

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Németh Imre ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **felpereseknek** a dr. Lászlófi Gabriella ügyvéd által képviselt I.r. és **Várfalvi Zoltán Mihály II.r. alperesek** ellen 7.650.000 Ft tartozás megfizetése iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság által 2009. április 29. napján meghozott 18.P.20.287/2008/18. számú ítélet ellen a felperes részéről 19., 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbeezett részében részben megváltoztatva kötelezi az I.r.-II.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessék meg az I.r.-II.r. felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 15 napon belül az elsőfokú ítélet szerinti 6.330.000 (Hatmillió-háromszázharmincezer) Ft tőketartozást, valamint ennek az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamatait.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbezett részében helybenhagyja.

Köteles az I.r.-II.r. felperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I.r.-II.r. alperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 25.000 (Huszonötezer) Ft másodfokú perköltséget, továbbá köteles az I.r.-II.r. felperes egyetemlegesen megfizetni az állam részére az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illetékfőosztály felhívására 60.000 (Hatvanezer) Ft feljegyezett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 2009. december 31. napjáig fizessenek meg a felpereseknek 6.330.000 Ft-ot és ezen összeg után 2008. február 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 15 napon belül 240.000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

Kötelezte a felpereseket, hogy a Magyar Államnak az APEH felhívására fizessenek meg 84.830 Ft-ot, míg az alperesek ugyanilyen módon 414.170 Ft le nem rótt eljárási illeték kötelesek megfizetni.

Ítéletének indokolása szerint a felperesek a **Helység** szám alatti ingatlan ingatlanközvetítőn keresztül eladásra hirdették. Az alperesek a hirdetésre jelentkeztek, hogy meg kívánják vásárolni az ingatlant.

A peres felek között 2006. július 12. napján a **Helység** szám alatti ingatlan vonatkozásában két lakásbérleti szerződés jött létre.

Ezt követően az alperesek az ingatlanba beköltöztek, és használták azzal, hogy továbbra is meg kívánták vásárolni.

2006. július 12. napján a felek adásvételi előszerződést írtak alá a perbeli ingatlan vonatkozásában, amelyben az ingatlan vételárát 29.000.000 Ft-ban határozták meg. Az előszerződés 3.6./ pontja rögzítette, hogy a vevők a szerződés aláírásával egyidőben átadnak az eladóknak 240.000 Ft-ot, 2006. szeptember, október, november és december hónapokban 100.000-100.000 Ft-ot, majd 2007. január 1. napjáig 360.000 Ft-ot, összesen 1.000.000 Ft-ot fizetnek meg, melyet foglalónak tekintenek. A még fennmaradó 28.000.000 Ft-ot legkésőbb 2007. június 1. napjáig vállalták megfizetni az alperesek lízing vagy bankhitel felvételével. Az előszerződés tartalmazta azt is, hogy a felek legkésőbb 2007. június 1. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek.

A fenti előszerződés értelmében az alperesek megfizettek a felperesek részére 1.000.000 Ft foglalót.

2007. július 12. napján a felperesi eladók és az l.r. alperesi vevő között adásvételi szerződés jött létre. A szerződés 2./ pontjában a felek egyezően rögzítették, hogy az ingatlan vételárát 28.000.000 Ft-ban határozzák meg. A vevő vállalta, hogy 7.000.000 Ft-ot saját erőből készpénzben fizet meg az eladóknak, míg a fennmaradó 21.000.000 Ft-ot bankkölcsön útján.

A fenti adásvételi szerződéssel egyidőben a felek kölcsönszerződést írtak alá, amely szerint a felperesi hitelezők az alperesi adósoknak kölcsönadtak 7.000.000 Ft-ot, melyet az adósok legkésőbb 2007. december 31. napjáig kötelesek megfizetni.

A peres felek ténylegesen nem kívántak kölcsönszerződést kötni, az okiratot csupán azért írták alá, hogy a bank irányába az alperesi vevő az önerőt igazolja.

Az adásvételi szerződést a felek 2007. szeptember 24. napján módosították, az ingatlan vételárát 28.500.000 Ft-ban határozták meg akként, hogy az l.r. alperes önerőből 7.650.000 Ft-ot köteles megfizetni, míg a fennmaradó 20.850.000 Ft-ot pedig bankkölcsönből fogja kiegyenlíteni.

2007. szeptember 27. napján a felperesek átvételi elismervényben nyilatkoztak, hogy az elismervény aláírásának napján az l.r. alperestől 7.650.000 Ft-ot átvettek, a közöttük lévő adásvételi szerződés vételárrészlet jogcímén. Ezen pénzátvétel azonban nem történt meg.

A perbeli ingatlan vételára 28.500.000 Ft volt, melyből a vevő megfizetett készpénzben 1.000.000 Ft foglalót, valamint banki átutalással 20.850.000 Ft-ot. A fennmaradó vételárát a vevő nem fizette meg.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a kölcsönszerződés, illetve annak módosítása nem létező szerződés,

arra jogot alapítani nem lehet. Így a felperesek kölcsön jogcímén igényt nem érvényesíthetnek.

A felperesek másodlagos keresetét a 7.650.000 Ft vételárrész és járulékai megfizetése körében nagyobb részt megalapozottnak találta.

A csatolt szerződések, azok módosításai teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülnek, mely okiratokban a peres felek az ingatlan vételárát 28.500.000 Ft-ban határozták meg.

A Pp. 164. § /1/ bekezdése értelmében a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződésben szereplő vételárhoz még hozzá kell számítani a foglalót, így a tényleges vételár 29.500.000 Ft volt. Ugyanakkor pedig az alperesek kötelesek azon tényelőadásukat igazolni, hogy az ingatlan vételárát 28.000.000 Ft-ban határozták meg, melyből 1.000.000 Ft foglalót megfizettek, és a bank által folyósított 20.850.000 Ft-ot.

A megyei bíróság álláspontja szerint sem a felperesek, sem az alperesek nem tettek eleget az ezzel kapcsolatos bizonyítási kötelezettségüknek, hiszen a tanúként meghallgatott "A" az ingatlan vételárát az okiratban foglaltaktól eltérő összegben nem tudta bizonyítani, nem tudott arra sem nyilatkozni, hogy miért írtak alacsonyabb vételárat.

Ezért a megyei bíróság az ingatlan vételárát a becsatolt okirat alapján 28.500.000 Ft-ban határozta meg.

Megállapította, hogy a 28.500.000 Ft vételárból az alperesek a felperesek által sem vitatottan 1.000.000 Ft foglalót megfizettek, valamint bank útján 20.850.000 Ft-ot, így tartozásuk 6.650.000 Ft.

Ezen összegbe azonban beszámította a bérleti szerződés megkötésekor átadott kéthavi kauciót, 320.000 Ft-ot. Így az alperesi tartozás összege 6.330.000 Ft.

A fentiekben túlmenő teljesítést az alperesek nem bizonyították, az ezzel kapcsolatos bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Az ítélet ellen az I.r. és II.r. felperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben kérték annak megváltoztatását, és az alperesek által fizetendő vételárhátralék összegének - a beszámítási kifogást is figyelembe véve - 7.330.000 Ft-ra és ezen összegnek az elsőfokú ítéletben írt késedelmi kamatokra történő felemelését.

Vitatták a megyei bíróság által megállapított teljesítési határidő jogszerűségét is, azzal, hogy az az alperesekre méltányosan került meghatározásra.

Fellebbezésük indokolása szerint a felperesek a perben bizonyították azt, hogy a vételár nem a végleges adásvételi szerződésben, hanem az adásvételi előszerződésben foglalt összeg szerint alakult.

Az előszerződés 2./ pontjában rögzítik, hogy a vevők a kölcsönös megállapodás alapján az ingatlant az eladóktól 29.000.000 Ft vételárért vásárolják meg. A szerződés 3./ pontja alapján a foglalót 1.000.000 Ft-ban határozták meg. Ennek megfelelően a felek az előszerződés aláírásakor tisztában voltak azzal, hogy a foglaló összege a 28.000.000 Ft-on felül jár az eladóknak.

Az elsőfokú eljárás adataiból egyértelműen megállapítható, hogy az alperesek a foglalót részletekben fizették meg, mégpedig az előszerződés és a végleges szerződés aláírása

közötti időben. Ennek megfelelően a felek akarata okirattal igazoltan 29.000.000 Ft vételár megfizetésére irányult.

A végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjára a foglalt az alperesek teljes egészében megfizették, ezért a szerződésbe már csupán a fennmaradó 28.000.000 Ft került. Az alperesek késedelme miatt a vételárat a felperesek felemelték, így végül a foglaltal együtt 29.500.000 Ft lett az ingatlan vételára.

Hangsúlyozták, hogy az okiratok a felperesek előadását támasztják alá, valamint "A" tanúvallomása is. Ő is elmondta, hogy a felek tényleges akarata a 29.000.000 Ft-os vételárra irányult.

Hivatkoztak arra is, hogy a felperesek a per során mindvégig következetesen kitartottak álláspontjuk mellett, míg az alperesek mind önmaguknak, mind pedig egymásnak ellentmondó előadásokat tettek a vételárral kapcsolatban.

Álláspontjuk szerint a Pp. 217. § /1/ é s/2/ bekezdése szerint nem indokolt az alperesek részére hosszabb határidőt biztosítani, hiszen már két éve nem került sor az alperesek részéről a teljes vételár megfizetésére.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperesek fellebbezése a teljesítési határidő vonatkozásában alapos, míg ezt meghaladóan alaptalan.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatait a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése - a teljesítési határidőt kivéve - megalapozott és helytálló.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárásban helyesen állapította meg, hogy a Pp. 164. § /1/ bekezdése értelmében az okiratokkal szemben a bizonyítás a felpereseket, illetve az alpereseket terhelte.

Ezzel kapcsolatban a felperesek a perben azt adták elő, a 2007. július 12. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott 28.000.000 Ft vételár ténylegesen 29.000.000 Ft vételár, míg az adásvételi szerződésnek a 2007. szeptember 24. napján történt módosításában szereplő 28.500.000 Ft-os vételár ténylegesen 29.500.000 Ft vételár volt. Hangsúlyozták, hogy azért nem került a végleges adásvételi szerződésbe az 1.000.000 Ft foglalt rögzítésre, mivel ezt az összeget az alperesek az előszerződés alapján részletekben nem vitásan a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően megfizették.

Ugyanakkor ezt az előadást az alperesek vitatták, és ők a perbeli ingatlan tényleges vételárát 28.000.000 Ft-ban határozták meg.

Helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy az okirati bizonyítékkal szemben egyik fél sem tudta állítását hitelt érdemlően bizonyítani.

Ugyanakkor a Ptk. 243. § /1/ bekezdése kimondja, a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalt lehet adni.

A 244. § szerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalt a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani.

A fenti szabályt figyelembevéve, amennyiben a felek a 2007.július 12.napján kelt és 2007.szeptember 24-i módosított szerződésben szereplő vételár összegét a már megfizetett 1 millió forint foglalon felüli összegre értették ezt a szerződésben rögzíteni kellett volna. E nélkül a szerződési nyilatkozatokat csak akként lehet értelmezni, hogy az ott szereplő összeg a teljes vételár, amelybe a már megfizetett foglalt összege beszámítandó.

Ezért a megyei bíróság az ingatlan vételárát helyesen állapította meg 28.500.000 forintban az adásvételi szerződések alapján.

Az ítéltábla az alperesek részére engedélyezett teljesítési határidők körében osztotta a felperesek fellebbezési érvelését.

A teljesítési határidőt a Pp. 217. § /1/ bekezdése szerint rendszerint 15 napban kell megállapítani.

A törvény azonban lehetővé teszi a bíróság számára azt, hogy 15 napnál rövidebb, vagy hosszabb teljesítési határidőt állapítson meg, ha ez a felek méltányos érdekeinek mérlegelése alapján, vagy a kötelezettség természetére való tekintettel indokoltnak mutatkozik.

A Legfelsőbb Bíróság Pk. 187. számú állásfoglalása szerint az ítéletben megszabott kötelezettség teljesítési határidejének megállapításánál az eset összeg körülményeit figyelembe kell venni. Döntő tényező lehet a követelés jogcíme, rendeltetése, a felek helyezte és perbeli magatartása.

A fentieket mérlegelve az ítéltábla az alperesek részére a teljesítési határidőt 15 napban határozta meg, figyelemmel arra, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségüknek már több mint két éve önként nem tettek eleget, és a fennmaradó vételárrészlet vonatkozásában részteljesítést sem eszközöltek. Ez pedig az alperesek rosszhiszemű magatartását megalapozza, és a felperesek jogos és méltányos érdekeit sérti. Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem állapíthatott volna meg, egyébként olyan teljesítési határidőt, amely az ítélet jogerőre emelkedése előtt - előzetesen végrehajtandó rendelkezés nélkül - már letelt.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az ítéltábla a Pp. 71. § /1/ bekezdése alapján a túlnyomórészt pervesztes felpereseket kötelezte az alperesek másodfokú perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet 3. § /5/ bekezdése alapján bruttó 25.000 Ft-ban állapította meg.

A peres eljárásban az I.r. és II.r. felperesek személyes illetékfeljegyzési jogban részesültek, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 81. § /1/ bekezdése és az Itv. 59. § /1/ bekezdése alapján a túlnyomórészt pervesztes felperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni.

Győr, 2010. évi március hó 11. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró