

éíööáo

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.IV.30.145/2013/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a 7. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Faragóné Dr. Farsang Györgyi ügyvéd) által képviselt **(felperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Kaposvári és Bornemisza Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kaposvári Attila ügyvéd) által képviselt **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű I. rendű, a Dr. Fehér Zsolt ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű, **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos III. rendű, **(IV.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos IV. rendű és **(V.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos V. rendű alperesek ellen vételár megfizetése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. február 4. napján kelt 3.G.40.084/2011/63. sorszámu ítélete ellen a felperes részéről 64. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, kötelezi az I. rendű alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 35.425.793,- (Harmincötmillió-négyszázhuszonötezer-hétszázkilencvenhárom) Ft-ot és ennek 2009. november 24. napjától a kifizetésig járó, minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű kamatát.

Mellőzi a felperes I. rendű alperessel szembeni perköltségben, továbbá a le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben történt marasztalását.

Kötelezi az I. rendű alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.270.000,- (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft elsőfokú eljárási költséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 900.000,- (Kilencszázezer) Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg a II-V. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

(település neve) Menyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában, ugyanakkor az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatóságának kezelésében áll a **(település neve, tér neve, házszám)** alatti ingatlan, melyben - a kezelővel kötött bérleti szerződés alapján - a felperes gyógyszertárt működtetett.

A felperessel szemben a **P...** Zrt. 2009. június 2. napján felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelmet terjesztett elő a Bács-Kiskun Megyei Bíróság előtt. Az adós a tartozást elismerte, kiegyenlítésére 30 napos haladékot kért. Mivel ez alatt nem teljesített, a hitelező kérte a fizetéseképtelenség megállapítását és a felszámolás elrendelését. A felperes 2009. december 10-től áll felszámolás hatálya alatt.

A felszámolás elrendelését megelőzően felmerült, hogy a felperes törvényes képviselője a felszámolás elkerülése és a hitelezői tartozás rendezése érdekében értékesíti az üzletrészt, majd - mivel ettől végül elzárkózott - a gyógyszertár üzemeltetésére vonatkozó jogosultságokat. A felperes és a gyógyszer-kiskereskedelemmel foglalkozó I. rendű alperes között 2009. november 17-én együttműködési megállapodás jött létre. A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a **T...** Gyógyszertár bérleti jogviszony keretében működik az ingatlanban.

A felperes szavaltotta, hogy az I. rendű alperessel megkötendő új bérleti szerződéshez az önkormányzat közgyűlése minősített határozatával hozzájárul. A 2. pontban megállapodtak, hogy az I. rendű alperes megvásárolja a gyógyszertár szerződés 1. számú mellékletében rögzített eszközeit, berendezési és felszerelési tárgyait a leltár szerinti 12.160.000,- Ft + ÁFA, valamint a 2. számú mellékletben írt - záróleltárban szereplő - gyógyszerkészletét bruttó 5.569.876,- Ft vételáron. Kötelezettséget vállalt, hogy a gyógyszertár üzleti értéke, goodwill ellenértéke címén további 11.724.734,- Ft + ÁFA összeget fizet meg. A vételár részeként a vevő vállalta az eladó 10.963.542,- Ft-os szállítói tartozásainak rendezését. A teljes vételárat 40.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg, melyet az I. rendű alperes a „zárás napját” követően attól a naptól számított 3 munkanapon belül fizeti meg az eladónak, amikor a cégbíróság a vevő jegyzett tőkéjének megemelését bejegyzi.

A II-V. rendű alperesek vállalták, hogy legkésőbb 2009. november 27. napjáig letétbe helyeznek a **A...** Ügyvédi Irodánál 30.000.000,- Ft-ot, a tulajdonosok pedig - annak függvényében, hogy a zárás e határidőig megtörténik-e - letétbe helyezik a vételár fennmaradó részét, további 5.425.784,- Ft-ot legkésőbb 2010. január 31-ig.

A zárás napja után ezek az összegek is kifizetésre kerülnek a vevőnek, aki ezekkel megemeli jegyzett tőkéjét, majd vételár címén megfizeti az eladónak. Amennyiben a zárás határidőben nem történik meg, a tulajdonosok nem helyezik ügyvédi letétbe a fennmaradó részt, hanem azt közvetlenül a vevő rendelkezésére bocsátják jegyzett

tőkeemelés útján. A szerződés 4. pontjában a felperes szavaltotta, hogy a bérbeadó a vevővel a gyógyszertár által jelenleg használt helyiségek bérletére 5 éves szerződést fog

kötni. Az 5. pont szerint zárás napja az, amelyen „valamennyi olyan szerződés, hozzájárulás, engedély, stb. jogerősen a vevő rendelkezésére áll, amely ahhoz szükséges, hogy a megvásárolt gyógyszertárt jogszabályszerűen működtetni tudja”. A felek célul tűzték ki, a - lehetőség szerinti - folyamatos működést, ennek érdekében a birtokba adás napját 2009. november 20-ban határozták meg. A 8. pont szerint amennyiben a zárás nem történik meg legkésőbb 2010. március 31-ig, a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni és az eredeti állapotot helyreállítani. Ebben az esetben a felek az eddig felmerült költségeiket maguk viselik, a letétbe helyezett összeg pedig a tulajdonosoknak visszajár. A készletekkel kötelesek egymással elszámolni, de ezen túlmenően a vevőt, illetőleg a tulajdonosokat további fizetési (kártérítési vagy elszámolási) kötelezettség nem terheli. A szerződést a peres felek mindegyike aláírta.

A szerződés 1. számú mellékletében rögzítették, amennyiben a zárás az együttműködési keretszerződésben rögzített időpontig nem történik meg és arra más időpontot sem állapítanak meg, a vevő jogosult az eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozatával a szerződéstől elállni. A melléklet tartalmazta a gyógyszerkészletre vonatkozó adásvételi szerződést, melyben a vételárát 5.569.867,- Ft + ÁFA összegben határozták meg. E vételár kifizetése az azt követő 3 napon belül esedékes, hogy a bérleti szerződést az önkormányzat közgyűlése jóváhagyta és a gyógyszertár (azaz az üzemeltető vevő) megkapta a működési engedélyt, illetőleg valamennyi, a keretszerződésben a zárás feltételeként megjelölt kikötés teljesült. A gyógyszerkészlet átadásának határidejét 2009. november 20-ban határozták meg. A mellékletet a felperes és az I. rendű alperes cégszerűen aláírta.

A keretszerződés 2. számú melléklete a leltár szerinti berendezési tárgyak, eszközök és egyéb ingóságok adásvételi szerződését tartalmazta, melyben a vételárát 12.160.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg. A szerződés hatályba lépésének feltételeként a keretszerződésben rögzített zárást rögzítették, azaz, hogy „a vevő és az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága között kötendő bérleti szerződést az Önkormányzat képviselőtestülete jóvá hagyja”. Ha a zárás a keretszerződésben rögzített időpontig nem történik meg és arra más időpontot sem határoznak meg a felek, a vevő jogosult az eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozatával a szerződéstől elállni. Az eszközállomány birtokba adási határidejét 2009. november 20-ban határozták meg. A mellékletet a felperes és az I. rendű alperes cégszerűen aláírta.

A szerződéskötéskor a felek bizonytalan, eltérő álláspontot foglaltak el abban a kérdésben, hogy a bérleti szerződés önkormányzat általi jóváhagyása szükséges-e. A hozzájárulással kapcsolatos rendelkezéseket a vevők jogbiztonsága érdekében az okiratszerkesztő ügyvéd tartotta szükségesnek, ezek emiatt kerültek a szerződésbe.

A II-IV. rendű alperesek a szerződés megkötésekor az I. rendű alperes tagjai voltak, az V. rendű alperes tagsági jogviszonyának kezdete 2010. szeptember 29. napja.

A felperes 2009. november 17-én megszüntette az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatóságával 2009. augusztus 31. napján határozatlan időre megkötött - gyógyszertár elhelyezésére szolgáló bérleményre vonatkozó - bérleti

szerződését, majd a következő napon az I. rendű alperes kötött határozott, 5 éves időtartamra bérleti szerződést ugyanezen ingatlanra. A kezelő a szerződés önkormányzati jóváhagyását szükségtelennek tartotta, nem kezdeményezte.

Az I. rendű alperes 2009. november 20-án birtokba lépett, ekkor átadásra került részére a

teljes eszköz- és árukészlet, és alkalmazta a felperes korábbi munkavállalóit is. A gyógyszerértár üzemeltetését november 23-án kezdte meg, amely azóta folyamatos.

A III. rendű alperes 12.000.000,- Ft-ot, míg a II., IV. és V. rendű alperesek személyenként 6.000.000,- Ft-ot helyeztek ügyvédi letétbe 2009. november 27-én a **A...** Ügyvédi Irodánál.

Az I. rendű alperes a birtokba lépést követően néhány nappal értesült arról, hogy a felperessel szemben felszámolási eljárás kezdeményezésére került sor szállítói tartozásai miatt.

A felperes felszámolója 2010. február 15-én felszólította az I. rendű alperest 48.179.212,- Ft vételár megfizetésére a szerződés rendelkezéseire utalással.

Az I. rendű alperes a követelést nem ismerte el, 2010. március 1-jén kelt válaszlevelében hangsúlyozta, a szerződések mindegyike a zárás megtörténtéhez köti a fizetés esedékességét, azonban bizonyos hozzájárulások, pl. a képviselő- testületi jóváhagyás nem született meg, melynek következtében a zárás nem történt meg és a tartozás sem vált esedékessé. Utalt arra, amennyiben a zárás 2010. március 31-ig nem történik meg, a vevő elállhat az ügylettől.

A felszámoló ismételten felszólította az alperest fizetési kötelezettségének teljesítésére.

Az alperesek 2010. április 1. napján kelt levelükben - a szerződés 8. pontjára hivatkozással - az együttműködési megállapodástól és az adásvételi szerződésektől azonnali hatállyal elálltak. Elállásukat azzal indokolták, hogy a zárás feltételeként szabott hozzájárulást az önkormányzat 2010. március 31-ig nem adta meg. Mivel a bérleti szerződés megkötését **(település neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2003. (VI.2.) rendelete közgyűlési jóváhagyáshoz köti, a bérleti szerződés megtámadhatóvá válik, melynek következtében a gyógyszerértár üzemeltetése bármikor ellehetetlenülhet. Felhívták a felperest, nyilatkozzon mikor és milyen módon veszi vissza az árukészletet és a patika berendezési tárgyait.

A felperes - felszámolóbiztos útján - 2010. május 10-én kelt levelével megtámadta az elállási nyilatkozatot. Álláspontja szerint az elállás jogszabályba ütközik, mivel az eladó szerződéses kötelezettségeit nem szegte meg. A kikötött zárás és az önkormányzat bérleti szerződéshez történő hozzájárulása nem lehet a megállapodás felfüggesztő feltétele, a kikötések semmisek. A szerződések teljesedésbe mentek, ezért az ellenszolgáltatást az I. rendű alperes köteles megfizetni.

Az I. rendű alperes 2010. július 26-án felszólította a felperest, az elállásra tekintettel a tulajdonát képező gyógyszerkészletet haladéktalanul szállítsa el és intézkedjen a patikában található pult elbontásáról.

A felszámolóbiztos a felhívásban foglaltaknak nem tett eleget, álláspontja szerint az adásvételi szerződésre tekintettel a vagyontárgyak nem tartoznak a felszámolási vagyonhoz.

A II-V. rendű alperesek 2011. szeptember 5-én kelt szerződéssel eladták az I. rendű alperesi társaságban meglévő üzletrészeiket **(személy neve)**-nak.

Gf.IV.30.145/2013/3.szám

A felperes keresetében 35.425.793,- Ft és ennek 2009. november 24-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Indokolásában hangsúlyozta, szerződéses kötelezettségeit teljesítette, a gyógyszerértárt és az ingóságokat határidőben birtokba adta, bérleti szerződését megszüntette, az I. rendű alperes pedig 2009. november 23-tól folyamatosan üzemelteti a

gyógyszertárát. Álláspontja szerint mindezek következtében a vételárát legkésőbb 2009. november 23. napjáig meg kellett volna fizetnie, melynek felszólítás ellenére nem tett eleget. Elállása ugyanakkor jogszabályba ütközik, mivel nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogát az, aki a már megkapott szolgáltatást nem tudja visszaszolgáltatni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes védekezésében állította, hogy a szerződés részben, a goodwill ellenértéke tekintetében lehetetlen szolgáltatásra irányul, így az semmis, illetőleg nem jött létre. Hangsúlyozta, a szerződés megkötésekor a cég értéket nem képviselt. Utalt arra is, hogy a felperessel szemben folyó felszámolási eljárás - mint lényeges körülmény - ismeretében a szerződéseket nem kötötte volna meg. Álláspontja szerint a felszámolásnak elsősorban a goodwill ellenértékére van kihatása, mivel így az értéket nem képvisel. Azzal, hogy elhallgatta a felszámolás megindítását, a felperes megtévesztette a vevőt, ezért a perben megtámadási jogát kifogásként érvényesítette. Arra az esetre, ha a bíróság a szerződést érvényesnek ítélné, hangsúlyozta, elállása jogszerű volt, a szerződési rendelkezéseken alapult. E körben kiemelte, a gyógyszerkészlet a 2005. évi XCV. törvény 12. § (3) bekezdése alapján nem képezhetette volna adásvétel tárgyát, mivel azt csak hatósági engedéllyel rendelkező nagykereskedőtől lehet beszerezni. Az erre nézve létrejött adásvételi szerződés ezért jogszabályba ütközik, semmis. Megjegyezte, a gyógyszerkészletet nem értékesítette, a felszámolási eljárás tudomására jutását követően azokat elkülönítetten tárolta, a felperes azonban felszólítás ellenére sem szállította el.

A II-V. rendű alperesek érdemi védekezésükben arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződések a felperes és az I. rendű alperes között jöttek létre, így ők közvetlenül nem kerültek jogviszonyba az eladóval. Őket kizárólag a törzstőke emelés kötelezettsége érintette, ezért felelősségük az I. rendű alperessel nem egyetemleges. Álláspontjuk szerint a zárás napjának fogalmát a felek pontosan meghatározták, olyan feltételt, melynek teljesítése lehetetlen volt, a szerződés nem tartalmazott. Az önkormányzat azonban a bérleti szerződéshez a hozzájárulást - melynek szolgáltatását a felperes szavatolta - nem adta meg, így a zárás nem történt meg, következésképpen az I. rendű alperes jogszerűen állt el a szerződéstől. Hangsúlyozták, szerződési kötelezettségüknek eleget tettek, ügyvédi letétbe helyeztek 30.000.000,- Ft-ot.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 2/2010. (VI.28.) PK véleményének megfelelően először a szerződés létrejöttét vizsgálta az I. rendű alperesi kifogásra tekintettel. Megállapította - utalva a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2005. (VI.14.) számú kollégiumi ajánlásának I. pontjára -, hogy a szerződés a felperes és az I. rendű alperesi társaság között jött létre és adásvételre irányult. Az, hogy a II-V. rendű alperesi tagok a szerződést aláírták, jogviszonyt a felperes és köztük nem hozott létre. Álláspontja szerint a felek „goodwill” alatt a szerződés tárgyát képező gyógyszerár üzleti értékét értették,

- 6 -

amibe beletartozott annak - a forgalom alapján feltételezett - értéke. Az I. rendű alperes szándéka működő, bejáratott vevőkörrel, jó üzleti hírnévvel rendelkező patika megvásárlására irányult, amely magában foglalta annak üzleti hírnevét, forgalmát. Álláspontja az volt, hogy a szerződés a „goodwillre” vonatkozóan létrejött, mivel az I. rendű alperes a szállítói tartozások ismeretében kötötte meg a szerződést, a felszámolás elrendelésére a szerződés megkötésének időpontjában pedig még nem került sor, a „goodwill” értéktelen nem lehetett. Vizsgálta ugyanakkor, hogy a szerződés e vonatkozásban érvényes-e, és arra a megállapításra jutott, hogy a megtámadási kifogás

megalapozott, a felperes a szerződéskötés során lényeges körülmény - a felszámolási eljárás iránti kérelem benyújtása - körében megtévesztette az I. rendű alperest, ami jelentősen befolyásolta volna a vevő szerződéskötési szándékát és a „goodwill” szerződéses értékét is. A csatolt önkormányzati rendelet alapján megállapította, hogy a közgyűlés jóváhagyása kötelező a bérleti szerződés megkötéséhez, amiről a felperes is tudomással bírt, azt a szerződés 1. pontja tartalmazza. Az ezzel összefüggésben kikötött feltétel nem irányul lehetetlen szolgáltatásra, a hozzájárulás beszerezhető. A gyógyszerkészletre vonatkozó adásvételi szerződés tekintetében álláspontja az volt, hogy az érvényesen létrejött, nem ütközik jogszabályba, mivel a felperes gyógyszer nagykereskedelmi cégtől szerezte be a készletet és a - jogszabályoknak megfelelően beszerzett - készlet tulajdonjogát ruházta át az I. rendű alperesre. Mindezeket követően úgy foglalt állást, hogy elállási jogát az I. rendű alperes jogszerűen gyakorolta, mivel a szerződésben rögzített 2010. március 31-i határidőig a felperes nem szolgáltatotta az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozatát a bérleti szerződéshez, így eddig a szerződés szerinti „zárás” sem következhetett be. A jogszerű elállás következtében a szerződés a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, annak alapján az I. rendű alperes vételár fizetésére nem kötelezhető. Álláspontja szerint egyebekben is szükségtelen az eredeti állapot helyreállítása, mivel a vevő felajánlotta a készleteket és berendezéseket, melyeket a felszámoló nem szállított el.

Az ítélettel szemben, annak megváltoztatása és a kereseti kérelemnek megfelelő döntés meghozatala érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Indokolásában arra hivatkozott, hogy a II-V. rendű magánszemély alperesek a szerződés alanyaivá váltak, mivel az I. rendű alperesi társaságnak a szerződéskötés időpontjában nem volt meg az anyagi fedezete a vételhez. Hangsúlyozta, az elállás tekintetében külön is nyilatkoztak, és egyetemeslegesen fizetési kötelezettséget vállaltak az engedményezési szerződésben. Lényegesnek tartotta, hogy a felperes ellen a szerződések megkötésekor még felszámolási eljárás nem volt folyamatban. Kiemelte, nem bírt tudomással arról, hogy a bérleti szerződéshez harmadik személy jóváhagyására van szükség, mivel saját szerződésének megkötése során ez fel sem merült. A felek szerződési szándéka ugyanakkor nem a felperesi társaság átvételére, hanem az általa üzemeltetett gyógyszertár további üzemeltetési jogának megszerzésére irányult. Ez a cél a szerződésből megállapítható. Megvalósulásához a felperes különböző szolgáltatásokat teljesített: saját bérleti szerződését megszüntette és közreműködött abban, hogy a bérbeadó az I. rendű alperessel szerződést kössön, átadta a rendelkezésére álló készleteket az I. rendű alperesnek és megszüntette saját dolgozóinak munkaviszonyát. Hangsúlyozta, az együttműködési megállapodás 1. pontjában írt „szavatolja” kifejezés nem jelent

- 7 -

Gf.IV.30.145/2013/3.szám

jogszavatosság vállalást. A felperesi ügyvezető nem jogosult e körben az önkormányzatnál eljárni, így a feltétel nemteljesülése neki nem róható fel. Kiemelte, az I. rendű alperes a bérleti szerződést a bérbeadóval megkötötte, birtoklása a mai napig zavartalan, következésképpen az alperesi elállás jogszerűtlen volt. Elállásra amiatt sincs lehetőség, hogy teljesítések történtek, aminek következtében az eredeti állapot már nem állítható helyre. E körben utalt a Ptk. 320. § (3) bekezdésében foglaltakra. Az I. rendű alperes az eszközöket sem képes eredeti értéken visszaszolgáltatni, azok a bontással

értékcsökkenést szenvedtek. Álláspontja szerint ugyanakkor a patika forgalmi értékére nem hatott ki a felszámolási eljárás, mivel az alperesek nem a társaság tulajdonjogát, csupán a gyógyszerár üzemeltetési jogát kívánták megszerezni.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A II-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet - helyes indokai szerinti - helybenhagyását kérték annak a fellebbezés kapcsán őket érintő részében.

A fellebbezés részben alapos.

A peres felek szerződési nyilatkozatait a Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően értelmezve - figyelembe véve a nyilatkozók feltehető akaratát, az eset körülményeit és az okirat szövegezését is - a következő megállapítások tehetők:

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy a perbeli komplex szerződéses jogviszony adásvételi jellegű (Ptk. 365. § (1) bekezdés), amely a felperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő között jött létre. A II-V. rendű alperesek csupán arra vállaltak kötelezettséget az I. rendű alperesi társasággal szemben, hogy a vételár megfizetéséhez szükséges összeget - tőkeemelés útján - a rendelkezésére bocsátják a megszabott módon és határidőben.

E kötelezettségvállalás tényét rögzítették a felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződésben, ami közvetlen jogviszonyt a felperes és köztük nem teremtett.

Az I. rendű alperes a perbeli „gyógyszertárat, mint vállalkozást”, vagyis az üzletet minden személyi és tárgyi feltétellel együttesen vásárolta meg. Az adásvétel tárgya dologösszesség volt, amelynek elemei: az eszközállomány, a patika berendezése, az árukészlet, valamint az üzlethez kapcsolódó vagyoni értékű jogosultságok, melyek közé a vevőkör, a jóhírnév (goodwill) és a bérleti jog tartozott. Részletezték, hogy a teljes vételáron belül a dologösszesség egyes elemei milyen értéket képviselnek. Végül a gyógyszerár, mint vállalkozás összértékét - az elmúlt hónapok forgalmának ismeretében - 40.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg. Mivel ismert volt az I. rendű alperes előtt, hogy a felperesnek gyógyszer-nagykereskedelmi cégekkel szemben fennálló tartozása van, úgy rendelkeztek, hogy a teljes értékből erre eső részre a felperesi eladó nem tart igényt, azt az I. rendű alperes közvetlenül a tartozás rendezésére fordítja.

- 8 -

Az I. rendű alperes elsődleges védekezésében - több jogcímen - érvénytelenségi kifogást terjesztett elő.

Hivatkozott arra, hogy a szerződés semmis, jogszabályba ütközik, mivel a jogviszony kapcsán az I. rendű alperes a készleten lévő gyógyszerekhez nem gyógyszer-nagykereskedelmi cégektől jutott hozzá.

A 2005. évi XCV. törvény szerződéskötéskor hatályos 13. §-ának (2) bekezdése szerint a gyógyszerár - ha törvény másként nem rendelkezik - gyógyszer csak olyan gazdálkodó szervezettől szerezhet be, amely rendelkezik gyógyszer-nagykereskedelmi tevékenységre jogosító hatósági engedéllyel.

E rendelkezést nem sérti, hogy az I. rendű alperes, amikor átvette a felperestől a

gyógyszertár üzemeltetését, a gyógyszerekből álló árukészletet is átvette értékesítés céljával. Egyrészt a jogszabály magának a gyógyszertárnak a kötelezettségévé teszi, hogy gyógyszer-nagykereskedelmi tevékenységre jogosító hatósági engedéllyel rendelkező gazdálkodó szervezettől szerezze be a gyógyszereket, amely kritériumnak a beszerzés megfelelt, amikor a felperesi társaság azt megrendelte. Másrészt az I. rendű alperes is gyógyszertárat üzemeltetett, amely jogosultsággal rendelkezett arra, hogy a betegek részére a gyógyszertár által szabályosan beszerzett gyógyszereket kiszolgáltassa (2005. évi XCV. törvény 13. § (3) bekezdés). A gyógyszerek beszerzése tehát szabályosan gyógyszer-nagykereskedelmi cégektől történt, így nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a patika új üzemeltetője a szükséges engedélyek birtokában azokat értékesítésre átvegye, majd forgalmazza. Mindezek következtében fel sem merülhet a Ptk. 200. § (2) bekezdésében szabályozott semmisségi ok, a szerződés jogszabályba ütközésének megvalósulása.

Az I. rendű alperes védekezésében másodlagosan megtámadási kifogást terjesztett elő a Ptk. 210. § (1), illetőleg (4) bekezdésére hivatkozással.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint, aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette.

Ugyanezen jogszabályhely (4) bekezdése értelmében, akit a másik fél megtévesztéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

Mindkét tényállás alapvető eleme, hogy a szerződést megtámadó fél a szerződés megkötésének időpontjában valamely *lényeges* körülményt érintően tévedésben volt. A különbség az, hogy a megtévesztés a másik fél részéről szándékos, célzatos magatartást feltételez.

Az I. rendű alperes megtámadási kifogása szerint tévedése abban állt, hogy a szerződés megkötésekor nem tudott a felperessel szemben folyó felszámolási eljárásról. Ebben az időpontban azonban a felszámolási eljárás még nem került elrendelésre, csupán egy hitelező - gyógyszerkereskedelmi cég - felperessel szembeni felszámolási eljárás elrendelése iránti kérelme érkezett a bíróságra. Tény, a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az ellene kezdeményezett felszámolási eljárásról tájékoztatta volna az I. rendű alperest, ez azonban a perbeli ügylet érvényességét nem érinti. A felek között ugyanis nem üzletrész átruházási szerződés jött létre, az I. rendű alperes nem a felperesi társaságban szerzett részesedést. Kétségtelen, hogy kezdetben ilyen tartalmú szerződést kívántak kötni, ami a peradatok alapján megállapítható, ettől azonban a felperes törvényes képviselője

Gf.IV.30.145/2013/3.szám

elzárkózott. Végül - a perbeli szerződéses jogviszony létrejöttével - az I. rendű alperes a gyógyszertárat, az ahhoz kapcsolódó dologösszességet szerezte meg reális piaci, forgalmi értéken, amelyet nem befolyásol, ha a felperesi társaságot a későbbiekben felszámolják. A felszámolási eljárás során a felszámoló kötelezettsége, hogy az adósi vagyont a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse, így a perbeli adásvételi ügylet hiányában pályázati úton történt volna meg a vagyontömeg értékesítése (1991. évi XL. törvény (Cstv.) 49. § (1) bekezdés). A felszámolási eljárásnak a vételárfizetési kötelezettségre kihatása nincs: a szerződéskötés után elrendelt felszámolási eljárástól

függetlenül az I. rendű alperes a dologösszesség szerződés szerinti ellenértékének megfizetésére köteles az ott írt módon és határidőben. A felszámolási kérelem benyújtása tehát a perbeli, dologösszességre vonatkozó adásvételi szerződés megkötése szempontjából nem minősül lényeges körülménynek, következésképpen a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdéseiben szabályozott megtámadási okok e konjunktív elemének hiányában a kifogás alaptalan.

Megjegyzi az ítéletábra, az I. rendű alperes sem tekintette a felperessel szemben kezdeményezett felszámolási eljárást lényeges körülménynek, hiszen amikor erről 2009. november 26-án tudomást szerzett, e tényre alapítottan kifogással nem élt. Lényeges továbbá, hogy a felperes az ügylettel valójában a felszámolási eljárást kívánta elkerülni, a vételárból megtörténhetett volna a hitelező követelésének kiegyenlítése.

A létrejött szerződésben a felek úgy rendelkeztek, hogy hatályba lépésének feltétele a keretszerződésben rögzített zárás megtörténte, vagyis a vevő és az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága között kötendő bérleti szerződés önkormányzat képviselő-testülete általi jóváhagyása. A szerződés egyéb rendelkezései ugyancsak azt támasztják alá, hogy az önkormányzati jóváhagyást, mint a szerződés hatályosulásának feltételét (Ptk. 228. § (1) bekezdés) írták elő. A követelményt azért rögzítették, mert a felek között a szerződéskötés során jogértelmezési vita alakult ki: a felperes álláspontja szerint a helyiségbérleti szerződés megkötéséhez szükséges a vevő jóváhagyása, ez az ő bérleti szerződésének megkötése során sem merült fel követelményként, ugyanakkor a vevő jogi képviselője amellett érvelt, hogy a vonatkozó közgyűlési rendelet a bérleti szerződés megkötését jóváhagyáshoz köti, ezért erre az adásvételi szerződésben utalni kell. Az okiratszerkesztő **(ügyvéd személyneve)** ügyvéd vallomásaiban előadta, hogy ő „találta ki” a „zárás napja” fogalmat, amely a szerződés 5. pontja szerint az a nap, amikor a vevő minden szükséges engedélyt, jóváhagyást megkapott, és amennyiben erre szükség van, a bérleti szerződéshez az önkormányzat külön hozzájárulását is. Az okirat szerkesztése során a tanú azzal számolt, „ha ez a kérdés valahogy eldőlt 2010. március 31. napjáig”, akkor a vételár kifizetése 3 napon belül megtörténhet (36. számú jegyzőkönyv 14. oldal).

Tény, a szerződésben a felperes „szavatolta”, hogy a bérleti szerződéshez az önkormányzat hozzájárul, ez a rendelkezés azonban - a szerződés tartalmát a Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően értelmezve, vizsgálva a szerződéskötés körülményeit, és a nyilatkozók feltehető akaratát - valójában azt jelentette, hogy a

felperes szerződéses kötelezettsége a bérleti jog I. rendű alperes javára történő átszállásának biztosítása 5 éves határozott időre. A jóváhagyás „szavatolásával” kapcsolatos nyilatkozata nyilvánvalóan csak arra az esetre vonatkozhatott, ha arra szükség van. Érthetetlen, lehetetlen, ezáltal érvénytelen feltétel (Ptk. 228. § (3) bekezdés) lenne a szerződésben egy olyan hozzájárulás szavatolása, amelyre nincs szükség, illetőleg amelynek beszerzése érdekében a felperes nem járhat el, amelyre jogi lehetősége nincs, miután nem alanya az önkormányzat és az I. rendű alperes közt létrejövő bérleti jogviszonynak. A felek ezzel a rendelkezéssel - tartalma szerint - azt az akaratukat juttatták kifejezésre, hogy a bérbeadói jogok gyakorlásával megbízott kezelő jogi álláspontjához tartják magukat. Ha a kezelő szerint szükséges az önkormányzat

hozzájárulása a bérleti szerződés megkötéséhez, e jóváhagyás beszerzésére legkésőbb 2010. március 31. napjáig kerüljön sor, ennek hiányában - a feleken kívülálló okból előállt késedelem esetén - a vevő elállhat a szerződéstől (szerződés 8. pontja, továbbá 1. és 2. számú melléklet vonatkozó rendelkezései).

Az I. rendű alperesnek már a szerződéskötéskor tisztában kellett lennie azzal a körülménnyel, hogy új bérlőként kizárólag neki van lehetősége a kezelővel folytatott szerződéskötési tárgyalás során annak tisztázására, hogy szükség van-e a bérleti jogviszony érvényes létrejöttéhez (Ptk. 215. § (1) bekezdés) az önkormányzat jóváhagyására vagy sem. Miután az önkormányzat megbízásából, a tulajdonos érdekében, de a saját nevében eljáró kezelő az I. rendű alperest arról tájékoztatta, hogy a bérleti szerződés létrejöttéhez az önkormányzat külön jóváhagyása nem szükséges, mivel változatlan a bérlemény évtizedes funkciója és a bérleti díj összege, az új bérlő maga is úgy tekintette, ebben a kérdésben a kezelő - felperesével egyező -

jogértelmezése a helytálló, és minden további fenntartás, külön kérelem előterjesztése nélkül írta alá a bérleti szerződést, majd a későbbiekben sem járt el az önkormányzatnál a jóváhagyás érdekében. Ha a saját korábbi jogértelmezését tartotta volna megalapozottnak, egyrészt a perbeli tartalommal nem kötötte volna meg a bérleti szerződést, nem lépett volna a bérlemény birtokába, a gyógyszertár üzemeltetését nem kezdi meg, egyben haladéktalanul tájékoztatja a felperest arról az álláspontjáról, hogy a bérleti szerződés létre nem jötté miatt az adásvételi szerződés nem hatályosulhat. Az I. rendű alperes

azonban nem így járt el: az öt évre szóló bérleti szerződést megkötötte, birtokba lépett, három és fél éve folyamatosan üzemelteti a gyógyszertárat, élvezi a felperestől kapott szolgáltatás minden előnyét, hasznát, így megállapítható, hogy valójában a zárás időpontja már a birtokba lépéssel bekövetkezett, a gyógyszertár működtetéséhez szükséges jogszabályi és szerződéses feltételek megvalósultak. Ilyen körülmények között a szerződés 8. pontjára alapított elállás nem volt jogszerű, annak feltételei nem álltak fenn. Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes maradéktalanul hozzájutott a felperes szolgáltatásához, a szerződésen alapuló elállási jogát megalapozottan nem gyakorolhatja, maga is köteles teljesíteni szerződéses kötelezettségeit, azaz a felperes alappal tart igényt a kikötött - mértékében nem vitatott - ellenszolgáltatásra és annak az üzemeltetés megkezdésétől járó törvényes mértékű, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatára.

Gf.IV.30.145/2013/3.szám

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az I. rendű alperest a kereset szerint marasztalta, míg a II-V. rendű alperesek tekintetében - jogviszony hiányában - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A részbeni megváltoztatással a felperes az I. rendű alperessel szemben pernyertesnek bizonyult, ezért az ítéletábra a felperest perköltségben és elsőfokú eljárási illetékben marasztaló elsőfokú ítéleti rendelkezéseket mellőzte, és az I. rendű alperest kötelezte e költség és a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Az elsőfokú eljárási költség összegét a jogi képviselő által kifejtett munkamennyiség, valamint a per tárgyának értéke alapján határozta meg (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja). A le nem rótt illetékről szóló rendelkezés

a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén és 15. § (1) bekezdésén alapul.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezés az I. rendű alperessel szemben eredményre vezetett, kötelezte az I. rendű alperest, fizessen meg a felperesnek 500.000,- Ft másodfokú eljárási költséget, amely a felperesi képviselő másodfokú eljárásbeli munkájához igazodóan került meghatározásra (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

Mivel azonban a fellebbezés a további alperesekkel szemben eredménytelennek bizonyult, kötelezte a felperest, fizessen meg a II-V. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak - a jogi képviselőjük munkamennyiségével arányos - 500.000,- Ft összegű másodfokú eljárási költséget.

A peresztes I. rendű alperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra 2.500.000,- Ft - a felperes személyes illetékfeljegyzési joga (1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés i) pontja) folytán le nem rótt - fellebbezési eljárási illetéket (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

Szeged, 2013. június hó 27. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Gaálné Dr. Jobbágy Ildikó sk.
táblabíró