

A BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI BÍRÓSÁG

10.P.20.282/2002 – 28. szám.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a személyesen eljáró **Andrejkovics Endre László** (3901. Szerencs, Pf.: 166. postacímű) **felperesnek** a Lukács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rózsa László ügyvéd – 3980. Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 2. szám alatti székhelyű) által képviselt **Szerencs Város Önkormányzata** (3900. Szerencs, Rákóczi u. 89. szám alatti székhelyű) **alperes** ellen **szerveződés érvényességének megállapítása** iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A megyei bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt nap alatt **300.000.-** (Háromszázezer) forint elsőfokú perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt nap alatt a Legfelsőbb Bírósághoz címzett fellebbezésnek van helye, melyet öt példányban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróságnál kell benyújtani vagy jegyzőkönyvbe mondani.

Tájékoztatja a megyei bíróság a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, a felek azonban tárgyalás tartását kérhetik, ha

- a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik;
- a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik (1952. évi III. tv. 220. §. (3) bekezdése, 256/A. §. (1) bekezdésének b.)–d.) pontja).

Tájékoztatja a megyei bíróság a felperest, hogy fellebbezés esetén a Legfelsőbb Bíróság előtti eljárásban kötelező a jogi képviselő.

I N D O K O L Á S :

A megyei bíróság a peres felek előadása, a becsatolt adásvételi szerződés, a peres felek levelezési anyaga, a beszerzett földhivatali iratok adatai, valamint a meghallgatott tanúk vallomása alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A peres felek között már 1999 év végén, 2000 év elején tárgyalások kezdődtek arról, hogy a felperes Szerencsen – akkor még mezőgazdasági rendeltetésű földterületen – bevásárló és szórakoztató központot épít. Az alperes részéről megkezdődtek az adásvételhez szükséges előmunkálatok, a beépítendő területet ki kellett venni a mezőgazdasági művelés alól és azt belterületté kellett nyilvánítani, mely KT határozattal meg is történt. A felek ezt követően adásvételi szerződéseket is kötöttek

– 2 –

egymással, először 2000. február 18. napján. A szerződésekre azért volt szükség, mert változtak a helyrajzi számok. Időközben a felperes vállalata, hogy a beépítendő területen üzemanyagtöltő állomást is létesít, az új körülményekre tekintettel 2001. február 15. napján a felek adásvételi szerződést kötöttek, a korábbi szerződésüket csak 2001. február 27. napján bontották fel.

A szerződés 1.) pontja tartalmazta, hogy a szerződés 12 hektár 7931 m² megvásárlására vonatkozik, de miután a szerződés tárgy négy helyrajzi szám alatti ingatlan területéből tevődik össze 13 hektár 4255 m² térmértékben, ezért vállalta az alperes, hogy a területek megosztását kezdeményezi a földhivatalnál a már 2001. február 20. napján elkészített és 2001. február 21. napján záradékolt megosztási vázrajz alapján.

A szerződés 9.) pontja szerint az eladási árat 65 millió forintban állapították meg, a felperes a vételárat 2001. május 15. napjáig volt köteles megfizetni az alperes által kibocsátott számla alapján – amennyiben az alperes a területcsökkentésről szóló hiteles tulajdoni lapot a vevőnek átadja, azonban ha az alperesen ezen kötelezettségének 2001. március 15. napjáig nem tesz eleget, a felperesi fizetési kötelezettség határideje a mulasztás időtartamának kétszeresével meghosszabbodik. Abban az esetben, ha az eladó 2001. június 15. napjáig a kötelezettségét nem teljesíti, a felperes a szerződéstől elállhat.

A felek a szerződés 10.) pontjában rögzítették, hogy amennyiben a felperes a vételárat a fenti fizetési határidőben nem fizeti meg, az alperes érdekmúlásra tekintettel a szerződéstől elállhat. Az alperes az ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta, de hozzájárult a felperes tulajdonjogának széljegyken történő bejegyzéséhez. A szerződés a felperes részére tizenöt éves adómentességet biztosított és azt, hogy tizenhárom évig más szolgáltató cég a területen üzemanyagtöltő állomást nem létesíthet.

Az alperes a szerződés aláírásakor már meglévő és záradékolt megosztási vázrajz alapján a Szerencsi Körzeti Földhivatalnál kérte a területcsökkentést 2001. március 14. napján érkezett beadványában. A földhivatal a kérelmet 32.867/2001. számú határozatával 2001. március 19. napján teljesítette, a határozatát csak az alperes részére rendelte kézbesíteni, mely 2001. március 20. napján megtörtént. A határozattal szemben a földhivatal harminc napos fellebbezési határidőt engedélyezett, ennek alapján a határozat 2001. április 20. napján jogerőre emelkedett. Az alperes a bejegyzésről szóló egyszerűsített határozatot 2001. márciusában kétszer is megküldte a felperesnek, aki azokat 2001. március 23. és 28. napjain átvette.

Időközben a felperes tudomására jutott, hogy az alperes 1993. február 23. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a szerencsi 61/10. hrsz. alatti ingatlant az ESSO Hungária Kft-nek, melyben a vevő kötelezettséget vállalt üzemanyagtöltő állomás megépítésére. A szerződés szerint ha hat hónapon belül a vevő elvi építési engedélyt nem kér, az alperes a szerződés felbontja és az eladási árat vissza kell fizetni. A peres felek között ennek ismeretében tárgyalások folytak abban a kérdésben, hogy a két érvényes szerződés miatt kinek van elsőbbségi joga benzinkút létesítésére.

Az alperes a nem jogerős földhivatali határozat megküldése után, 2001. április 04. napján a teljes vételárról számlát állított ki és azt megküldte a felperesnek 2001. május 15-i fizetési határidővel.

A szerencsi helyi sajtóban, a Szerencsi Hírekben 2001. május 25. napján és június 29. napján olyan cikkek jelentek meg, melyek arról tájékoztattak, hogy lejárt a fizetési határidő, illetőleg nem érkezett meg a vételár.

Az alperes Képviselő Testülete 2001. június 27. napján testületi ülést hívott össze, melyről a felperes is értesítést kapott. A testület előbb nyílt, majd zárt ülésen döntött a perbeli adásvételi szerző-

déssel kapcsolatosan, majd a zárt ülés a 63/2001. KT. sz. határozatával a felperessel megkötött szerződéstől elállt, míg a 64/2001. KT. sz. határozatával nyílt pályázatot írt ki a terület hasznosítására. A pályázatot 2001. július 30. napján kelt felhívással kiírták, de az eredménytelen maradt, a felperest tájékoztatták, hogy a pályázaton – másokkal azonos feltételek mellett – részt vehet.

Az alperes a határozat meghozatala napján kelt értesítésével közölte a felperessel, hogy a szerződéstől elállt, a szerződést ez okból megszűntnek tekinti, kérte a felperest, hogy a területet bocsássa az alperes birtokába és kilátásba helyezte a széljegy törlését is.

A per adatai szerint az üzemanyagtöltő állomás kivitelezéséről maga a felperes kezdett tárgyalásokat az AGIP Hungária Kft-vel, a felek szerződésének megszűnése után, 2002. április 30. napján az alperes az AGIP Kft-vel adásvételi szerződést kötött a felperessel megkötött szerződéstől jóval előnyösebb feltételekkel, majd a vevő tulajdonjogát 2002. június 16. napjával kérték bejegyezni, amire időközben sor került.

A felperes előbb 2002. február 07. napján az alperessel szemben közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított peres eljárást, majd a kereseti kérelmét módosítva a peres felek között 2001. február 27. napján megkötött adásvételi szerződés érvényességének a megállapítását kérte.

A kereseti kérelmét arra alapította, hogy az általa fizetendő eladási ár megfizetésének a határideje a KT. határozat meghozataláig nem járt le, az alperes hiteles tulajdoni lapot nem küldött a felperesnek, illetőleg nem jogerős földhivatali határozatot kézbesített részére. Álláspontja szerint az alperes törvénytelenül járt el akkor, amikor őt meghívta ugyan a KT. ülésre, de zárt ülést rendeltek el, ahol ő nem vehetett részt, s ott döntöttek az elállási jog gyakorlásáról. Véleménye szerint az alperes a jobb szerződési feltételek miatt kívánt az elállási jogával élni.

Az alperes a kereset elutasítását és felperesnek elsőfokú perköltségeinek a megfizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint mindkét felek más-más okból a szerződéstől való elállási jog illetve meg, a felperes ezzel a jogával nem élt, ez azonban nem zárja ki az alperesi elállási jog érvényesíthetőségét. Tagadta, hogy az elállási jog gyakorlása összefüggésbe hozható volna a későbbi jobb szerződéskötési feltételek elérésével. Megítélése szerint eleget tett a területcsökkentési kötelezettségének, a felperes ok nélkül tagadta meg a vételár kifizetését az alperes részére, még részteljesítésre sem tett ajánlatot.

