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása miatt a felperes vált pernyertessé, melynek következtében a Pp. 239. §-a, illetve 78. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles megtéríteni a jogi képviselete ellátásával felmerült perköltségeit. Ennek elsőfokú eljárásra eső összegét az ítélet tábla a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel az elsőfokú ítéletben megállapított összeggel egyezően határozta meg - amit az alperes sem tartott eltúlzottnak - az áfát is magában foglalóan. A másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése értelmében az elsőfokú perköltség 50 %-ában számolta fel.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt eljárási illeték megfizetésére ugyancsak a pervesztes alperes köteles (6/1986. (VI.26.) IMr. 13. § (2) bekezdés, Pp. 78. § (1) bekezdés).

Budapest, 2010. november 5.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: