

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21 683/2008/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Korponai István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szolnokiné dr. Ilosvay Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen 1 000 000 forint megfizetése iránt a Kisvárdai Városi Bíróságnál 3.P.21 022/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.Pf.20 165/2008/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes 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.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20 000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felmerült felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes és az alperes édesanyja testvérek. A felperes házassága megromlott, közös otthonából elköltözött és az alperes édesanyjához költözött. A felperes lakhatásának megoldása érdekében házasingatlant kívánt vásárolni, amelyhez szükséges vételárral azonban nem rendelkezett. Az általa kinézett, k.-i alatti ingatlan vételára 700 000 forint volt. Ebből a felperes 200 000 forinttal rendelkezett. A felperes az ingatlan megvásárlása érdekében megállapodott az alperessel abban, hogy a vételárhoz szükséges 500 000 forintot az alperes biztosítja, az alperes ennek ellenében az ingatlan tulajdonosa lesz, míg a felperes a haszonélvezeti jogosult. Megállapodtak abban is, hogy az 500 000 forintot a felperes kisebb részletekben visszafizeti és az ingatlan értékesítésekor a vételárat egymás között megosztják.

A peres felek megállapodásának megfelelően 1997. január 24. napján létrejött adásvételi szerződés értelmében az alperes megvásárolta a perbeli ingatlant 700 000 forint vételárért, amelyből a szerződés aláírásával egyidejűleg 603 000 forintot fizetett meg, a fennmaradó 97 000 forint vételárhátralék megfizetésére pedig 1997. szeptember 1-jéig vállalt kötelezettséget. Az alperes a szerződés 7. pontjában arra vállalt kötelezettséget, hogy a megvásárolt ingatlanon a felperes javára "ingyenesen holtig tartó haszonélvezeti jogot biztosít".

A felperes 2006-ig az 500 000 forintot kisebb részletekben az alperes részére visszafizette. A felperes P.-ra akart költözni, ezért a k.-i ingatlant el akarta adni. Az alperes ehhez hozzájárult és az ingatlant 2006. május 2-án 4 000 000 forintért értékesítette az **E.** Kft. részére. A kifizetett vételárból az alperes 1 020 000 forintot magához vett, az eladási ár további része a felperesnél maradt.

A felperes keresetként is fenntartott fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmében az alperest 1 000 000 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az említett összeget az alperes jogosulatlanul vette magához, mert az alperes az ingatlanhoz csak 50 000 forint kölcsönt folyósított, amelyet részére megadott.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 950 000 forintot. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Indokolása szerint a peres felek szerződési akarata arra irányult, hogy az alperes kölcsönt ad a felperesnek ahhoz, hogy az ingatlant meg tudja vásárolni. Hivatkozott arra: az alperes elismerte, hogy eredetileg azt tervezték, hogy a felperes nevére vásárolják az ingatlant, de a férje csak úgy járult a kölcsönadáshoz, ha ő lesz a tulajdonos azért, hogy legyen biztosíték a kölcsön visszafizetésére. Megállapodásuknak megfelelően került a szerződésbe tulajdonosként az alperes, haszonélvezőként pedig a felperes. A felperes állításával szemben az alperes előadását fogadta el, amely szerint 500 000 forint kölcsönrel járult hozzá az ingatlan megvásárlásához. A felperes ugyanis nem tudta igazolni, hogy az ingatlan megvásárlásakor 650 000 forint vételárnak megfelelő teljesítőképességgel rendelkezett volna, amelynek ellentmond az is, hogy amennyiben csupán 50 000 forint kölcsönt kapott volna az alperestől, mi indokolta, hogy az alperes kapja meg az ingatlan tulajdonjogát és a felperes pedig csak haszonélvező legyen.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes tulajdonjoga formális volt, a tényleges tulajdonos és eladó a felperes volt, így a vételár teljes egészében a felperest illette meg. Erre alapította az alperes marasztalását, amelynél 50 000 forintot vett figyelembe az ingatlan megszerzésével kapcsolatos alperesi kiadásként.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alperes marasztalásának felemelése iránt a felperes fellebbezett, míg az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból mellőzte, hogy a felperesnek az alperes 500 000 forint kölcsönt nyújtott azzal a feltétellel, hogy a kölcsön visszafizetésének garanciája az, hogy a megvásárolandó ingatlan az alperes nevére kerüljön. A tényállást pontosította azzal, hogy a peres felek megállapodása az volt, hogy az alperes megvásárolja 700 000 forintért a k.-i ingatlant, a vételárból 500 000 forintot ő egyenlíti ki, míg a hiányzó 200 000 forintot a felperes fizeti meg az eladónak arra tekintettel, hogy az alperes a felperesnek a megvásárolt ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését engedélyezte. A felperes miután P.-on vásárolt egy házat, megállapodott az alperessel abban, hogy a k.-i ingatlant értékesítik. Kiegészítette még a tényállást azzal is, hogy a felperes 2006. február végéig több, kisebb részletben 500 000 forintot fizetett meg az alperesnek.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes előadása ellentmondásos, ezzel szemben az alperes szavahihetően nyilatkozott az eljárás során, mert az okirat ellenére elismerte, hogy a felperes részére kisebb összegekben 500 000 forintot megfizetett 2006. februárjáig. Kifejtette, hogy a felperesnek a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján bizonyítania kellett volna az alperes állításával szemben, hogy az 500 000 forint kifizetésére azért került sor, mert az alperes a tulajdonjogát ráruházta. Ezt az állítását a felperes nem bizonyította. Hivatkozott a perben meghallgatott tanúvallomásokra, amelyek ezt az állítást ugyancsak nem támasztották alá. Álláspontja szerint nem hiteles az a felperesi előadás, hogy 500 000 forintért átruházta az alperes a tulajdonjogot, mert a 2006. május 2-án kelt adásvételi szerződés szerint az ingatlan forgalmi értéke 4 000 000 forint volt. Az ingatlan 1997. évi vétele és a 2006-os eladása közötti időszakban az ingatlanárak jelentősen emelkedtek, és az alperes - amennyiben nem az ajándékozás szándéka vezette a felperes irányában - nem adhatta át ugyanazon az áron az ingatlan tulajdonjogát a

felperesnek, mint azt 1997-ben vette. Mivel a felperes nem igazolta azt az állítását, hogy az ingatlan tulajdonosa volt, ezért az ingatlan teljes vételára az alperest illette volna meg. Ezzel szemben a felperes maga is elismerte, hogy az alperes a vételárból csak 1 020 000 forintot vett át, a további összeg nála maradt. A továbbiakban megállapította, hogy az alperes által elismert 500 000 forintra is tekintettel az alperes összesen 1 520 000 forintot kapott meg az őt megillető 4 000 000 forinttal szemben. Erre tekintettel a felperes keresete megalapozatlan.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és kereseti kérelmének helytadó határozat meghozatala érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság állapította meg helytállónan azt, hogy az alperes 500 000 forint kölcsönt nyújtott a perbeli ingatlan megvásárlására. Azt is helytállónan állapította meg, hogy az alperessel való megállapodásuk alapján az ingatlan tulajdonjoga az alperes nevére került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az ő holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. Álláspontja szerint tényként állapítható meg, hogy a vételár kifizetéséhez nyújtott 500 000 forint kölcsönt az alperes részére 2006. február végéig kisebb részletekben visszafizette. Ennek alapján jogszerű igényt tarthatott az ingatlan 2006. május 2-án történő eladásakor kifizetésre kerülő 4 000 000 forint összegű vételárra, míg az alperes jogosulatlanul tartotta vissza a vételárból a saját részére az 1 020 000 forintot. Sérelmezte a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy a teljes vételár az alperest illette volna meg, mert ez a haszonélvezeti jog fennállása miatt is téves, de téves azért is, mert az alperes által nyújtott 500 000 forintot visszafizette, ebből következően az ingatlan értékesítéséből befolyt teljes vételár őt illette meg.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság a per elbírálása szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg és helytálló az abból levont jogi következtetése is. Nem tévedett annak megállapításával, hogy a felek szerződési akaratát (Ptk. 205. § (1) bekezdés) az adásvételi szerződés és a felek előadása igazolja. A peradatok alapján nem kétséges, hogy a felperes a k.-i ingatlan vételárához szükséges készpénzzel nem rendelkezett, ezért nem került sor az 1996-ban megkötött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére és ez indokolta az 1997. január 24-i szerződés

megkötését, amelyben az ingatlan tulajdonjogát az alperes, haszonélvezeti jogosultságot pedig a felperes szerezte meg.

Az alperes tulajdonjoga nem volt formális, mert jogszerzésük a felek vételárhoz történő hozzájárulásával állt arányban. Jogerős ítéletében a bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére (Pp. 164. § (1) bekezdés) nem igazolta, hogy az alperes a tulajdonjogot az 500 000 forint visszafizetése ellenében rá ruházta. A 2006. május 2-ai adásvételi szerződés ezzel szemben azt igazolja, hogy az ingatlannak változatlanul az alperes volt a tulajdonosa, a felperessel közösen értékesítették az ingatlant a vevő részére a kialakult 4 000 000 forint vételárért. Az a körülmény, hogy a felperes közel tíz év alatt az 500 000 forintot kisebb részletekben az alperes részére megfizette, az alperes tulajdonjogának megszűnését nem eredményezhette.

Az okirati bizonyítékon túl az alperes ellentmondástól mentes következetes előadása, valamint **Sz.-né M. M** tanúvallomása alapján az a következtetés vonható le, hogy a felek megállapodása arra irányult, hogy az ingatlan értékesítése esetén a vételáron osztoznak.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet indokolásában foglalt azzal a megállapítással nem ért egyet, hogy a vételár teljes egészében az alperest illette, különös figyelemmel a felperes haszonélvezeti jogára és a felek közötti megállapodásra. Az azonban a peradatok alapján nem állapítható meg, hogy a felek a vételár felosztási arányát miként határozták meg, ezért a felperesnek az alperessel szemben az 1 020 000 forint megtérítésére irányuló keresete és felülvizsgálati kérelme megalapozatlan. Az alperes a perben előadta, hogy a felperessel szemben követelést - annak behajthatatlansága miatt - érvényesíteni nem kíván, a vételárból ekként nála maradt 1 520 000 forint pedig - az arányosságot illetően - a felperesre nézve nyilvánvalóan nem hátrányos.

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

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

A felperes személyes költségmentessége folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint.

Budapest, 2009. március 17.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok