

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.641/2012/5. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Simon Zsuzsanna ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Simon Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve** (Cg..... cégjegyzékszámú, felperes címe székhelyű) felperesnek - Dr. Kaprinyák Csaba ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Kaprinyák Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.20.275/2012/7. sorszámu ítélete ellen az alperes által 9. sorszám alatt benyújtott és 11. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének a jogcíme adásvétel, eredeti állapot helyreállítása; mellőzi az alperes kötelezését illeték fizetésére.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 67 500 (Hatvanhétezer-ötszáz) forint általános forgalmi adó tartalmú 567 500 (Ötszázhatvanhétezer-ötszáz) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes tulajdona volt **H.-S.-ben** a F. u. 3. szám alatti **..19/5** helyrajzi számú, üzlet megjelölésű, valamint a **Sz.** u. 106. szám alatti két szomszédos ingatlan. Az alperes a **F. u.** 3. szám alatt élelmiszerboltot üzemeltetett, a **Sz.** u. 106. szám alatti ingatlanban élt családjával.

A felperes a **..19/5** helyrajzi számú ingatlant a tartozékaként rögzített boltberendezéssel és gépezettel együtt a 2010. szeptember 13-án kötött adásvételi szerződéssel 22 000 000 forint vételárért megvette. A vétel előtt a felperes ügyvezetője és házastársa tájékozódott az üzlet forgalmáról, azt annak alapján ítélték megfelelő befektetésnek. A felek a szerződéskötéskor szóban megegyeztek, hogy az alperes nem fog élelmiszerboltot üzemeltetni a szomszédos ingatlanában. A felperes külön megállapodással átvette az üzlethelyiség árukészletét és a 2010. szeptember 22-i birtokba lépését követően bérlóje útján az élelmiszerboltot tovább üzemeltette.

A felek „Adásvételi szerződés kiegészítés”-ként 2010. október 6-án kötött megállapodásuk 3. pontjában rögzítették, hogy az élelmiszerbolt már bevezetett és vendégkörrel rendelkezik, a vevő ott továbbra is élelmiszerboltot fog üzemeltetni. A 4. pontban megerősítették azt, hogy az adásvételt megelőző tárgyalások során megállapodtak abban, hogy az alperes nem folytatja tovább az élelmiszer kereskedelmi tevékenységet, az élelmiszerboltot berendezéssel együtt a felperes birtokába adja, a későbbiekben állateledel boltot fog nyitni az eladott élelmiszerbolttal szomszédos ingatlanon. A 6. és 7. pontban tételesen meghatározták, hogy a felperes és az alperes mit árusíthat; a 9. pontban a szerződésszegés esetére mindkét fél számára elállási jogot biztosítottak.

Az alperes 2010. október 1-jén az ingatlanán állateledel boltot nyitott, ahol a felperes üzletének a profiljába tartozó termékeket is árusított. Az alperes ingatlanában az élelmiszerboltot 2010. november 30-ától 2011. május 27-ig a **K. V.** Kft. üzemeltette. Az egyszemélyes kft. az alperes lányának, **K. Jné**-nek a tulajdona.

A felperes szerződésszegére hivatkozással 2011. január 11-én az adásvételi szerződéstől elállt, és felszólította az alperest az eredeti állapot helyreállítására.

A felperes a per alatt - az alperessel 2011. március 4-én írásban közölt nyilatkozatával - az adásvételi szerződést, a vételi nyilatkozatát meg is támadta. Indokai szerint a vételi szándéka működő, meghatározott jövedelmet termelő üzlet megvásárlására irányult és a vételár meghatározása is ennek megfelelően történt. A szerződéskötési szándék kialakítása során őt az alperes a szolgáltatott információkkal megtévesztette. Ez az üzlet forgalma és a vételár tekintetében egyaránt a tévedését okozta.

A felperes a módosított keresetében az eredeti állapot helyreállítását kérte elsődlegesen a megtámadásra, a szerződés érvénytelenségére hivatkozással, másodlagosan az elállása alapján. Kérte az alperest a vételár és annak kamatai megfizetésére kötelezni és a földhivatalt megkeresni a vételár visszafizetésének igazolása esetére az ingatlanra az alperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében. A felperes szerint őt az alperes azzal az ígéretével tévesztette meg, hogy nem nyit mellé hasonló termékeket forgalmazó üzletet, és az árbevételt az általa elértnél magasabb összegben állította.

Az alperes az ellenkérelmében kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy megtévesztette volna a felperest. Hivatkozott arra is, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében annak túrésára kötelezte a felperest, hogy szerződés érvénytelensége jogcímen az alperes tulajdonjoga a **H.-S., F. u.** 3. szám alatti, **..19/5** helyrajzi számú ingatlanra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperest arra kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek 22 000 000 forintot és 625 000 forint perköltséget. Megkeresni rendelte a jogerős ítélettel a földhivatalt az alperes igazolt teljesítése után tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az alperest az államnak 900 000 forint kereseti illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolása során a szerződés érvénytelenségéről foglalt állást. A kiegészítő szerződés 4. pontjára, a tanúbizonyítás adataira utalással

megállapította, hogy a felek lényegében a piacot felosztó szóbeli megállapodást kötöttek, a felperes bejáratott vevőkörrel rendelkező üzlethelyiséget kívánt megvásárolni. Amennyiben a felperest az alperes arról tájékoztatja, hogy az üzletet ugyan eladja, de mellé nyit egy hasonló profilú boltot, a felperes nem veszi meg az ingatlant. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperes megtévesztette a felperest e körben, hiszen a felek szerződésének lényeges része volt az, hogy az alperes nem nyit a felperes mellé hasonló profilú üzlethelyiséget, ennek ellenére az adásvételi szerződés megkötése után ez szinte azonnal megtörtént. Ebből eredően az adásvételi szerződés - figyelemmel a Ptk. 239. §-ára is - részlegesen, illetőleg teljesen egészében érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a felperes alappal támadhatta volna meg a perbeli szerződést az esetben is, ha az adásvételi szerződésnek a szóbeli kiegészítés nem része. A bírói gyakorlat felhívásával megállapította, hogy a felperes abban az indokbeli tévedésben volt, hogy az alperes nem nyit mellé élelmiszerboltot, ez a szerződéskötésre döntő hatással volt és erről az alperes is tudott, így a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a felperes a szerződést eredményesen megtámadhatta.

Az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 9. pontja felhívásával, egyenértékű szolgáltatás nyújtására hivatkozással úgy foglalt állást, hogy a pénz és a dolog haszna, a kamat és a használati-, vagy bérleti díj egymást kiegyenlíti. Ezért a felperesnek késedelmi kamat nem jár, e körben a keresetet elutasította.

Az alperes védekezése ellenében kiemelte, hogy nem akadályozza az eredeti állapot helyreállításának az, hogy az alperes a vételárat nem tudja visszaadni. Ilyen jellegű tilalom akkor merülhetne fel, ha a felperes nem tudná a kapott dolgot visszaadni (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 3. pont). Az árukészletre pedig a felek külön adásvételi szerződést kötöttek. A lottózógépet a Szerencsejáték Zrt-től az alperes bérelte és adta vissza.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján marasztalta az alperest a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) és b) pontjai és (6) bekezdése alapján megállapított perköltségében és a le nem rótt kereseti illetékben.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. A fellebbezési kérelme az ítélet megváltoztatására, a kereset elutasítására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult. A fellebbezés indokai szerint az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést vont le, ezért ítélete jogszabálysértő. A szerződés 3. pontjában kikötöttek szerint az alperes nemcsak az ingatlant, hanem bejáratott élelmiszerboltot vevőkörrel együtt adta el a felperesnek, ezért nem lehet az eredeti állapotot helyreállítani. A vevőkör elvesztésének okaként a felperes bérlőjének azon magatartását állította, hogy az élelmiszerboltot nem a korábbi gyakorlat szerint üzemeltette, a lottózó gépet nem üzemeltette, módosította az árukészletet, más vevőkört alakított ki, amely rentábilisan nem tudta a boltot eltartani. További érvei szerint az élelmiszerbolt jelenlegi bérlője, a **G.-Cs. Kft.** az alperessel egyező forgalmat állít. A felperes nem tévedhetett, mert a szerződéskötést megelőzően az üzlet forgalmát többször is személyesen megismerte, tapasztalta. Az elsőfokú bíróság terhére rótta azt is, hogy a Gazdasági Versenyhivatal észrevételeit figyelmen kívül hagyta. Az adásvételi szerződés kiegészítésében időkorlát nincs, ezért a megállapodás a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (Tpvt.) 11. §-ába ütközik,

semmis. Az alperes álláspontja szerint ezt az elsőfokú bíróságnak hivatalból értékelnie kellett volna. A kiegészítő megállapodás a felperes rosszhiszemű magatartásának, az üzemeltetési feltételek miatti árbevétel-csökkenésnek a következménye. Az elállás jogának kikötése a felperes érdekeit szolgálta. A kiegészítő okirat a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint ezért jóerkölcsbe is ütközik, mert a felperes jogait egyoldalúan és indokolatlanul az alperes hátrányára állapítja meg, nem felel meg a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének. További érvei szerint a kiegészítő megállapodás nem része az alapszerződésnek, mert eltérő időpontban és szituációban utólag jött létre, az nem a felek adásvételi szerződéskötéskori kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítását tükrözi. Az alperes a szomszédos ingatlanban az üzletét 2010. október 1-jén nyitotta meg, vele a kiegészítő megállapodást október 6-án íratatták alá. Vitatta, hogy a kiegészítő megállapodás szóbeli megállapodás alapján már a szerződés kötéskor felmerült volna. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az üzemeltető 2010. november 30-ától a **K. V.** Kft. volt, az elállás közlésekor a boltot már nem az alperes üzemeltette, így a közléskor szerződésszegő magatartást nem tanúsíthatott.

Az alperes a fellebbezését úgy pontosította, hogy másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Indokai szerint az az új tény, hogy a jelenlegi bérlő állítása szerint a forgalom megegyezik az alperes által realizálttal. Ez alátámasztja azt az általa állított tény, hogy a felperesi bérlő szakszerűtlen, a korábbtól eltérő üzemeltetése okozta a felperes bevételkiesését, nem pedig a felperes által hivatkozott alperesi magatartás. Ennek vizsgálata esetlegesen azonban a másodfokú eljárás kereteit meghaladná. Erre is figyelemmel kérte tárgyalás tartását és az üzlet jelenlegi bérlőjének tanúként történő megidézését.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Indokai szerint a Gazdasági Versenyhivatal véleményére az alperes nem hivatkozhat és azzal sem védekezhethet, hogy a szomszédos üzletet nem maga üzemeltette.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el. Az ítélet tábla 2. sorszámú végzésének 2012. október 11-i kézbesítését követően az alperes az elsőfokú bíróság által az ítélet táblához október 26-án továbbított beadványában a tárgyalás tartása iránt előterjesztett kérelme a Pp. 256/A. §-ának (3) bekezdés szerinti törvényi határidőn túl érkezett, ezért azt az ítélet tábla figyelmen kívül hagyta.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, nem osztotta azonban annak jogi indokait.

Az alperes által a Gazdasági Versenyhivatal észrevételei ismeretében a megismételt elsőfokú eljárásban visszavont, majd a fellebbezésben ismételten előterjesztett, a kiegészítő megállapodással, mint a Tpv. 11. §-ába ütköző megállapodással kapcsolatos érvénytelenségi kifogását az ítélet tábla a következők miatt nem osztotta:

A Gazdasági Versenyhivatal az észrevétele fellebbezésben hivatkozott 20. pontjában a kiegészítő megállapodás Tpvt. 11. §-ába ütközését amiatt ítélte felmerülhetőnek, hogy a kikötés határozatlan időre szól. A közérdek védelmének szükségessége hiányában azonban versenyfelügyeleti eljárást nem indított. A kiegészítő megállapodás versenykorlátozó jellegéről így az elsőfokú bíróság volt jogosult dönteni. A megismételt eljárásban azonban a felek a megállapodásuk Tpvt. rendelkezéseibe ütközésére nem hivatkoztak.

A Legfelsőbb Bíróság által az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről nyilvánított 2/2010. (VI.28.) PK vélemény a 4.a/ és 4.b/ pontok alatt a következőket fejti ki: A bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A semmisség megállapíthatósága érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le. A semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható. A fellebbező fél által előadott új tény, vagy új bizonyíték figyelembevételével a semmisség akkor állapítható meg, ha fennállnak a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében foglalt feltételek.

E feltételek hiányában az alperes a fellebbezésében alaptalanul róta az elsőfokú bíróság terhére a jogszabályba ütközés hivatalbóli megállapításának a hiányát. Az ítélet tábla megállapította, hogy a kiegészítő megállapodásnak a Tpvt. 11. §-ába ütközése a per adatai alapján nem állapítható meg.

A Tpvt. 11. §-ának sérelme határozatlan időre szóló kikötés esetén valósul meg. Nem vitás, hogy a kikötés a 6. pontban a felperes tulajdonlásának tartamára szól, azonban ahhoz jogkövetkezményt a 9. pont csak öt évig fűz az e tartamon belül gyakorolható elállás jogának a kikötésével.

A Gazdasági Versenyhivatal arra is felhívta az elsőfokú bíróság figyelmét, hogy a Tpvt. 11. §-ának (1) bekezdése szerinti tilalom alá nem esik a csekély jelentőségű megállapodás. Itt jegyzi meg azt az ítélet tábla, hogy az alperes az elsőfokú bíróság hatályon kívül helyezett ítélete elleni fellebbezésében maga hivatkozott erre. Azt, hogy a megállapodást mikor kell csekély jelentőségűnek tekinteni, a Tpvt. 13. §-ának (2) és (3) bekezdése határozza meg, míg az ott rögzített törvényi tényállások tekintetében az érintett piac és a földrajzi terület fogalmát a 14. § fejti ki. A perben azonban nincs arra adat, hogy a felek a megállapodással érintett vállalkozásként milyen részesedéssel bírnak az érintett piacon, és mi tekinthető az esetükben érintett piacnak.

Az alperes által hivatkozott okból a kiegészítő megállapodás jóerkölcsbe ütköző volta sem állapítható meg arra figyelemmel, hogy az kölcsönös kötelezettségvállalást tartalmaz és kölcsönös elállási jogot köt ki mindkét fél számára.

A felek 2010. szeptember 13-i adásvételi szerződése az október 16-i kiegészítéssel együtt érvényes megállapodás. A kiegészítő megállapodásban az alperes által vállalt kötelezettség nem teljesítése szerződésszegés, az megtévesztésként, ezáltal megtámadási okként nem értékelhető és nem érvényesíthető, emiatt a felperes keresete e jogcímen nem foghatott helyt.

A kereset elállás jogcímen alapos a következő indokok alapján:

Az ítéltábla a jogvita megítélése során jelentős körülményként értékelte, hogy a gazdasági társaság felperes az alperestől üzletként nyilvántartott ingatlant vásárolt, amelynek tartozékaként tüntették fel az adásvételi szerződésben a bolt berendezését és gépezetét. Az ingatlant a felperes annak tartozékaival és alkatrészeivel együtt vásárolta meg 22 000 000 forint vételárért. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17. §-a (1) bekezdésének g) és i) pontja az ingatlanhoz kapcsolódó jogilag jelentős tényként jelöli az ingatlan jogi jellegét, az épület létesítését. A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inytv.vhr.) 2. §-ának c) pontja szerint a tulajdoni lap első része tartalmazza az épület fő rendeltetés szerinti jellegét (lakóház, üdülő, gazdasági épület stb.). Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 54. §-ának (1) bekezdése szerint az építményeket csak a rendeltetésüknek megfelelő célra és módon szabad használni.

A felek a 2010. október 6-i megállapodást a szeptember 13-i ingatlan adásvételi szerződés kiegészítéseként kötötték, a 13. pont szerint azt átolvasták, közösen értelmezték, megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nem voltak és azt, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. A 3. pontban kijelentették, hogy a vételár kialakítása annak figyelembevételével történt, hogy az abban üzemelő élelmiszerbolt már bevezetett és vevőkörrel rendelkezik. A 4. pontban a kiegészítő okirat aláírásával azt erősítették meg, hogy az adásvételt megelőző tárgyalások során megállapodtak abban, hogy az eladó az élelmiszerbolti kereskedelmi tevékenységet nem folytatja tovább, a szomszédos ingatlanban állateledel boltot fog nyitni. Az 5. pontban kikötöttek szerint az üzleti tevékenységük szerződéses szabályozásának célja, hogy a kereskedelmi tevékenységük egymás érdekeit ne sértse. A felek részéről a 6-8. pontokban kölcsönös kötelezettségvállalás történt a forgalmazható áruk megjelölésével. A 9. pontban az eredeti állapot helyreállításának kezdeményezését, mint mindkét felet megillető jogot kötötték ki.

Az alperes fellebbezési érvei ellenében mutat rá arra az ítéltábla, hogy ez a szerződéses szabályozás legalább annyira szolgálta az alperes üzleti érdekeit, mint a felperesét. Azt a szerződéses tartalmat, hogy az írásban rögzítetteknek megfelelő megállapodás a felek között már az adásvételt megelőző tárgyalások során megtörtént és hogy ez a megállapodás lényeges elem volt a vételár kialakítása során, a tanúbizonyítás is alátámasztotta. A perben az alperes maga is az adásvételi szerződést megelőző szóbeli megállapodás tényét erősítette meg (9. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal).

A perben az alperes sem vitatta, hogy a felperes üzlete később azért nem ment jól, mivel az alperes által üzemeltetett üzlethelyiségben élelmiszeripari cikket, és a Szerencsejáték Zrt. termékeit is forgalmazták. Azt sem vitatta, hogy a szerződés kiegészítés a felek számára kölcsönös korlátozást jelentett a forgalmazandó termékekre vonatkozóan és hogy a kiegészítő megállapodást az alperes megszegte (6. sorszámú jegyzőkönyv 2. és 3. oldal). Az alperes azt a felperesi állítást sem vitatta, hogy az adásvételi szerződést nem érte volna meg megkötni, ha ő a szomszédos ingatlanban ugyanolyan üzletet nyit (11. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal). Ezt osztotta a helybeli viszonyokat feltehetően jól ismerő **K. Jné** tanú is, aki később az alperes ingatlanán a kereskedelmi tevékenységet folytatta (11. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal).

A kiegészített megállapodás mindkét szerződő felet kötelezte a másik fél jogos gazdasági érdekeinek a tiszteletben tartására, ennek érdekében vállaltak kölcsönös kötelezettségeket,

az alperes oldalán annak ellenértéke része volt a kikötött vételárnak. A felperes a vételi megállapodás megkötésénél jelentős körülményként vette számba, hogy meghatározott rendeltetésű ingatlant vásárolt és a felek között a vételt megelőző tárgyalás során kialakult konszenzus következtében joggal bízhatott abban, hogy az ingatlanban általa továbbfolytatott kereskedelmi tevékenység számára is olyan jövedelmezőséggel fog bírni, mint korábban az alperes számára.

A felperes a szerződésben kikötött joga folytán a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése alapján az elállás jogát az alpereshez intézett írásbeli nyilatkozatával jogszerűen gyakorolta. Az alperes perbeli nyilatkozatában (6. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal) az elállás alaposságát nem is vitatta. Az alperes szerződésszegésének megítélése szempontjából nem bír jelentőséggel az a fellebbezésben hivatkozott körülmény, hogy a tény részben az alperes bérlőjének tevékenységével valósult meg. Az alperest tulajdonosként a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése alapján megillette az a jog, hogy az ingatlan birtokát, használatát másnak átengedje. E döntése az ő érdekkörébe tartozik, a felperessel szembeni szerződésszegése tényét nem befolyásolja, a bérlőjének a tevékenysége a felek szerződéses kötelezettségeinek teljesítése megítélése során az ő terhére esik. Azt egyébként az alperes nem is vitatta, hogy a szomszédos ingatlanában 2010 októberében nyitott üzletben, ahol eleinte főként állateledelt árusított, az általa forgalmazott termékek körének bővítésével a kiegészítő megállapodásban foglaltakat megszegte. A felperes az adásvételi szerződéstől emiatt állt el. Az erre vonatkozó nyilatkozatában is hangsúlyozta, hogy a felek az ingatlan üzlet minősítését és hasznosítását kiemelt jelentőségűnek tekintették, lakóingatlanként a vételár kb. 50 %-át éri.

Az elállás a Ptk. 320. §-a (1) bekezdésének utolsó fordulata szerint a felek kiegészített szerződését felbontotta, a 319. § (3) bekezdése alapján a kiegészített szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal (ex tunc) megszűnt, az annak alapján teljesített szolgáltatások visszajárnak. A szerződés előtti állapot visszaállítása során az érvénytelenség jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az elsőfokú bíróság ezért - bár eltérő jogcímen - helyesen rendelkezett az ingatlanra az alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről és az ingatlan vételárának a felperes részére történő visszafizetéséről. Az alperes fellebbezésében hivatkozott „vevőkör” a kiegészítő megállapodásnak tárgya nem volt és a Ptk. 365. §-ának (2) bekezdése alapján, mint nem forgalomképes dolog, nem is lehetett.

Az alperes fellebbezésben előterjesztett tanúbizonyítási indítványa azon túl, hogy a Ptk. 235. §-ának (1) bekezdésébe ütközik, szükségtelen bizonyítás is, ezért az erre irányuló indítványt az ítéletábra a Pp. 3. §-ának (4) bekezdése alapján mellőzte. A vételár tárgyát képező ingatlanban a jelenlegi bérlő által elért bevétel, az üzlet jelenlegi forgalma az alperes szerződésszegésének a tényét nem befolyásolja, a felperes elállása folytán a szerződés a megkötés időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt.

Annyiban alapos az alperes fellebbezése, hogy részére az elsőfokú bíróság a P.20.372/2011/18. sorszámú végzésében személyes költségmentességet engedett, erre tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (R.) 13. §-ának (1) bekezdése alapján az eljárás illetékének megfizetésére nem kötelezhető, azt a 14. § szerint az állam viseli.

A fent kifejtett indokai alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet részben elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel nem érintette, fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján, eltérő jogi indokolással, azzal hagyta helyben, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésének a jogcíme adásvétel, eredeti állapot helyreállítása és mellőzte az alperes illetékfizetésre kötelezését.

Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért pervesztes félként a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján viseli a felperes másodfokú eljárásban jogi képviseletével összefüggésben felmerült és az ítélőtábla által a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján megállapított fellebbezési költségét. A fellebbezés illetékét a R. 14. §-a szerint az állam viseli.

D e b r e c e n, 2012. november 13.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -