

A Magyar Köztársaság nevében !

A Nógrád Megyei Bíróság (.....) ügyvéd által képviselt Bt.
(.....) felperesnek-, (.....) ügyvéd által képviselt Kft.
(.....) I.r. és (.....) ügyvéd által képviselt (.....) II.r.
alperesek ellen 8.000.000,- Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében meghozta a
következő

í t é l e t e t :

Kötelezi a bíróság az alpereseket, hogy a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen
fizessenek meg 13.034.535,- (Tizenhárommillió-harmincnégyezer-ötszázharmincöt) Ft-ot,
8.000.000,- (Nyolcmillió) Ft-nak 2004. december 1-jétől 2004. december 31-ig számított évi
11 %, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig számított évi 9,5 % késedelmi kamatát,
5.034.535,- (Ötmillió-harmincnégyezer-ötszázharmincöt) Ft-nak 2006. augusztus 3-tól a
kifizetés napjáig számított évi 9,5 % késedelmi kamatát és 776.295,- (Hétszázhetvenhatezer-
kettőszázkilencvenöt) Ft ügyvédi munkadíjat.

A bíróság az alperesek viszontkeresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság az alpereseket, hogy az állam javára – az illetékhivatal külön felhívására –
egyetemlegesen fizessenek meg 1.624.170,- (Egymillió-hatszázhuszonnégyezer-
egyszázhetven) Ft eljárási illetéket.

Az alperesek az általuk előlegezett perköltséget maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni a Fővárosi
Ítéltáblához, amely fellebbezést – előterjesztése esetén – a Nógrád Megyei Bíróságon
írásban, 3 példányban kell benyújtani.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett kérelmükben a fellebbezés
tárgyaláson kívüli elbírálását kérelmezhetik.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a
kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, a meg nem fizetett illeték
megfizetésére, a teljesítési határidőre vagy az ítélet indokolására irányul.

A felek kérelmére a Fővárosi Ítéltábla tárgyalást tart.

I n d o k o l á s

A bíróság az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az I.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő között-ben, 2004. január 30-án létrejött adásvételi szerződés értelmében az I.r. alperes 29.600.000,- Ft + 25 % ÁFA, azaz 37.000.000,- Ft vételárért eladta a felperesnek az I.r. alperes tulajdonát képező 4874/3/A/1. hrsz. alatt nyilvántartott, 1305 m2 alapterületű, természetben szám alatt található irodaépületben található, kb. 35.63 m3 területű ingatlanrészt, mely az összes alapterület 70/10.000 része, és amely egy üzlethelyiségből, egy raktárhelyiségből és egy lépcsőház alatti helyiségből áll. A szerződés értelmében a vételár magában foglalja az üzlet leválasztását 20 cm-es ytong falazó téglával, az üvegportált, a bejárat kialakítását, a teljes járólapozást, glettelést, festést, mázolást, a villamos vételezési lehetőségek és a fűtés ki- és átalakítását, a tűzcsap áthelyezését valamint az üzlethelyiség részére vizesblokk, WC, kézmosó, térítésmentes használatát a vevő illetve a mindenkori tulajdonos, bérelő, használó számára. A szerződés szerint a vevő a felek által 2004. január 27-én megkötött adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg átutalt az eladónak előlegként 1.600.000,- Ft + 25 % ÁFA, azaz 2.000.000,- Ft-ot. Az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg kiállítja a vevőnek a számlát a vételár teljes összegéről, melyet a vevőnek a számla keltétől számított 180 napos fizetési határidővel kell megfizetnie. A vevő

vállalja, hogy a vételárból 20.000.000,- Ft-ot szintén előlegként 20 banki napon belül megfizet az eladónak átutalással, a még fennmaradó 15.000.000,- Ft-ot pedig a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba vétele, a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejezése után fizeti meg az eladó részére, előreláthatólag bankkölcsön igénybevételeivel. A vevő kijelentette, hogy ha a birtokbavételi eljárás befejezéséig az igénybe venni kívánt hitelösszeg nem áll rendelkezésére, a hátralékos összeget saját forrásaiból fizeti meg az eladó részére.

A szerződés 5.) pontja szerint az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan építészeti átalakítása jelenleg folyamatban van. A szakhatósági eljárás és az építési engedélyezés várhatóan 2004. június 30. napjáig befejeződik. Az engedélyezési eljárás befejezése után tudja megkezdeni az építkezést. A használatbavételi engedély megszerzését és a birtokba adást legkésőbb 2004. július 30. napjára vállalja.

A 6.) pont szerint a felek megállapodtak abban, hogy az eladót kötbérfizetési kötelezettség terheli, amennyiben a fizetési határidő utolsó napjáig nem adja a vevő birtokába a használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlanrészt. A kötbér összegét a felek 1.000.000,- Ft-ban állapították. A fenti feltétel bekövetkezése esetén a vevő által fizetendő utolsó vételárrész az eladó által fizetendő kötbér összegének figyelembevételével kerül megállapításra és a vevőnek az így kiszámlázott összeget kell az eladó részére megfizetni, ha nem él a szerződés 10.) pontjában meghatározott jogával. Az eladó késedelmes birtokbaadása kizárja a vevő fizetési késedelmét. A vevő késedelmes fizetése esetén köteles a késedelem időtartamára kamatot fizetni, melynek mértékét a jegybanki alapkamat + 3 %-ban állapították meg.

A 9.) pont szerint a felek a birtokbaadási eljárást megelőzően részletesen felmérik az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőséget, megállapításukat jegyzőkönyvben rögzítik.

A szerződés 10.) pontja úgy rendelkezett, hogy az eladót elállási jog illeti meg, ha a

vevő a második vételárrészt nem utalja át a megállapított határidőre, továbbá ha utolsó vételár rész megfizetési kötelezettségének a vevő a birtokbaadást követően 30 napon belül nem tesz eleget. Az eladó elállási jogát az elállási ok bekövetkeztétől számított 15 napon belül gyakorolhatja.

A vevőt elállási jog illeti meg, ha az eladó az 5.) pontban írt határidőig nem adja át részére a jogerős építési engedély egy másolati példányát, továbbá ha az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőséget nem adja legkésőbb 2004. július 30-ig a vevő birtokába. A vevő elállási jogát az elállási ok bekövetkeztétől számított 15 napon belül gyakorolhatja. A vevő elállása esetén az eladó köteles a részére megfizetett előleget, valamint a 6.) pontban írt kötbér összegét haladéktalanul visszafizetni.

A szerződés 21.) pontjában a felek a szerződésből eredő esetleges jogvita eldöntésére kikötötték a Nógrád Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

A felperes valamint az I. és a II. r. alperesek között-ben, 2004. február 19-én létrejött megállapodásban rögzítették, hogy a 2004. január 30-án létrejött adásvételi szerződésben megállapított bruttó 37.000.000,- Ft összegű vételárból a vevő két részletben 22.000.000,- Ft-ot átutalt az eladó számlájára, aki ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza.

Megállapodtak abban, hogy amennyiben az eladó a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti és a vevő él elállási jogával, köteles a vevő részére visszafizetni az átvett előleget valamint a szerződésben megállapított kötbér összegét, köteles továbbá 7.000.000,- Ft összeget kártérítésként megfizetni a vevő részére.

Az I.r. alperes ügyvezetőjeként a II.r. alperes mint készfizető kezes kijelentette, hogy amennyiben az I.r. alperes visszafizetési és kártérítési kötelezettségének nem vagy csak részben tesz eleget, a hiányzó összeget saját forrásából fizeti meg a vevő részére.

Az I.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő az -ben, 2004. szeptember 6-án kelt szerződésmódosítással módosították a 2004. január 30-án megkötött adásvételi szerződést. A módosítás értelmében egybehangzóan megállapítják, hogy a hatósági engedélyezési eljárás elhúzódása miatt az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában a használatbavételi engedélyt még nem tudta beszerezni, így nem tudta azt a vevő birtokába adni. A felek rögzítették, hogy az ingatlan alapterülete kb. 32,58 m²-re változott. Megállapításra került továbbá, hogy az eladó késedelme miatt a vevő nem élt elállási jogával, és az ingatlanra bejegyzett zálogjogosult a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást még nem adta meg, de ahhoz elviekben hozzájárult 2004. július 29-i nyilatkozatában.

Mindezekre tekintettel a szerződést egyező akarattal akként módosították, hogy a birtokbaadás legvégső időpontját 2004. november 30. napjában határozták meg. A módosítás értelmében a birtokbaadás akkor valósulhat meg, amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész a szerződésben meghatározott feltételeknek minden tekintetben maradéktalanul

megfelel, a rendeltetés szerinti használatra alkalmas és rendelkezik az építési hatóság által kiadott használatbavételi engedéllyel. A birtokbaadási feltételek felek által történt jegyzőkönyvi megállapítása után legkésőbb a birtokbaadási eljárás időpontjáig kell a vevőnek a vételár még ki nem fizetett részét megfizetni az eladó részére.

Abban az esetben, amennyiben a fenti pontban meghatározott időpontig a birtokbaadás az eladó hibájából nem történik meg, az a felek akaratának megfelelően ezen szerződés bontó feltétele. A bontó feltétel bekövetkezte esetén az eladó köteles a vevő részére visszafizetni a részére a vevő által eddig megfizetett vételár előleget, továbbá köteles kötbérként 1.000.000,- Ft-ot is megfizetni.

Amennyiben a vevő a jogerős használatbavételi engedély átvételét követő 60 napon belül a hátralékos vételárat nem fizeti meg, úgy ez a felek akaratának megfelelően a

szerződés bontó feltétele. Ennek bekövetkezte esetén a vevő köteles kötbérként 1.000.000,- Ft-ot megfizetni akként, hogy a már megfizetett előleg visszafizetésével egyidejűleg az eladó ezen összeget visszatárhathatja az előleg összegéből.

A felperes valamint az I. és a II.r. alperesek között-ben, 2004. szeptember 6-án létrejött megállapodásban a felek rögzítették, hogy a 2004. február 19-én kelt megállapodásukat az adásvételi szerződés időközbeni módosítására tekintettel akként módosítják, hogy figyelembe veszik a módosításban megállapított új birtokbaadási időpontot és a birtokbaadás feltételeit, valamint a kikötött bontó feltételt. Ezek alapján megállapodnak abban, hogy amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik és a szerződés a felek között megszűnik, az eladó köteles a vevő részére visszafizetni az átvett előleget valamint a szerződésmódosításban megállapított 1.000.000,- Ft kötbér összeget, köteles továbbá 7.000.000,- Ft-ot kártérítésként megfizetni a vevő részére.

A II.r. alperes készfizető kezesi kötelezettsége teljes egészében kiterjed az I.r. alperes kötelezettségére, így a szerződés megszűnése esetén az eladó kötelezettségéért egyetemleges felelősség terheli.

A felperes – jogi képviselője útján – 2004. december 1-jén kelt, az alperesek akkori jogi képviselőjének, dr.-nek küldött levelében közölte, hogy a módosított adásvételi szerződés szerinti birtokbaadási határidő eredménytelenül telt el, ennek következtében a bontó feltétel bekövetkezett, és kérte, hogy az alperesi jogi képviselő járjon el annak érdekében, hogy az alperes az okiratokba foglalt visszafizetési kötelezettségének a lehető legrövidebb időn belül tegyen eleget, majd a telefonon történt megbeszélésükre hivatkozással a felperesi jogi képviselő 2005. január 4-én kelt levelében arra kérte az alperesi jogi képviselőt, hogy tájékoztassa őt arról, hogy az I.r. alperes a visszafizetési kötelezettségének legkésőbb 2005. február 15-ig milyen ütemezés mellett tesz eleget. A levél szerint a felperes elfogadta az alperesi jogi képviselő által telefonon közölt első részletre vonatkozó 8.000.000,- Ft-os ajánlatot, melynek kifizetését 2005. január 15-ig kéri.

A felperesi jogi képviselő ezt követően, 2005. február 1-jén az alperesi jogi képviselőnek írt levelében ismételten kérte a felperesnek kamatokkal növetlen járó összeg soron kívüli visszafizetését.

Az alperesi jogi képviselő 2005. február 21-én kelt válaszlevelének mellékleteként megküldte a felperesi jogi képviselőnek az adásvételi szerződés tárgyát képező üzlethelyiségre kiadott, 2004. november 23-án kelt ideiglenes használatbavételi engedélyt, és arról tájékoztatta a felperesi jogi képviselőt, hogy az I.r. alperes hajlandó arra is, hogy az üzlethelyiséget közösen, harmadik személy részére értékesítsék a felek.

Figyelemmel arra, hogy a visszafizetés alperesi részről a fentiek ellenére sem történt meg, a felperesi jogi képviselő 2005. március 25-én kelt levelében közölte az alperesi jogi képviselővel, hogy amennyiben a kilátásba helyezett részteljesítés 2005. március 30-ig sem történik meg, a követelés érvényesítése érdekében a felperes megteszi a szükséges intézkedéseket.

A felperes 2005. április 20-án az I.r. alperessel szemben felszámolási eljárást kezdeményezett a Megyei Bíróságnál, aki az I. r. alperes fizetéseképtelenségét megállapította és felszámolását elrendelte.

Az I.r. alperes a felperes által megfizetett 22.000.000,- Ft összegű vételár előleget 2006. augusztus 2-án visszafizette a felperesnek, az 1.000.000,- Ft összegű kötbért és a 7.000.000,- Ft összegű kártérítést azonban nem fizette meg.

A Fővárosi Ítéltábla 2006. október 9-én kelt végzésével a Megyei Bíróság végzését megváltoztatta és a felszámolási eljárást megszüntette. A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2007. március 22-én kelt Gfv..... számú végzésével a Fővárosi Ítéltábla végzését hatályában fenntartotta. Végzésének indokolásában kifejtette, hogy mivel a hitelező nem bizonyította, hogy az adóssal szemben nem vitatott követelése áll fenn, csak peres eljárásban, a perbeli eljárási

garanciák mellett lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként lehet állást foglalni a tekintetben, hogy a bontó feltétel bekövetkezett-e, illetve a birtokbaadás az adós hibájából hiúsult-e meg. Ennek hiányában nem állapítható meg, hogy az adósnak a hitelezővel szemben a már visszafizetett 22.000.000,- Ft vételár előlegén felül fennáll-e a felszámolási kérelemben megjelölt kötbér- és kártérítési követelése.

A felperes ezt követően 2007. október 19-én fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet nyújtott be a Nógrád Megyei Bíróságra az alperesekkel mint egyetemleges kötelezettekkel szemben kártérítés és kötbértartozás címén 8.000.000,- Ft, ezen összegnek 2004. december 1-jétől a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata és az eljárási költsége erejéig.

A bíróság által kibocsátott fizetési meghagyással szemben az alperesek ellentmondással éltek, melyben előadták, hogy az adásvételi szerződés a vevőnek, azaz a felperesnek felróható okból nem ment teljesedésbe, erre tekintettel a követelést mint jogalapja mindösszezszerűsége vonatkozásában vitatják.

Az ellenmondás folytán perré alakult eljárásban a felperes kereseti kérelmét kiterjesztette az általa az I.r. Alpereseknek megfizetett 22.000.000,- Ft vételár-előlegnek a megfizetése és visszafizetése (2005. január 1. és 2006. augusztus 2.) között eltelt időszak vonatkozásában számított, 5.034.535,- Ft összegben meghatározott egyenértéki kamatára és ezen összeg valamint ennek 2006. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére is kérte az alperesek egyetemleges kötelezését. Egyebekben kereseti kérelmét a fizetési meghagyásban foglaltaknak megfelelően, változatlanul fenntartotta.

Az alperesek elsődlegesen a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a 8.000.000,- Ft összegű kötbér és kártérítés mérséklését kérték, és viszontkereseti kérelmet is előterjesztettek a felperessel szemben 1.000.000,- Ft kötbértartozás és ennek 2005. március 14. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére történő kötelezése iránt. Ezen túlmenően perköltségük megfizetésére is kérték kötelezni a felperest, aki a viszontkereseti kérelem elutasítását kérte.

A Nógrád Megyei Bíróság számú ítéletével a felperes kötbér és kártérítés iránti kereseti kérelmét és az alperesek viszontkereseti kérelmét elutasította, és kötelezte az alpereseket, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessenek meg a 22.000.000,- Ft vételár-előleg megfizetése és visszafizetése között eltelt időre egyenértéki kamat címén 5.034.535,- Ft-ot, ezen összegnek 2006. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatát és 151.040,- Ft perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az alpereseknek 15 napon belül fizessen meg 240.000,- Ft perköltséget és az államnak 480.000,- Ft feljegyzett eljárási illetéket. Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy az államnak fizessenek meg 302.100,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

A fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2008. november 21-én kelt számú végzésével a megyei bíróság fenti ítéletét hatályon kívül helyezte és a megyei bíróságot mint elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú eljárási költségét 100.000,-, az alperesekét 462.000,- Ft-ban, a feljegyzett eljárási illeték összegét pedig 480.000,- Ft-ban állapította meg.

Végzésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján, figyelemmel a felek ezzel kapcsolatos előadására is, megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felek a szerződést - ráutaló magatartásban kifejezésre jutó - közös megegyezéssel szüntették meg. Egyrészt erre egyik fél sem hivatkozott, másrészt ennek ellentmondani látszik a 2004. szeptember 6-án megkötött módosító szerződés 4. pontjában szabályozott két bontó feltétel, melyek alapján a szerződés hatálya vagy a birtokbaadás eladó hibájából történő elmaradása vagy a vételár-hátralék vevő általi meg nem fizetése miatt szűnt meg, hiszen a használatbavételi engedély kiadására sor került. Annak tisztázása, hogy a szerződés (hatálya) az említett két bontó feltétel valamelyikének bekövetkezésével szűnt-e meg, szoros összefüggésben áll a keresetben, illetve a viszontkeresetben érvényesített követeléssel, melynek szempontjából ugyancsak annak van jelentősége, hogy a

szerződés (hatálya) melyik bontó feltétel bekövetkeztésével szűnt meg, s ez melyik fél kötbérfizetési kötelezettségét alapozza meg. Mivel a 2004. szeptember 6-án kelt szerződés 4. pontja szerint ha az alperes viszontkeresete alapos, az alperes visszatartásra (helyesen beszámításra) jogosult, mely a felperesnek (egyenértéki) kamat címén (Ptk. 232. §) járó összegre is kihatással lehet, ezért az ítélet az elsőfokú ítéletet a kamatra is kiterjedően helyezte hatályon kívül.

Az ítélet végzése indokolásában akként rendelkezett, hogy az elsőfokú bíróságnak a felek által indítványozott bizonyítást le kell folytatnia és annak foganatosítását követően kell állást foglalnia abban, hogy bizonyítást nyert-e vagy sem, hogy a felek a 2004. szeptember 6-án kelt módosító szerződésben a „használatbavételi engedély” és a „jogerős használatbavételi engedély” kifejezéseket azonos értelemben használták, tény ugyanis, hogy az építésügyi hatóság határozata 2004. november 23-án kelt, a II.r. alperes 2004. december 21-én vette át és 2005. január 13-án emelkedett jogerőre. Az is a szerződés értelmezését illetve az ehhez kapcsolódó bizonyítást követően eldönthető tény, hogy az említett, 2004. szeptember 6-án kelt szerződés 3. pontja szerint a szóban forgó ingatlan birtokba adásának feltétele – egyebek mellett – az volt, hogy rendelkezzen használatbavételi engedéllyel, vagy azt át is kellett adni a vevőnek, igenlő esetben ez megtörtént-e, s ha igen, mikor.

A Nógrád Megyei Bíróság előtt ügyszám alatt indult új eljárásban a felperes keresetét és a viszontkereseti kérelemmel szembeni ellenkérelmét valamint az alperesek viszontkereseti kérelmüket és a keresettel szemben támasztott ellenkérelmüket változatlanul fenntartották. A bíróság az általa lefolytatott bizonyítás eredményeként 2010. február 16-án kelt 18. sorszámu ítéletével kötelezte az I. és II.r. alpereseket, hogy a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg kötbértartozás és kártérítés címén 8.000.000,- Ft-ot, ezen összegnek 2004. december 1-jétől a kifizetés napjáig számított, a Ptk. 301/A. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatát valamint 5.034.535,- Ft kamatból eredő tőkét és ennek 2006. augusztus 3-tól a kifizetés napjáig számított, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti

késedelmi kamatát, továbbá 751.725,- Ft perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 782.070,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

A bíróság az alperesek viszontkeresetét elutasította, és megállapította, hogy az eljárással kapcsolatosan felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Ítéletét azzal indokolta, hogy az alperesek nem tudták hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a 2006. november 23-án kelt használatbavételi engedély részükre az azt követő napokban hatályosan kézbesítésre került és azt a felperesnek 2005. november 30-ig megküldték vagy arról a felperest ezen időpontig bármilyen módon értesítették. Ezzel szemben bizonyított, hogy a felperes 2004. december 1-jén a bontó feltétel bekövetkeztére hívta fel az alperesek figyelmét és az alperesi jogi képviselő csak 2005. február 21-én küldte meg a felperesnek a jogerős használatbavételi engedélyt.

A bíróság álláspontja mindezekre figyelemmel az volt, hogy a szerződést a bontó feltétel bekövetkezése szüntette meg, melyet követően a felek közti levelezések, tárgyalások arra

irányultak, hogy a felperes az általa kifizetett előleget visszakapja, illetőleg hogy az I.r. alperes kifizesse részére a kikötött kötbért és kártérítést is. Az I.r. alperes mulasztása miatt alakult ki olyan helyzet, amely már az eredeti szerződés módosítását is kiváltotta. Igaz ugyan, hogy az ideiglenes használatbavételi engedély kelte 2004. november 23. volt, azonban függetlenül annak jogerős vagy nem jogerős voltától, erről a körülményről az alperesek a felperest 2004. november 30-ig hatályosan nem értesítették, ezért az ezen időpontig teljesítendő birtokba adás az I.r. alperes hibájából maradt el, ezért az alperesek kötelesek megfizetni a felperesnek a szerződésben kikötött kötbért, kártérítést valamint kamatból eredő tőkét és ezen összegek után járó, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatot is, és ugyanezen indokok alapján – felperesi szerződésszegés hiányában – alaptalan az alperesek viszontkereseti kérelme; a kikötött kötbér és kártérítés összege pedig a vételár mértékhez képest nem eltűzött, ezért mérséklésének sincs helye. A bíróság az alperesek egyetemleges fizetési kötelezettségét a 2004. szeptember 6-án kelt megállapodás 4. pontjára figyelemmel állapította meg.

A fenti ítélet ellen az alperesek által benyújtott fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2010. június 1-jén kelt számú végzésével az ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az alperesek másodfokú perköltségét 500.000,- Ft-ban, a személyes illetékeljegyzési joguk folytán az állam által előlegezett fellebbezési illeték összegét pedig 842.100,- Ft-ban állapította meg.

Végzését azzal indokolta, hogy az általa beszerzett cégmásolat alapján megállapította, hogy a felperest a Megyei Bíróság mint Cégbíróság 2009. szeptember 12-i hatállyal a cégjegyzékből törölte, ennek ellenére az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésével nem alkalmazta a Pp. 111. §-ának rendelkezéseit, ennek következtében az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezési kérelem illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül történő hatályon kívül helyezése volt indokolt. Az elsőfokú bíróságnak a felperes jogalanyiséga megszűnése miatt – mivel arra az elsőfokú eljárás alatt került sor – az eljárás félbeszakadását kell megállapítania.

A Nógrád Megyei Bíróság a új ügyszám alatt iktatott perben meghozott, 2010. október 27-én jogerőre emelkedett számú végzésével megállapította, hogy az eljárás a felperesi jogutód perbelépéséig illetőleg perbevonásáig félbeszakad.

A felperes 2011. február 10-én érkezett, ügyszámon iktatott kérelmében kérte az eljárás folytatását. Jogalanyiségának igazolásaként csatolta a vonatkozásában a Megyei Bíróság mint Cégbíróság 2011. február 3-án kelt, Cg..... számú, változásbejegyzést elrendelő végzését.

A Nógrád Megyei Bíróság a hatályos cégnyilvántartásból megállapította, hogy a felperes törlésére nem került sor, a felperest a cégnyilvántartás 2001. június 11-től folyamatosan működőként tünteti fel, ugyanakkor a cégmásolat 36/001. rovatában szerepel a hivatalbóli törlés (megszüntetési eljárás) adatainál, valamint a 49/002 rovatban is a 2009.09.12-i törlési időpont. Szerepelnek továbbá a hatályos cégmásolatban a 2011. február 3-i változásbejegyzések is.

A Nógrád Megyei Bíróság fentiek tisztázása céljából történt megkeresésére az adós jelenlegi székhelye szerint illetékes Megyei Cégbíróság azt a tájékoztatást adta, hogy a felperes 2001. június 11. óta folyamatosan működik, vele szemben a Megyei Bíróság Cégbírósága folytatott törvényességi felügyeleti eljárást, mert székhelyén illetve képviselője bejelentett lakcímén nem volt elérhető, azonban a bíróság 2009. szeptember 12-én jogerőre emelkedett Cgt. számú végzésével a felperes törlését elrendelő végzését hatályon kívül helyezte, nem került azonban ezzel egyidejűleg rögzítésre a cégjegyzékben az a tény, hogy az eljárás a felperes fennmaradásával befejeződött.

Ezen tájékoztatásra figyelemmel a Nógrád Megyei Bíróság számú végzésével elrendelte a félbeszakadt peres eljárás folytatását, megállapította, hogy – mivel a felperes törlését elrendelő cégbírói végzés hatályon kívül helyezése folytán a felperes nem szűnt meg, hanem 2001. június 11. óta folyamatosan működik – a felperesi oldalon perbeli jogutódlás megállapításának nincs helye.

A folytatódó peres eljárásban a felperes kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta, a viszontkereset elutasítását kérte. Kérte továbbá, hogy a bíróság a korábban lefolytatott bizonyítási eljárás anyagát teljes terjedelmében vegye figyelembe, a megtartott tárgyalásokról készült jegyzőkönyvekben foglaltakat, a meghallgatott tanúk vallomását és a becsatolt és beszerzett okiratok tartalmát tegye a bizonyítás anyagává.

Az alperesek a kitűzött tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére nem jelentek meg, távolmaradásukat előzetesen kimentve az összes tárgyalás távollétükben történő megtartását kérték, egyúttal a tárgyalás időpontját megelőzően érkezett írásbeli beadványukban - előadva, hogy megítélésük szerint a Megyei Bíróság mint Cégbíróság jogszabálysértő módon helyezte hatályon kívül a felperest megszüntető jogerős végzését, ezért a Megyei Bíróság mint Cégbíróság ezen eljárása miatt a Megyei Főügyészségnél a Megyei Bírósághoz óvás benyújtása iránti kérelmet terjesztettek elő - a Pp. 152. § (1) bekezdése alapján az óvás benyújtása iránti

kérelmük illetőleg az óvás jogerős elbírálásáig a jelen per tárgyalásának a felfüggesztését kérték, amely kérelemnek történő helytadást a felperes ellenezte a felfüggesztés feltételeinek és az óvás lehetőségének a hiányára hivatkozással.

A Pp. 152. § (1) bekezdése értelmében ha a per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában az eljárás **büntetőbírói** vagy **államigazgatási** hatáskörbe tartozik, a bíróság a per tárgyalását ennek az eljárásnak a jogerős befejezéséig felfüggesztheti. Ha ez az eljárás még megindítva nincs, a büntetőeljárás megindításáról hivatalból üldözendő bűncselekmény esetében a bíróság gondoskodik, egyébként pedig az eljárás megindítására megfelelő határidőt tűz ki. Ha a határidő eredménytelenül telik le, a tárgyalást folytatni kell.

A (2) bekezdés alapján a bíróság a tárgyalást akkor is felfüggesztheti, ha a per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában más **polgári per** vagy a bíróság hatáskörébe tartozó más **polgári eljárás** már folyamatban van.

A bíróság megítélése szerint az alperesek által az ügyészségnél kezdeményezett óvás illetőleg a benyújtása esetén esetlegesen induló eljárás sem büntetőbírói sem államigazgatási hatáskörbe nem tartozik, ezért a Pp. 152. § (1) bekezdése alapján a jelen per tárgyalása felfüggesztésének nincs helye, ahogy a (2) bekezdés alapján sem, mert egyrészt az alperesek által kezdeményezett óvás kapcsán jelenleg sem polgári per sem más polgári eljárás nincs folyamatban, másrészt a bíróság megítélése szerint a Cégbíróság eljárásával kapcsolatosan esetlegesen benyújtásra kerülő óvás folytán polgári pernek illetőleg más polgári eljárásnak nem is lehet helye.

Ugyanakkor az ügyészségről szóló 1972. évi V. törvény 13. § (1) bekezdésében, (2) bekezdésének b.) pontjában, 13/A. §-ának (1) bekezdésében és 14. §-ának (1) bekezdésében írtak alapján **bíróság** jogszabályellenes eljárásával, mulasztásával, törvénysértő határozatával kapcsolatosan egyébként sincs helye óvás benyújtásának.

A fentiekre figyelemmel a bíróság az alperesek felfüggesztés iránti kérelmének nem adott helyt, hanem az eljárást folytatta.

A Ptk. 365. § (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 a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

A. 298. § a.) pontja értelmében a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt.

A 228. § (2) bekezdése alapján ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontó feltétel), a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatálya megszűnik.

A 207. § (1) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A 246. § (1) bekezdése szerint a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér). Kötbért csak írásban lehet érvényesen kikötni. Kötbér után kamat kikötése semmis.

A (2) bekezdés kimondja, hogy a kötbért a jogosult akkor is követelheti, ha kára nem merült fel. Érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát és a szerződésszegésből eredő egyéb jogait is.

A 247. § (1) bekezdése értelmében a túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

A 272. § (1) bekezdése szerint kezességi szerződéssel a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a

jogosultnak teljesíteni. A (2) bekezdés alapján kezességet csak írásban lehet érvényesen vállalni.

A 274. § (2) bekezdésének a.) pontja kimondja, hogy a kezes nem követelheti, hogy a jogosult követelését először a kötelezettől hajtsa be (készfizető kezesség), ha a felek így állapodtak meg.

A 337. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, vagy a kötelezettséget beszámítással megszünteti, a jogosulttal szemben a többiek kötelezettsége is megszűnik.

A Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell igazolnia, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A bíróság a Fővárosi Ítéltábla számú végzésében adott iránymutatás alapján azt vizsgálta, hogy a felek szerződésükben a „használatbavételi engedély” és a „jogerős használatbavételi engedély” kifejezéseket azonos értelemben használták-e vagy sem, illetőleg a felek megállapodása értelmében az I.r. alperes részéről milyen tevékenység kifejtése jelentette a szerződés teljesítését és ez az I.r. alperes részéről megvalósult-e vagy sem.

A 2004. január 30-án kelt adásvételi szerződés 5.) pontja szerint a teljesítési határidő 2004. július 30. napja volt, amely időpontra az I.r. alperes a „használatbavételi

engedély” megszerzését és az ingatlan birtokba adását vállalta. A 9.) pontban a birtokba adást illetőleg az azt megelőző folyamatot részletezték a szerződő felek akként, hogy a birtokbaadási eljárást megelőzően részletesen felméri az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőséget és megállapításait jegyzőkönyvben rögzítik. A 12.) pontban rögzítésre került az is, hogy a birtokba adáskor az I.r. alperes mint eladó a társasház valamint a közművek igazolását is köteles átadni a felperesnek mint vevőnek arról, hogy az ingatlan vonatkozásában feljuk tartozás nem áll fenn.

Ezen szerződésben egy alkalommal, a 4.) pontban szerepel a „jogerős használatbavételi engedély” kifejezés, miszerint a vételárból fennmaradó 15.000.000,- Ft-ot kell a vevőnek az ingatlan birtokbavétele és a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejezése után megfizetni az eladó részére.

A 2004. szeptember 6-án kelt szerződésmódosítás 3.) pontja szerint a szerződő felek a birtokbaadási határidőt 2004. november 30. napjára módosították azzal, hogy a birtokbaadás akkor valósulhat meg, amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész a

szerződésben meghatározott feltételeknek minden tekintetben maradéktalanul megfelel, a rendeltetés szerinti használatra alkalmas, és rendelkezik az építési hatóság által kiadott „használatbavételi engedéllyel”.

A még meg nem fizetett vételár rész megfizetésének határidejét a birtokba adási feltételek felek által történt jegyzőkönyvi megállapítása után legkésőbb a birtokba adási eljárás időpontjában jelölték meg.

A szerződésmódosítás 4.) pontjában rögzítették azt is, hogy a szerződés bontó feltétele, ha a vevő a hátralékos vételárát a „jogerős használatbavételi engedély” átvételét követő 60 napon belül nem fizeti meg.

A fenti szerződéses rendelkezéseket értelmezve és a szerződéses jogviszonnyal kapcsolatosan alperesi részről eljáró dr. ügyvéd tanúvallomását figyelembe véve a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az I.r. alperes részéről a teljesítés

egyik feltétele a „használatbavételi engedély” megszerzése volt, míg a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejeződéséhez, illetőleg a „jogerős használatbavételi engedély” felperes részére történő megküldéséhez a fennmaradt 15.000.000,- Ft-os vételár rész felperes általi megfizetésének végső határidejét kötötték a szerződő felek, melynek elmaradását a szerződés bontó feltételeként határozták meg.

Tény, hogy az ideiglenes használatbavételi engedélyt a hatóság a 2004. november 30-i I.r. alperesi teljesítési határidőt megelőzően, 2004. november 23-án megadta. A bíróság megítélése szerint azonban a felek szerződése alapján megállapítható, hogy önmagában ez nem eredményezte az I.r. alperes részéről a szerződés teljesítését, hanem az I.r. alperesnek ezen túlmenően kötelezettsége volt az ingatlan felperes birtokába adása is, melyet a felek az adásvételi szerződésben és annak módosításában részleteztek. Mivel mind az adásvételi szerződésben, mind annak módosításában birtokbaadási eljárást határoztak meg a felek, melynek eredményét jegyzőkönyvben rendelték rögzíteni, a bíróság megítélése szerint a birtokbaadás megvalósulásának szempontjából a szerződésmódosítás nem helyezte hatályon kívül a szerződés birtokbaadási eljárására vonatkozó részletes rendelkezéseit sem, miszerint a birtokba adási eljárást megelőzően részletesen felméri az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget, megállapításait jegyzőkönyvben rögzítik, és a birtokba adáskor az eladó köteles a vevő részére átadni a társasházi közös képviselő igazolását arról, hogy közös költség tartozása nincs, továbbá beszerezni a közművek igazolását arról, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű köztartozás nem áll fenn.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként a bíróság megállapította, hogy a fentiek szerinti birtokba adási eljárásra a felek között nem került sor.

I.r. alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a 2004. november 23-án kelt ideiglenes használatbavételi engedély meglétéről a felperest a 2004. november 30-i módosított teljesítési határidőig tájékoztatta és részére az adásvétel tárgyát képező ingatlant ezen határidőig a felek szerződése szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokbavételre felajánlotta.

Megállapította a bíróság azt is, hogy a felperes a 2004. július 30-án kelt alperesi levélben történt felajánlást a birtokbavételre jogszerűen utasította vissza 2004. augusztus 12-én kelt levelével, ugyanis Megyei Jogú Város Jegyzője 2004. október 12-én kelt 16.989-9/2004. számú határozatával az I.r. alperes által az ingatlan használatbavételi engedélyének megadása iránt benyújtott kérelmet elutasította, és tanúvallomása valamint a II.r. alperes személyes előadása – melyben részletezi, hogy a szerződésben foglalt munkálatokból még melyek hiányoztak – alapján is megállapítható, hogy az ingatlan az I.r. alperes által birtokbavételre 2004. július 30-án történt felajánlása időpontjában nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

A fentiek alapján a bíróság úgy ítélte meg, hogy a szerződés a birtokbaadásnak az I.r. alperes mint eladó hibájából történt elmaradása mint bontó feltétel bekövetkezte miatt szűnt meg 2004. november 30-án.

Az I.r. alperes birtokbaadásra vonatkozó késedelme kizárta a felperes fizetési késedelmét, a felperes részéről bontó feltétel bekövetkeztét előidéző magatartás nem állapítható meg, így a szerződésben kikötött kötbér és „kártérítés” fizetési kötelezettség a Ptk. 246. § (1) bekezdése, 272. §-a és 274. § (2) bekezdésének a.) pontja, 337. § (1) bekezdése és a felek szerződése alapján az alpereseket terheli egyetemlegesen a felperessel szemben. Tekintettel arra, hogy az 1.000.000,- Ft kötbéren felül a felek által „kártérítésként” megjelölt 7.000.000,- Ft-ot a felek az 1.000.000,- Ft-hoz hasonlóan káráltalány jelleggel kötötték ki és érvényesíthetőségének a bontó feltétel eladó hibájából történő bekövetkeztén túl ugyanúgy semmilyen további feltételét nem szabták, a bíróság megállapította, hogy mind a 8.000.000,- Ft kötbérnek tekintendő.

A Ptk. 247. § (1) bekezdésének rendelkezéséhez fűzött miniszteri indokolás szerint a kötbérmérséklés jogával csak kivételesen kell a bíróságoknak élniük, és a túlzott

mérték elsősorban, de nem kizárólag mértéket jelent: a bíróság a szolgáltatás értékének és a kötbér nagyságának összemérésén túl értékelheti pl. a felróhatóság fokát is.

A 8.000.000,- Ft összegű kötbér a 37.000.000,- Ft-os teljes vételár 21,6 %-a. Az adásvételi szerződésben foglalt 2004. július 30-i első teljesítési határidő I.r. Alperes általi, saját hibájából történt elmulasztása tette szükségessé a szerződés módosítását, amely határidő elmulasztása miatt a felperes nem élt a szerződésben rögzített elállási jogával, hanem a szerződésmódosításban a birtokbaadási határidő 2004. november 30. napjára történő módosításához járult hozzá. A bontó feltétel bekövetkezte kizárólag az I.r. alperes további késedelmében megnyilvánuló szerződésszegő magatartására vezethető vissza. Mindezekre figyelemmel a bíróság úgy ítélte meg, hogy a kikötött kötbér összege egyrészt a szolgáltatás értékéhez képest nem tekinthető eltúlzottnak, másrészt a felperes együttműködése mellett a szerződés megkülsülése kizárólag az I.r. alperesnek felróható szerződésszegésére vezethető vissza, ezért jelen esetben nem áll fenn a kötbér mérséklésének „kivételes esete”.

A fentiekre tekintettel a bíróság az alpereseket a 8.000.000,- Ft összegű kötbér megfizetésére kötelezte a felperes részére, míg az alperesek 1.000.000,- Ft összegű kötbér és járulékai megfizetésére irányuló viszontkereseti kérelmét elutasította.

A bíróság a vételár-előlegként a felperes által az I.r. alperesnek megfizetett és a bontó feltétel I.r. Alperesnek felróható szerződésszegése folytán történt bekövetkeztére figyelemmel a szerződés megszűnése miatt visszafizetett 22.000.000,- Ft I.r. alperes részére történt megfizetése és általa a felperesnek történt visszafizetése közötti időszak vonatkozásában a Ptk. 232. §-a alapján kötelezte az alpereseket az 5.034.535,- Ft összegű egyenértéki kamat megfizetésére.

A felek közti jogviszony keletkezésének az időpontja az adásvételi szerződés illetőleg a kötbér és a készfizető kezesség tekintetében az erre vonatkozó megállapodás kelte, azaz 2004. január 30. és 2004. február 19. napja.

A Ptk. 301/A. §-a csak 2004. május 1-jétől hatályos, csak ezt követően kötött szerződések vonatkozásában lehet alkalmazni, azaz a jelen eljárásban nem alkalmazható.

Ezért a bíróság a fenti összegek után a késedelmi kamatfizetési kötelezettséget és annak mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdésének 2000. szeptember 1. és 2004. április 30. napja között hatályban volt rendelkezései alapján állapította meg.

A késedelmi kamatfizetési kötelezettség az alpereseket 2004. február 19-én és szeptember 6-án kelt megállapodásukra figyelemmel a Ptk. 272. § (1) bekezdése, 273. § (2) bekezdése, 274. § (2) bekezdése és 337. § (1) bekezdése alapján szintén egyetemlegesen terheli.

A pertárgy értéke a felperes kereseti kérelme és az alperesek viszontkereseti kérelme szerinti összegek alapján 14.034.535,- Ft.

A felperes illetékfeljegyzési jogosultsága folytán helyette az állam által előlegezett kereseti illeték 787.040,- Ft, míg az alperesek által lerovásra került 60.000,- Ft fellebbezési illeték, majd az eljárás további szakaszára az alperesek részére is engedélyezett illetékfeljegyzési jogosultság folytán az állam által előlegezett fellebbezési eljárási illeték összege 842.100,- Ft, azaz az állam által előlegezett kereseti és fellebbezési eljárási illeték mindösszesen 1.624.170,- Ft.

Tekintettel arra, hogy az alperesek pervesztesek lettek, a bíróság az alpereseket kötelezte ezen állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperes ügyvédi munkadíja mint perköltsége megfizetésére, melynek összegét a bíróság a 14.034.535,- Ft-os pertárgyértékre figyelemmel a 32/2003. (VII.22.) IM sz. rendelet 3. § (2) bekezdésének a.) és b.) pontjai alapján 621.036,- Ft + 25 % ÁFA, azaz 776.295,- Ft összegben állapította meg.

Mind az eljárási illeték, mind az ügyvédi munkadíj fizetésére vonatkozó egyetemleges alperesi kötelezés indoka egyezik a késedelmi kamatfizetésre vonatkozó egyetemleges kötelezésük indokával.

Pervesztességük folytán az alperesek a részükre történt illetékfeljegyzési jog engedélyezését megelőzően általuk lerótt 60.000,- Ft fellebbezési illetéket valamint ügyvédi munkadíjukat és az eljárás során esetlegesen felmerült egyéb költségüket maguk kötelesek viselni.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén, 234. § (1) és (2) bekezdésén és 256/A. §-án alapul.

Balassagyarmat, 2011. év április hó 26. napján

Dr. Nádai Mónika s.k.,
bíró

A kiadmány hitelül:
kiadó