

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.299/2011/3.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Popgyákunik Péter ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bakács Nóra ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés hatálya fennálltának megállapítása iránti perében a Vas Megyei Bíróság 2011. április 27. napján kelt 20.G.40.050/2010/27. sorszám alatti ítélete ellen a felperes által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 900.000,- (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül 1.000.000,- (Egymillió) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3.000.000,-Ft perköltséget, az államnak pedig 900.000,-Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az alperes, mint eladó tulajdonát képező **helység 1-i** ..., ..., ...-..., ..., ... és hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a felek között 2008. június 4-én ingatlan-adásvételi szerződés jött létre, melyet később többször módosítottak. 2008. augusztus 7-én a szerződés 26. pontját akként módosították, hogy felhatalmazták az alperes képviselő testületét, hogy a szerződés ezen pontjában rögzített bármely körülmény bekövetkeztét egyoldalúan a szerződés bontó feltételének minősítse. A szerződés ezen pontja szerint bontó feltételnek minősül többek között a vevő anyagi-vagyoni viszonyaiban bekövetkező olyan változás, amely a beruházási cél határidőben történő megvalósítását veszélyezteti, vagy lehetetlenné teszi, továbbá amennyiben a vevő nem tesz eleget a szerződés 16. pontjában foglalt előzetes hozzájárulás kérésére vonatkozó és a 27. pontban írt tájékoztatásra vonatkozó kötelezettségének. A szerződés 27. pontja szerint a felperes a tulajdonszerzését követően egészen a beruházás megvalósításáig, a gyár üzembe helyezéséig

köteles előzetesen tájékoztatni az alperest minden - az ingatlanokat és a felperest, mint gazdasági társaságot érintő bármely - változásról, rendelkezésről, terhelésről. Ennek elmulasztásából eredő károkért a vevő felelősséggel tartozik.

A 2009. június 10-i megállapodásokban a tájékoztatási kötelezettséget a korábbi 27. pontban foglaltaknak megfelelően szabályozták és a 26. pontban meghatározott bontó feltételeket is a korábbival egyező tartalommal állapították meg. Megállapodtak abban, hogy amennyiben a bontó feltétel bekövetkeztét a képviselő testület megállapítja, vagy valamely körülményt bontó feltételnek minősít, úgy a határozatának földhivatalba való eljuttatása önmagában elegendő ahhoz, hogy az a szerződést felbontsa és a földhivatal visszaállítsa az eredeti állapotot.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy 2009. április 28-án az APEH a felperes ügyvezetője, "A" adótartozása miatt indított végrehajtás ügyében lefoglalta az ügyvezető felperesben meglévő 10 %-os üzletrészt.

Az APEH 2009. június 5-én végrehajtási eljárást indított a felperessel szemben adótartozás megfizetése iránt.

Az alperes polgármestere 2009. október 8-án felhívta a felperes ügyvezetőjét, hogy 2009. október 19-ig írásos tájékoztatást adjon a felperesi társaságban meglévő üzletrésze lefoglalásának körülményei és a felperes pénzügyi helyzete tárgyában. Időközben 2009. október 16-án az adóhatóság két - a szerződéssel is érintett - ingatlan tekintetében megkereste a földhivatalt a végrehajtási jog bejegyzése iránt. A felperes ügyvezetője a 2009. október 20-án megtartott alperesi képviselőtestületi ülésen úgy nyilatkozott, hogy nincs tudomása olyan információról, vagy történésről, amely a képviselő testületre tartozna, vagy ami a szerződéssel ellentétes, továbbá, ami veszélyeztetné a projektet.

Az alperes képviselő testülete 2009. december 10-én (a 247/2009.(XII.10.) számú képviselő testületi határozatával) megállapította, hogy a felperes vagyonában, "A" tulajdonos néven vezetett üzletrész, társasági részesedés lefoglalása és a céget terhelő ezzel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség elmulasztása, valamint a felperes ellen 13.668.342,-Ft adótartozás miatt indult végrehajtási eljárás, a két ingatlan adóhatósági végrehajtás keretében történő lefoglalása, továbbá a felperest ezzel kapcsolatosan terhelő tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatt az adásvételi szerződés 26/a-c. pontjában foglalt bontó feltételek bekövetkeztek, erre tekintettel az alperes „elállt” a szerződéstől és elrendelte az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlanok tekintetében az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 228. §. (2) bekezdésére hivatkozással úgy ítélte meg, hogy a felek szerződésének 26. pontjában felsorolt feltételek - ahogy erre a szerződés kifejezetten utalt - bontó feltételnek minősülnek. A felek kitértek megállapodásukban arra, hogy a szerződés hatályának megszűnését eredményező bontó feltétel megállapítása esetén az alperes minden további feltétel nélkül az illetékes földhivatalnak benyújthatja az eredeti állapot helyreállításának a kezdeményezése iránti kérelmét. Az alperes 2009. december 10-i határozatának megfelelően megállapítható, hogy a felperessel szemben adótartozás miatt végrehajtási eljárás indult. Két szerződéssel érintett ingatlan tekintetében végrehajtási jog került bejegyzésre, az ügyvezető üzletrésze végrehajtás keretében lefoglalásra került, mindezek megalapozzák a szerződés 26/a-c. pontjaiban foglalt bontó feltételek bekövetkezte

folytán a szerződés hatályának megszűnését. Ezen nem változtat az a körülmény, hogy a hivatkozott alperesi határozat tévesen a nyilatkozatát elállásnak minősítette. A bíróság rámutatott arra, hogy a 2009. október 20-i testületi ülésen a felperesi ügyvezetőnek tisztában kellett lennie az adóhatóság eljárásaival, ehhez képest a végrehajtásról az ilyen irányú felhívás ellenére sem tájékoztatta az alperest.

A bíróság álláspontja szerint a szerződés V. rész 28-30. pontjaiban foglalt alperesi kötelezettségek teljesítése nem függött a bontó feltételek bekövetkeztétől, az alperes jogszerűen állapította meg a bontó feltételek bekövetkezését és a szerződés hatályának megszűnését és a szerződési felhatalmazás alapján rendelkezett az eredeti állapot helyreállítása körében a földhivatal megkeresését illetően.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes hivatkozásával szemben a szerződés 26/c. pontja és 27. pontja egymásnak nem ellentmondó, így ezen rendelkezések a Ptk. 228. §. (3) bekezdésére figyelemmel sem semmisek. A 26/c. pont bontó feltételként utalt a 27. pontban megfogalmazott felperesi tájékoztatási kötelezettség elmulasztására. A 27. pont második mondata a felperes kártérítési felelősségét, mint többlétszankciót társítja ehhez a magatartáshoz.

A felperes fellebbezésében az ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint az alperes elállása jogellenes, így semmis. A szerződés 26/c. pontja és 27. pontja ellentétes egymással, ezért ezek is semmisek. Az alperest nem illette volna meg a szerződéstől való elállás joga, azzal tehát jogszerűtlenül élt. Az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait a fellebbezése körében is fenntartotta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok mindenre kiterjedő, okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével és annak indokaival az ítélet tábla az alábbiak szerint maradéktalanul egyetértett.

Az elsőfokú bíróság a felek perrel érintett szerződésének 26/a-c. pontjában foglalt rendelkezéseit helytállóan minősítette a Ptk. 228. §. (2) bekezdés szerinti bontó feltételeknek, a szerződés ezirányú rendelkezése egyértelmű, eltérő értelmezésre nem ad lehetőséget. Mindemellett helytállóan foglalt állást akként, hogy a szerződés 26/c. és 27. pontjában foglalt rendelkezések egymással nem állnak ellentmondásban, a 26/c. pontban foglalt bontó feltétel alapjául szolgáló körülmények egyúttal egyéb - a 27. pontban foglalt - jogkövetkezmények alkalmazására is lehetőséget biztosítanak, azaz a szerződésszegéshez többlétszankcióként kártérítési felelősséget is társítanak. Alaptalan tehát a felperesnek az érintett szerződéses rendelkezések érvénytelenségére irányuló álláspontja.

A peradatok helyes értékelésén alapul az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy a szerződés 26/a. és c. pontjában foglalt bontó feltételek bekövetkeztek. Ennek megállapítását a felperes anyagi viszonyait érintő körülményváltozások (végrehajtási eljárás, ingatlanok lefoglalása) és az ezekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség elmulasztása megalapozza.

Az alperes felperes által kifogásolt nyilatkozata, illetőleg 247/2009. (XII.10.) számú képviselő-testületi határozata nem elállás gyakorlására, hanem a szerződés - bontó feltételek bekövetkezte miatti - megszűnésének deklarálására, továbbá az alperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésének - a szerződésben foglaltak szerinti - realizálására irányult. A felperes álláspontjával szemben tehát az alperes nem elállt a szerződéstől, ugyanakkor a bontó feltételek bekövetkeztére figyelemmel a szerződés hatálya megszűnt, az alperes pedig a szerződésben foglaltaknak megfelelően intézkedett a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése iránt.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felperest pedig a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára, továbbá az - ÁFA-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára való megfizetésére. Utóbbit a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2) bekezdés c./ pontja és (5) bekezdése szerint megállapítható összegnek a (6) bekezdésben foglaltak és a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység figyelembevételével való mérséklésével határozta meg.

Győr, 2012. április 25. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: