

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.431/2008/2. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a ... pártfogó ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti tartózkodási helyű felperesnek, - a dr. Kecskés Ákos ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. július hó 4. napján kelt 2.P.20.566/2007/21. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel **hagyja helyben**, hogy az állam terhén maradó eljárási illeték összege 900.000,-(Kilencszázezer) Ft.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 60.000,-(Hatvanezer) Ft másodfokú perköltséget.

... pártfogó ügyvéd munkadíját 6.000,-(Hatezer) Ft + 20 % ÁFA összegben állapítja meg. Felhívja a Szegedi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a megállapított munkadíjat számla ellenében utalja ki ... pártfogó ügyvéd részére azzal, hogy a költségjegyzék 5. tételszáma alatt került bejegyzésre.

A le nem rótt 900.000,-(Kilencszázezer) Ft összegű fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A peres felek között 2006. január 26. napján adásvételi szerződés jött létre, amelyben rögzítették, hogy az alperes a ... **helység** ...helyrajzi számú, /**cím 1/** alatti telekingatlanon 24 lakásos, két épületből álló társasházat épít. A szerződés szerint eladta az ingatlan 471/10000 tulajdoni hányadát a felperesnek azzal, hogy az megegyezik az alapító okiratbanhelyrajzi szám alattiépület... számú 61 négyzetméter alapterületű

lakással. A vételárat 14.700.000,-Ft-ban állapították meg. A szerződés megkötésekor az alperes 1.000.000,-Ft összegű foglalót fizetett, míg a fennmaradó 13.700.000,-Ft megfizetését 2006. február 15. napjától számított 60 napon belül, 2006. április 15. napjáig vállalta. A szerződés szerint az ingatlan birtokbaadása a vételár teljes kifizetésével történt volna meg. Az alperesi ügyvezető és a felperes között létrejött szóbeli megállapodás alapján azonban az alperes szívességi lakáshasználatot engedélyezett a felperesnek, és egy lakáskulcsot átadott. Mivel a felperes vételárfizetési kötelezettségét határidőben nem teljesítette, az alperes 2006. április 20-án felszólította, hogy hátralékos tartozását 15 napon belül rendezze. A felperes a felhívásban foglaltaknak nem tett eleget, így az alperes nem járult hozzá a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. 2006. június 27-én a felperest a Szegedi Rendőr-kapitányság őrizetbe vette, majd előzetes letartóztatását rendelte el, amely a mai napig fennáll. 2006. augusztus 4-én az alperes birtokba kívánta venni az ingatlant, amely ekkor már kiürített állapotban volt. A felperes volt élettársa beengedte a lakásba az alperesi ügyvezetőt, a kulcsot azonban nem adta át. 2006. augusztus 16-án az alperes a vevő szerződésszegése miatt az adásvételi szerződéstől elállt. Az elállást közölte a felperessel.

A felperes módosított keresetében 18.360.000,-Ft és járulékai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Kérelmét azzal indokolta, hogy a lakásban 16.000.000,-Ft készpénzt tárolt, amely az alperesi birtokbavételt követően eltűnt. Hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen, mivel 400.000,-Ft összeget kellett megfizetnie az ingatlanhoz tartozó gépjármű-beálló használatáért, amely a társasház osztatlan közös tulajdona, így ennek használatáért díjat az alperes nem követelhetett. Mivel a szerződés érvénytelenségének oka az alperesi magatartásban rejlik, az átadott foglaló kétszerese, tehát 2.000.000,-Ft jár vissza a felperesnek. Vitatta az alperes elállásának jogszerűségét is. Mindezekon felül 360.000,-Ft igényt arra hivatkozással terjesztett elő, hogy az ingatlanban ilyen értékben maradtak ingóságai, amik eltűntek, és amelyért az alperes felelős.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kifejtette, hogy a felperes a szerződés érvénytelenségét, az azzal kapcsolatosan állított tényeket nem tudta bizonyítani, tehát az érvényesnek minősül. Ezzel szemben megállapítható, hogy a vevő 13.700.000,-Ft-os vételárrészlet teljesítésével késedelembe esett, melynek következtében az alperesi elállás jogszerű. Mivel pedig a nemteljesítés a felperes szerződésszegése, a foglalót nem követelheti vissza az alperestől. A kártérítési igényekkel kapcsolatosan kifejtette, hogy a felperes sem a 16.000.000,-Ft összegű készpénz, sem a 360.000,-Ft értékű ingóság vonatkozásában nem tudta bizonyítani, hogy az ingatlan birtokbavételekor ott voltak, így azt sem, hogy azok az alpereshez kerültek volna. Mindezek következtében a felperes kereseti kérelmét jogalapjában utasította el.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatását és kereseti kérelmének történő helyt adást kérve. Álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen értelmezte és helytelen jogkövetkeztetésekre jutott. Kiemelte, hogy a felperes volt élettársának tanúvallomását figyelmen kívül kellett volna hagyni a köztük folyamatban lévő peres eljárásra tekintettel. Ugyanakkor abban a perben az élettárs nyilatkozott arról, hogy milyen ingóságok maradtak a lakásban, ezt a vallomását pedig figyelembe kellett volna vennie az elsőfokú bíróságnak ítélete meghozatalakor. Úgy ítélte meg, hogy az alperes birtoksértő magatartása kétséget kizáróan megállapítható, ezért a bizonyítási teher megfordult és az alperesnek kellett volna igazolnia, hogy az ingatlanban milyen ingóságok voltak és azokat nem vitte el.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítélet tábla a tényállást a következőkkel egészíti ki:

Az ingatlan adásvételi szerződésben az eladó tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartotta. A felperes által igényelt 16.000.000,-Ft a ... Kft. vagyona.

A tényállás kiegészítése a 15. sorszámú büntető iratok és a 20. sorszámú alperesi beadvány alapján történt.

I. A felperes módosított kereseti kérelmében a peres felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés jogszabályba ütközés miatti érvénytelenségére hivatkozott. A Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. A jogszabályba ütközés tényének bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte. Az elsőfokú bíróság ennek körében - a felperes kérelmére - beszerezte az adásvételi szerződés egy példányát, amely a felperes által állított adatokat nem tartalmazta, ekként nem támasztotta alá azt a hivatkozását, hogy az alperes a szerződéskötéskor 400.000,-Ft-os használati díjat követelt volna tőle az ingatlanhoz tartozó gépjármű parkoló használatáért. Ezt a tényt a felperes az eljárás során egyéb bizonyítási eszközzel sem tudta igazolni. Helytállóan döntött ezért az elsőfokú bíróság, amikor az érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasította azzal az indokkal, hogy már az annak körében releváns tényeket sem bizonyította a felperes.

II. A kifejtettek alapján a peres felek között a Ptk. 365. § (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződés jött létre. A teljesítési határidőt a foglalón felüli hátralékos vételárra 2006. április hó 15. napján határozták meg. Nem vitás az, hogy a megszabott határidőig a felperes nem teljesített, így a Ptk. 298. § a) pontjában foglaltak szerint késedelembe esett, hiszen a szerződésben megállapított teljesítési határidő eredménytelenül telt el. E késedelem még önmagában nem ad

lehetőséget elállásra, az - a felek közötti eltérő megállapodás hiányában - kizárólag a Ptk. 300. §-ában írt esetekben illeti meg az arra jogosult alperest. Ez főszabályszerűen azt jelenti, hogy akkor állhat el a szerződéstől, ha a teljesítés többé már nem áll érdekében. A 300. § (2) bekezdése szerint azonban nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el. A perbeli esetben az alperes a szerződés szerinti teljesítési határidő leteltét követően, 2006. április 20-án felszólította a felperest tartozásának 15 napon belüli rendezésére, a megszabott újabb határidőben azonban teljesítés nem történt. A már idézett jogszabályi rendelkezésekből következően így az alperes 2006. augusztus 16-i szerződéstől való elállása jogszerűnek minősül, mely elállás a szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján felbontja. Felbontás esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Nem alkalmazható azonban ez a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül a felperes által kifizetett 1.000.000,-Ft összegű foglalóra (Ptk. 243. § (1) bekezdés). A Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint ugyanis a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy a vételárhátralék megfizetése akár az alperesre visszavezethető, akár a szerződést kötő feleken kívüli okból maradt volna el. Azt sem tudta bizonyítani a szerződés tartalmával szemben, hogy a vételárhátralék megfizetésére bármely okból ne lett volna köteles. Helytállóan döntött tehát az elsőfokú bíróság, amikor elutasította a felperes kétszeres mértékű foglaló iránti igényét arra hivatkozással, hogy bizonyítási kötelezettségének etekintetben sem tudott eleget tenni.

III. A felperes kereseti kérelmének további részében összesen 16.360.000,-Ft összegű kártérítést igényelt az alperestől szerződésen kívüli károkozásra hivatkozással. Alkalmazandó ezért a Ptk. 339. § (1) bekezdésének rendelkezése, amelyre az elsőfokú bíróság is helytállóan hivatkozott. A jogellenesség bizonyítására azonban deliktualis kárfelelősség esetében nincs szükség, kizárólag azt kell az erre hivatkozó felperesnek bizonyítania, hogy az alperes magatartásával okozati összefüggésben kára keletkezett. A bizonyítási teher egy esetleges birtokháborítás esetén sem változik.

A 16.000.000,-Ft összegű készpénz vonatkozásában, amely a felperesi állítás szerint az alperes által birtokba vett perbeli ingatlanban volt található, a felperes maga adta elő, hogy az kft.-jének tulajdonát képezi (15. sorszámú büntető iratok között fellelhető 2006. augusztus 23-i levél, 20. sorszámú alperesi beadvány). Megállapítható tehát a felperesi előadásokból, hogy - amennyiben keletkezett is ilyen összegű kár - az nem a felperes, hanem a kft. kárának minősül, így annak megtérítését a kft. és nem a felperes mint magánszemély követelheti. Megjegyzi azonban az ítéletábra, hogy a felperes bírói felhívás ellenére nem bizonyította, hogy a pénzösszeg a lakásban lett volna az alperes általi birtokba vételkor, ekként azt sem, hogy az alperes magatartásával okozati összefüggésben tűnt volna el.

A 360.000,-Ft összegű kártérítési igény vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéleti indokolása minden tekintetben helytálló. E körben sem tudott eleget tenni a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján fennálló bizonyítási kötelezettségének etekintetben, hogy az alperesi birtokba vételkor ilyen értékű ingóság maradt volna a

lakásban. Ezzel ellentétes megállapítás akkor sem tehető, ha a felperes volt élettársának vallomását a bizonyítékok köréből kirekesztjük. A felperes tehát már 360.000,-Ft értékű kárának bekövetkeztét sem tudta bizonyítani.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - részben eltérő jogi indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy megállapította a felperes személyes költségmentessége folytán állam terhén maradó eljárási illetéket összecszerűen, figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 15. § (3) bekezdésében foglaltakra.

A Pp. 78. § (1) bekezdésének alkalmazásával kötelezte a pervesztes felperest az alperes jogi képviseletével összefüggésben felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján, az alperesi jogi képviselő kifejtett munkamennyiségével arányosan határozta meg. E perköltség viselésére az alperes annak ellenére köteles, hogy az eljárás során személyes költségmentesség kedvezményében részesült (Pp. 86. § (3) bekezdés).

A pártfogó ügyvéd munkadíját a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységéért a 7/2002. (III.30.) IM. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdése, valamint 5. § (2) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték ugyancsak az állam terhén marad a már hivatkozott Pp. 86. § (3) bekezdése alapján.

S z e g e d, 2008. december hó 8. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Kiss Gabriella sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró