

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.256/2012/3. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. B. B. pártfogó ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Égerer László ügyvéd (címe) által képviselt **alperes neve** (címe) alperessel szemben vételárhátralék megfizetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.678/2011/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett és 19. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 50 000 (ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének a díját az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes kizárólagos tulajdonát képezte a "**x-i**" "**xi1**". hrsz. alatti lakásingatlan, amit az édesanyja hasznélvezeti joga terhelt. A felperes a 2005. szeptember hó 8. napján megkötött - **dr. B. J.** ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett - adásvételi szerződéssel eladta az alperesnek ezen ingatlan hasznélvezettel terhelt tulajdonjogát 7 200 000 Ft vételárért. Az okirat nem tartalmazta, hogy a vételár megfizetésre került-e az adásvételi szerződés megkötése előtt, illetve azt mikor kellene megfizetni. A 4. pont szerint az alperes az okirat aláírásával egyidejűleg lép birtokba, de az nincs rögzítve, hogy a birtoklás joga a hasznélvezőhöz képest mennyiben illeti meg őt. A 6. pont szerint a felperes hozzájárult az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a hasznélvezeti jog fennmaradása mellett. Az ekkor még kiskorú alperest édesanyja **B. Zs.** képviselte az ügyletkötés során, aki jelenleg az ideiglenes gondnoka a cselekvőképtelen alperesnek.

A felperes a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt a 10.P.21.150/2006. szám alatt 2006. augusztus 9. napján ajándék visszakövetelése, vagylagosan pedig vételár megfizetése iránt pert indított. Előadása szerint **B. Zs-vel** 2005. márciusában szexuális, majd érzelmi kapcsolatba került, aki együttélést ígért neki. A felperes ennek reményében ajándékozta az alperesnek az ingatlant, ám **B. Zs.** az ígéretét nem tartotta be. Az eljárás előbb közös kérelemre szünetelt, majd a felperes bejelentette elállását a keresetétől, mert az ingatlan vételárát az adásvételi szerződés megkötése előtt már átvette **B. Zs-től** - amint erről közjegyző előtt nyilatkozott is.

A haszonélvező 2009. évben bekövetkezett halála után az alperes a lakást birtokba vette, onnan a felperes ingóságait annak orvosi kezelése alatt kidobálta, miáltal a felperes hajléktalan lett.

A felperes keresetében 7 200 000 Ft vételárhátralék megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert állítása szerint a vételár megfizetésre került.

Az elsőfokú bíróság a 16. sorszám alatt meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100 000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 432 000 Ft kereseti illetéket és a felperes pártfogó ügyvédjének a díját az állam viseli.

Határozatának indokolása szerint a felperes jelen perben már nem hivatkozott arra, miszerint ténylegesen ajándékozási szerződést kötött az alperessel, valamint a szerződés érvénytelenségére sem, kizárólag arra, hogy a vételárat nem kapta meg. Ehhez képest előbb teljes bizonyítóerejű magánokiratban, majd közokiratban ismerte el a vételár átvételét, amivel szemben neki kellett bizonyítania a vételár megfizetésének hiányát.

A felperes arra hivatkozott, hogy őt az alperes édesanyja megfenyegette: a lakásból kiteszi az édesanyjával együtt, ha az okiratokat nem írja alá. Ugyanakkor tisztában volt édesanyja haszonélvezeti jogának fennállásával, miáltal onnan csak a haszonélvező teheti ki őt, míg az alperes nem. A közjegyzőhöz önként ment el, és a nyilatkozatát tartalmazó közokiratot a közjegyző intelme ellenére átvitte az alperes akkori jogi képviselőjéhez. Ezen körülmények miatt a felperes a fenti két okirattal szemben nem bizonyította azt, hogy a vételárat nem kapta meg.

Ugyanakkor életszerűtlennek tartotta azt az elsőfokú bíróság, hogy az alperes édesanyja az összes megtakarított pénzét otthon tartotta, és azt a neki „megtetsző” **"I"** úti lakás megvásárlására fordította úgy, hogy a haszonélvezeti jog miatt a birtokba lépésének időpontja bizonytalan volt. Szintén kirívóan életszerűtlen, hogy a vételár megfizetéséről nem készült átvételi elismervény és az a szerződésben sem került rögzítésre, sőt, a vételárat fel sem vitték az ügyvédhez, hanem azt a gépkocsiban hagyták. Végezetül életszerűtlen volt az is, hogy a haszonélvezeti jog ellenére a felek úgy egyeztek meg, miszerint az alperes az adásvétel napján birtokba léphet. Ezek miatt az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a vételár átadására nem került sor oly módon, ahogy azt **B. Zs.** tanú

állította. Ugyanakkor a felperesi előadás is számos tekintetben ellentmondásos volt, viszont ő két alkalommal is elismerte, hogy a vételárat megkapta, tehát az állítását nem sikerült bizonyítania, ami miatt az elsőfokú bíróság a keresetét elutasította.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesi oldalon felmerült ügyvédi munkadíjjal azonos összegű perköltség megfizetésére, míg a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást kérte megismételve az elsőfokú eljárás során előadottak.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Az ítéletábra a fellebbezést alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, ám abból az ítéletábra mindenekelőtt mellőzi a felperes testi adottságaira, a felperes és **B. Zs.** esztétikai megjelenésére, valamint a **"Y"** városrész szépségére vonatkozó szubjektív megjegyzéseket.

Az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helytálló következtetésre jutott, így megalapozottan mutatott rá, hogy a felperes két ízben is okiratban - egyszer teljes bizonyító erejű magánokiratban, míg a másik alkalommal közokiratban - ismerte el a vételár átvételét, ami azzal a következménnyel járt, hogy a továbbiakban neki kellett bizonyítania az abban foglalt nyilatkozatok valótlanágát. Ezzel összefüggésben a fellebbezési eljárásban hivatkozott „kényszerítés” nem eredményezhette a megtett nyilatkozatok érvénytelenségét (a Ptk. 199. §-a értelmében alkalmazandó Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján) már önmagában a felperes fellebbezési tárgyaláson tett személyes előadása miatt sem, abból következően ugyanis nem lehetett szó jogellenes fenyegetésről.

A felperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben - miként erre az alperes is rámutatott a fellebbezési ellenkérelmében - az elsőfokú bíróság nem a vételár megfizetésének a hiányát állapította meg, hanem azt, miszerint arra nem a **B. Zs.** tanú által előadott módon kerülhetett sor. Tekintettel arra, hogy a felperes a vételár átvételét többször is elismerte, az előbb említett körülmény nem eredményezhette a bizonyítási teher megfordulását, s mivel a felperes az oldalán lévő bizonyítási kötelezettségnek sikerrel nem tudott eleget tenni, megalapozottan került sor az elsőfokú bíróság részéről a kereset elutasítására.

A leírtak miatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta, lényegében annak helyes indokainál fogva a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése szerint. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy a felperes szociális helyzete és jövedelmi-vagyoni viszonyai a vele szemben pernyertes alperesnek fizetendő perköltség mellőzésére vagy összegének mérséklésére nem adhattak alapot, hanem ezek a körülmények a felperesnek engedélyezett személyes költségmentesség körében bírtak

jelentőséggel (a le nem rótt kereseti illetékre és a pártfogó ügyvédi munkadíjra vonatkozóan).

A felperes a fellebbezési eljárásban is pervesztes lett, ezért az alperes javára a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében köteles perköltséget fizetni, melynek összegét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (3) és (5) bekezdései alapján, ám a (6) bekezdés szerint a kifejtett tevékenységhez igazodó mérsékelt összegben határozta meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és a 14. §-a alapján az állam viseli, ahogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját is a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése, valamint a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény 11/A. §-ának (2) bekezdése értelmében.

Debrecen, 2012. július hó 12. napján

dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, dr. Madarász Anna sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő