

A Balassagyarmati Törvényszék a F..... K....., Sz..... és Ü..... Kft. meghatalmazás alapján E..... Z..... (.....) által képviselt E..... Bt. „f.a.” (.....) felperesnek,- Sz..... S..... (.....) alperes ellen 7.000.000,- Ft vételár előleg és járulékainak megfizetése iránti perében nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

A törvényszék kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 7.000.000,- (Hétmillió) Ft-ot, és ezen összegnek 2010. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig terjedő késedelmi kamatát.

Kötelezi az alperest, hogy az állam külön felhívására fizessen meg 420.000,- (Négyszáz-húszezer) Ft le nem rótt illetéket.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéltáblának címzett, a Balassagyarmati Törvényszéknél (2660 Balassagyarmat, Köztársaság tér 4.) írásban 3 példányban illetékköteles fellebbezést lehet benyújtani.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy -a Pp. 73/A. §-a alapján- a Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban a **fellebbező fél részére a jogi képviselet kötelező.**

I n d o k o l á s

Az alperes tulajdonát képezi a-ni belterület 15605 helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű, útszám alatti ingatlan. Erre az ingatlanra bérleti szerződést kötött az alperessel 2007. szeptember 5-én.

A bérleti szerződés 2./ pontja szerint az ingatlant székhely és kenyérgyártás céljára határozatlan időre adta bérbe 50.000,-Ft bérleti díj ellenében.

A felperesi betéti társaság az ingatlanban folytatta a pék tevékenységét.

A felperes és az alperes 2009. március 25-én ingatlan adás-vételi előszerződést kötött, mely szerint a felperesi Bt. megvásárolja az alperes kizárólagos tulajdonát képező 822 m2 lakóház, udvar megjelölésű belterületi ingatlanát 25.000.000,-Ft-ért.

A vevő az előszerződés megkötésekor a szerződés 4./ pontja szerint 7.000.000,-Ft-ot megfizetett, melynek hiánytalan átvételét az eladó az előszerződés aláírásával elismerte és nyugtázta.

A 4./ pont tartalmazza azt is, hogy a fennmaradó 18.000.000,-Ft-ot a vevő a végleges adás-vételi szerződés aláírását követő 60 napon belül fizeti meg az eladónak banki hitel igénybevételevel oly módon, hogy a hitelt nyújtó pénzügyintézet ezen összeget átutalja az eladó

számlájára.

A szerződést B.....né dr. ügyvéd készítette és ellenjegyezte.

Az alperes 2010. május 14-én a bérleti szerződést 90 napos felmondási idővel 2010. augusztus 14-re, felmondta.

A felmondás tartalmazza azt is, hogy az ingatlant nem kívánja eladni, így a bérlő a kikötött elővásárlási jogát sem érvényesítheti. A bérleti szerződés felmondását tartalmazó iratot a bérlő átvette, aláírta, majd 2010. 08. 25-én visszaadta a bérleményt az alperesnek.

Felperes 2010. augusztus 25-én felszólító levelet küldött az alperesnek azzal, hogy a szerződés 4./ pontjában rögzített és az eladónak átadott 7.000.000,-Ft-ot legkésőbb a levél kézhezvételét követő 8 napon belül fizesse vissza.

Az alperes nem tett eleget a felperesi felszólításnak, így a felperes kereseti kérelmet terjesztett elő. Kérte, a bíróság kötelezze az alperest 7.000.000,- Ft tőke és ezen összeg után 2010. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamat megfizetésére. Egyben illetékfeljegyzési jog engedélyezését is kérte, mivel a kereseti illetéket nem tudja megfizetni.

A bíróság 2.sorszámú végzésével a felperes részére illetékfeljegyzési jogot engedélyezett.

Felperes 2011. április 18-tól felszámolás alá került. A felszámoló a F..... K....., Sz..... Ü..... Kft., melynek felszámolóbiztosa F..... Gy.....

A felszámoló a felperes képviseletével a volt ügyvezetőt E..... Z.....-t bízta meg.

Az alperes a felperesi kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy korábban ő is pék-mester volt, és amikor abbahagyta a tevékenységet a felperesnek bérbe adta a pékséget. A felperesi képviselő E..... Z..... hitegette őt, hogy megveszi az üzletet, abban egyeztek meg, hogy 15.000.000,-Ft-ot fizet érte.

Alperes nyitott is egy folyószámlát, ahová utalni kérte az összeget. A lakására hozta el a felperes a kész előszerződést, amiben már 25.000.000,-Ft volt írva, 7.000.000,-Ft-ot nem vett át. A felperes azt mondta, hogy az azért kell, hogy az előszerződésben a 7 millió Ft benne legyen, hogy a bank saját erőnek elfogadja.

Hiszeékenységéből aláírta az előszerződést, de a pénzt nem kapta meg, nem az ügyvédnél előtt írták alá a szerződést. Azért mondta fel a bérleti szerződést, mert a felperes a megadott időre nem fizetett. Azóta az alperesnek a fia váltotta ki az ipart és ő üzemelteti a pékséget.

A bíróság felhívta a feleket a bizonyítási kötelezettségükre. A felperest arra, hogy igazolja, hogy a szerződéskötéskor volt 7 millió Ft-ja, az alperest arra, hogy bizonyítsa azt, hogy a magánokiratnak minősülő előszerződést aláírta, de nem vette át az abban megjelölt összeget.

A bíróság az ügyben széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le.

Felperes arra hivatkozott, hogy a 2008-as évet 9.000.000,-Ft nyereséggel zárta és ez biztosított neki lehetőséget arra, hogy a 7.000.000,-Ft-ot kifizesse az alperesnek. Az ingatlan vásárlását az alperes sürgette, mivel Sz..... nevű fia hazaköltözött és neki akart vásárolni házat. Az alperes a felesége nevére vásárolta meg azt a házat, amiben a fia és családja lakik.

Az alperes csak akkor tudta megvenni az ingatlant, amikor tőle megkapta a 7.000.000,-Ft-ot.

A felperes amikor 2010. augusztus 25-én a bérleményt elhagyta egy másik üzemet bérelt,, úton.

Hivatkozott arra, hogy ha nem lett volna pénze, nem tudta volna üzemeltetni az új bérleményt.

A törvényszék beszerezte a felperesnek a 2008 évről az egyszerűsített éves eredménykimutatását, valamint megkereste a NAV Nógrád Megyei Adóigazgatóságát annak közlésére, hogy a felperes 2008., 2009-es évekre milyen adózás előtti, és adózás utáni eredménnyel rendelkezett.

Az adóbevallás szerint a felperesi Bt. 2008. évi adózás előtti eredménye 9.522.000,-Ft volt, a társasági adókötelezettsége pedig 1.364.000,-Ft, így a tiszta nyeresége 8.158.000,-Ft, 2009-ben pedig az adózás előtti eredmény 1.145.000,-Ft az adózás utáni eredmény pedig 956.000,-Ft volt.

A bíróság tanúként hallgatta meg az ingatlan adás-vételi előszerződését készítő B.....né dr. ügyvédet, aki nem emlékezett arra, hogy a pénz az irodában lett-e átadva, de úgy nyilatkozott, „hogy inkább nem”.

Az ügyvédnő állította, hogy a bérleti szerződést és az előszerződést is az irodájában írták alá a peres felek.

Az alperes, illetve az eljáró ügyvéd becsatolta azt ingatlan adás-vételi szerződést, mely szerint az alperes felesége nevére lett megvásárolva a S....., 12.szám alatti ingatlan 3.000.000,-Ft-ért, az adás-vételi szerződés szerint 2009. április 9-én.

A vételárról az alperes úgy nyilatkozott, az első tárgyaláson, hogy ténylegesen vettek a fiának házat, de kölcsön kért a vejétől. A 2011. június 11-i tárgyaláson az ingatlan vásárlást úgy indokolta, hogy azért vette a felesége és nem fia nevére, mert öt gyermeke van, és nem teheti meg, hogy csak az egyiknek vesz ingatlant. Az ingatlan vásárlására a pénze onnan volt, hogy 1996-ban H.....-son eladtak egy ingatlant 14.000.000,-Ft-ért, 1997 decemberében pedig 850.000,-Ft-ért vették meg a 1.szám alatti ingatlant, tehát volt tartalék pénze, amin megvehette az ingatlant.

Alperes hivatkozott arra, hogy a felperes úgy hagyta ott a bérleményt, hogy tartozásai voltak az ÉMÁSZ és a VÍZMŰ felé is, továbbá dolgozókat feketén foglalkoztatott, így a munkaügyi felügyelőség pénzbírsággal is sújtotta.

A felperes az ÉMÁSZ tartozást azzal indokolta, hogy úgy voltak megegyezve, hogy a felperesnek közvetlenül fizeti az ÉMÁSZ díját, mivel ez az ingatlan lakásként szerepel, így a lakossági fogyasztás szerint fizette a villanyszámlát. Amikor az alperes bemutatta az ÉMÁSZ-nál a bérleti szerződést, akkor mint közüzem kötelezték az elhasznált villanymennyiség, áramdíj megfizetésére. A havi bérleti díj nem 50.000,-Ft, hanem 130.000,-Ft volt.

Az alperes elismerte és bizonyította, hogy az ÉMÁSZ felé ő fizette meg a 788.000,-Ft-ot, a fizetési meghagyást ellene adták ki, mivel az ő nevében volt a villanyóra.

A munkaügyi felügyelőség igazolta, hogy a felperesnél kétszer volt ellenőrzés, 2009. áprilisában 400.000,-Ft, 2011-ben pedig 310.000,-Ft pénzbírsággal sújtották, mivel a munkaügyi jogszabályokat megsértve, foglalkoztatott embereket.

Felperes azzal indokolta, hogy a bérlet megszüntetésekor nem követelte közvetlenül a pénzt, mivel az alperes és a fia is ígérték, hogy megfizetik neki részletben. Tudatában volt, hogy nála van az előszerződés, amelyen az alperes elismerte a 7.000.000,-Ft-nak az átvételét. Hivatkozott arra is, hogy azért voltak „megcsúszásai” és tartozásai a TB., illetve az adóhatóság felé, mert az alperesnek nagy összeget fizetett ki és emiatt nem tudta teljesíteni a kifizetéseket.

Alperes arra alapította védekezését, hogy a felperesnek nem is volt 7.000.000,-Ft-ja, így azt nem is adhatta át az alperesnek.

Alperes számításai szerint a felperesnek azért sem lehetett 7.000.000,-Ft összegű készpénze, mert a dolgozók foglalkoztatása, illetve a gép beszerzések és vásárlások ezt nem tették lehetővé.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes képviselője E..... Z..... szerencse-játékot folytat, így ha volt is pénze arra költötte. Ezen állítását igazolni nem tudta.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (Pp.) 164. §. (1) bekezdése kimondja, a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítani, akinek érdekében áll, hogy ezeket a bíróság valóban fogadja el.

A 196. §. (1) bekezdés e./ pontja szerint a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 208. §. (1) bekezdése kimondja, a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés). Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. A (2) bekezdés szerint az előszerződésre az egyébként az annak alapján megkötendő szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

A 210. §. (1) bekezdése szerint aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette.

A (4) bekezdés szerint akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

A törvényszék megállapította, hogy a S.....-ban 2009. március 25-én B.....né dr. ügyvéd által készített ingatlan adás-vételi előszerződés a hivatkozott jogszabály szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül.

Az alperesnek kellett bizonyítania azt, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak, nem ügyvéd előtt írták alá és a felperes nem adta át az alperesnek a 7.000.000,-Ft előleget.

Az alperesnek nem sikerült igazolnia, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirat ellenére a 7.000.000,-Ft-ot nem vette át.

Az ügyben tanúként meghallgatott ügyvédnő B.....né dr. egyértelműen állította, hogy a bérleti szerződést és az előszerződést is az irodájában írták alá a szerződő felek.

Az alperes az első tárgyaláson azt mondta, hogy ketten voltak csak az előszerződés aláírásakor a lakásán, 2011. november 22-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, „hogy amikor

elhozta a szerződést a fiam volt ott, a feleségem pedig a konyhában ténykedett, és amikor aláírtam, akkor mondta azt a felperes, hogy legjobb lenne az ingatlant átíratni az ő nevére, s amikor elment akkor mondta a fiam, mit akart ez?”

Az alperes fia Sz..... Sz..... a tanúkenti meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy a szerződés megkötésénél nem volt jelen.

Azok a körülmények, amelyre az alperes hivatkozott, üres állapotban adta át a pékséget a felperesnek, tehát annak a működtetéséhez szükséges költségeket is meg kellett előlegezni, illetve folyamatosan fizetni a dolgozókat, így nem jöhetett össze neki 7.000.000,-Ft, ez nem bizonyítja azt, hogy a felperesnek ténylegesen nem volt ennyi pénze.

A felperes bizonyította, hogy a 2008-as évet jelentős eredménnyel zárta, mely biztosította az előleg megfizetését, a főkönyvi karton tartalmazza beruházási előlegként a kifizetett 7.000.000,-Ft-ot. Igazolódott, hogy az alperes az előszerződés megkötése után vett ingatlant a felesége nevére, amit a fia és családja használ.

A felperes magyarázatot adott az ÉMÁSZ és a VÍZMŰ tartozásokra is.

Összességében a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján alperes nem tudta igazolni, hogy a magánokiratban foglalt előszerződés szerinti összeget nem vette át. Azon nyilatkozatai, hogy a felperesnek nem lehetett ennyi pénzösszege, illetve az alperes számításai szerint mikor, milyen összegek kellettek és ezek nem tették lehetővé az előleg kifizetését nem bizonyítják, hogy az előleget nem vette át. A szerződés aláírását elismerte, még a szerződés megkötése előtt megkötötte a folyószámla-szerződést, mivel a szerződés 5./ pontja úgy szólt, hogy az előlegen felüli részt a bank átutalja az eladó számlájára.

A törvényszék megállapította, hogy a felek között érvényes előszerződés jött létre, melyet egyik fél sem támadott meg.

A felperes elfogadta az alperes felmondó nyilatkozatát és nem követelte a végleges szerződés megkötését.

Mindezek alapján a törvényszék kötelezte az alperest, hogy fizesse vissza a felperesnek az előszerződés megkötésekor felvett 7.000.000,-Ft-ot és ezen összegnek 2010. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig terjedő késedelmi kamatát.

Az alperes pervesztes lett, így köteles megfizetni a felperes által le nem rótt kereseti illetéket az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 59. §. (2) bekezdése alapján.

Az ítélet ellen a Pp. 233. §. (1) bekezdése alapján van helye fellebbezésnek.

Balassagyarmat, 2012. március 20.

Dr. Percze Ágnes s.k.,
bíró

A kiadmány hitelélül:
kiadó