A megyei bíróság a felperes kereseti kérelmét az alább kifejtettek szerint nem találta megalapozottnak.

A peres felek a szerződés megkötésekor – melyet ügyvéd készített – mindkét szerződő fél részére elállási jogot biztosítottak, nevezetesen a felperes esetében a vételár határidőben történő meg nem fizetését, míg az alperes részéről a telekmegosztási eljárás megindítását és annak határidőben történő el nem végzését jelölték meg elállási okként.

Az alperes már a szerződés megkötésekor bizonyította – hiszen a szerződés 1.) pontja dátumszerűen jelöli meg –, hogy a telekmegosztási vázrajzot már elkészítette és záradékoltatta is, következésképpen a felperes bízhatott abban, hogy az alperes ezt az eljárást a földhivatalnál megindítja. Az alperes két esetben megküldte a földhivatal nem jogerős határozatát a terület csökkentéséről, melyet pár nappal eltéréssel a felperes át is vett. Ebből tudnia kellett, hogy az alperesen kívül más részére a határozatot nem kellett kézbesíteni, az április utolsó harmadában jogerőre emelkedik. Kétségtelen tény, hogy a szerződés 9.) pontja fizetési haladékot jelent a felperes részére, azonban a kétszeres időtartamra vonatkozó felperesi előadás nem helytálló. A szerződés szerint 2001. március 15. napjáig kellett volna a jogerős bejegyzést eszközölni és ez esetben az alperes mulasztása esetén kétsze-

res időtartammal megnövekszik a felperes rendelkezésére álló fizetési határidő. Ez azonban csak akkor jelentené azt, hogy a 2001. május 15-i határidő a fenti módon meghosszabbodik, ha a felek szerződése további megszorító rendelkezést nem tartalmazna. A szerződés fent jelzett része azonban egyértelmű abban a vonatkozásban, hogy a végső fizetési határidő minden alperesi mulasztástól függetlenül 2001. június 15. napja, s amennyiben a felperes eddig a határidőig nem fizet, az alperest elállási jog illeti meg.

A felperes az eljárás során többször is hivatkozott a szerződés 20.) és 21.) pontjaira, nevezetesen az együttműködési kötelezettségre. A felperes a szerződés megkötésekor látta a záradékolt megosztási vázrajzot, megkapta a nem jogerős földhivatali határozatot, a földhivatalnál megérdeklődte, hogy a határozatot az alperesi képviselő mikor vette át, következképpen tudta, illetve tudnia kellett, hogy miután csak az alperes fellebbezhet, a határozat 2001. április 20. napján jogerőre emelkedik. Amennyiben pár nappal a jogerőre emelkedés után ismét tájékozik a földhivatalnál, de az alperesnél is, megállapíthatta volna, hogy az alperes fellebbezést nem terjesztett elő, ezért a határozat a fent jelzett napon jogerős. Ez az időpont még 2001. május 15. napja előtt van, be sem állt a 2001. június 15-i fizetési határidő-módosítás, a felperes azonban meg sem kísérelte a részéről vételárnak minősülő összegnek vagy egy részének a megfizetését, annak ellenére, hogy az alperes már számlát is küldött – bár nem jogerős földhivatali határozat alapján -, aminek a dátuma 2001. május 15-i, tehát a szerződés szerinti fizetés eszközlése érdekében. A számla megküldése jelzés értékű volt a felperesnek a tekintetben, hogy az alperes a földhivatali határozattal szemben fellebbezési jogával nem kíván élni.

A Ptk. 300. §. (1) bekezdése szerint a jogosult a kötelezett késedelme esetén elállhat a szerződéstől, a (2) bekezdés szerint nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének a bizonyítására, ha ezt a felek a szerződésben már kikötötték. A Ptk. 320. §. (1) bekezdése szerint aki szerződésnél fogva elállásra jogosult, elállási jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja. Az alperes zárt ülésen határozott az elállási jog gyakorlásáról, az itt hozott határozat nem közigazgatási határozat, azt az alperes mint tulajdonos hozta, ezt megküldte a felperesnek, de annak tartalmát szóban is közölték vele.

A megyei bíróság megítélése szerint az alperesi elállási jog gyakorlását illetően nincs jelentősége, hogy az alpolgármester meghívta-e vagy sem a felperest a KT ülésre, ugyanis annak eldöntése, hogy a képviselő testület nyílt vagy zárt ülésen kíván határozni és előtte tárgyalni, kizárólag a testület hatáskörébe tartozik. A jogszabály nem írja elő – sem a Ptk., de az államigazgatási eljárásról szóló 1957. évi IV. törvény, illetőleg a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény sem –, hogy a képviselő testület mint tulajdonos döntése előtt köteles volna a felperes nyilatkozatát beszerezni.

A felperes az elállási jog gyakorlásán kívül észrevételezte, hogy az elállás jogát az alperes azért gyakorolta, mert jobb szerződési feltételeket érhetett el az új vevővel szemben. Ez nem bír jelentőséggel, mert a megyei bíróság megítélése szerint az alperes az elállási jogát jogszabálynak megfelelő módon gyakorolta.

A felperest ugyancsak megillette volna az elállás joga, amennyiben az alperes határidőre a telek-megosztással kapcsolatos kötelezettségeinek nem tett volna eleget.

A megyei bíróság megállapította a fentiekben, hogy az alperes a területcsökkentés tényét bejegyeztette a földhivatalnál, ez a határozat még az eredeti vételár megfizetési határidőn belül jogerőre is emelkedett, következképpen elállási jog gyakorlása a felperest nem is illette volna meg, egyébként a felperes elállási jogára nem is hivatkozott, csupán az alperesi elállás tényét sérelmezte.

– 5 –

A perben felmerült az a kérdés is, hogy a felperesnek vagy az ESSO Kft-nek volt elsőbbségi joga üzemanyagtöltő állomás létesítésére.

Ezzel a kérdéssel a megyei bíróságnak részleteiben nem kellett foglalkoznia egyrészt azért, mert ha az alperes elállása törvényes volt, a szerződés megkötése időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, megszűnt szerződéssel szemben a felperesnek nem áll módjában szerződés érvénytelenségi okot érvényesíteni, de ezt ő nem is kívánta. Amennyiben az ESSO Kft. ragaszkodott volna a kút megépítéséhez és gyakorolni kívánta volna az alperessel megkötött szerződésében foglalt jogait, s erről a felperes tudomást szerez, a perbeli szerződést a Ptk. 235. és 236. §-ai szerint megtámadhatta volna, ugyanis a Ptk. 205. §. (1) bekezdése szerint lényeges kérdésnek minősül, hogy kinek van joga üzemanyagtöltő állomást létesíteni. Ezt a szerződés megkötésekor az alperes nem közölte a felperessel, ekként a felperes a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérhette volna tévedés vagy megtévesztés miatt, ezt azonban nem tette, sőt, a kereseti kérelme a szerződés érvényességének a megállapítására irányul, s miután a szerződés már megszűnt, ezekkel a kérdésekkel a megyei bíróságnak nem kell foglalkoznia.

Végezetül a megyei bíróság csupán megjegyyezni, hogy a felperes tudott arról, hogy az alperesi önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki a terület hasznosítására, erről tájékoztatták is a felperest, neki tehát módja és lehetősége lett volna a pályázati feltételek alapján újabb szerződést megkötni, 2001 júliusában az alperes és az AGIP Kft. még tárgyalásokat adásvétel tárgyában nem folytattak. A felperes a vételár letétbe helyezésével is teljesíthetett volna akár részben vagy egészben, mely lehetővé tette volna a még vitás kérdések rendezését.

A megyei bíróság a fentiekben részletesen kifejtettek alapján azt állapította meg, hogy az alperes a szerződésben kikötött elállási jogát jóhiszeműen és a jogszabályoknak megfelelő módon gyakorolta, s mert a felperes az elállás előtt a szerződést semmilyen jogcímen nem támadta meg, a felperes keresetét kénytelen volt elutasítani.

A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján köteles az alperes elsőfokú per költségeit megfizetni.

Az alperest ügyvéd képviselte, aki a 8/2002. (III. 30.) IM. r. 3. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint ügyvédi munkadíjra és sátoraljaújhelyi székhelye miatt útiköltségre is igényt tarthat, ezért a megyei bíróság a perköltség összecszerúságát 300.000.- forintban állapította meg.

M i s k o l c , 2003. évi február hó 14. napján.

dr. Zöldi Tibor sk.
megyei bírósági elnök



A kiadmány hitelül:

Molnárne!
(Molnárné Ésik Beatrix)
mb. tisztviselő