

627-201



**Dr Bakács Nóra Ügyvéd**  
**Kőszeg Város Önkormányzata**

**F-1412/ g /2012** Pn B.W

**9731 Kőszeg**  
**Pf: 58**

Tisztelt Hitelező!

A Vas Megyei Törvényszék az 5.Fpk.18-12-000421/8. számú végzésével megállapította a Innovációs Park Kőszeg Ingatlanhasznosító és Beruházó Kft. (9730. Kőszeg, Liszt Ferenc u. 29.) fizetési képtelenségét és elrendelte a felszámolását.  
A felszámolás iránti kérelem benyújtásának napja: 2012. október 8.  
A felszámolás kezdő időpontja: 2013. január 04.  
Önök a felszámolási eljárás alatt álló gazdálkodó szervezettel szemben követelést jelentettek be, amelyet nyilvántartásba vettem és a többször módosított 1991. évi XLIX. Törvény 57. § (1) bekezdése, valamint a 46. § (7) bekezdése alapján, mint határidőn belül bejelentett követelést az alábbiak szerint igazolom vissza:

Kötbérkövetelés:	34.260.000,- Ft „f” kategória
Perköltség:	2.175.000,- Ft „f” kategória
Nyilvántartásba vételi díj:	200.000,- Ft „f” kategória
<b>Összesen:</b>	<b>36.635.000,- Ft</b>

Amennyiben hitelezői igényük visszaigazolt összegével, vagy besorolásával kapcsolatban észrevételük van, úgy azt jelen értesitésem kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjenek megtenni.  
Felhívom T. Hitelezőt, hogy amennyiben segítséget tudnak nyújtani az eljárás rendes szabályok szerinti lebonyolításához, továbbá az adós bármilyen és bárhol fellelhető vagyonáról tudomásuk van, úgy arról 30 napon belül értesíteni szíveskedjék.  
A felszámoló a törvényben foglalt kötelezettségének eleget téve tájékoztatni kívánja a hitelezőket a felszámolási eljárás lefolytatásáról, várható kimeneteléről.  
Ezúton meghívjuk Önöket ezen felszámolási tájékoztatóra, melynek időpontja:

**2013.03. 12-én (kedd) 10.00 óra**  
**Helyszíne: APPORT Gazdasági Szolgáltató Kft székhelye**  
**9700 Szombathely, Engels u. 34.**

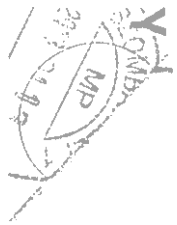
Ezen tájékoztatót követően a hitelezőknek módjukban áll a hitelezői választmányt megalakítani.

Szombathely, 2013. január 21.

Innovációs Park Kőszeg Ingatlanhasznosító és Beruházó Kft „f.a.” képviselőjében

Tisztelettel:

**APPORT KFT.**  
**Szombathely**  
**Felszámoló 3.**  
Pothárn Miklós  
felszámolóbiztos



627-19/2013

**Dr. Bakács Nóra ügyvéd**

9730 Kőszeg, Chernel u. 11. Tel. 94/364-227 06/30-217-1010 E-mail: banora2@t-online.hu

**Apport Gazdasági Szolgáltató Kft.**  
Szombathely  
Engels u.34.  
9700

**Felszámolóbiztos: Pothárn Miklósné**

Tisztelt Felszámoló!

Kőszeg Város Önkormányzata ( 9730 Kőszeg, Jurisics tér 8.) képviselőjében az alábbi bejelentést teszem a Tisztelt Felszámoló felé.

Az Innovációs Park Kft. ( Cg. 18-09-107200, 9730 Kőszeg, Liszt F. u.29. ) felszámolását a Szombathelyi Törvényszék 5.Fpk.18-12-000421/8 számú eljárásában, 2012.12.19. napján jogerőre emelkedett végzésével elrendelte. Az elrendelő végzés Céggközlönyben való közzétételére 2013.01.04. napjával került sor.

Ezúton közlöm a Cstv.28.§ (2) f, értelmében, hogy az adós gazdálkodó szervezettel szemben az alábbi követelése áll fenn Kőszeg Város Önkormányzatának.

A Szombathelyi Törvényszék 20.G.40.002/2012/26 számú ítéletével kötelezte az Innovációs Park Kft-t, hogy 34.260.000,-Ft kötbért, valamint ennek 2011.11.18-tól a kifizetésig számított késedelmi kamatát, továbbá 2.175.000,-Ft perköltséget fizessen meg.

Így összesen 34.260.000,-Ft tőke és késedelmi kamatai, valamint 2.175.000,-Ft perköltség az adós fennálló tartozása ügyfelem felé.

Kérem, szíveskedjék a Cstv. 46.§ (5) b, alapján a követelést nyilvántartásba venni, besorolni és visszaigazolni.

Mellékelten csatolom a Cstv.46.§ (7) bek. szerinti ( 1%, de legalább 5000,-Ft, legfeljebb 200.000,-Ft ) átutalásának az igazolását.

Kőszeg, 2013-01-15.

Tisztelettel: Kőszeg Város Önkormányzata  
képviseletében

**Dr. Bakács Nóra**  
ügyvéd  
9730 Kőszeg, Chernel u. 11.  
Tel.: 94/364-227 • 30/217-1010  
Adószám: 153 06364-1-38 • kisközzé

**TÉRTIVEVÉNY**

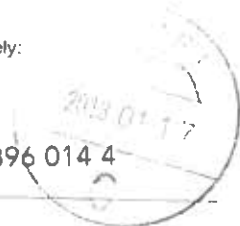
POSTAI SZOLGÁLTATÓ  
 HUNGÁRIA POSTA  
 HUNGÁRIA POSTA

Dr. J. K.

Felvevő postai szolgáltató hely:

Küldeményazonosító:

RL 9731 000 896 014 4



A címzett neve, címe:

Appoit. Gondnoksági Intézmény  
 Somlathely  
 Eszély u. 34.  
 9740

Az irat száma: 1PK 2222  
 fajta: g. j. bejelentés  
 mellékletei: + melléklet, alát, kité

Távollét esetén otthagyzandó értesítés: A/..... 1

A kézbesítésre vonatkozó tájékoztatások: Kézbesítési akadály esetén az alábbi pontokban felsorolt, megfelelő változat kitöltésével (kelt aláírás) kell a feladót tájékoztatni. Ha egyik szövegrész sem felel meg, akkor a hetedik pontot kell használni.

1. A jogosult átvételt nem találtam a címhelyen, az A/..... jelű értesítést otthagytam. 20..... év ..... hó ..... nap
2. A kézbesítést újból megkísérletem. A jogosult átvételt nem volt a címhelyen. 20..... év ..... hó ..... nap
3. Az A/..... jelű értesítést a postafiókba helyeztem. 20..... év ..... hó ..... nap
4. A jogosult átvételt az iratot a postai szolgáltató helyen nem vette át, a második A/..... jelű értesítést a postafiókba helyeztem. 20..... év ..... hó ..... nap
5. A címzett
  - illetve meghatalmazottja, éspedig ..... az átvételt meglagadta  a küldeményt nem kereste.
  - elköltözött. Utánküldési címe: ..... nap
  - bejelentés szerint meghalt – ismeretlen helyre költözött. 20..... év ..... hó ..... nap
6. A közvetett kézbesítő az értesítő átvételét meglagadta. 20..... év ..... hó ..... nap
7. .... 20..... év ..... hó ..... nap

83

5

**A Vas Megyei Bíróság  
5.Fpk.18-12-000421/8. sz. végzése  
felszámolás megindításának közzétételéről**

A bíróság elrendeli annak a Céglőzönyben való közzétételét, hogy a(z) 2012. december 19. napján jogerőre emelkedett végzésével a(z) **Innovációs Park Kőszeg Ingatlanhasznosító és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (9730 Kőszeg, Liszt Ferenc u. 29.; cégjegyzékszám: 18 09 107200; adószám: 13938596-2-18) adós felszámolását főljárásaként elrendelte.

A bíróság által kijelölt felszámoló: **APPORT Gazdasági Szolgáltató Kft.**, 9700 Szombathely, Engels u. 34. cégjegyzékszám: 18 09 000366.

A felszámolóbiztos(ok):  
**Pothárn Miklósné** (an: **Fersli Terézia**) 9700 Szombathely, Engels u. 34.

A felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem benyújtásának időpontja: 2012. október 8.

A felszámolás kezdő időpontja e végzés Céglőzönyben való közzétételének napja.

A Céglőzönyben való közzétételre a Céglőzöny honlapján napi feltöltéssel kerül sor.

A Vas Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalánál kezelt elkülönített számla száma: 10047004-01483185-24000004.

Mindazok [ideértve a zálogjogosultakat, és a 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti függő követelések jogosultjait is], akik az adóssal szemben fennálló ismert követeléseiket - kivéve a felszámolási eljárást közvetlenül megelőző csődeljárásban [27. § (2) bekezdés e) pont] már bejelentett és nyilvántartásba vett követeléseket - a felszámolás során hitelezőként érvényesíteni kívánják, ismert követeléseiket e végzés közzétételétől számított 40 napon belül jelentsék be a felszámolónak.

A felszámoló - a módosított 1991. évi XLIX. tv. 57. § (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott követelések kivételével - csak azt a bejelentést veszi nyilvántartásba, amely után az igénybejelentő a követelés 1 %-át, de legalább 5.000 Ft-ot, legfeljebb 200.000 Ft-ot az e végzésben megjelölt számlára - a bírósági ügyszámra (végzés számra) hivatkozással - 40 napon belül befizetett és ezt a felszámoló részére igazolta.

Szombathely, 2012. december 20.

A közzététel időpontja: 2013 JAN 04.



Dr. Bazsó Zoltár  
bíró

A kiadmány lüto  
kiadó

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

629-18/2013

M.B.K

A Szombathelyi Törvényszék a dr. Bakács Nóra ügyvéd (9730 Kőszeg, Cherneli u. 11. szám) által képviselt **Kőszeg Város Önkormányzata** (9730 Kőszeg, Jurisics tér 8. szám) felperesnek,-

a dr. Berényi Tamás ügyvéd (9700 Szombathely, Fő tér 3-5.szám) által képviselt **Innovációs Park Kőszeg Kft.** (9730 Kőszeg, Liszt F. u. 29. szám) alperes ellen **34.260.000 Ft kötbér megfizetése** iránt indított perben meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

A törvényszék kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 34.260.000 (harmincnégy millió-kettőszázhatvan ezer) Ft-ot, valamint ezen összeg után 2011. november 18-tól a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 2.175.000 (kettő millió-egyszázhatvanötezer) Ft perköltséget.

Kötelezi ezen túlmenően az alperest, hogy fizessen meg az államnak a NAV Vas Megyei Adóigazgatósága Illeték Főosztálya külön felhívására, az ott megjelölt módon és időben 1.500.000 (egy millió-ötszáz ezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül írásban, 4 példányban fellebbezésnek van helye a Győri Ítéltáblához, amelyet a Szombathelyi Törvényszéken kell benyújtani.

A törvényszék tájékoztatja a peres feleket, hogy amennyiben a fellebbezés

- csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik;
- csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos;
- csak az ítélet indokolása ellen irányul;

a felsorolt esetekben a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el.

Ezen esetekben a fellebbező fél a fellebbezésében, az ellenérdekű fél pedig a fellebbezés részére történt kézbesítésétől számított 8 napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A fellebbezési határidő lejárta előtt a peres felek közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

### **I N D O K O L Á S :**

A törvényszék a peres felek előadása, valamint az ügyben keletkezett iratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes a volt posztógyár területének hasznosítására nyílt pályázatot írt ki 2007. március 14-ei megjelentetéssel.

A pályázat célja a Kőszeg, Rákóczi u. 122. számú, (2917/3 és 2917/7 hrsz-ú) ingatlan értékesítése ipari park létrehozására és működtetésére, valamint a fejlesztés révén legalább 150 új munkahely létesítése.

A pályázó az általa megvalósítandó beruházásra külön projektcéget (korlátolt felelősségű társaságot vagy zártkörűen működő részvénytársaságot) köteles létrehozni az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül. A projektcégben a felperes vagy az általa delegált jogi személy számára 26 %-os szavazati arányt biztosító tagsági jogot (üzletrészt) kell adni, legfeljebb 100.000 Ft törzsbetét ellenében. A felperes vagy az általa delegált jogi személy a pályázatban leírt cél megvalósulása esetére a pályázónak az üzletrész (részvény) névértéken történő megvásárlására vételi jogot enged. A társaságban legalább 3 fős felügyelő bizottságot kell létrehozni, a tagok 2/3-át a felperes jogosult delegálni.

A projektcégnek a felperessel vagy az általa delegált jogi személlyel projektmenedzseri feladatok elvégzésére visszterhes megbízási szerződést kell kötni. A szerződés célja az, hogy ezen keresztül a pályáztató pályázatának teljesítését ellenőrizni tudja. A felperest vagy az általa delegált jogi személyt természetesen teljes titoktartási kötelezettség fogja terhelni.

A vételár meg nem fizetése az adásvétel tekintetében a felperes számára elállási indok. A pályázatban vállalt egyéb lényegi kötelezettségek meghiúsulása esetén a pályázó a vételár 15 %-ának megfelelő mértékű kötbér fizetésére lesz köteles.

Az alperes 2007. április 5-én az ajánlati felhívásnak megfelelő pályázatot benyújtotta. Nyilatkozott arról, hogy a pályázati felhívás feltételeit elfogadja. Két éven belül 100 fő, 3 éven belül 300 fő vonatkozásában vállalt munkahelyteremtést.

Az alperes kijelentette azt is a pályázatnak megfelelően, hogy a felperessel vagy az általa delegált jogi személlyel a projektmenedzseri feladatok elvégzésére visszterhes megbízási szerződést köt sikeres pályázat esetén. Kijelentette azt is, hogy ezen szerződéskötés célja az, hogy ezen keresztül a pályázat teljesítésének

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 3 -

ellenőrzése megtörténhessen.

A felperes a beérkezett alperesi ajánlat alapján – a pályázati szempontrendszer vizsgálva – a 2007. április 17-i 89/2007-es (IV.17.) képviselő-testületi határozattal a pályázat nyertesének a felperest hirdette ki.

Ezt követően 2007. szeptember 12-én a peres felek között ingatlan-adásvételi szerződés jött létre. A szerződés tárgya a felperes kizárólagos tulajdonát képező – telekalakítás eredményeként létrejött - 7917/14-19. hrsz-ú ingatlanok.

A szerződő felek a szerződés 8. pontjában az adásvétel tárgyát képező ingatlanok együttes vételárát bruttó 228.400.024 Ft-ban határozták meg részletezve az egyes hrsz-ú ingatlanok vételárát külön-külön.

A szerződés 9. pontja szerint az alperes köteles a 2917/15 hrsz-ú ingatlan teljes vételárát a szerződés aláírását követő 8 napon belül átutalni, míg a többi ingatlan teljes vételárát átutalni azt követő 15 napon belül, hogy a 6. pont szerinti megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörténik.

A szerződés 10. pontja szerint a 2917/15 hrsz-ú ingatlan vételárának teljesítését követő 5 napon belül a felperes kiadja nyilatkozatát, melyben hozzájárul ahhoz, hogy az alperes tulajdonjoga ezen ingatlan tekintetében adásvétel címén átvezetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

A szerződés 11. pontja szerint az eladó a szerződés tárgyát képező többi ingatlan teljes vételárának kifizetéséig tulajdonjog fenntartással él.

A szerződés 19. pontja szerint az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés aláírását követő 2 éven belül 100 fő részére, 3 éven belül 300 fő részére munkahelyet teremt, azaz a szerződés tárgyát képező ingatlanon letelepülő vállalkozások összesen ezen létszámú munkavállalóval határozatlan időtartamban munkaviszonyt létesítenek. Amennyiben az Aostrolux Kft. él elővásárlási jogával a 2917/13 hrsz-ú ingatlan tekintetében, akkor az általa jelenleg már teljesített foglalkoztatotti létszámot az e pontban írt kötelezettség teljesítésébe a felek beszámítják.

A szerződés 22. pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy az alperesi társaságban 3 fős felügyelőbizottságot hoznak létre, melyben a tagok 2/3-át a felperes delegálja.

A szerződés 23. pontja alapján az alperes projektmenedzseri feladatok elvégzésére visszterhes megbízási szerződést köt a felperes által delegált jogi személlyel.

A szerződés 24. pontja szerint az alperes tudomásul vette, hogy a szerződésben és a pályázatban vállalt kötelezettségek megszegése esetén a vételár 15 %-ának

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 4 -

megfelelő kötbért kell fizetnie a felperes részére, amennyiben az adott kötelezettség teljesítésére vonatkozó írásbeli felszólításban megjelölt határidő eredménytelenül eltelik.

2008. szeptember 18-án a peres felek, valamint a Gerse Projekt Kft. között háromoldalú szerződés jött létre. A szerződés 6. pontjában a Gerse Projekt Kft. vállalta, hogy az alperestől megvásárlásra kerülő 2917/16 hrsz-ú ingatlanon 2010. február 28. napjáig 130 fő részére munkahelyet teremt, azaz vállalja, hogy a területen betelepülő vállalkozás/vállalkozások 130 fővel határozatlan idejű munkaviszonyt létesítenek. Amennyiben ezen kötelezettségének határidőre nem tud eleget tenni, akkor köteles a felperes részére írásbeli felszólításban közölt határidőben kötbért fizetni, amelynek összege a felek adásvételi szerződésében rögzített kötbér fele, 17.130.000 Ft.

Az alperes a 2010. december 16-án kelt levelében kérte a felek között létrejött szerződés módosítását akként, hogy az ott meghatározott, munkahelyteremtésre vonatkozó határidőt a felek további egy évvel hosszabbítsák meg azzal, hogy a vállalt munkahelyekre vonatkozó szerződéses rendelkezést 50 %-kal csökkentsék.

A felek között ezután 2011. március 10-én jött létre szerződésmódosítás, melynek 2. pontjában a szerződő felek a Gerse Projekt Kft-t a kötelemből kiengedték tekintettel arra, hogy az említett társaság tulajdonjogot nem szerzett a területen, így az általa tulajdonszerzése esetére vállalt munkahelyteremtési kötelezettségét sem tudja teljesíteni.

A 3. pontban a szerződő felek rögzítették, hogy ennek következtében továbbra is az alperest terheli a 300 fő vonatkozásában vállalt munkahelyteremtési kötelezettség. Az alperes 2011. augusztus 31-ig haladékat kapott arra, hogy ezen kötelezettségének eleget tegyen.

A 4. pont szerint, amennyiben az alperes ezen határidőig sem tud eleget tenni a kötelezettségének, akkor jelzálogszerződés kötését vagy egyéb közvetlenül érvényesíthető garancia nyújtását kezdeményezheti a szerződésszegés esetére megállapított kötbér biztosítékeként.

Amennyiben a garanciákra vonatkozó megállapodást legkésőbb 2011. szeptember 15-ig létrejön, a felperesi képviselő-testületi ülés napirendjére tűzi az esetleges további határidőmódosítást.

Az 5. pont szerint a kötbérfizetés akkor válik esedékessé, amikor a felperes 2011. augusztus 31. napját követően nem dönt további határidő módosításról, hanem írásbeli felszólításában időpontot jelöl meg a kötbér megfizetésére.

A felperes a 2011. szeptember 12-én kelt levelében felszólította az alperest, hogy 15 napon belül hitelt érdemlő adatokkal alátámasztva számoljon be arról, hogy az adásvétel tárgyát érintő területen letelepült vállalkozások hány munkahelyet létesítettek. Amennyiben a megjelölt határidőben érkezik az alperestől olyan



**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 5 -

tartalmú beszámoló, amely igazolja, hogy a szerződésben vállalt munkahelyek megvalósultak, akkor a kötbér fizetése esedékessé válik. A felhívást az alperes 2011. szeptember 20-án átvette.

2011. október 14-én az alperes tájékoztatást adott a felperesnek a munkahelyteremtésről, azonban az általa a levélben megjelölt számokhoz – amely elmaradt a szerződésben vállalt 300 főtől – érdemi magyarázatot nem mellélt.

A felperes a 2011. október 25. napján kelt levelében megállapította, hogy a kötbérfizetés esedékessé vált és felhívta az alperest a vételár 15 %-ának megfelelő 34.260.000 Ft kötbér megfizetésére. A felszólító levelet az alperes 2011. november 2-án átvette, azonban a kötbérfizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a felperes a 2012. január 9-én benyújtott keresetében kérte az alperes kötelezését 34.260.000 Ft kötbér, valamint ezen összeg után 2011. november 18-tól a kifizetésig a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult.

Elsődlegesen hivatkozott arra, hogy a felperes a szerződés 22. és 23. pontokban rögzített kötelezettségét megszegte, az alperesi társaság 3 fős felügyelőbizottságába nem delegált két tagot, illetőleg olyan jogi személyt sem jelölt meg, akivel az alperes a projektmenedzseri feladatok elvégzésére megbízási szerződést köthetett volna. Ezek a felperesi kötelezettségszegések okozták jelentős részben azt, hogy az alperes nem tudta a vállalt határidőben a munkahelyeket a pályázat alapján megvásárolt területen biztosítani.

Másodlagosan a Ptk. 247. §. (1) bekezdésére, valamint a GK.17. számú állásfoglalásra hivatkozással a kikötött kötbér mérséklését kérte. E körben utalt arra, hogy a felperesnek semmilyen kára nem keletkezett, ezen túlmenően az alperesen kívül egyetlenegy más pályázó sem volt a megvásárolt területre. A megváltozott gazdasági helyzetben még a szokásos mértékű üzleti kockázat ellenére sem feltételezhette az alperes, hogy a 300 munkahely létesítése nem lesz megvalósítható, ami egyáltalán nem róható fel az alperesnek. A 2008-ban kezdődött és azóta tovább mélyülő gazdasági válság miatt az ipari-kereskedelmi ingatlanok eladása gyakorlatilag ellehetetlenült és ez a körülmény, mint a Pp. 163. §. (3) bekezdése szerinti köztudomású tény elégséges az alperes kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesüléséhez, de legalább annak jelentős mérsékléséhez. Amennyiben a törvényszék a kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesítésre nem lát lehetőséget, az alperes a kötbér leszállítását kérte 3.426.000 Ft-ra.

Harmadlagosan az alperes kérte a felek között létrejött adásvételi szerződés 19. pontjának módosítását a Ptk. 241. §-a alapján akként, hogy a szerződésben és annak módosításaiban vállalt munkahelyteremtési kötelezettség az alperest a

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 6 -

szerződés megkötésétől számított 5 éven belül csak 100 fő tekintetében terhelje.

A szerződésmódosítás iránti ellenkérelme indokaként hivatkozott arra, hogy a 2007. márciusi pályázati felhívás közzététele és a szerződés megkötése óta a felek tartós jogviszonyában akarattuktól függetlenül olyan változás – a gazdasági válság miatt az ipari-kereskedelmi ingatlanok piacának olyan drasztikus visszaesése, amely a területen a munkahelyteremtő beruházásokat gyakorlatilag teljesen visszavetette – következett be, amely az alperes lényeges jogos érdekét sérti.

A felperes vitatta az alperesi ellenkérelemben foglaltakat. Utalt arra, hogy a felperes a 2008. szeptember 11-ei képviselő-testületi ülésen a 212/2008. (IX.11.) képviselő-testületi határozat II. pontjában az alperesi társaság felügyelő-bizottsági tagjainak Racker Béla és Schläffer József képviselőket delegálta. Ennek ellenére a 2008. októberében kezdeményezett cégeljárásban az alperes nem vezette át a felügyelő-bizottsági tagokat, a társasági szerződésben nem szerepeltek és nem delegálta a harmadik felügyelőbizottsági tagot sem. A pályázati kiírás szerint egyébként is joga volt a felperesnek a felügyelőbizottsági tagok delegálása és nem kötelezettsége, a felügyelőbizottság létrehozása viszont kötelezettsége lett volna az alperesnek. A szerződésben hivatkozott projektmenedzser feladata nem a munkahelyteremtési kötelezettség teljesítésének elősegítése lett volna, erre a tényre a pályázati kiírás és a szerződés is egyértelmű rendelkezést tartalmaz.

A munkahelyteremtési kötelezettség teljesítésére a szerződésben megszabott határidőt a felek többször meghosszabbították az alperes kérésére, emellett méltánytalan lenne a felperesre, ha a törvényszék a kikötött kötbér mértékét mérsékelné. A kötbér mérséklését eredményező körülményként az alperes kizárólag a 2011. március 10. napját követő időszakra tehető körülményekre hivatkozhat, ugyanis ezen a napon kelt okiratban a szerződő felek megerősítették az alperesnek a 300 munkahely létesítésére vonatkozó kötelezettségét, valamint ezen szerződéses kötelezettség megszűnése esetére kikötött kötbér mértékét is.

A kereset alapos.

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

A Ptk. 247. §. (1) bekezdése kimondja: a túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

A peres felek között létrejött adásvételi szerződésben, annak 19. pontjában az alperes munkahelyteremtési kötelezettséget vállalt az általa megvásárolt ingatlanok tekintetében, és vállalta azt is, hogy amennyiben a szerződésben és a pályázatban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, a vételár 15 %-ának

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 7 -

megfelelő kötbért köteles fizetni a felperes részére.

A szerződés 19. pontjában vállalt határidőt a peres felek szerződésmódosítással többször módosították, azonban az alperes a többször módosított határidőben sem tudott eleget tenni a munkahelyteremtésre vállalt kötelezettségének.

A megvásárolt ingatlanon létesült TESCO Áruházban a legmagasabb foglalkoztatotti létszám 2011. augusztus 1-én 85 fő volt, míg az áruház üzletsorán üzemelő, bérbe adott üzletekben 7 főt foglalkoztattak. Ezen túlmenően az Aostrolux Kft. 2917/13 hrsz-ú telephelyén a társaság felszámolási eljárásának kezdő időpontjában (2009. április 6-án) 8 fő volt a foglalkoztatotti létszám.

Nem osztotta a törvényszék az alperes ellenkérelmének azon hivatkozását, hogy a munkahelyteremtés vonatkozásában a szerződésszerű teljesítésre azon okból nem került sor, mivel a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségének megfelelően az alperesi társaságba nem delegált felügyelőbizottsági tagokat, illetőleg nem jelölt meg olyan jogi személyt, akivel az alperes a projektmenedzseri feladatok ellátására megbízási szerződést köthetett volna, és ily módon a projektmenedzser a munkahelyteremtési kötelezettség teljesítésében részére segítséget nyújthatott volna.

A felperes a becsatolt képviselő-testületi határozattal igazolta, hogy a felperes az alperesi társaság felügyelőbizottságába a két felügyelőbizottsági tagot kijelölte. Az alperes nem cáfolta, hogy ennek ellenére a társasági szerződését nem módosította, illetőleg a cégeljárásban a felügyelőbizottsági tagok személyét nem jegyeztette be.

A pályázati felhívás, valamint az alperes által benyújtott pályázati dokumentáció egyértelműen meghatározza a projektmenedzser feladatát. Eszerint a projektmenedzseri feladatok elvégzésére megkötendő megbízási szerződés célja az, hogy ezen keresztül a felperes a pályázatának teljesítését ellenőrizhesse. Sem ezen dokumentumok, sem pedig a felek adásvételi szerződése a projektmenedzser feladataként nem határozza meg az alperes munkahelyteremtési kötelezettségének teljesítésében történő közreműködést, tehát az alperes a perben alaptalanul állította, hogy a projektmenedzsernek ilyen kötelezettsége lett volna és a felperes részéről azon jogi személy megjelölésének elmulasztása, akivel az alperes szerződést köthetett volna, olyan szerződésszegésnek minősül, amely a kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesülését eredményezi.

Nem látott lehetőséget a törvényszék a szerződésben kikötött kötbér mérséklésére sem.

A GK.17. számú állásfoglalás rámutat arra, hogy a Ptk. indokolása szerint a kötbérmérséklés eszközét a bíróságnak csak kivételesen kell igénybe vennie és annak vizsgálata során, hogy a kötbér túlzott mértékű-e „a bíró a szolgáltatás értékének és a kötbér nagyságának összemérésén kívül értékeli a felróhatóság

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 8 -

lokát is, stb.” A szolgáltatás értékének és a kötbér nagyságának összemérésére nem csak a szolgáltatás tárgyának materiális értékét, hanem az ahhoz fűződő egyéb érdeket is figyelembe kell venni.

Az állásfoglalás kiemeli azt is: helytelen lenne tehát az az álláspont, hogy kötbért csak kimutatható kár esetében, annak megfelelő mértékben lehet kiszabni, illetve kár bizonyításának hiányában legfeljebb csak valamiféle névleges kötbér kiszabása lenne indokolt. Ilyen névleges, jelképes kötbér kiszabásának egyébként már azért sem volna helye, mert ez nem felelne meg a kötbér preventív, represszív funkciójának. Nem csak a szerződési fegyelem megtartását nem szolgálná, hanem ellenkezőleg a fegyelem lazulásának irányában hatna.

A kötbér preventív, represszív funkciójából kifolyólag közömbös, hogy felmerült-e kár. A kötbérnek erre az utóbb említett funkciójára tekintettel olyan esetben, amikor megállapítható, hogy a szerződésszegés következménye nem jelentős, vizsgálni kell a szerződésszegő magatartás súlyát is.

A jelen ügyben ugyan konkrétan felmerült kár nem mutatható ki a felperes oldalán, azonban a pályázati kiírásból, valamint a szerződéses kikötésből egyértelmű az, hogy a felperesnek jelentős érdeke fűződött ahhoz: az általa értékesített ingatlanokon olyan munkahelyteremtő beruházások valósuljanak meg, amellyel növelhető Kőszeg városában a foglalkoztatottság szintje.

Ezen felperesi, szerződésben megnyilvánuló elvárással az alperes tisztában volt, hiszen a pályázati dokumentációjában és a szerződésben maga vállalta ezen foglalkoztatási szint elérését a megvásárolt ingatlanokon. A kötelezettségének azonban csak csekély mértékben a vállalt foglalkoztatási szint 1/3-áig tudott eleget tenni annak ellenére, hogy a felperes a szerződésben kikötött határidőt meghosszabbította és ebben a vonatkozásban a felek a szerződést közös megegyezéssel módosították.

Az alperesi szerződésszegés tárgyi súlya jelentős, hiszen az általa vállalt foglalkoztatási létszámhoz képest a fentiek szerint annak mintegy 1/3-a valósult csak meg. Nem vitatható az sem, hogy a foglalkoztatottság növeléséhez mind önkormányzati, mind népgazdasági szinten jelentős érdek fűződik.

Nem hivatkozhat alappal a kötbér mérséklése körében az alperes a megváltozott piaci körülményekre sem. Nem igazolt a perben az alperes részéről ugyanis az, hogy a szerződésben vállalt foglalkoztatási létszám azért hiúsult meg, mivel a gazdasági válság az ingatlanok értékesítését és ipari-kereskedelmi célra történő hasznosítását ellehetetlenítette. Ezen állítását az alperes a perben nem igazolta, azt köztudomású ténynek pedig nem lehet tekinteni. Amennyiben a gazdasági válságnak kihatása is lett volna az alperes foglalkoztatási kötelezettségének teljesítésére, abban az esetben is a szerződésben vállalt létszámhoz képest csekély mértékű foglalkoztatottsági létszám valósult meg, másrészt a megváltozott piaci

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 9 -

körülmények az alperes üzleti kockázatának körébe is tartoznak, azoktól nem függetleníthetők.

Nem tekinthető a vételár 15 %-át jelentő kötbérmérték túlzott kikötésnek sem az e körben irányadó bírói gyakorlat alapján. (Győri Ítéltábla Gf.IV.20.026/2007/4. számú ítélete)

Téves az alperes azon álláspontja, mely szerint az adásvételi szerződés a peres felek között tartós jogviszonyt hozott volna létre, amely az abban vállalt foglalkoztatási kötelezettség teljesítése tekintetében a Ptk. 241. §-a alapján módosítható. Ha az egyik fél teljesítése lezárult, a jogviszony annak ellenére nem minősíthető tartósnak, hogy a másik fél teljesítésével összefüggésben a szerződéses kapcsolat még fennáll. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.680/8. számú ítélete, Pfv.V.21.028/2002/4. sorszámú ítélete)

A fentiekben kifejtett indokok összegzéseként megállapítható, hogy az alperes ellenkérelmében kifejtett álláspontot a törvényszék sem a kötbérigény elutasítása, sem annak mérséklése, sem pedig az adásvételi szerződés munkahelyteremtésre vonatkozó kötelezettségének módosítása vonatkozásában nem látta megalapozottnak, ezért a Ptk. 246. § (1)-(2) bekezdése alapján kötelezte az alperest a szerződésben kikötött kötbér megfizetésére.

Az alperes a felperes felszólítását a kötbér megfizetésére 2011. november 2-án vette át, azonban az ott meghatározott 15 napos teljesítési határidő eredménytelenül telt el (a felek adásvételi szerződésének 24. pontja), ezért az alperes 2011.november 18-tól a kifizetésig köteles a felperesnek a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamatot is fizetni.

Az alperes pervesztes lett, ezért köteles megfizetni a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján a felperesnek a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet figyelembevételével meghatározott, ÁFÁ-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból adódó elsőfokú perköltséget, továbbá a felperes illetékmentessége folytán az államnak az illetékügyi hatóság külön felhívására a feljegyzett kereseti illetéket.

A törvényszék a 26. számú jegyzőkönyvben meghozott végzésével az alperesnek ingatlan-forgalmi szakértő kirendelésére, valamint Rimányi Krisztina, dr. Raffay Ernő és Gergye Péter tanúk meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványait elutasította. Ingatlanforgalmi szakértő kirendelése szükségtelen, a kereset és az alperesi ellenkérelem körében nincs olyan kérdés, amely ingatlanforgalmi szakértő szakértelmét igényelné. Ugyancsak szükségtelen a tanúk meghallgatása, ugyanis a projektmenedzser feladatára és az FB tagok delegálására vonatkozóan okirati bizonyítékok állnak rendelkezésre, amelyek egyértelmű megfogalmazást tartalmaznak, így a tanúk meghallgatásától eredmény az okiratok tartalmával

**SZOMBATHELYI TÖRVÉNYSZÉK**  
**20.G.40.002/2012/26.szám**

- 10 -

szemben nem várható.

Szombathely, 2012. október 17.



Dr. Tóth Ferenc sk.  
törvényszéki bíró

A kiadmány mellől

*[Handwritten signature]*  
kiadó