

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.457/2012/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Horváth Péter ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve t.-i (cím) lakos felperesnek - a dr. Tirpák György ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve ny.-i (cím) lakos alperes ellen vételár visszafizetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 6.P.22.069/2011/30. számú ítélete ellen az alperes által 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 330 000 (Háromszázharmincezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1 160 000 (Egymillió-egyszázhatvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **Ny., R.** u. 2. szám alatti ingatlan az alperes édesapjának, id. **L. K. B.-**nak a tulajdonában állt.

2008. augusztus 4-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonos 18 000 000 forint vételárért eladta az ingatlant **Nné Sz. J.-**nak és **T. I.-**nak, akik a vételárból 1 800 000 forintot fizettek meg, s kötelezettséget vállaltak arra, hogy a hátralékot 2008. szeptember 10-ig egyenlítsék ki. A szerződésben rögzítették, hogy abban az esetben, ha e kötelezettségüknek nem tennének eleget, az eladót elállási jog illeti meg, melynek gyakorlása esetén a vevők vállalták, hogy az elállást tartalmazó nyilatkozat kézhezvételét követő 3 napon belül az ingatlant kiürített állapotban az eladó rendelkezésére bocsátják.

E szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét.

A vevők a vételárat nem egyenlítették ki, ezért az eladó 2008. november 12-én a vevőkhöz címzett nyilatkozatában a szerződéstől elállt. Az elállási jog gyakorlását követően az ingatlanra bejegyzett teher törlése érdekében nem intézkedett.

2009. február 6-án kelt adásvételi szerződéssel az alperes édesapja az ingatlant saját holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartásával 14 500 000 forintért eladta a felperesnek. Az ügyvéd által készített és ellenjegyzett okiratban a szerződő felek rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára fel van jegyezve a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye, azonban az eladó kijelentette, hogy a széljegy alapjául szolgáló szerződéstől történő elállását a vevők felé már bejelentette és a szerződés keletkezésének napjára történő hatállyal kezdeményezi annak felbontását és az eredeti állapot helyreállítását. Megállapították a szerződő felek, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzésére csak és kizárólag a széljegy törlését követően kerülhet sor. A szerződés 3. pontjában rögzítették, hogy id. L. K. B. az okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza, hogy a teljes vételárat a szerződéskötés napján egy összegben, hiánytalanul megkapta.

E szerződés megkötését megelőzően, 2009. január 22-én az alperes édesapja az ingatlan kiürítése iránt pert indított a 2008. augusztus 4-i szerződésben feltüntetett vevőkkel szemben, keresetlevelét azonban a bíróság idézés kibocsátása nélkül elutasította.

2009. július 19-én id. L. K. B. a keresetlevelet ismét előterjesztette, majd a per során 2010. január 7-én egyezségeket kötött az alperesekkel, amelyben engedélyezte, hogy a vételárat 2010. március 31-ig fizethessék meg részére.

2010. február 15-én az alperes édesapja végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt, hagyatékát a közjegyző a törvényes öröklés rendje szerint e per alperesének adta át.

A felperes 2010. április 1-jén az alpereshez címzett levelében elállt az id. **L. K. B.**-val 2009. február 6-án megkötött adásvételi szerződéstől, arra hivatkozással, hogy az ingatlanra teherként az előző vevőkkel kötött tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye továbbra is be van jegyezve, s az ingatlant változatlanul az előző vevő lakja.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 14 500 000 forint, ennek kamatai és a perköltség megfizetésére, tekintettel arra, hogy az alperes jogelődje jogszavatossági kötelezettségének nem tett eleget, emiatt ő a szerződéstől elállt, így a kifizetett vételár kamataival együtt visszajár részére. Hivatkozott arra, hogy a szerződéshez fűződő érdeke is megszűnt, s az ingatlant lakó személyek az épületet annyira lelakták, hogy annak értéke csökkent a szerződéskötéskori értékhez képest. Amennyiben az elállásra alapított követelését a bíróság megalapozatlannak találná, másodlagosan tulajdonjogának bejegyzését kérte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy a felperes a vételárat nem fizette meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 14 500 000 forintot, ennek 2010. április 1-től járó kamatát, 580 400 forint perköltséget, s az államnak 870 000 forint le nem rótt illetéket. Kimondta, hogy a felperes e követelésének kielégítését a végrehajtási eljárás során az alperes tulajdonába került - az ítéletben részletesen felsorolt, a közjegyző hagyatékátadó végzésében megjelölt, az alperes által édesapjától megörökölt - ingatlanokból kérheti.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a peres felek a 2009. február 6-i szerződés érvényességét nem vitatták, s e szerződés 3. pontjában az alperes jogelődje az okirat aláírásával egyidejűleg elismerte és nyugtázta, hogy a teljes vételárat a felperestől egy összegben, hiánytalanul átvette. E teljes bizonyító erejű magánokirattal bizonyította azt, hogy az elismerő nyilatkozatot az eladó megtette, azaz a vételárat az eladó számára kifizette. Ezt megerősítette vallomásával a szerződést készítő ügyvéd is, így a törvényszék álláspontja szerint a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek eleget tett.

Az alperes kérelmére lefolytatott bizonyítási eljárás adatait nem találta alkalmasnak arra, hogy alátámasszák az alperes védekezését.

Rámutatott, hogy a perbeli adásvételi szerződésben az alperes jogelődje kötelezettséget vállalt a korábban kötött adásvételi szerződés felbontására, az eredeti állapot helyreállítására, annak érdekében, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen. A kötelezettség teljesítésére ugyan határidőt a felek nem tűztek ki, azonban a szerződéskötés időpontjában már folyamatban volt az ingatlan kiürítése iránti per, amelyben az alperes jogelődjét a szerződést készítő ügyvéd képviselte, s ez indokolta a határidő kikötés mellőzését. Bár a felperes azt az állítást, hogy az eladót szóban felhívta a szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítésére, igazolni nem tudta, azonban a 2009. június 19-én történt ismételt keresetlevél előterjesztés tényével a felhívás megtörténtét a bíróság igazoltnak találta. Hangsúlyozta, hogy ennek ellenére kötött egyezséget az alperes jogelődje az általa beperelt személyekkel, s részükre a vételár teljesítésére újabb határidőt biztosított, azaz jogszavatossági kötelezettségének a felperessel szemben nem tett eleget. Kiemelte, hogy a felperes 2010. április 1-jén bejelentette a szerződéstől való elállását az eladó jogutódja, az alperes részére. Megjegyezte, hogy a felperes azt nem bizonyította, hogy a szerződés fenntartásához érdeke már nem fűződik, s nem igazolta azt sem, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan értékében az előző szerződés szerinti vevők ottlakása miatt csökkenés következett volna be, ám ezeknek nem tulajdonított jelentőséget, mert a felperes szerződéstől való elállását a Ptk. 369. § (1) bekezdése alapján jogszerűnek tartotta, kiemelve, hogy néhai L. K. B. és az előző szerződés szerinti vevők közötti egyezség tartalmára tekintettel nem volt indokolt a felperes részéről újabb határidő tűzésével az eladó jogutódjának felhívása az ingatlan tehermentesítésére. Mindezek alapján kötelezte az alperest az édesapja által felvett vételár, s annak kamatai felperes részére történő visszafizetésére, azzal, hogy a Ptk. 677. § (1) bekezdés c) pontja, 679. § (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának PK 192. számú állásfoglalása alapján a felperes a kielégítést az alperes tulajdonába került hagyatéki ingatlanvagyonból keresheti végrehajtás útján.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, a felperes költségben való marasztalását kérte. Továbbra is arra hivatkozott, hogy a felperes vételárfizetési kötelezettségének nem tett eleget, így az adásvételi szerződés érvényesen létre sem jöhetett. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a szerződéskötést követően több mint egy évig nem törődött a vevő a szerződés jogi sorsával, s azt is különösnek találta, hogy nem hiányolta az illetékhivatal felhívását a vagyonszerzési illeték kiszabására. Álláspontja szerint a felperes szavahihetősége a per során több vonatkozásban is megdőlt. Életszerűtlennek találta azt a felperesi előadást, hogy az ingatlant annak helyétől számított 300 km-re lakó fia és családja részére vásárolta meg, ugyanígy életszerűtlennek ítélte a szerződést készítő

ügyvéd szerződéskötés során tanúsított eljárását, annál is inkább, mert az ügyvéd tanúvallomása szerint a szerződéskötés körülményeire egyáltalán nem emlékezett. Megítélése szerint e közvetett bizonyítékok olyan zárt láncolatot alkotnak, melyek megdöntik az adásvételi szerződésben írt nyilatkozatot, s igazolják, hogy a vételárat a vevő ténylegesen nem fizette meg. Bizonyítási indítványt terjesztett elő, kérve annak az állítása szerint a perbeli adásvételi szerződés megkötésénél közreműködő ügyvédnek a tanúkénti meghallgatását, aki igazolni tudná, hogy az eladó kísértő családtag nélkül minden bizonnyal nem ment volna el szerződést kötni, látása sem volt tökéletes, és tisztában volt azzal, hogy új szerződést csak azt követően köthet bárkivel, ha a korábbi felbontja.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, annak indokolása az alkalmazandó jogszabályok pontos felhívásával kimerítő, azzal az ítéletábrával minden tekintetben egyetért, azt kiegészíteni nem kívánja, mindössze a fellebbezésben írtakra tekintettel jegyzi meg az alábbiakat:

A felperes - ahogyan azt a törvényszék kiemelte - a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelő teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolta, hogy az alperes jogelődje az adásvételi szerződésbe foglaltan kijelentette, hogy a vételárat átvette a felperestől. Miután a szerződés érvényességét a felek nem vitatták, e nyilatkozattal szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a vevő a szerződéses kötelezettségének nem tett eleget. Ebből a szempontból sem a felperes szavahihetőségének, sem személyiségének, sem a fellebbezésben taglalt „életszerűségi” követelményeknek, sem a szerződést készítő ügyvéd emlékezetének semmilyen jelentősége nincsen, az alperesnek a jogelődje szerződésbe foglalt, a vételár átvételét elismerő nyilatkozata valóságát kellett volna megcáfolni, ami nem járt eredménnyel.

A perbeli esetben - miként azt az elsőfokú bíróság is hangsúlyozta - jogszavatossági kérdéssről van szó, ami azt jelenti, hogy a vevőnek az adásvételi szerződés alapján joga van a tulajdonjog megszerzésére, s ennek lehetőségéről az eladó köteles gondoskodni. Köteles helytállni azért, hogy a vevő a tulajdonjogot a szerződésnek megfelelően megszerezze, illetőleg, hogy - eltérő megállapodás hiányában - korlátozástól mentes tulajdonjogot szerezzen.

Az eladó e kötelezettségét megszegte, melyre tekintettel a vevő az elállási jogát - az alperes jogelődjének az ingatlan tehermentesítésére való eredménytelen felhívását követően - jogszerűen gyakorolta, az elállás a szerződést felbontotta (Ptk. 320. § (1) bekezdés), s ennek megfelelően a már teljesített szolgáltatások az azt nyújtó félnek visszajárnak (Ptk. 319. § (3) bekezdés). Ebből következően az alperes - az eladó jogutódjaként - köteles visszafizetni a felperes részére a vételárat annak kamataival együtt.

A fellebbezésben előterjesztett bizonyítási indítványnak az ítélet tábla nem adott helyet, mert a Pp. 235. § (1) bekezdésében írtak szerint a felperes egyrészt ezt a bizonyítékát az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelte előadni, másrészt, amennyiben a tanú azokat a körülményeket, melyek igazolására őt a felperes bejelentette, valóban meg tudná erősíteni, az az alperes számára az előzőekben kifejtettekre figyelemmel is kedvezőbb határozatot nem eredményezhetne.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét tulajdonképpen annak helyes indokai alapján helyben hagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve 254. § (3) bekezdése szerint.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte fellebbezési eljárási költség megfizetésére a felperes részére. E címen a felperes képviselőjének munkadíját és utazással felmerült költségét számolta el, melyek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, 4. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az alaptalan fellebbezés következtében az alperes köteles az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2012. november 22.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -