

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Győri Péter ügyvéd által képviselt I., II.r., III.r., IV.r. felpereseknek dr.Csákvári Tamás ügyvéd által képviselt I.r.,II.r., III.r. alperesek ellen kötbér megfizetése iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2006.évi július hó 14.napján 5.P.20.357/2006/14.szám alatt hozott ítélet ellen az alperesek részéről 15. és 16.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az I.r. alperes által az I.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 29.058.000 (huszonkilencmillió-ötvennyolcezer) ft-ra, az I.r. alperes által a II.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 1.112.500 (egymillió-egyszáztizenkettőezer-ötszáz) ft-ra, az I.r. alperes által a III.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 10.991.500 (tízmillió-kilencszázkilencvenegyezer-ötszáz) ft-ra, az I.r. alperes által a IV.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 3.337.500 (hárommillió-háromszázharminchétezer-ötszáz) ft-ra és ezen tőkeösszeg után az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira leszállítja.

A II.r. alperes által az I.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 1.959.000 (egymillió-kilencszázötvenkilencezer) ft-ra, a II.r. alperes által a II.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 75.000 (hetvenötezer) ft-ra, a II.r. alperes által a III.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 741.000 (hétszáznegyvenegyezer) ft-ra, a II.r. alperes által a IV.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 225.000 (kettőszázhuszonötezer) ft-ra és ezen tőkeösszeg után az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira leszállítja.

A III.r. alperes által az I.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 1.632.500 (egymillió-hatszázharminckettőezer-ötszáz) ft-ra, a III.r. alperes által a II.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 62.500 (hatvankettőezer-ötszáz) ft-ra, a III.r. alperes által a III.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét

617.500 (hatszázötvenhét ezer-öttszáz) ft-ra, III.r. alperes által a IV.r. felperes részére fizetendő marasztalás tőkeösszegét 187.500 (egyszáznyolcvanhét ezer-öttszáz) ft-ra és ezen tőkeösszeg után az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira leszállítja.

Az I-III.r. alperesek által a felperesek együttesége részére 15 napon belül fizetendő elsőfokú perköltség összegét az I.r. alperes vonatkozásában 400.500 (négy százezer-öttszáz) ft-ra, a II.r. alperes vonatkozásában 27.000 (huszonhét ezer) ft-ra, a III.r. alperes vonatkozásában 22.500 (huszonkettő ezer-öttszáz) ft-ra leszállítja. Ezt meghaladóan a felek viselik saját elsőfokú perköltségeiket.

Köteles az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására megfizetni az I.r. felperes 284.850 (kettő száznyolcvannégy ezer-nyolcszázötven) ft, a II.r. felperes 11.250 (tízencegyszer-kettő százötven) ft, a III.r. felperes 111.375 (egyszázötvenegyszer-háromszázhetvenöt) ft, a IV.r. felperes 33.750 (harminchárom ezer-hétszázötven) ft, az I.r. alperes 400.500 (négy százezer-öttszáz) ft, a II.r. alperes 27.000 (huszonhét ezer) ft, a III.r. alperes 22.500 (huszonkettő ezer-öttszáz) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

A fellebbezési eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az ítéletében kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

- I.r. felperesnek 58.117.000 ft,
- II.r. felperesnek 2.225.000 ft,
- III.r. felperesnek 21.983.000 ft,
- IV.r. felperesnek 6.675.000 ft tőkét, valamint

a fenti tőketartozások után 2005.november 19.napjától a kifizetésig számított kamatokat.

Kötelezte a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

- I.r. felperesnek 3.918.000 ft,

- II.r. felperesnek 150.000 ft,
- III.r. felperesnek 1.482.000 ft,
- IV.r. felperesnek 450.000 ft tőkét, valamint

2005.november 19-től számított kamatait.

Kötelezte a III.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

- I.r. felperesnek 3.265.000 ft,
- II.r. felperesnek 125.000 ft,
- III.r. felperesnek 1.235.000 ft,
- IV.r. felperesnek 375.000 ft tőkét és

ezeknek 2005.november 19-től a kifizetésig járó kamatait.

A perrel felmerült 1.500.000 ft perköltségből az I.r. alperes 1.335.000 ft-ot, a II.r. alperes 90.000 ft-ot, a III.r. alperes 75.000 ft-ot köteles 15 napon belül a felperesek együttessége részére megfizetni.

Ítéletének indokolásában rögzítette, miszerint a felperesek kereseti kérelmükben arra hivatkoztak, hogy az üzletrész adásvételi szerződés 5.pontjának I.fordulatában az érvényesen létrejött adásvételi szerződésük hatályának beálltát a Ptk.228.§./1/ bekezdése, valamint a Ptk.229.§./3/ bekezdése egyidejű alkalmazása mellett feltételhez kívánták kötni, a hatályosulás felfüggesztő feltételeként bizonyos pénzösszegeknek meghatározott időpontig történő teljesítését határozták meg.

Mivel a Ptk.228.§./1/ bekezdésének, valamint a Ptk.229.§./3/ bekezdésének egyidejű alkalmazása egyazon kikötésében fogalmilag kizárt, a bíróság azt vizsgálta, hogy a felek szerződésének 5.pontjában rögzített nyilatkozat felfüggesztő feltételnek avagy időhatározásnak tekintendő-e.

Ennek elbírálhatósága érdekében a megyei bíróság vizsgálta a felek szerződési akaratát, szándékát, az üzletrész adásvételi szerződés 5.pontjában rögzítetteket nyelvtanilag értelmezte, és logikailag egybevetette a szerződés egyéb rendelkezéseivel, valamint az eset körülményeivel. Ennek eredményeképpen a megyei bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperesek szerződéskötési szándéka az volt, hogy az üzletrészeik átruházása az érvényes szerződés alapján joghatályosan ne történhessen meg, a tagsági jogviszonyból eredő jogaik és

kötelezettségeik az alperesekre ne szálljanak át automatikusan. A felperesek azt kívánták biztosítottnak látni a 100 millió ft, valamint az 56 millió forint 2005.november 3.napján történő megfizetésének esetleges elmaradásának esetére, hogy a tagsági jogviszonyból eredő jogaik és kötelezettségeik az üzletrész átruházása következtében alperesekre ne szálljanak át, miként az az ügyletkötés idején hatályos 1997.évi CXLIV.tv. 128.§./1/ bekezdése értelmében főszabályként bekövetkezett volna.

Hangsúlyozta a megyei bíróság, hogy a Ptk.228.§./1/ bekezdése szerint ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel) a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztében áll be.

A jogszabály értelmezése alapján megállapíthatónak látta, hogy a feltételnek a felek magatartásától független bizonytalan és jövőbeli eseményeknek kell lennie. Álláspontja szerint nem tekinthető felfüggesztő feltételnek az egyik fél magatartása, nevezetesen a perbeli esetben az az esemény, hogy az alperesek a foglalként meghatározott 100 millió forintot, valamint az I.r. alperes az engedményezési szerződésben kiegyenlíteni vállalt 56 millió forintot teljesíti a felperesnek, illetve az arra jogosult részére avagy sem. A Ptk.229.§./2/ bekezdésében foglalt szabály teszi egyértelművé, hogy a feltételnek a felek magatartásán kívüli eseménynek kell lennie.

Egybevetve a felek szerződési nyilatkozatainak értelmezése alapján megállapítható szerződési akaratát a fenti jogszabályi rendelkezésekkel a megyei bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felek a szerződésük hatályának beálltát kötötték időponthoz, és nem a pénzfizetés tényét tekintették felfüggesztő feltételnek.

A Ptk.229.§./3/ bekezdésében szabályozott időhatározással kapcsolatban kihangsúlyozta a bíróság, hogy a kitűzött időpont mindig biztosan bekövetkező olyan jövőbeli esemény, amely a szerződés hatályának beálltát eredményezi. A perbeli esetben az alperesek a kikötött időpontig a pénz megfizetését vállalták, amely azonban nem történt meg. Mivel a kitűzött időpont bekövetkeztével a szerződés hatálya beállt és mivel alperesek vállalt kifizetési kötelezettségüket nem teljesítették, a Ptk.298.§. a/pontja alapján késedelembe estek, melynek következtében a Ptk.300.§./2/ bekezdése értelmében teljesítéshez fűződő érdek megszűnése bizonyításának kötelezettsége nélkül a felperesek jogosan álltak el a Ptk.300.§./1/ bekezdése alapján a szerződéstől.

Bár a felek a szerződésükben akként fogalmaztak, hogy az alperesi teljesítés elmaradása esetén a szerződést meghíúsultnak tekintik, értelemszerűen a Ptk.313.§-a rendelkezésére tettek e körben hivatkozást.

Ezen jogszabályi rendelkezés is a fentiek helyességét támasztja alá, nevezetesen, ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között.

Az alperesi teljesítés megtagadása körében azon alperesi hivatkozást, mely szerint részéről a teljesítés a felperesek magatartására visszavezethetően maradt el, nem találta megalapozottnak a megyei bíróság.

Álláspontja szerint a jogvita érdeme szempontjából ugyanis nem bír jogi jelentőséggel az az alperesi hivatkozás, mely szerint az általa meghivatkozott és a "A" Kft. tulajdonát képező ... ingatlanokat jelentős összegekre biztosító végrehajtási jogok terhelték, mely tényről csak az adásvételi szerződés megkötése után értesültek.

Ennek egyik indoka az, hogy a felek ügyletkötése során hatályos 1991.évi XLIX.tv.38.§./1/ bekezdése értelmében valamely adós ellen a felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő végrehajtási eljárásokat a végrehajtást foganatosító bíróságnak haladéktalanul meg kell szüntetnie, másrészt ezt a hivatkozást súlytalanná teszi a felek üzletrész adásvételi szerződésének 3. és 11.pontjaiban foglalt kinyilatkoztatások, melyeket a bíróság az ítélete tényállási részében részletesen meghivatkozott.

Mivel a peradatok alapján megállapíthatóan az alperesek az üzletrész vételárának teljesítését jogos ok nélkül tagadták meg, a felperesek jogosan éltek a Ptk.300.§./1/ bekezdése biztosított elállás lehetőségével, amely a Ptk.320.§./1/ bekezdése 2.fordulata értelmében a szerződést felbontja, melynek következtében a Ptk.319.§./3/ bekezdése értelmében a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg.

Utalt a megyei bíróság arra, hogy mivel a felperesek kereseti kérelmüket nem foglaló visszafizetése címén terjesztették elő, a bíróságnak nem kellett vizsgálnia,

hogy a vételárból 100 millió forintnak foglalóként történő minősítése jogszerűen történt-e avagy sem.

Ennek következtében álláspontja szerint jogszerű a felek Ptk.246.§./1/ bekezdésén alapuló kötbér kikötése is, különös tekintettel arra, hogy azt írásban tették a kötbér összegének meghatározása mellett.

Megállapíthatónak látta, hogy a felek a Ptk.246.§./3/ bekezdésén alapulóan nem teljesítés esetére kötötték ki a kötbért, melynek törvényi feltételei megvalósulása következtében a felperesek jogosultak azt érvényesíteni.

Az alpereseknek a kikötött kötbér eltúlzott mértékére történő hivatkozását a bíróság nem találta megalapozottnak.

E körben rögzítette, hogy a tényállás alapján megállapítható volt, miszerint a felek 710 millió forint üzletrész vételár, illetve további 56 millió forint megfizetésének megghiúsulása esetére kötötték ki a 100 millió forintot, amely az összesen 766 millió forintos követelésnek a 13 %-át némileg meghaladó összeg, amely a gazdasági életben kialakult szokások, illetve a következetes bírói gyakorlat értelmében nem tekinthető eltúlzottnak, különös tekintettel arra a körülményre, hogy annak összegét a felek szándékegységben határozták meg.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy a Ptk.246.§./1/ bekezdés utolsó fordulatóban írt és a kötbér utáni kamat kikötésének tilalmaként megfogalmazott szabály nem jelenti azt, hogy a kötbér tartozás, mint pénztartozás után késedelmi kamat nem volna megállapítható.

A keresetlevél mellékleteként F/4.sorszám alatt csatolt 2005.november 18-i felszólító levél keretében a felperesek elálló nyilatkozatukat közölték az alperesekkel, akik azt tudomásul vették. Ezt a körülményt az alperesi jogi képviselőnek a Veszprém Megyei Bíróság 5.P.20.357/2006/13.számú jegyzőkönyv 9.oldal 5.bekezdésében tett nyilatkozata is megerősítette.

Ezen elállási nyilatkozatot tartalmazó okiratnak az alperesek tudomására jutása pontos időpontja a peradatokból nem állapítható meg, azonban a kötbér után érvényesített késedelmi kamatigény kezdő időpontjaként megjelölt 2005.november 19.napját az alperesek nem vitatták, ezért azt a bíróság ítélezése alapjául elfogadta.

Erre figyelemmel a Ptk.301.§./1/ bekezdése alkalmazásával kötelezte az alpereseket a kötbértartozás után a kereseti kérelemben megjelölt mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Az ítélet ellen az I-II-III.r. alperesek fellebbeztek elsődlegesen az ítéletnek a Pp.252.§./3/ bekezdésében foglaltak alapjáni hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérték, másodlagosan a Pp.253.§./2/ bekezdésében foglaltak szerint kérték az ítélet megváltoztatását és ez utóbbi körben elsődlegesen a felperesek keresetének teljes elutasítását, másodlagosan a késedelmi kötbér mérséklését kérték.

Megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataikat előadták, hogy a kereset megalapozatlan, tekintettel arra, hogy a per tárgyát képező üzletrész adásvételi szerződés 5.pontjának a foglalóra vonatkozó rendelkezései a Ptk.200.§./2/ bekezdésében foglaltak értelmében jogszabályba ütköznek, ezért ezen szerződéses rendelkezések semmisnek minősülnek.

Álláspontjuk szerint emiatt az üzletrész adásvételi szerződés hatályba lépése elmaradt, tekintettel arra, hogy a szerződés hatályba lépését kölcsönös megállapodásukkal a kétséget kizáróan semmisnek minősülő foglaló címén megfizetendő összeg átutalásához kötötték.

Ezen túlmenően az üzletrész adásvételi szerződés 5.pontjában szabályozott meghiúsulási kötbér kikötése semmis, ugyanis kötbért csak érvényesen létrejött, azaz hatályos szerződés megszegésének szankciójaként lehet kikötni és tekintettel arra, hogy a köztük létrejött üzletrész adásvételi szerződés nem lépett hatályba, ezért érvényesen kötbér követelést sem lehet érvényesíteni a szerződésben kikötött un.foglaló megfizetésének elmaradása miatt.

Sérrelmezték, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a szerződés hatályba lépésének elmaradása kétséget kizáróan csakis a felpereseknek róható fel, akik a szerződésben szavatolták üzletrészeik per, teher, és igénymentességét és ide kapcsolódóan elmulasztották közölni az alperesekkel, hogy a társaság tulajdonát képező nagyértékű ingatlanokra összesen 533.784.750 forint és járulékal erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre, amely terhek mellett a "A" Kft-vel kapcsolatos elképzeléseik ellehetetlenültek, illetőleg ezen terhek ismeretében nem állt volna szándékukban a per tárgyát képező üzletrészek megvásárlása.

Téves jogi álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az ügy összes körülményeire tekintettel - figyelemmel a Ptk.247.§./1/ bekezdésében foglaltakra - nem mérsékelte a meghíúsulási kötbér összegét annak ellenére, hogy ezen szerződési feltétel - amelyet a jogász képzettségű és ügyvéd foglalkozású I.r. felperes készített - egyértelműen egyoldalú és kizárólag a felperesek érdekét szolgálja.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés létrejöttének körülményeit részletesen nem vizsgálta, elmulasztotta I.r. alperes részletes meghallgatását - aki a tárgyaláson orvosi okirattal igazolt betegsége miatt személyesen megjelenni nem tudott - és kizárólag a felperesi oldal által kifejtettek alapján bírálta el a per tárgyává tett jogviszonyt.

Az I-IV.r. felperesek fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

Fenntartva az elsőfokú eljárásban előterjesztett előkészítő irataikban kifejtett álláspontjukat, azokra utalva, álláspontjuk szerint a megyei bíróság megalapozottan állapította meg az üzletész adásvételi szerződés érvényességét és hatályosságát, melynek alapján az alpereseket a meghíúsulási kötbér megfizetésének kötelezettsége terheli.

Az ítélet tábla a Pp.249.§-a szerint részbizonyítás keretében beszerezte ahrsz. és a ... belterülethrsz. ingatlanok tulajdoni lap másolatát, melyből megállapíthatóan ahrsz. ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogok aszámú ésszámú határozatokkal törlésre kerültek.

Ahrsz. ingatlanon fennállt végrehajtási jogok pedig a ..., határozattal kerültek törlésre.

Eszközölte továbbá az ítélet tábla I.r. alperes személyes meghallgatását, aki előadta, hogy a szerződés aláírása után úgy 2-3 hét elteltével járták be a céget, illetőleg az ingatlanokat, akkor derült ki az, hogy a ... ingatlanokon végrehajtási jog bejegyzése áll fenn, amire azt az ígéretet kapták, hogy azt a végrehajtási jogot törölni fogják. Ekkor a felperesi oldal akként nyilatkozott, hogy ez még a jogelődük a F. Rt-nek a „sara” de ezt törölni fogják. Előadta, hogy eljárak az APEH-nél is, de az előadó nem nyilatkozott tisztán, azt mondta, hogy bár felszámolás alatt áll a cég, de ez nem az ő

jogosultságuk, ez csupán örökölték, ezt követően 1-2 nappal le is vették, majd újra visszajegyezték (a végrehajtási jogokat).

Az alperesi oldal abban gondolkodott, hogy egy külföldi társberuházó segítségével finanszírozzák az üzletet, azonban amikor a társberuházó tudomást szerzett a végrehajtási jogról, és annak törlése nem vezetett eredményre, a szerződéstől elállt. Ilyen körülmények között az üzletet már nem tudták finanszírozni. Előadta, hogy nem volt tisztában azzal, hogy a végrehajtási jog a felszámolás ténye miatt majd törlődik az ingatlan-nyilvántartásból. Próbáltak pénzt letetetni a külföldi partnerrel, de nem tette le. Az APEH-osok sem voltak tisztában a végrehajtási jog törlődésével, sőt tanácsstalanok voltak.

I.r. alperes előadta azt is, hogy továbbra is meg kívánják vásárolni a ... ingatlanokat, mivel a felperesi oldal a veszteséges részt felszámolta, ezzel kapcsolatban eredetileg 700 millió forintért tudták volna azokat megvásárolni, jelenleg ez az ár már 1 milliárd 500 millió forint.

A keresetlevél mellékleteként F/3 alatt becsatolt felperesi levél 2.bekezdésének elétárása után úgy nyilatkozott, hogy az ott írt 250 millió forint, sem abból 56 millió forint, sem pedig 194 millió forint nem került átutalásra a felperesek részére.

Az ítéltábla felhívására felperesek csatolták a "A" Tőkebefektető Korlátolt Felelősségű Társaságnak (Cg... sz.) a 2005.október 26.napján kelt üzletrész adásvételi szerződés idején hatályos társasági szerződés másolatát, melyből megállapíthatóan, hogy a tagok az üzletrészeik kívülálló harmadik személy részére történő átruházását, elidegenítését nem korlátozták, feltételhez nem kötötték. A társaság minden tagja értékesítette az alperesek felé az üzletrészt.

Az ítéltábla megkeresésére a Somogy Megyei Bíróság, mint Cégbíróság közölte (Pf.10.sz.) hogy a "A" Kft. alapításkori tagjai az akkori törzsbetéteik 50 %-át fizették be a társaság számláját vezető pénzügyi intézménynek.

A fennmaradó 50 %-nak egy éven belüli bankszámlára történő befizetésére kötelezettséget vállaltak a tagok. Ezt követően több üzletrész adásvételi szerződés kötött, a tagok személyében is történt változás, a társaság jegyzett tőkéjének a mértéke azonban nem változott.

A felperes által csatolt főkönyvi számlaforgalomból megállapíthatóan az akkori tagok a törzstőke fennmaradó részét 2005.június 22-i dátummal könyvelten a számlára befizették.

A cégbíróági iratokból megállapítható az is, hogy a III.r. felperes a "B" Kft. a perben is érintett üzletrészét 2005.decemberét követően a V E T részére értékesítette, a változást a cégbíróasághoz 2006.február 1-én nyújtották be.

I.r. felperes az üzletrészét 464.500.000 ft vételárért 2006.március 2-án az "C" Kft. részére értékesítette, a III.r. felperes az "D" Rt részére 100 millió ft vételárért értékesítette 2008.július 4-én az üzletrészét, továbbá az "C" Kft. az "D" Rt. részére 2008.július 4-én értékesítette 264.500.000 ft vételárért az üzletrészét.

2008.július 22-i tagjegyzék szerint a "A" Kft. tagjai a "D" Zrt. 364.500.000 ft törzsbetéttel, a II.r. felperes 10 millió ft törzsbetéttel a V E T 30.500.000 ft törzsbetéttel.

Mindezekkel az adatokkal az ítéltábla a megyei bíróság által megállapított tényállást kiegészítette.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéltábla álláspontja szerint helyes az az elsőbírói megállapítás, miszerint a felperesek szerződéskötési szándéka az volt a szerződés 5.pontjában rögzítettekkel kapcsolatban, hogy az üzletrészeik megszerzése a szerződés alapján az alperesek által joghatályosan ne történhessen meg, a tagsági jogviszonyból eredő jogaik és kötelezettségeik az alperesekre ne szállhassanak át automatikusan.

Minősítendő ugyanakkor az 5.pontban írt 100 millió ft jogi jellege, annak ellenére, hogy ezen összeget a felek foglalként minősítették.

A foglaló a szerződés megkötésekor átadott pénzösszeg, vagy más dolog. Amennyiben az átadandó pénzösszeget a felek ugyan foglalónak minősítik, de annak átadása időpontjául a szerződés megkötését követő időpontot jelölnek meg, úgy az nem minősülhet foglalónak, legfeljebb vételárelőlegként minősíthető. A foglaló adása reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. A szerződés megkötése után átadandó pénzösszeg

akkor sem tekinthető foglalónak, ha a felek megállapodtak abban, hogy a kötelezett a foglaltot későbbi időpontban teljesíti. (BH.2007.91.)

Ugyanakkor az ítéltábla nem osztja azt az alperesi védekezést, hogy ezen kikötés un. semmissége okán a szerződés nem lépett hatályba, vagy a teljes szerződés semmis lenne, így a semmis szerződési kikötés nem teljesítése esetére kikötött kötbér is semmis, mivel kötbért csak érvényesen létrejött, azaz hatályosult szerződés megszegésének szankciójaként lehet kikötni, és mivel az adásvételi szerződés nem lépett hatályba, ezért érvényesen kötbér követelést sem lehet érvényesíteni a foglaló megfizetésének elmaradása miatt.

Az ítéltábla álláspontja szerint a szerződés 5.pontjában kikötött fizetési kötelezettség önmagában a fentiek szerint nem semmis, csupán nem foglaló, hanem vételárelőleg fizetési kötelezettségnek minősül, továbbá az 56 millió forintos összeg megfizetésének határidejeként értelmezendő.

A szerződés annak aláírásakor teljes egészében hatályba lépett, az 5.pont helyes értelmezése mellett az állapítható meg, hogy itt a felek az ott megjelölt összegek vonatkozásában történő fizetésre határidőt állapítottak meg, ezen határidő elmulasztása okán pedig a felperesi oldalnak érdekmúlás bizonyítása nélküli elállási jogot adtak. Az aláíráskor történt hatálybalépést már csak az is igazolja, hogy az aláírás után az alperesi oldal - ugyan előlegként - de 2005. november 3.napjáig részteljesítésre volt köteles.

Ezt a kötelmet az alperesi oldal nem vitásan nem teljesítette, így a felperesek jogszerűen álltak el a szerződéstől.

A meghíúsulásért fennálló alperesi felelősség vonatkozásában osztja az ítéltábla azt az elsőbírói érvelést, miszerint nem bír jogi jelentőséggel az az alperesi hivatkozás, mely szerint az általa meghivatkozott és a "A" Kft. tulajdonát képező ... ingatlanokat jelentős összegeket biztosító végrehajtási jogok terhelték, mely tényről csak az adásvételi szerződés megkötése után értesültek volna. Ezt a hivatkozást súlytalanná teszi a felek üzletrész adásvételi szerződésének 3. és 11.pontjában foglalt nyilatkozatok, továbbá a felszámolási eljárás ténye is, valamint az, hogy a kiegészített tényállásból megállapíthatóan a végrehajtási jogok törlésre kerültek.

Az alperesi hivatkozásnak egyébként ellentmond magának az I.r. alperesnek a másodfokú eljárásban tett személyes előadása is, miszerint az üzletet egy külföldi

befektető finanszírozta volna, és az ő bizalmát rengették meg a bejegyzett végrehajtási jogok tényei.

Ugyanakkor nem osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját a kötbér mérséklésének lehetőségével kapcsolatosan.

A kötbér mérséklésénél a szolgáltatás értékének és a kötbér összegének aránya mellett a szerződésszegés súlyára és következményeire is tekintettel kell lenni, lehetőség van a kötbér mérséklésére akkor is, ha a szerződésszegés folytán számottevő kár nem keletkezett és olyan körülmények forognak fenn, amelyek a szerződésszegő fél egyébként felróható magatartását - figyelemmel a szerződésszegés tárgyi súlyára, és az adott szerződés teljesítéséhez fűződő népgazdasági érdekre is - enyhébben megítélhetőbbé teszik (GK.17.sz., EBH. 2001.522.).

Az ítéltábla a kötbér mérséklésére az alábbiak szerint látott lehetőséget:

Nem hagyható figyelmen kívül - bár az alperesi oldalon fennálló felróhatóságot csupán részben menti - hogy a ... ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartásban nagyobb összegű követelések vonatkozásában végrehajtási jogok voltak bejegyezve. Ezen felül a kiegészített tényállásból az is megállapítható, hogy az üzletrészeket a felperesek többsége az elállást követően értékesítette, ami arra utal, hogy számottevő kár nem keletkezett, ilyenre egyébként a felperesi oldal sem hivatkozott. A kötbér mérséklésének egyébként az sem akadálya, hogy a kár be nem következése, vagy jelentéktelen mértékre való csökkenése a jogosult eredményes kárelhárító tevékenységének lenne tulajdonítható.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla - figyelemmel a kötbérnek represszív, preventív és represszív funkciójára is - arra a következtetésre jutott, hogy a szerződésszegő felet terhelő kötbér mérsékelhető, ezért azt a Ptk.247.§./1/ bekezdésének alkalmazásával a szerződésben kikötött összeg 50 %-ában állapította meg.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése értelmében részben megváltoztatta, és az alperesek által a felperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét a megváltozott pernyertességi - pervesztességi arányokhoz igazította.

A fellebbezési eljárásban a pervesztesség - pervesztesség aránya közt számottevő különbség nem volt (50-50 %) így az illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült alperesek fellebbezése folytán felmerült fellebbezési eljárási illeték viselését a felek közt - figyelemmel az egyes felek vonatkozásában eltérő pertárgyértékek mértékére - a felek közt megosztotta és rendelkezett akként, hogy a felek viselik a fellebbezési eljárással felmerült költségeiket (Pp.81.§./1/ bekezdés, 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdés).

Győr, 2009. évi április hó 23. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró