

TM Bíróság

16.G.40.093/2005/77.sz.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A **TM Bíróság** a Dr.Komáromi József ügyvéd /**ügyvéd címe** által képviselt **felperes neve/I.r.felperes címe./ I.r. és III.rendű felperes neve /III.rendű felperes címe/ III.r. felpereseknek,- a Dr.Barabás Ferenc ügyvéd /**ügyvéd címe** által képviselt **I.r.alperes neve /I.r.alperes címe./ I.r.,- továbbá VI.r. alperes neve /VI.r.alperes címe./ VI.r. alperesek elleni kötelmi igény és egyéb tárgyú perében meghozta a következő****

I T É L E T E T:

A bíróság a felek között 2004. április 28. napján megkötött ingatlan adásvételi előszerződés alapján - az alábbi, részben eltérő feltételekkel -

1. A **f-i.....** hrsz-ú, üzlet megnevezésű társasházi önálló ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a közös tulajdonból illető 757/45212 eszmei hányadra is kiterjedően, bruttó 21.000.000.-/Huszonegymillió/Ft vételár mellett az I.r. felperes és I.r. alperes között,-
2. a **f-i.....** hrsz-ú és a **f-i.....** hrsz-ú, üzlet megnevezésű társasházi önálló ingatlanok 1/1 - 1/1 tulajdoni hányadára, a közös tulajdonból illető 757/45212-757/45212 eszmei hányadukra is kiterjedően, bruttó 21.000.000-21.000.000.-/Huszonegymillió-Huszonegymillió/Ft vételár mellett a III.r. felperes és az I.r. alperes között,-

az ingatlan adásvételi szerződéseket létrehozza.

A fenti vételárból az I.r. felperes 15.420.125.-/Tizenötmillió-négyszázhuszezer-egyszázhuszonöt/Ft, a III.r. felperes ingatlanonként 14.343.875-14.343.875.-/Tizennégymillió-háromszáznegyvenháromezer-nyolcszázhetvenöt-Tizennégymillió-háromszáznegyvenháromezer-nyolcszázhetvenöt/Ft vételár-hátralék és ezen összeget 2005. szeptember 15. napjától a kifizetésig járó törvényes kamata megfizetésére köteles,-

az ingatlanok per-, igény- és tehermentesítésének igazolásától, ennek hiányában a felperesek per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését korlátozó bejegyzése törlésére irányuló engedély átadásától számított 30 nap alatt.

A vételár megfizetését követő három napon belül köteles az I.r. alperes a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadni.

A bíróság megkeresi a **B-i** Körzeti Földhivatalt, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra az I.r. felperes, a 2./ pontban írt ingatlanokra a III.r. felperes javára a tulajdonjog fenntartásával történt eladás tényét,- majd a vételár-hátralék megfizetésének igazolását, az I.r. alperes tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadását követően a tulajdonjogot jegyezze be,-

továbbá az 1./ és 2./ pontban írt ingatlanokra az **VI.r. alperes neve** VI.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot törölje,-

melynek tűrésére az VI.r. alperest kötelezi.

Ezt meghaladóan a keresetet, viszontkeresetet **e l u t a s í t j a**.

Az államnak felhívásra köteles megfizetni az I.r. felperes 150.000.-/Egyszázötvenezer/Ft, a III.r. felperes 300.000.-/Háromszázezer/Ft, az I.r. alperes 450.000.-/Négyszázötvenezer/Ft le nem rótt eljárási illetéket,- egyebekben költségeiket a felek maguk viselik.

A felek adatai:

I.r. Felperes:

I.r.felperes neve Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye:

Adószáma:

Statisztikai számjele:

III.r. Felperes:

III.rendű felperes neve

Születési név: III.rendű felperes neve

Született:

Anyja neve:

Személyi száma:

Adóazonosító jele:

Lakóhely:

I.r. Alperes:

I.r.alperes neve Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: **I.r.alperes címe.**

Adószáma:

Statisztikai számjele:

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt van helye fellebbezésnek a **P-i** Ítéltáblához, mely a **TM Bíróság**on nyújtható be írásban négy egyező példányban.

Az Ítéltábla előtti eljárásban a fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező. A kötelező jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan, kivéve, ha a fél pártfogó ügyvédi képviselőt engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő. Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltségviselésre, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság az ítélet elleni fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a felek tárgyalás tartását kérhetik, illetve a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

INDOKOLÁS:

Az I.r., valamint a III.r. felperesek az I.r. alperessel 2004. április 28. napján ingatlan adásvételi előszerződéseket kötöttek, azzal, hogy egymással legkésőbb a fonyódi hrsz-ú ingatlan társasházzá alakításának bejegyzését követő 30 napon belül adásvételi szerződést kötnek, az egyes ingatlan adásvételi előszerződésekben részletezett tartalommal.

Az I.r. felperes és az I.r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi előszerződés lényeges tartalma szerint az adásvételi szerződés az I.r. alperes, mint eladó kizárólagos tulajdonát képező fonyódi hrsz-on felvett, természetben a fonyódi kikötő és strand között található 4794 m² térmértékű, beépítési alatti ingatlanon 2004. június 30. napjáig felépítendő társas-üzletházban a **f-i.....** sorszámú, földszinten található, D-i irányból nézve 6-os sorszámú, összesen 75,7 m² térmértékű üzletre, valamint a társasházi közös tulajdonban az Alapító Okirat szerint ehhez tartozó, az egészhez viszonyított 757/43644-ed tulajdoni hányadára, továbbá a üzlettől Ny-i irányba eső telekhányadnak a térítésmentes használatára vonatkozik. Az előszerződés 3./ pontja értelmében a vételár 16.800.000.-Ft + 4.200.000.-Ft áfa,- mindösszesen bruttó 21.000.000.-Ft,- ténylegesen fizetendő 12.554.500.-Ft + 25 % áfa,-

azzal, hogy az előszerződés II/2. pontja szerint az eladó a teljes vételárból a külön szerződésben részletezett bérleti jog megváltási díjat /2.079.000.-Ft + 25 % áfa/ duplázva 4.158.000.-Ft + 25 % áfa összeg erejéig vételár engedményt adott,- ezen túlmenően 87.500.-Ft + 25 % áfa egyszeri helyiség használatba vételi díj befizetését számolja el a vételárban.

Az előszerződés II/3. pontja szerint a vételár kifizetése körében irányadó, hogy az I.r. felperes, mint vevő 2004. június 30-ig 10.043.600.-Ft + 25 % áfa vételár részlet összeget a tervezett, de a ténylegesen is eredményesen lebonyolított, műszaki átadást követő három napon belül fizeti meg az eladó részére,-

míg a fennmaradó 2.510.900.-Ft + 25 % áfa vételár hátralékot az I.r. felperes, mint vevő 2005. szeptember 15-i határidővel az eladó részére teljes egészében kiegyenlíti.

Az előszerződés II/4. pontja értelmében a vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján a II.rendű alperes neve javára bejegyzett jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve.

Az előszerződés II/5. pontja szerint az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az előbb hivatkozott jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom alapjául szolgáló bankhitelt a vevő által fizetendő vételár felhasználásával visszafizeti,- és a tehermentesítésről szóló törlési engedélyt legkésőbb 2004. június 30-án vevőnek átadja.

Ezzel összefüggően az előszerződés II/6. pontja értelmében az eladó szavatosságot vállal azért, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen szerzi meg.

Az előszerződés II/8. pontja szerint az eladó köteles 2004. május 15. napján szerkezetkész állapotban vevő birtokába bocsátani az ügylet tárgyát képező ingatlant a rajta lévő felépítménnyel együtt. A vevő ettől a naptól kezdődően viseli az ingatlanok másra át nem hárítható kárait és terheit, húzza hasznait.

Az előszerződés II/10. pontja szerint az eladó érdekkörében felmerülő késedelmes birtokbaadás esetére az eladó késedelmi kötbért fizet a vevő részére, melynek mértékét a bruttó vételár napi 0,1 %-ában határozzák meg, azzal, hogy az a késedelembe esés első napjától a birtokba adás első napjáig terjedő időre jár.

Ezen túlmenően, részben ezzel összefüggően az előszerződés II/13. pontja rögzíti, hogy a II/10. pontban írt késedelmi kötbér alkalmazhatósága kizárólag az üzlethelyiség tényleges birtokba adásának késedelméhez, valamint az üzlethelyiségek használatbavételi engedélyének eladói felróhatósága miatti késedelméhez kötődik. Egyúttal rögzíti ezen szerződéses kikötés azt is, hogy a felek kötelezettséget vállalnak a használatbavételi engedély kiadása iránti eljárásban a kölcsönös együttműködésre.

A III.r. felperes, mint vevő az I.r. alperessel, mint eladóval lényegében mindenben megegyező tartalmú ingatlan adásvételi előszerződéseket kötött, ugyanezen a napon,-

azzal, hogy ezen ingatlan adásvételi előszerződések a **f-i.....** hrsz-ú, illetve a **f-i.....** hrsz-ú ingatlanokra vonatkoztak,- mindkét ingatlan esetében bruttó 21.000.000-21.000.000.-Ft vételár mellett,-

azzal, hogy ténylegesen a vevő ingatlanonként 12.493.500.-Ft + 25 % áfa vételárat fizet meg,- mégpedig azért, mert az eladó a teljes vételárból ingatlanonként 3.901.500.-Ft 25 % áfa bérleti jog megváltási díjat, mint vételár-engedményt adott, továbbá ingatlanonként 405.000.-Ft + 25 % áfa egyszeri helyiség használatbavételi díj befizetését is elszámolta.

A fizetési határidő /ingatlanonként/ a III.r. felperes esetében akként alakult, hogy 2004. június 30. napjára tervezett, de a ténylegesen is eredményesen lebonyolított műszaki átadást követő három napon belül 6.246.750.-Ft + 25 % áfa összeget volt köteles megfizetni az eladó részére, a fennmaradó 6.246.750.-Ft + 25 % áfa vételár-hátralékot pedig 2005. szeptember 15-ig.

A továbbiakban az ingatlanok adásvételi előszerződésnek megfelelő birtokba adására 2004. május 15. napja helyett, 2004. május 27 .napján került sor,- az ekkor készített birtokbaadási nyilatkozat tartalma szerint, melyet a felek aláírtak,-

ugyan a III.r. felperes esetében azzal a toldással, hogy a víz- szennyvíz, gáz és elektromos csatlakozás üzlettéren belüli részen hiányzik.

Ezen birtokbaadási nyilatkozat egyébként rögzíti az adott ingatlan adatait, valamint azt, hogy ezen üzletet az Alapító Okirat szerint ehhez tartozó tulajdoni hányadot, továbbá az ehhez tartozó telekhányadnak térítésmentes használatát adja birtokba az I.r. alperes, mint eladó, az ingatlan adásvételi előszerződés II/8. pontjának megfelelően.

A továbbiakban egyebekben az egyes üzletek konkrét kialakítása a leendő tulajdonosok érdekkörébe tartozott.

Ezt követően ugyanakkor a felek között lényeges nézeteltérés támadt atekintetben, hogy a felperesek álláspontja szerint az eladó az ingatlan tehermentesítéséről szóló törlési engedélyt legkésőbb 2004. június 30-án a vevőknek nem adta át,-

ugyanakkor az eladó pedig arra hivatkozott, hogy a vevők a vételár-hátralék megfizetésének határidejét mulasztották el.

A peres felek eltérően értelmezték a fizetési határidőt, illetve azt, hogy az eladó kötelezettsége ehhez képest miként alakul.

A vevők a végleges ingatlan adásvételi szerződést további garanciák biztosítása mellett voltak készek aláírni, ugyanakkor az eladó ragaszkodott a vételár-hátralék megfizetéséhez,- miután ez nem történt meg, a szerződéstől "elállt".

Ennek ellenére az ingatlanok /üzletek/ továbbra a felperesek birtokában maradtak, azonban a 2004. évi nyári időszakra tervezett nyitás elmaradt,-

a későbbiekben a használatba vételi engedélyt az ingatlanokra Barcs Város Jegyzője a 2005. május 19. napján kelt és 2005. május 20. napján jogerőre emelkedett 4032-10/2005.számú határozatával adta meg.

Az ingatlanok tekintetében vételár-részletet kizárólag a III.r felperes fizetett, mégpedig ingatlanonként 1.000.000-1.000.000,-Ft-ot.

A felperesek - pontosított - keresete elsődlegesen arra irányult, hogy a bíróság az adásvételi előszerződések tartalmára figyelemmel a perbeli ingatlanokra az adásvételi szerződést a felek között hozza létre, melynek eredményeként az ingatlanok tulajdonjogát a felperesek megszerzik,- azonban eltérően kérték figyelembe venni a vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségüket, abba kérték beszámítani az általuk hivatkozott birtokbaadási késedelem, illetve a használatba vételi engedély kiadásával összefüggő késedelem miatt az álláspontjuk szerint I.r. alperest terhelő kötbért. A kötbér összegét 357 napi késedelem figyelembevételével ingatlanonként 7.497.000.-Ft-ban és kamataiban jelölték meg. Részben eltérően kérték figyelembe venni a fennmaradó vételár-hátralék fizetési határidejét, további garanciák mellett a per -, igény- és tehermentes tulajdonszerzésük érdekében.

Másodlagos kereseti kérelmük pedig arra irányult, hogy ráépítés jogcímén megszerezték a **f-i.....** hrsz-ú ingatlan esetében annak 43/100 tulajdoni hányadát,- ahrsz-ú ingatlanok esetében pedig azoknak 547/1000-547/1000 tulajdoni hányadát. Ez esetben a közös tulajdon megszüntetését kérték az előszerződésben foglaltak figyelembevétele melletti fizetési kötelezettség alapulvételével, ugyancsak a kötbérigény beszámításával.

Az I.r. alperes - ugyancsak pontosított - ellenkérelme - utóbb - az elsődleges kereset vonatkozásában sem ellenezte a kereset teljesítését, úgyszintén a másodlagos kereset tekintetében sem,-

azzal, hogy az I.r. alperes vitatta, hogy mintegy 9 napi késedelemnél több a terhére róható lenne,- ezen túlmenően viszontkeresetet terjesztett elő, melyben a birtokbaadástól számítottan használati díj megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket, melynek összege tekintetében kérte figyelembe venni az időközben kirendelt igazságügyi műszaki szakértő szakvéleményét /egyebekben 2009. május 19. napjáig számítottan ennek összege az I.r. felperes tekintetében 5.126.483.-Ft-ot, a III.r. felperes esetében 10.252.966.-Ft-ot tett volna ki/.

A felperesek a viszontkereset elutasítását kérték, álláspontjuk szerint a használati díj iránti igénynek jogalapja nincs.

A VI.r. alperes - a kereset reá vonatkozó részében - érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő,- ugyanakkor a felek maguk jelezték, hogy a perrel érintett ingatlanokon 2009. május 15-i széljegy bejegyzés értelmében végrehajtási jog törlése iránti kérelem előterjesztésre került.

A kereset - az alábbiak szerint - részben alapos, a viszontkereset alaptalan.

A megyei bíróság a tényállást a felek nyilatkozatai, a csatolt okiratok tartalma és a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye, kiegészítő szakértői véleménye alapján állapította meg.

Elsődlegesen rögzíti a megyei bíróság, hogy miután utóbbi nyilatkozata szerint, a kereset pontosítására is figyelemmel az I.r. alperes a felperesek elsődlegesként megjelölt kereseti kérelmének teljesítését önmagában nem ellenezte /nyilván eltérő számítás mellett ugyanakkor/, ezért a megyei bíróságnak ezt követően a továbbiakban a másodlagos keresetei kérelem tárgyával foglalkoznia nem kellett,-

miután amúgy a bíróság is teljesíthetőnek találta azon /jogalapja tekintetében ekként közös/ igényt, hogy a bíróság a Ptk.208.§./3/ bekezdése szerint a szerződés megkötésének elmaradása esetén az ingatlan adásvételi szerződést hozza létre a felek között és állapítsa meg annak tartalmát.

E körben irányadó egyebekben a Ptk.208.§./4/ bekezdése is, melynek értelmében a bíróság a szerződést az előszerződésben megállapított feltételek módosításával csak kivételesen hozhatja létre, amennyiben azt a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja.

Mindebből következik az is, hogy a bíróság alapvetően a felek által megkötött ingatlan adásvételi előszerződés tartalmából indult ki, mind az ingatlan megjelölése, mind pedig a vételár tekintetében /azzal, hogy az ingatlan adásvételi előszerződés megkötésekor a jelenlegi tulajdoni lap tartalmához képest nyilvánvalóan tévesen került feltűntetésre a társasházi közös tulajdonból az egészhez viszonyított eszmei hányad, mert az helyesen 757/45212/.

Ugyancsak az ingatlan adásvételi előszerződésben foglaltakkal egyezően /az alperes álláspontjától eltérően/ vette figyelembe a bíróság a vételár-hátralékba történt, egyebekben éppen az I.r. alperes, mint eladó által engedélyezett beszámításokat,- így a bérleti jog megváltási díjakat, valamint az egyszeri helyiség használatba vételi díj befizetésének elszámolását.

Úgyszintén - nyilvánvalóan - a vételár-hátralék összegénél figyelembe vette a III.r. alperes által fizetett ingatlanonkénti 1.000.000-1.000.000.-Ft vételár összeget is.

Az időközbeni időmúlásra is figyelemmel nyilvánvalóan okafogyottá váltak az ingatlan adásvételi előszerződésekben rögzített fizetési határidők,- a rendelkező részben foglaltak szerint a bíróság egyebekben e körben /egyéb garanciális biztosítékok tekintetében is/ a felperesek álláspontját fogadta el, és a fizetési határidőt a vételár-hátralék tekintetében ehhez a garanciális biztosíték adáshoz igazította.

Ugyanakkor alaptalannak találta a bíróság mindazon beszámításokat, melyeket a felek eszközölni kívántak a vételár-hátralék rendezésénél,-

alaptalannak találta a bíróság /az alábbiakban részletezettek felül/ a felperesek kötbérigényét, és alaptalannak találta a bíróság az I.r. alperes kamatigényén túlmenően a felperesek használati díjban való marasztalását is.

A megyei bíróság kiemeli, hogy az előszerződésben is rögzítettek szerint a feleket kifejezett együttműködési kötelezettség terhelte a körben, hogy az egyebekben még beépítés alatt álló ingatlan tekintetében, a későbbi társasházzá való alakításra is figyelemmel az ingatlan adásvételi előszerződés tartalmának megfelelően a későbbiekben ténylegesen közöttük a végleges adásvételi szerződés létrejöjjön,-

e vonatkozásban ugyanakkor az ingatlan adásvételi előszerződés egyes pontjai egyrészt nehezen értelmezhetőek, másrészt önmagunkban is ellentmondóak, teljesíthetetlenek.

Kiemeli a megyei bíróság, hogy a vételár-hátralék megfizetésének időpontja ugyan az előszerződés II/3. pontja szerint naptári nap megjelölését is rögzíti ugyan, de ehhez képest mégis egy lebonyolítandó műszaki átadást követő három napon belüli határidőt rögzít /ugyanakkor a fennmaradó vételár-hátralék tekintetében mintegy végső határidőként 2005. szeptember 15. napját/,-

ugyanakkor az előszerződés II/5. pontja azt tartalmazza, hogy a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom alapjául szolgáló bankhitelt az I.r. alperes a felperesek által fizetendő vételár felhasználásával fizeti vissza és a tehermentesítésről szóló törlési engedélyt legkésőbb 2004. június 30-án a vevőknek átadja.

A két határidő egymáshoz viszonyítása alapján megállapítható, hogy ehhez képest az I.r. alperes részéről lényegében teljesíthetetlen feltétel, hogy a vételár-hátralék megfizetésével az adott határidőig teljesítse a tehermentesítési kötelezettségét,- ugyanakkor a felperesek ehhez képest ragaszkodhattak ahhoz, hogy az előszerződésben rögzített határidőig ez a tehermentesítés megtörténjen.

Ehhez képest a felek jogviszonyában végül a felperesek /a fentebb említett csekély összeg kivételével/ végül vételár-hátralékot nem teljesítettek, az I.r. alperes pedig csak jóval később tehermentesítette az ingatlant.

A kötbérigény tekintetében a bíróság az ingatlan adásvételi előszerződések, illetve a birtokbaadási nyilatkozat tartalmából indult ki,- eszerint az előszerződés II/10. pontja értelmében a késedelembeesés első napjától a birtokbaadás első napjáig terjedő időre jár az ott írt kötbér, melyet a bíróság akként értékelt, hogy az első és utolsó napja is beleszámít a késedelemnek a határidőbe,-

ehhez képest 2004. május 15. napja helyett, 2004. május 27. napján történt meg a birtokbaadás, mely 13 napi késedelmet jelent,- a bruttó vételár 0,1 %-a alapulvételével ez napi 21.000.-Ft kötbér, 13 napra pedig 273.000.-Ft kötbér ingatlanonként, mely a vételár-hátralékban elszámolásra került.

A birtokbaadással kapcsolatban a további késedelmet, melyre a felperesek hivatkoztak, a bíróság alaptalannak találta,- a birtokbaadási nyilatkozatot a felek aláírták, ebben egyértelműen rögzítést nyert, hogy az ingatlan adásvételi előszerződés II/8. pontjának megfelelően történik a birtokbaadás,- önmagában azon toldás, mely szerint bizonyos csatlakozások az üzlettéren belül hiányoznak, nem teszi meg nem történté a tényleges birtokbaadást, ezért a hátralévő mintegy egy éves időtartamra, melyet a felperesek igényeltek, kötbérrel az I.r. alperes nem tartozik.

A megyei bíróság álláspontja szerint ugyancsak ellentmondásos, konkrétan a kötbér tekintetében, az ingatlan adásvételi előszerződések II/10. pontja, illetve a II/13. pontja, mely a késedelmi kötbér alkalmazhatóságát az üzlethelyiségek használatbavételi engedélyének eladói felróhatósága miatti késedelméhez is köti.

E vonatkozásban a megyei bíróság álláspontja az, hogy a felperesek nem bizonyították, hogy a használatbavételi engedély kiadása egyáltalában késedelmesen történt,- a szerződésben semmi nem rögzíti, hogy mikor kellett volna megtörténnie a használatbavételi engedély kiadásának,-

kétségtelen, hogy peradatok vannak arra nézve, mely szerint 2004. nyarán már az üzlethelyiségeket megnyitni szándékoztak a felperesek, azonban a bíróság álláspontja az, hogy a felek együttműködési kötelezettségüket kölcsönösen nem teljesítették, amikor az egyes szerződési rendelkezéseket eltérően értelmezve végülis az I.r. alperes ugyan az ingatlan nem tehermentesítette, ugyanakkor pedig a felperesek a vételárhátralékot nem fizették meg.

Ilyen körülmények mellett a megyei bíróság álláspontja az, hogy használatbavételi engedély kiadásának felróhatósága egyértelműen és kizárólagosan az I.r. alperes terhére nem róható, ezért e körben kötbérrel a felpereseknek nem tartozik. Megjegyzendő, hogy a vételárhátraléktól függetlenül, tehermentesítéstől függetlenül, a felek nyilatkozatától függetlenül 2004. május 27. napjától mégis csak a felperesek voltak tényszerűen az ingatlanok birtokosai,- intézték a további ottani beruházásokat, majd pedig a következő év nyarától kezdődően az üzlethelyiségeket hasznosítják is.

Ugyancsak az ingatlan adásvételi előszerződésre tekintettel, továbbá éppen a birtokbaadási nyilatkozat fentebb már részletezett tartalma alapján találta alaptalannak a bíróság az ingatlanokkal összefüggő I.r. alperesi használati díj iránti igényt is,- függetlenül attól, hogy a birtokbaadás óta eltelt időben /anélkül, hogy a tulajdonjogot megszerezték volna/ a felperesek használták, mi több hasznosították ezeket az ingatlanokat.

Az ingatlan adásvételi előszerződés lényege éppen az, hogy az alapján a végleges adásvételi szerződést a felek megkössék,- jelen perben pedig - végül -a felek egyező akaratnyilvánítást tettek atekintetben, hogy a végleges adásvételi szerződés a felek között jöjjön létre, mégpedig alapvetően az ingatlan adásvételi előszerződés tartalmának megfelelően. Ekként tehát a megyei bíróság álláspontja szerint önmagában nem illeti meg használati díj az I.r. alperest,- ehhez képest egyértelmű továbbá a 2004. május 27-én kelt birtokbaadási nyilatkozat tartalma is, mely szerint az adott üzleteket, az azokhoz kapcsolódó tulajdoni hányadot, továbbá telekhányadot, illetve ezeknek térítésmentes használatát adja birtokba az ingatlan adásvételi előszerződésnek megfelelően az I.r. alperes.

Kétségtelen ugyanakkor, hogy a felek között az ingatlan adásvételi szerződést annyiban is az előszerződésnek megfelelően kell létrehozni, hogy az ingatlanok értéke, vételára, az ahhoz kapcsolódó vételár-hátralék összege a felek szerződéskötés kori akaratát tükrözze,-

nyilvánvalóan alaptalan és méltánytalan lenne, hogy a szerződés szerinti vételár-hátralékot /az abban elszámolandó kötbérrel együtt is/ a felperesek a mai értékviszonyok mellett teljesítsék,-

vételár-hátralék fizetési kötelezettségük határideje azonban az előszerződés alapján /ld. II/3./a. pont/ nehezen meghatározható,- egyértelműen meghatározható azonban, hogy legkésőbb, mindentől függetlenül a vételár-hátralék fennmaradó része 2005. szeptember 15-én esedékes.

Ekként a megyei bíróság a fizetési kötelezettséggel összefüggő kamatfizetési kötelezettség szempontjából ezen időpontot vette figyelembe /Ptk.301.§./1/ bekezdés, 301/A.§. /1/ és /2 / bekezdés/.

A fentiekben alapuló elszámolás figyelembevételével hozta létre a bíróság a felek között a 2004. április 28. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződések alapján - részben eltérő feltételekkel - az ingatlan adásvételi szerződéseket.

Az elsődleges kereset és a viszontkereset alapulvételével a bíróság úgy ítélte meg, hogy a felek pervesztességének, pernyertességének aránya közel azonos, abban számottevő különbség nincs,- csak úgy, mint az előlegezett költségek szempontjából,- ezért akként rendelkezett, hogy a felek költségeiket maguk viselik /Pp.81.§./1/ bekezdés/,- illetve arányosan viselik a le nem rótt eljárási illetéket /Itv.64.§., Kmr.13.§./1/ és /2/ bekezdés/.

A bíróság egyebekben rendelkezett a VI.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlése tárgyában is /miután erre nézve a jelenlegi peradatok szerint csupán a kérelem benyújtását jelző széljegy bejegyzés áll rendelkezésre/,- nyilvánvaló, amennyiben ennek törlése megtörténik, úgy ezen ítéleti rendelkezés okafogyottá válik. Egyebekben a felperesek perindítása után bejegyzett ezen végrehajtási jog.

Szekszárd, 2009. évi május hó 20. napján

Dr. Ács Zoltán sk.
bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő