

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla Károlyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Károlyi Attila ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Bólyai János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szikinger István ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen vételár megfizetésére kötelezés iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2008. szeptember 3. napján kelt 4.P.21.040/2008/11. számú ítéletével szemben a felperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán, valamint ugyanezen perben a Zala Megyei Bíróság 2008. november 14-én kelt 4.P.21.040/2008/14. számú kiegészítő ítéletével szemben a felperes által 15. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán - a Pf.IV.20.003/2009. szám alatt indult és ide egyesített ügyben - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság 11. számú ítéletét és 14. számú kiegészítő ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 150.000,- (Egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget, az államnak pedig az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívására és számlájára 720.000,- (Hétszázhuszezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a fellebbezett - 14. sorszám alatt kiegészített - ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000,- Ft perköltséget, az államnak pedig 720.000,- Ft illetéket. Kimondta, hogy a felperes a felmerült költségeit maga köteles viselni.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felek 2006. január 31-én adásvételi szerződést kötöttek, melynek alapján a felperes az alperesnek eladta a **helység 1-i** ... hrsz-ú ingatlant, 12.000.000,- Ft vételárért. A vételár hiánytalan átvételét a felperes a teljes bizonyító erejű szerződés aláírásával elismerte.

A bíróság kiemelte, hogy a Pp. 196. §. (1) bekezdés e.) pontja értelmében a perbeli, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formát öltő szerződés az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyító erővel igazolja, hogy a felperes a vételárát a szerződés aláírásával egyidejűleg hiánytalanul átvette. A felperesnek kellett bizonyítania, hogy erre a valóságban nem került sor, ennek azonban nem tudott eleget tenni.

A felperes előadása szerint a "A" Kft. nem tudta teljesíteni az alperessel szembeni két új építésű lakás átadására irányuló kötelezettségét. Ebbe az alperes kb. 10.000.000,- Ft-ot fektetett be, ezért a szerződés a felek között lényegében az alperes kártalanítása céljából jött létre. Az ingatlan forgalmi értéke 18.000.000,- Ft volt a szerződéskötéskor. A rajta levő terhek együttesen 7,5 millió Ft-ot tettek ki. Az alperes az adásvétellel a befektetéseinél nagyobb értékhez jutott hozzá, ezzel kártalanítva lett, később azonban követeléseiről ennek ellenére sem mondott le.

A felperes előadását lánya, valamint a "A". Kft. korábbi jogi képviselője, "B" ügyvéd vallomása erősítette meg. A tanúk előadták, hogy a felek közötti adásvétel lényege az alperes kártalanítása volt, oly módon, hogy a 18.000.000,- Ft-os ingatlanhoz az alperes vételár nélkül jutott hozzá, a kapott érték a terhek figyelembevételével is meghaladta az alperes által a másik építkezéssel kapcsolatosan eszközölt befektetését.

A felperesi tanúk vallomásával szemben állt az alperes előadása, a teljes bizonyító erejű szerződés, az azt ellenjegyző "E" ügyvéd vallomása, továbbá "C" és "D" tanúvallomásai. Az ügyvéd határozott vallomást tett a vételár átadása mellett, "D" azt tanúsította, hogy a felperes lánya vállalta a perbeli ingatlanon fennálló jelzálogjogok töröltetését, "C" pedig határozottan állította, hogy 2006. február 1-jén az alperessel együtt járt a felperesnél, jelen volt az akkor kelt okirat aláírásánál, annak aláírására a jelzálogjogok töröltetésének biztosítására került sor. Mindezek azt az alperesi állítást támasztották alá, hogy az alperes 12.000.000,- Ft vételár megfizetésével jutott hozzá a 20.000.000,- Ft értékű ingatlanhoz, a felperes és lánya vállalták az ingatlan tehermentesítését, ezzel a feltétellel mondott volna le az alperes a másik két lakással kapcsolatos igényéről. A tehermentesítésre irányuló kötelezettségüknek azonban a felperes és lánya nem tettek eleget, az ingatlan jelzálogjoggal terhelt maradt, holott 2006. február 1-jén a felek még egy további nyilatkozatot is aláírtak, melyben a felperes vállalta, hogy az **helység 2-i** ingatlana értékesítése esetén 10.000.000,- Ft-ot kártalanítás címén átad. Ez a nyilatkozat biztosítékot nyújtott arra az esetre, ha a felperes és lánya a jelzálogjogok átjegyeztetését elmulasztják.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tudott eleget tenni. A teljes bizonyító erejű okirattal szemben nem tudta igazolni, hogy valójában a vételár átadása nem történt meg. A lefolytatott tanúvallomások az alperes állítását éppen annyira igazolják, mint a felperes állítását, ugyanakkor az okirat által igazolt tény megcáfolására nem alkalmasak.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §. (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a pervesztes felperest a perköltség viselésére. A Pp. 225. §. (6) bekezdése értelmében kiegészítő ítéletet hozott a feljegyzett kereseti illeték felperesi viseléséről.

A felperes fellebbezéseiben az ítélet és a kiegészítő ítélet megváltoztatását, az alperes 12.000.000,- Ft vételár és a perköltség megfizetésére való kötelezését kérte. Fenntartotta azon állítását, hogy az adásvételi szerződés aláírására azért került sor, mert a "A" Kft.

korábban üzleti kapcsolatban állt az alperessel, aki két társasházi lakás megvásárlására kötött adásvételi szerződést a céggel, erre közel 8.000.000,- Ft-ot fizetett be. A lakások nem készültek el, az adásvételi szerződés a két lakás el nem készültével kapcsolatos kompenzációként szolgált.

A fellebbezés szerint a per tárgyát képező szerződést a felperes azzal a feltevessel írta alá, hogy a vételárat az alperes egy későbbi időpontban meg fogja fizetni. Az alperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem rendelkezett az ellenérték megfizetéséhez szükséges pénzeszközzel, hiszen kísérletet tett a 8.000.000,- Ft-os jelzálogjog megváltására, erre nem lett volna fedezete, ha a vételár-fizetési kötelezettségének ténylegesen eleget tesz, állítása szerint ugyanis a vételárat családi kölcsönből fizette meg. A vételár-fizetési körülmények tekintetében az alperes és "E" nyilatkozata között ellentét áll fenn. Életszerűtlen, hogy a felperes lánya éppen a pénz átadásakor hagyta volna el a helyiséget, hátrahagyva 76 esztendőes édesanyját.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet és kiegészítő ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felperes állításával szemben a perben bebizonyosodott, hogy az alperes megfizette a felperes részére a vételárat.

Az ítélet tábla - a másodfokú eljárások Pp. 149. §. (2) bekezdése szerinti egyesítését követően - megállapította, hogy a felperesi fellebbezések az alábbiak szerint nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 164. §. (1) bekezdésében írtak helyes alkalmazásával, a Pp. 3. §. (3) bekezdésében foglalt kötelezettségének maradéktalanul eleget téve tájékoztatta a felperest arról, hogy a Pp. 196. §. (1) bekezdés e.) pontja szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő szerződésben foglalt elismerő nyilatkozatával szemben a felperesnek kellett bizonyítani, hogy az alperes nem tett eleget a szerződésből fakadó kötelezettségének, nem fizette meg a vételárat. A megyei bíróság a tájékoztatást követően a felek által felajánlott bizonyítást maradéktalanul lefolytatta, a per adatok okszerű, mindenre kiterjedő mérlegelésével foglalt állást akként, hogy a felperes a fenti bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, így a keresetet elutasító döntése és annak indokolása helytálló, a felperes fellebbezésére figyelemmel az ítélet tábla csupán az alábbiakat emeli ki.

A felek egyező előadása, a felperesi ("F" - a felperes lánya, "B" ügyvéd) valamint az alperesi tanúk ("E" ügyvéd, "C" és "D") vallomása alapján megállapítható, hogy az alperes és a "G" Kft. között a **Helység 1 ...** szám alatti társasház két lakásával kapcsolatos alperesi befektetés tekintetében elszámolási vita volt, melyet - a felek által előadott eltérő tartalommal - érintett a per tárgyát képező adásvételi szerződés. A felperes módosított - a vételár megfizetésére irányuló - kereseti kérelme eldöntéséhez azonban a bíróságnak csupán abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes eleget tett-e a szerződésben vállalt vételár-fizetési kötelezettségének. Ezt a tényt a felperes a Pp. 196. §. (1) bekezdés e.) pontja szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő szerződésbe foglalt nyilatkozatával elismerte. A keresete alapjául szolgáló, ezzel ellentétes tényállításának igazolására azonban a felperesi és alperesi tanúk egymással ellentétes tartalmú vallomása nem adott alapot. A bizonyítatlanság jogkövetkezményeit a Pp. 164. §. (1) bekezdésére figyelemmel e

A bíróság a Pp. 78. §. (1), valamint a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. §. (2) bekezdésének helyes alkalmazásával határozott ítéletében és kiegészítő ítéletében az elsőfokú perköltség viselése tárgyában is.

Győr, 2009. október 14. napján

Dr. Maurer Ádám sk.. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró bírósági elnök

A kiadmány hitelével:
Kiadó: