

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Pest Megyei Bíróság felszámoló felszámolóbiztos által képviselt **felperesnek** - a dr. Áj Tibor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **vételár hátralék megfizetése** iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 360.000.- Ft/azaz: Háromszázhatvanezer forint perköltséget, továbbá a Magyar Államnak - külön felhívásra - 360.000.- Ft/azaz: Háromszázhatvanezer forint eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet a Ítéletábrának címezve a Bíróságon lehet 3 példányban előterjeszteni.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását. A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha csak a perköltség viselésére vagy összegére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul. A felek a fenti esetekben tárgyalás tartását kérheti.

Az ítéletábra előtti eljárásban a fellebbezést (csatlakozó fellebbezést) előterjesztő fél számára a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A bíróság a per anyaga alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes a 2004. december hó 07-én kelt adásvételi szerződéssel értékesítette az alperes részére a hrsz. alatt nyilvántartott, benzinkút megjelölésű ingatlant. A felek a szerződés 2.) pontjában rögzítették, hogy a benzinkút egyes technológiai berendezései 2003-ban létesültek, a vonatkozó szabványoknak maradéktalanul megfelelnek, a szakhatóságok állásfoglalása alapján a létesítmény ideiglenes működését az illetékes jóváhagyta. A végleges működési engedély kiadásához szükséges csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése befejeződött, jelenleg a vízügyi üzemeltetési engedélyhez szükséges próbaüzem folyik.

A vételár 50.000.000.- Ft + áfa összegben került meghatározásra azzal, hogy ebből 5.000.000.- Ft + áfa összeget - az utolsó részletet - a vevő a végleges használatbavételi engedély átadását követően 15 napon belül köteles az eladó részére átutalással teljesíteni. A végleges használatbavételi engedélyt az eladó legkésőbb 2005. április hó 30-ig köteles szolgáltatni a vevő részére. Amennyiben a fenti időpontig az engedélyt nem szolgáltatja, a vevő választása szerint a foglaló

jogkövetkezmenyei mellett elállhat a szerződéstől, vagy árcsökkentést követelhet. Ez utóbbi esetben a felek megállapodtak abban, hogy az árcsökkentés mértéke 5.000.000.- Ft + áfa.

A 2004. december hó 13-án kelt 3429/2004. számú határozatával az üzemanyag töltőállomás használatba vételét a felperes részére engedélyezte. Határozata indokolásában jelezte, hogy a vízjogi létesítési engedély alapján kivitelezett csapadékelvezetés készre jelentése után a felszámolóbiztos a kivitelezőket és a szakhatóságokat 2003. június hó 23-ára meghívta a műszaki átadás-átvételi eljárásra, de egyetlen meghívott sem jelent meg. Rögzítette továbbá azt is, hogy a határozat nem mentesít a létesítmény használatba vételéhez szükséges egyéb, jogszabály által előírt engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

2005. május hó 30-án a Felügyelőség - mint elsőfokú hatóság - a felperesnek írt levelében utalt arra, hogy a keresztül korábban felszólították a töltőállomás rekonstrukciójával kapcsolatos szakhatósági állásfoglalásukban tett kikötések teljesítésére. A szennyezett talaj kezeléséről, illetőleg dokumentálásáról nem kaptak még információt, és kérték ennek teljesítését.

2006. május hó 16-án a hatóság tájékoztatta a Felügyelőséget, hogy a rekonstrukciós munkálatok befejezését elfogadja, az üzemanyag töltőállomás használatbavételi engedélye ellen kifogást nem emel.

2007. szeptember hó 17-én a Felügyelőség - mint elsőfokú hatóság - határozatával az üzemanyag töltőállomás területén létesült csapadékvíz elvezetés és tisztítás tekintetében a vízügyi üzemeltetési engedélyt megadta az alperes részére. Határozata indokolásából megállapítható, hogy vízjogi üzemeltetési engedélyt még a felperes kérte meg azt megelőzően, hogy a töltőállomást értékesítette az alperes részére.

A töltőállomás működtetésére jegyzője az alperesnek 2005. március hó 02-án adott engedélyt, amelyet az alperes 2006. május hó 29-én visszaadott, ezen a napon a működési engedélyt a Kft. átvette.

A felperes 2006. május hó 29-én számlát állított ki az adásvételi szerződés alapján a fennmaradó vételár hátralék - 5.000.000.- Ft + áfa - tekintetében az alperes részére. Az alperes a számlát visszaküldte, hivatkozva arra, hogy a használatbavételi engedélyt a szerződésben meghatározott határidőn belül a felperes nem tudta megküldeni részére, ezért élni kíván a szerződésben rögzített árcsökkentésre vonatkozó jogával.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 5.000.000.- Ft + áfa, összesen 6.000.000.- Ft vételár hátralék, és ezen összeg után 2004. december hó 28-tól a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Előadta, hogy az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítette, a használatbavételi engedélyt a felperes részére határidőben átadta, ezért a vételár hátraléokra jogosult.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségét határidőben nem teljesítette, ezért a szerződés alapján az árcsökkentésre jogosult. Hivatkozott arra, hogy a Felügyelőség csak 2006. május ó 16-án nyilatkozott úgy, hogy nem emel kifogást az üzemanyag töltőállomás használatbavételi engedélye ellen, illetőleg csak 2007. szeptemberében adta ki a vízjogi üzemeltetési engedélyt.

A felperes keresete nem alapos az alábbiak szerint:

A felek között nem vitásan 2004. december hó 07-én a hrsz-ú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződés jött létre.

A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni, és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles vételárat megfizetni, és a dolgot átvenni.

A szerződésben foglaltak szerint a vételár összegét a felek annak függvényében állapították meg, hogy a felperes át tudja-e adni az alperes részére az ingatlanon működtetett benzinkút végleges használatbavételi engedélyét 2005. április hó 30-ig, ugyanis ezen határidő elmulasztása esetén az alperes a hátralék összegével való árcsökkentésre vált jogosulttá.

A Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése szerint, a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset körülményeire tekintettel, a szavak általános jelentése szerint értenie kellett.

A bíróság álláspontja szerint, amikor az eladó felperes a végleges használatbavételi engedély átadását vállalta, akkor ez a vállalása magában foglalta a benzinkút működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzésére vonatkozó kötelezettséget is. Ezt az értelmezést erősítette meg a felperesi képviselő is nyilatkozatában (12. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal). A szerződés is magában foglalja a 2.) pontjában, hogy a végleges működési engedély kiadásához szükséges csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése befejeződött, és a vízjogi üzemeltetési engedélyhez szükséges próbaüzem folyik. Nem vitás a csatolt okirat alapján, hogy az engedély kiadására csak 2007. szeptember hó 17-én került sor. A határozat indokolásából megállapítható az is, hogy az engedélyt még az adásvételi szerződés megkötése előtt a felperes kérte meg. Ebből viszont az következik, hogy a szerződésben meghatározott időpontig - 2005. április hó 30-ig - a működéshez szükséges valamennyi engedélyt a felperes nem adhatta át az alperes részére. Különös tekintettel arra, hogy a vízjogi engedélyt maguk a felek is a végleges működési engedélyhez szükségesnek tartották és a Felügyelőség által kiadott engedély is utal arra, hogy a határozat nem mentesül a létesítmény használatba vételéhez szükséges, jogszabályok által előírt egyéb engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. Ennek alapján a bíróság alaposnak találta az alperes azon védekezését, mely szerint a 2004. december hó 13-i használatbavételi engedéllyel nem zárult le valamennyi engedélyezési eljárás. Ezt erősíti meg a Felügyelőség - mint elsőfokú hatóság - csatolt két levele is, melyek szerint a használatbavételi engedély tekintetében csak 2006. május hó 16-án nyilatkozott úgy, hogy kifogást azzal kapcsolatosan nem emel.

A fentiekén túl a határidő elmulasztását támasztja alá a felperesi indítványra meghallgatott tanú vallomása is, aki előadta, hogy a felperesnél ő foglalkozott a számlázással, a számlát pedig biztosan akkor bocsátották ki, amikor a kapcsolódó engedély is megérkezett. Ehhez képest a számla kelte 2006. május hó 29-e, vagyis a szerződéses határidőn túli időpont.

Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy a felperes maradéktalanul nem tudott eleget tenni a benzinkút üzemeltetésével kapcsolatos végleges használatbavételi engedély átadására vonatkozó kötelezettségének 2005. április hó 30-ig, ezért az alperes jogosult az árcsökkentésre és a felperes keresete nem alapos.

A bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszes felperest a jogszabály alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére az alperes részére,

valamint az illetékfeljegyzési jog folytán előzetesen le nem rótt eljárási illeték megfizetésére a Magyar Állam részére.

2008. június hó 11. napján

dr. Sándor Ottó s.k.
b í r ó

A kiadmány hitelül: