

**Feladó:** iroda@hajduugyvediiroda.hu  
**Küldve:** hétfő 2020. október 5 11:29  
**Címzett:** 'polgarmesterihivatal@ujszentivan.hu'  
**Tárgy:** Putnik Lázár Polgármester úr részére  
**Mellékletek:** Mudra Ügyvédi Iroda válaszevlél.pdf

**Tisztelt Újszentiván Község Önkormányzata/ Tisztelt Polgármester úr!**

A GGH Geoszolg Kft képviseletében és megbízásából fordulok Önhöz az alábbiak miatt:

Az Önkormányzat és a GGH Geoszolg Kft 2018.12.06. napján kötött ingatlan adásvételi előszerződést. A szerződés tárgyai az alábbi telkek voltak:

Újszentiván belterület 537/3. hrsz., Újszentiván belterület 537/4. hrsz., Újszentiván belterület 537/5. hrsz., Újszentiván belterület 537/6. hrsz., Újszentiván belterület 537/7. hrsz., Újszentiván belterület 537/39. hrsz., Újszentiván belterület 537/40. hrsz., Újszentiván belterület 537/43. hrsz., Újszentiván belterület 537/44. hrsz., valamint az Újszentiván belterület 537/47. hrsz. alatt felvett kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok.

A mindannyiunk által ismert okokból végleges adásvételi szerződés nem jött létre a szerződő felek között.

2020.07.31. napján ajánlott levelet küldtünk a Mudra Ügyvédi Irodának amely az Újszentiván Község Önkormányzatát képviseli az ügyben. Dr Mudra Zoltán ügyvéd részére pontosan leírtuk a kialakult jogi álláspontunkat.

Ezen levél megírását megelőzően levélváltásokra került sor, mind az ügyvédi iroda, mind az Önkormányzat Jegyzője között. Ezen leveleket jelen levellem mellékleteként nem küldöm el, hiszen azok Önöknek rendelkezésükre állnak.

Dr. Mudra Zoltán részére elküldött fent említett levelünket ugyanakkor jelen levelünkhöz mellékeljük.

Ezt a levelet ismételtén e-mail formájában 2020.09.09. napján ismételtén elküldtük Dr. Mudra Zoltán ügyvédúrnak, de se az e-mail üzenetünkre, se a levelünkre a mai napig válasz nem érkezett.

Tisztelettel megkérem, hogy leveleinkre szíveskedjenek választ adni!

Kérjük továbbá, hogy a GGH Geoszolg Kft által folyósított vételárrészt 2020.10.30. napjáig szíveskedjen visszautalni.

Tisztelettel:  
GGH Geoszolg Kft képviseletében  
Dr. Hajdú István ügyvéd

HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Hajdú István ügyvéd  
Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.  
Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.  
Tel/Fax.: 62/552-048  
Mobil: 30/738-81-12  
E-mail: [iroda@hajduugyvediiroda.hu](mailto:iroda@hajduugyvediiroda.hu)

## EMLÉKEZTETŐ

Készült 2020 április 23-án 9.30 perckor Újszentiván Község  
Polgármesteri Irodájában

Jelen vannak: GGH Geoszolg Kft. Szabó Sándor ügyvezető  
Dr. Hajdú István ügyvéd  
Putnik Lázár polgármester  
dr. Szentirmay Sára jegyző

A felek között 2018 december 06-án ingatlan adásvételi  
előszerződés jött létre az Újszentiván belterület 537/1-537/47  
hrsz alatt felvett 47 db kialakult ingatlan közül 10 db  
megvásárlására.

A felek között a mai napig nem került sor a végleges  
adásvételi szerződés megkötésére és a vételár még  
fennmaradó részének kifizetésére.

A felek között a mai napon az alábbiakban jött létre  
megegyezés:

A GGH Geoszolg Kft. továbbra is meg kívánja vásárolni a 10  
ingatlant, azonban erre a pandémiás helyzet okozta gazdasági  
hatások miatt is, későbbi időpontban kerül csak sor.

A GGH Geoszolg Kft. tudomásul veszi, hogy az összes  
villanyórát átíratja a saját nevére. Ennek ügyintézési  
határidejét a felek a következő megbeszélésen meghatározzák.

Buknicz János vállalkozóval egyeztetésre kerül a vízbekötés  
helye az egyes ingatlanok vonatkozásában.

Buknicz János rendelkezésükre bocsátja a terület  
közműterképét.

A GGH Geoszolg tudomásul veszi, hogy a 10 ingatlanján a  
fűnyírást illetve gyommentesítést köteles folyamatosan  
elvégezni az építkezések megtörténteig.

A felek 2020 május végén találkoznak egy újabb  
megbeszélésre melyen a GGH Geoszolg nyilatkozik arról,  
hogy milyen fizetési ütemezésben tudja vállalni a vételár  
fennmaradó részének megfizetését



## HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

DR. HAJDÚ ISTVÁN

ÜGYVÉD

Tel/Fax: 62/552-048 Mobil: 30/9-556-824 E-mail: iroda@hajduugyvediiroda.hu  
Iroda: 6720 Szeged, Deák F. u. 2. I/2.

**Szegedi Járásbíróság**

Szeged

Széchenyi tér 4.

6720

**Tisztelt Szegedi Járásbíróság!**

Alulírott,

**GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid neve: **GGH Geoszolg Kft.**, székhelye: 6600 Szentés, Berekhát tanya 20/a., cégjegyzékszám: 06-09-023118, adószáma: 25788037-2-06, statisztikai számjele: 25788037-6820-113-06, képviseli: Szabó Sándor ügyvezető), **felperesnek** jogi képviseletében a **Hajdú Ügyvédi Iroda** (6720 Szeged, Deák Ferenc utca 2. I/2., képviseli: Dr. Hajdú István ügyvéd, telefonszám: 62/552-048, mobiltelefonszám: 30/95566824, e-mail: iroda@hajduugyvediiroda.hu, Cegkapu: 18466216#cegkapu) F/1 sz. alatt csatolt meghatalmazás útján, **Újszentiván Község Önkormányzata** (székhelye: 6754 Újszentiván, Felszabadulás utca 7., adószáma: 15726951-2-06, statisztikai számjele: 15726951-8411-321-06, képviseli: Putnik Lázár polgármester) **alperessel szemben, foglaló visszafizetése iránt az alábbi**

*keresetet*

terjesztem elő:

### I. Kérelem

**Kérem a Tisztelt Járásbíróságot, hogy kötelezze alperest az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül 12.000.000.-Ft tőke és ennek 2020.07.31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatainak-, valamint perköltségem megfizetésére.**

**Perköltségként a mellékelt költségjegyzéket kívánom megjelölni, mely a csatolt megbízási szerződésünkön alapul. A felperessel kötött megbízási szerződést, valamint a felszámítani kívánt költségjegyzéket F/2 alatt csatolom.**

### II. Érvényesíteni kívánt jog

Keresetemet a 2013.évi V. törvény (Ptk.) az alább megjelölt szakaszaira alapítom:

Ptk.6:1.§., Ptk.6:2.§.(1)bekezdés, 6:8§Ptk. ,6:58.§., Ptk.6:59.§., Ptk.6:62.§., Ptk.6:73.§., Ptk.6:86.§., Ptk.6:185.§., Ptk.6:48.§ (1)

### III. Tényállás

Eladó és a felperes Felek 2018.12.06. napján Újszentivánon kötöttek ingatlan adásvételi előszerződést, melyet F/3 alatt csatolok.

Eladó ezt megelőzően - településfejlesztés keretében - saját honlapján eladásra hirdette meg a szerződésben szereplő ingatlanokat.

Az ingatlan adásvételi előszerződés tárgyát a szerződés II. fejezete részletesen tartalmazza.

A Vevő az ingatlant ingatlanfejlesztési céllal kívánta megvásárolni, tekintettel arra, hogy tevékenységi köre szerint építkezési vállalkozási tevékenységet folytat.

A felperes cégkivonatát F/4 alatt csatolom.

A Szerződő Felek az adásvételi előszerződés szerint abban állapodtak meg, hogy az önálló ingatlanok ingatlannyilvántartásba történő lejegyzését követő 15 napon belül végleges adásvételi szerződést kötnek egymással az előszerződésben meghatározott tartalommal.

Az Eladó szavatosságot vállalt a leendő ingatlanok per-igény és tehermentességéért.

Az adásvételi előszerződés IV. fejezet tért ki a közművesítéssel összefüggő, Eladó kötelezettségét képező feladatokra.

Az Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy 2019.11.30. napjáig az előszerződésben rögzített közműveket saját költségén az ingatlanokra beköti.

A Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala 800.290-15/2018 ügyiratszámom telekalakítási engedélyről szóló határozatot hozott, melyben a vétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a telekfelosztásra és határrendezésre telekalakítási engedélyt adott.

A határozatot F/5 alatt csatolom.

A telekalakítási engedély 5-6 bekezdése arra tartalmaz utalást, hogy az egyes ingatlanok esetén az Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár majd el a hatósági engedélyköteles beruházások esetén.

Ez az előszerződés időpontjában még nem volt ismert a felek számára.

A fenti tény az okiratszerkesztő ügyvédi iroda, - amely egyben azt alperes képviseltét is ellátta - 2019.02.18. napján kelt e-mail üzenetében közölte. Az e-mail üzenetet F/6 alatt csatoljuk.

2019. májusában az alperes jegyzője Dr. Szentirmai Sára telefonon jelezte a felperes képviselőjében eljáró Dr. Hajdú István ügyvédnek, hogy 2019-ben előreláthatóan nem kezdhető meg az építkezés a településtervezés várható módosítása miatt.

Erről a hivatalos tájékoztatás iránti kérést Dr. Hajdú István ügyvéd 2019.05.10. napján kérte meg az alperes érdekében eljáró Dr. Mudra Zoltán ügyvédtől. Az e-mail üzenetet F/7 alatt csatoljuk.

2019.05.28. napján Dr. Hajdú István újabb e-mail üzenetet küldött Dr. Mudra Zoltán ügyvéd úrnak, amelyben sürgette az alperesi hivatalos álláspontot és sajnálatát fejezte ki, hogy korábbi e-mail üzenetére nem kapott választ.

Ebben az e-mail üzenetben felperes már arra is hivatkozott, hogy szóbeli tájékoztatást kapott a jegyzőtől arra, hogy a települési terv várható módosítására vonatkozóan 2019.11.30. napjáig nem lesz képes az Eladó az előszerződés IV. pontjában írt közművesítésre vonatkozó kötelezettségeinek teljesítésére.

A hivatkozott 2019.05.28. napján kelt e-mail üzenetet F/8 alatt csatolom.

Ezt követően a felperes jogi képviselője útján 2019.06.13. napján kelt levelében kereste meg az alperesi Önkormányzatot (melyet F/9 alatt csatolok a hozzá tartozó ajánlott küldemény feladóvevényével együtt) és kérte, hogy alperes hivatalos tájékoztatást adjon a felperes részére a településrendezéssel összefüggésben.

A tájékoztatás iránti kérésnek az volt a legfőbb indoka, hogy az előszerződésben a teljes vételár megfizetésére felperes 2019.07.30. napjáig vállalt kötelezettséget.

A problémák felvetése miatt indokoltá vált az előszerződés módosítása.

2019.06.13. napján Dr. Mudra Zoltán ügyvéd e-mail üzenetet küldött a Hajdú Ügyvédi Iroda e-mail címére, melyet F/10 alatt csatolok. E-mail üzenetében az alperes képviselőjében megerősítette, hogy a rendezési terv módosítása szükségessé vált. Közölte, hogy a módosított rendezési terv elkészülte 2019. decemberére várható. Közölte, hogy ez a körülmény „a telkeken történő építkezés megkezdésére kihatással lehet”.

Közölte továbbá, hogy más érintett vásárlókat is érint a bekövetkezett helyzet, ezért velük módosításra kerülnek a megkötött adásvételi előszerződések. Közölte továbbá, hogy a megkötött előszerződések megkötésére 2019. december hónapban kerül sor és ennek megfelelően későbbre fog tolni a fizetési határidő is.

Jelezte, hogy a fentiekkel hasonló módosítás lenne a javaslatuk.

Erre a Hajdú Ügyvédi Iroda a GGH Geoszolg Kft felperes képviselőjében 2019.06.28. napján válaszolt, a válasz e-mailt F/11 alatt csatolom.

A válasz e-mail szerint a felperes nem zárkózott el attól, hogy az előszerződés módosításra kerüljön.

Ezt követően a felperes képviselőjében eljárva a Hajdú Ügyvédi Iroda 2019.07.12. napján levelet küldött az alperesnek amelyben hivatalosan is közölte, hogy az adásvételi előszerződés módosításától a felperes nem zárkózik el, ugyanakkor ebben a levélben hivatkozás történik arra is, hogy az adásvételi előszerződés módosítása az alperes érdekkörében felvetődött okok miatt vált szükségessé. (Nincs mellékelve)

A kialakult helyzet ellenére a Felek között az adásvételi előszerződés módosítására nem került sor, az alperes módosító okirat tervezetet nem küldött a felperesnek és a végleges szerződés sem került megkötésre.

Tekintettel a több hónapos időmúlásra, 2020 tavaszán ismét felvettük a kapcsolatot az alperessel és 2020.04.23. napján személyes megbeszélésre került sor az alperes hivatalában. A megbeszélésről Dr Szentirmai Sára Jegyző készített egy emlékeztetőt, melyet F/12 alatt csatolunk.

Finanszírozó bankokkal korábban folytatott egyeztetések az időközben kialakult építőipar súlytó körülmények miatti megrekedtek, a bankok visszaléptek a finanszírozástól.

Felperes részéről a megbeszélésen elhangzottak megalapozottságát támasztja alá a 2020.06.08.-án, a HÉSZ hatálybalépését követően Bánfi Zitának, a Takarékbanki kapcsolattartónknak küldött e-mail üzenet, melyben felperes részletesen bemutatta a felperesi Kft üzleti elképzelését, előkészítés alatt álló projektjeit, részletesen ismertette az Újszentivánon megvásárolni kívánt telkek hasznosításának előzményeit, aktuális helyzetét, és finanszírozási igényét. Az e-mail üzenet tartalmazza a telkek hasznosítására készített látványterveket, valamint az építési technológia leírását.

Idézet az előkészítő dokumentációból:

„6. *Értékesítés, üzleti elképzelés*

*Az értékesítésre több üzleti modellt dolgoztunk ki.*

*1. Klasszikus modell, mely a megrendelő igénye alapján, a megrendelő által biztosított építési telkekre a megrendelő elvárásainak megfelelően megvalósítjuk a beruházást, a kívánt készültségi fokban.*

*2. Saját tulajdonban levő építési telkekre, vagy az általunk preferált títustervek szerint, vagy a potenciális vevő igényeinek megfelelő egyedi lakóházakat építünk fel. Ennek az üzleti elképzelésnek az előkészítésére Újszentivánon az Önkormányzat által értékesített építési telkek közül 10 db telkekre vásárlási előszerződést kötöttünk, a vételár 15 %-át megfizettük, még 2018. év végén. A telkek értékesítését még a francia technológiával megvalósított lakóházak kivitelezésével kívántuk megvalósítani. Ez értékesítést nem tudtuk*

*megkezdeni 2019. évben tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzat módosítása miatt az általunk megvásárolni kívánt telkeken nem kezdődhetett meg az építkezés.*

*Ez a gátló körülmény elhárult, gyakorlatilag ez év júniusától érvénybe lép az új HÉSZ, így a telkek beépítése és értékesítése elkezdődhet, immár a saját üzletileg sokkal kedvezőbb saját TG RAPID technológiával.”*

2020.06.22. napján az alperes képviseletében Dr Szentirmai Sára Jegyző Asszony küldött e-mail üzenetet a felperest képviselő Hajdú Ügyvédi Iroda részére és a felperes törvényes képviselőjének céges e-mail címére.

Az e-mail üzenetet F/13 alatt csatoljuk.

E-mail tartalma szerint fizetési felszólítás, melyben az előszerződésben felperes által vállalt 2019. június 30-ai határidővel beállt fizetési kötelezettségére hivatkozva szólította fel alperes a felperest a teljes vételár megfizetésére, figyelmen kívül hagyva az adásvételi előszerződés megkötését követő hat hónappal Dr. Mudra ügyvéd úr által küldött tájékoztatást, mely szerint Újszentiván önkormányzata nem tud eleget tenni az általa vállalt határidőre az előszerződésben vállalt kötelezettségének, az időközben szükségessé vált helyi építési szabályzat módosítása miatt.

Alperes a végleges szerződés megkötésének időpontját 2019 december hónapban jelölte meg, fizetési határidő csúszását is előre vetítve.

A jegyző asszony figyelmen kívül hagyta az előszerződés IV. Közművesítés fejezet 1. pontjában vállaltak elmaradását.

„Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb 2019. november 30. napjáig saját költségén eszközli :

- a) villamos energia bekötést:
- b) szennyvíz bekötést:
- c) vízbekötést
- d) kábeltelevízió: becsövezése a telekhatáron

A fent említett közművek bekötése még 2020.06.24.-én, a felszólító levél megírásakor sem fejeződött be.

Dr. Mudra ügyvéd úr fentiekben már említett 2019. június 13. -án kelt e-mail üzenetében kitér erre a kérdésre is.

*„A módosított rendezési terv elkészülte 2019. decemberére várható. Ez a körülmény valójában a telkek közművesítésének nem akadálya, hanem inkább a telkeken történő építkezések megkezdési időpontjára lehet hatása”*

A közművesítésnek is akadálya volt a rendezési tervmódosítás, tekintettel arra, hogy az előszerződésben vállalt határidő elteltét követő fél év múlva sem készültek el teljes mértékben a szerződésben vállalt közművek.

A felperesnek az alperes közbenső szerződésszegése miatt fizetési kötelezettsége nem keletkezett, ennél fogva nem fizetett.

2020.07.02. napján kelt válaszlevelünket F/14 alatt csatoljuk. Ezen levelünkben még a fennálló gazdasági- jogi helyzetre való tekintettel az előszerződés, illetve a végleges adásvételi szerződés módosított tartalommal történő megkötését javasoltuk.

Az alperesnek a Ptk.6:192.§.(1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel tettük meg.

Az ügy tárgyalásos úton történő megoldására javaslatot kértünk, kértük, hogy 2020.júliusában személyes találkozóra kerüljön sor. Jeleztük, hogy a 2020. nyarára beállt változások alapot adnak a végleges szerződés megtagadására is.

2020.07.17. napján a Mudra Ügyvédi Iroda küldött e-mail üzenetet, melyet F/15 alatt csatolunk. Lényegét tekintve a vételár megfizetésére vonatkozó haladék fogalmazódott meg ebben a levélben.

A válaszlevél a fizetési határidő 2021.03.31.-ig történő hosszabbításán kívül semmilyen egyéb információt nem tartalmazott arra nézve, hogy a közművek mikorra készülnek el, mikor lehet a telkeket bitokba venni.

Ezen információk hiányában felperes semmilyen üzleti tervet, értékesítési koncepciót nem tudott elkészíteni a telkek értékesítésével kapcsolatban. A Takarékbankkal megkezdett egyeztetéseknek sem volt tovább értelme. Az is nyilvánvaló, hogy a 2018.12.06.-án megkötött adásvételi előszerződés több pontja módosításra szorul, tekintettel arra, hogy több, a telkek értékesítését jelentősen befolyásoló körülmény lépett fel. A korábbiakban is kérte felperes, hogy alperes készítsen egy adásvételi szerződés tervezetet a megváltozott feltételek figyelembe vételével. Erre sem került sor.

Egyéb ajánlat nem érkezett a felperestől és megbeszélésre sem került sor.

Tekintettel arra, hogy semmilyen információt nem kaptunk arra vonatkozóan, hogy a telkek birtokba adása, közművek átadása mikorra várható, így a Takarékbankkal megkezdett egyeztetéseinket megszakítottuk, mivel nem tudtuk elkészíteni a bank részére szükséges üzleti tervet a fentiekben részletezett információk hiánya miatt.

**Miután újabb megbeszélésre nem került sor és a fent hivatkozott módosítás már nem szolgálta a felperes érdekét, a felperes jogi képviselője útján 2020.07.31. napján közölte az alperessel, hogy megtagadja a végleges adásvételi szerződés megkötését.**

Kérte, hogy az általa adott foglaló összegét egyszeresen fizesse vissza az alperes.

Kifejtette azt is, hogy respektálja az alperes nehéz gazdasági helyzetét és 2021.01.31. napjáig kérte a foglaló visszafizetését.

A végleges adásvételi szerződés megtagadására vonatkozó indokokat a levél részletesen tartalmazza.

A felperes hivatkozott arra, hogy a **jelentős időmúlás** miatt az üzleti befektetés, ingatlanfejlesztés jellegű vásárlás kockázata jelentősen megnőtt az előszerződés megkötésének napján fennálló kockázati rátához képest.

Hivatkoztunk az **alperes szerződésszegésére**, azaz arra, hogy az alperes vállalta, hogy 2019.11.30. napjáig elkészíti és átadja az építési telkek közműcsatlakozásait, melyek elmaradtak.

Hivatkoztunk arra, hogy az előszerződés egy prosperáló gazdasági környezetben került megkötésre, amely prosperáló gazdasági környezet jelentősen megváltozott a **pandémiás helyzet** miatt. (**gazdasági környezet jelentős megváltozása**)

Hivatkoztunk továbbá arra, hogy az előszerződés hatályban léte alatt az **Önkormányzat érdekében beálló okból az előszerződésben foglalt építési telkeket érintően rendezési terv módosítása vált szükségessé.**

Hivatkoztunk arra, hogy az előszerződés módosítása szándékunk ellenére sem történt meg, nem történt továbbá végleges adásvételi szerződés megkötésére sem sor. Hivatkoztunk továbbá arra is, hogy a **projekt megkezdésének és befejezésének időpontja 2020-ra történő várható áttolódása negatív hatással járt, tekintettel az ÁFA kulcsának 5%-ról 27%-ra történő megemelkedésére.** Erre való hivatkozásunk 2020.07.31. napján még helytálló volt, hiszen akkor még nem tudhattuk, hogy 2021-re az ÁFA kulcs 5%-ra módosul.

Hivatkoztunk továbbá arra is, hogy a **felperes pénzügyi finanszírozását azt építőipari tevékenység vonatkozásában adásvételi előszerződés megkötését követő időszakban kedvezően nyilatkozó pénzügyi intézet már nem tartotta fenn az építőipart is súlytó pénzügyi válságra való figyelemmel.**



Levelünkben ugyan nem tértünk ki rá, viszont nyilvánvaló tény, hogy pénzügyekkel történő további egyeztetések feltétele a telkek megvásárlását igazoló adásvételi szerződés vagy szerződés tervezet. Adásvételi szerződés megkötésére az előszerződésben rögzített határidőben nem tudott sor kerülni.

Külön hivatkozást tettünk a levélben a **világjárványból fakadó gazdasági recesszióra, amely az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt a feleknek előrelátható.**

**Hivatkoztunk továbbá arra is, hogy a fenti körülmények nem a GGH Geoszolg Kft körében merültek fel arra a felperesnek semmilyen módon kihatása nem volt és nem is tartozott a felek rendes üzleti kockázatának körébe.**

Ezen levelünkre hosszú ideig nem kaptunk választ az alperestől. 2020.09.09. napján felperes jogi képviselője levélben fordult az alperes jogi képviselőjéhez, kérte, hogy a kialakult jogi helyzet megoldásra kerüljön tekintettel arra, hogy a levélre választ az alperes nem adott. Az e-mai üzenetet F/16 alatt csatoljuk.

Választ nem kaptunk sem az alperestől sem annak jogi képviselőjétől.

Fentiekre tekintettel 2020.10.05. napján e-mai üzenetet küldtünk jogi képviselőnk útján az alperes képviseletét ellátó Putnik Lázár polgármester úr részére az e-mail üzenetet F/17 alatt csatoljuk. Kifogásoltuk, hogy az alperesi jogi képviselő részére küldött levelünkre válasz nem érkezett.

Alperes jogi képviselője 2020.10.07. napján kelt levelében adott választ. A válaszlevelében megismétlésre került a korábban megfogalmazott szerződésmódosításra irányuló javaslat, mely szerint amennyiben 2021.04.30. napjáig megfizeti a felperes a teljes vételárat, úgy hajlandó ezt végleges adásvételi szerződésben megerősíteni, minden más tartalom megtartása mellett, tekintettel arra, hogy nem fogadja el a felperesi jogi álláspontot.

Alperes válaszlevelével és kommunikációjával kapcsolatban felperes meg kívánja jegyezni, hogy az adásvételi előszerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésével – ingatlanyilvántartásba történő lejegyzést követő 15 napon belül végleges adásvételi szerződést köt, (2019.01.02-től 22 hónap) közmű csatlakozásokat 2019 november 30.-án átadja (2019.11.30.-tól 11 hónap) - jelentős késedelembe esett, szerződést szegett.

A vitás kérdések tárgyalásos rendezéstől is elzárkózott, valamint a felperes által a konstruktív megoldás irányába mutató leveleire jelentős késedelemmel, illetve csak többszöri felszólítás után adott választ. Időhúzó magatartásával alperes bizonytalanságban tartotta felperest a megegyezés tekintetében, tovább rontva felperes azon törekvéseit, hogy a telkeket megvásárolja, illetve azok tovább értékesítéséről intézkedni tudjon.

Az alperes válaszlevelére a felperes jogi képviselője útján 2020.10.19. napján adott választ. A válaszlevelet és annak könyvelt küldemény feladóvevényét F/18 alatt csatoljuk.

**A válaszlevel rövid tartalma szerint az alábbiakat hoztuk az alperes tudomására: A korábban megfogalmazott álláspontunkat fenntartottuk, az előszerződés alapján megkötendő végleges szerződés aláírásától elzárkóztunk.**

Kiegészítettük továbbá jogi álláspontunkat olyan tényekkel, olyan körülményekkel, amelyek még inkább megerősítették abbéli jogi álláspontunk helyességében való meggyőződésünket, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadhatjuk.

~~szó részre védőfilc került arra, hogy az ingatlanok egy része védőfilc beborítású volt, azaz az adásvételi~~  
előszerződésben szerepeltetett azon kitétel, hogy az ingatlanok per-igény és tehermentesek nem volt helytálló, valamint kifejtésre került az az álláspont is, hogy az Újszentiván településfejlesztési koncepciója tartalmazza a nagysebességű vasútvonal megépítését, amely közvetlenül a telkek tőszomszédságában várható megvalósításra. A vasúti pálya építéséről a felperest az alperes nem tájékoztatta, hiszen ez egy építési beruházás kapcsán lényeges körülmény hiszen az ingatlanok eladhatóságát befolyásolja. Az eladhatóságot pedig nem pozitívan, hanem negatívan befolyásoló tényező.

Leveleinkben megfogalmaztuk, hogy amennyiben a foglalo egyszeres értékét nem utalja vissza az alperes és az ezzel összefüggő ajánlatunkat nem fogadja el a foglalo fizetés szabályai szerint a megfizetett foglalo kétszeres értékét kérjük megfizetni.

Ezen levelünkre válaszul 2020.12.09. napján kaptunk levelet az alperes jogi képviselőjétől, melyet F/19 alatt csatolok.

Korábbi jogi álláspontját alperes fenntartotta és közölte, hogy „a foglalo szabályai alapján a foglalót megtartja”

Tekintettel arra, hogy az ügyben megállapodásra nem tudunk jutni az alperessel a jelen keresetet előterjesztjük.

#### **IV. Jogi érvelés:**

##### **A felperesi jogi álláspont lényege:**

**-Az alperes az előszerződést megszegte.**

**-A felperes a jogszerűen tagadta meg a végleges szerződés megkötését részben a szerződésszegésre alapítottnan, részben a Ptk 6: 73 §-ra hivatkozással.**

**-A foglalo visszajár.**

1. A Szerződő Felek által Újszentivánon a 2018.12.06. napján megkötött előszerződésből fakadó jogviszonyára és a perbeli tényállásra a Ptk.6:1.§., Ptk.6:2.§., Ptk.6:58.§., Ptk.6:59.§és a Ptk 6:73§, Ptk.6:185.§.–ban foglaltak vonatkoznak.

##### **6:1. § [A kötelelem]**

*(1) A kötelelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.*

*(2) A kötelelem valamely dolog adására, tevékenységre, tevékenységtől való tartózkodásra vagy más magatartásra irányulhat.*

*(3) A kötelemeknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó közös szabályaitól a felek egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.*

##### **6:2. § [Kötelelemkeletkeztető tények]**

*(1) Kötelelem keletkezik különösen szerződésből, károkozásból, személyiségi, dologi vagy más jog megsértéséből, egyoldalú jognyilatkozatból, értékpapírból, jogalap nélküli gazdagodásból, megbízás nélküli ügyvitelből és utaló magatartásból.*

*(2) Egyoldalú jognyilatkozatból jogszabályban meghatározott esetekben keletkezik kötelelem. Ezekre a kötelemekre a kötelemek közös és a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni.*

*(3) Kötelelem jogszabályból, bírósági vagy hatósági határozatból akkor keletkezik, ha a jogszabály, a bírósági vagy a hatósági határozat így rendelkezik, és a kötelezettet, a jogosultat és a szolgáltatást meghatározza. Ezekre a kötelemekre a kötelemek közös és a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni.*

##### **6:58. § [A szerződés]**

*A szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.*

##### **6:59. § [Szerződési szabadság]**

*(1) A felek szabadon köthetnek szerződést, és szabadon választhatják meg a másik szerződő felet.*

*(2) A felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja.*

Az előszerződés is kötelelemkeletkeztető ténynek minősül, a kötelelem kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére.

A szerződés, mint kötelemeletkeztető tényállás a Felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatain alapul amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Szerződő Felek - élve a szerződési szabadság elvéből fakadó szabadságukkal - előszerződést kötöttek.

„ 6:73. § [Előszerződés]

(1) Ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja.

(2) Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződésre az annak alapján megköthető szerződés szabályai megfelelően irányadóak.

(3) A szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy

a) az előszerződés megkötését követően előállott körülmény következtében az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené;

b) a körülmények megváltozásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;

c) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és

d) a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.”

A szerződéskötési kötelezettség alóli mentesülésre a Ptk.6:73.§.(3) bekezdés biztosít lehetőséget.

A felperes pernyertessége abban az esetben várható ha a Ptk.6:73.§.(3) bekezdésében írt konjunktív feltételek bekövetkeztek és erre a felperes jogszerűen hivatkozott.

**Jogi álláspontom, hogy a felperes jogszerűen, adekvátan hivatkozott a Ptk.6:73. §.(3) bekezdésében írt feltételek együttes meglétére, ezért jognyilatkozata - mely szerint megtagadja a végleges adásvételi szerződés megkötését - jogszerű.**

Amennyiben felperes jogszerűen tagadta meg a végleges adásvételi szerződés megkötését a foglalóra vonatkozó szabályok szerint jogában áll az általa adott foglaló visszakövetelése.

Amennyiben bármely tartalmi elem tekintetében a szerződés nem teljesül, azaz a kötelezettség szerződésszerű teljesítése elmarad, szerződésszegés valósul meg.

Az alperes a tényállásban részletesen kifejtett indokok alapján a(z) (elő)szerződést megszegte.

A szerződésszegés objektív tény. A szerződésszegés bekövetkezik, ha a fél nem jut hozzá a szerződés tartalma szerinti szolgáltatáshoz, függetlenül attól, hogy ez a kötelezett magatartásán kívüli eső tényezők vagy a kötelezett ellenőrzési körén kívüli objektív vagy szubjektív okok miatt történt.

A fentiekben kifejtettek alapján a szerződésszegés ténye igazolt és bizonyított.

6:140. § [Elállás, felmondás]

(1) Ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, felmondhatja azt, ha e törvény eltérően nem rendelkezik.

(2) A jogosult jognyilatkozata érvényességéhez köteles megjelölni az elállás vagy a felmondás okát, ha ez a jog több okból megilleti. A jogosult a megjelölt elállási vagy felmondási okról másokra térhet át.

(3) A kötelezett nem követelheti az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését, ha a jogosult bizonyítja, hogy a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni olyan okból nem tudja, amelyért a kötelezett felelős. Ha a jogosult a szolgáltatás ellenértékét megfizette, kérheti annak visszatérítését akkor is, ha ő a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni nem tudja, és bizonyítja, hogy ennek oka olyan körülményre vezethető vissza, amelyért a kötelezett felelős.

A felhívott jogszabályi rendelkezés nevesíti, hogy szerződésszegés körében milyen jogkövetkezmények alkalmazhatók.

A Ptk. a szerződésszegés általános szabályai között biztosítja a törvény a szerződés egyoldalú megszüntetésének jogát (6:140§)

Az arányosság elvéből következően a szerződéses kapcsolat csak akkor szakítható meg egyoldalúan, ha a másik fél súlyos szerződésszegést követ el.

A Ptk. szerint elállásra vagy azonnali hatályú felmondásra csak akkor van lehetőség, ha a szerződésszegés jellege, illetve súlyossága folytán a jogosultnál érdekmúlás következik be, és ezért a teljesítés elfogadása többé nem várható el.

A szerződésszegés súlya, jellege alapján a (elő)szerződéstől jogszerűen elállhattunk.

Az elállás a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szünteti meg, ennél fogva a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, vagyis a szerződéstől elálló fél követelheti az általa teljesített szolgáltatás visszatérítést. (fogaló)

A Ptk.6:8.§. rendelkezik a jognyilatkozatok értelmezéséről:

„6:8. § [A jognyilatkozat értelmezése]

(1) A jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akarására és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

(2) A nem címzett jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a nyilatkozó feltehető akarására és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint érteni kell.

(3) Jogról lemondani vagy abból engedni kifejezett jognyilatkozattal lehet. Ha valaki jogáról lemond vagy abból enged, jognyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni.”

A felperes jogi képviselője útján egyértelmű, címzett jognyilatkozatot tett, mely a végleges szerződés megtagadására irányult.

„A többen a kevesebb benne van” elvéből következik, hogy ezen jognyilatkozat egyben a szerződéstől való elállásra irányuló jognyilatkozatként is értelmezendő. A nyilatkozat tartalmi értelmezése nem csak a szerződés tartalmának a megállapítására, hanem a szerződés létrejötte körében is sor kerülhet (Izd.: BH2004.150.).

A nyilatkozó akarata a címzett felé egyértelműen arra irányult, hogy a végleges szerződést nem kívánja megkötni, ez egyben az előszerződéstől való elállásként is értelmezendő.

A felperes végleges szerződés megkötésének megtagadásáról szóló nyilatkozatában, melyet jogi képviselője útján tett meg, nemcsak az objektív körülmények, azaz a nem szerződésszegésre alapított körülmények felsorolására került sor, hanem hivatkozás történt az alperes szerződésszegő magatartására is.

A felperesi jogi álláspont szerint a végleges szerződés megkötése nemcsak az előszerződés megtagadhatóságának objektív körülményére alapítottan áll fenn, hanem az elperes szerződésszegésére alapított elállásra alapozottan is.

A szerződéskötés kori helyzet természetben visszaállítható és az alperes maga is képes visszatéríteni a számára teljesített szolgáltatást.

A teljesített szolgáltatás visszatérítését az alábbiakra alapozom:

„6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

A foglaló fogalmát annak jogi természetét, részletszabályait a Ptk. 6:185§-a rögzíti.

A törvény megfogalmazza a foglaló szankciós vonását is, mely alapján azon fél, aki a szerződés meghiúsulásáért felelős, az adott foglalót elveszti vagy a kapott foglaló visszatérítésén felül a foglalóval azonos összeget köteles megfizetni. (6:185§(3) bek.)

Az előadottak alapján az alperes a teljesített foglaló összegét kétszeresen visszafizetni köteles.

6:48. § [Késedelmi kamat]

(1) Pénztartozás esetén a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal - idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamattal, ennek hiányában a pénzüpi kamattal - megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni, akkor is, ha a pénztartozás egyébként kamatmentes volt.

(2) Ha a jogosultnak a késedelembe esés időpontjáig kamat jár, a kötelezett a késedelembe esés időpontjától e kamaton felül a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat - idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamat, ennek hiányában a pénzüpi kamat - egyharmadával megegyező késedelmi kamatot, de összesen legalább az (1) bekezdésben meghatározott kamatot köteles fizetni.

(3) A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

(4) A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti.

A Ptk. értelmében a pénztartozás után -ha e törvény eltérően nem rendelkezik- kamat jár, melyre tekintettel az alperes a tőkeösszeg után kamat megfizetésére köteles.

## V. Bizonyítékok

Az általunk állítottokat az alább megjelölt mellékletek, tényállásban kifejtettek útján kívánjuk bizonyítani.

F/1- ügyvédi meghatalmazás

F/2- költségjegyzék

F/3- ingatlan adásvételi előszerződés

F/4- GGH Geoszolg Kft cégkivonata

F/5 - Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala 800.290-15/2018 számú határozata

F/6- 2019.02.18. napi e-mail üzenet

F/7- 2019.05.10. napi e-mail üzenet Dr Mudra Zoltánnak

F/8- 2019.05.28. napján kelt e-mail üzenet

F/9- 2019.06.13. napján kelt levél és feladóvény

F/10- 2019.06.13. napján kelt Dr. Mudra Zoltán ügyvéd e-mail üzenete

F/11- 2019.06.28. napján kelt válasz e-mail üzenet

F/12- Dr Szentirmai Sára Jegyző Asszony által készített emlékeztető

F/13- 2020.06.22 napi e-ami üzenet

F/14- 2020.06.30. napján kelt válaszlevél  
F/15- 2020.07.17. napján kelt Mudra Ügyvédi Iroda e-mail üzenete  
F/16- 2020.09.09. napján kelt a-mail üzenet  
F/17- e-mail üzenet Putnik Lázár részére  
F/18- 2020.10.19. napján kelt levél és annak feladóvevénye  
F/19 Alperes jogi képviselője által 2020.12.09. napján kelt levél

**V. Záró rész:**

A felperes gazdasági társaság, és mint jogi személy jogképes (Ptk. 3:1(1), 3:88§(1). Képviselétét a vezető tisztségviselő látja el, képviseleti joga önálló. (Ptk. 3:29§(1),(2) )

Az alperes jogi személy, jogképessége a Ptk. 2:38§ (1)-(3) bekezdésein alapul.

Előadjuk, hogy a jogvitának külföldi joghatósága nincs.

A felperes jogi képviselétét a Hajdú Ügyvédi Iroda látja el (6720 Szeged, Deák Ferenc utca 2. I./2.,képv.: Dr. Hajdú István, helyettesítésre jogosult :dr. Sugár Tamás Lajos ügyvédjelölt), amely a Ptk. 6:11§ (1),(2), 6:15§, továbbá a Pp. 34§(1)a, 64§(1), 65§a, 67§, 68§(1), valamint a 2017. évi LXXVIII. az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 2§(1)a,27§(1)a, valamint a 34§-on alapul.

Illeték: 720 000 Ft

Az illeték az Illetéktörvény 42.§ (1) a) pontjára való tekintettel.

**Szeged, 2021.04.23.**

Tisztelettel: GGH Geoszolg Kft  
felperes

képv.:  
Hajdú Ügyvédi Iroda  
Dr. Hajdú István  
ügyvéd



Faint, illegible text or markings across the middle of the page.

Handwritten text at the bottom of the page, including what appears to be a signature and some illegible notes.

F/2

## KÖLTSEGGJEGYZÉK NYOMTATVÁNY

### A PERKÖLTSEG FELSZÁMITÁSRA

#### 1. AZ ÜGY ADATAI

<b>AZ ELJÁRÓ SZERV MEGNEVEZÉSE<sup>1</sup></b> Szegedi Járásbíróság	<b>A FOLYAMATAN LÉVŐ ÜGY SZÁMA<sup>1</sup></b>	<b>AZ ÜGY TÁRGYA</b> foglaló visszafizetése iránt indított per
--	--	---

#### 2. A KÖLTSEGET FELSZÁMÍTÓ FEL ADATAI

<b>NEV<sup>2</sup></b>	<b>FERDEL ÁLLÁS<sup>2</sup></b>	<b>LAKÓHELY/SZÉKHELY VAGY MÁS DÉLÉRE ALKALMAS CÍM</b>	<b>KÉPVISELŐ NEVE</b>	<b>KÉPVISELŐ (ÉB A KAMARAI JOGTANÁCSOS MUNKÁLTATÓJÁNAK LAKÓHELYE VAGY SZÉKHELYE)<sup>2</sup></b>
GGH Geoszolg Kft.	felperes	6600 Szentes, Berekhát tanya 20/A	Hajdú Ügyvédi Iroda (képv.: Dr. Hajdú István ügyvéd)	6720 Szeged, Deák F. u 2. 1/2

#### 3. A FELSZÁMÍTANI KIVÁNT KÖLTSEGRE VONATKOZÓ ADATOK

	<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>ÖSSZEG<sup>3</sup></b>	<b>AZ ÖSSZEGET MEGÁLLAPÍTÓ HATÁROZAT SZÁMA<sup>3</sup></b>	<b>A FELSZÁMITÁS JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSÉRE VITALÁS<sup>3</sup></b>	<b>JOG MEGNEVEZÉSE<sup>3</sup></b>	<b>FELMERÜLÉS HOYÉR KÖRÜLMÉNYE<sup>3</sup></b>
1.	ügyvédi munkadíj	600.000.-Ft+ Áfa		32/2003 IM.rend.	2§(1) a-b	megbízási szerződés alapján
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						

#### 4. MELLÉKLETEK (OKIRATOK FELSOROLÁSA)<sup>4</sup>

1.	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.
9.	10.



## 5. TÁJÉKOZTATÓ

A polgári és közigazgatási eljárásban a fél, a beavatkozó és az érdekelt a perköltséget a perköltség felszámítására szolgáló költségjegyzékről szóló 31/2017. (XII.27.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) adattartalma alapján rendszeresített nyomtatvány előterjesztése útján is felszámíthatja [R. 1. §].

A Rendelkezésben meghatározott adattartalmú nyomtatványt az Országos Bírósági Hivatali Elnöke rendszeresítette, és azt a bíróság központi internetes honlapján, a <http://birsag.hu/nyomtatvany-urlapok/koltsegkedvezmenyek-es-koltsegjegyzek-nyomtatvanyok> letölthető és kitölthető formában került közzétételre [R. 2. § (2) bek.].

### A perköltség fogalma

- A perköltség a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesést is [Pp. 80. §].

### A perköltség felszámítása

- A perköltsége megtérítése annak felszámításával kérhető.
- A felszámítás során meg kell jelölni az igényelt költség összegét, a felmerülésének lényeges körülményeit, azt, hogy a perbe vitt jog érvényesítésével összefüggésben merült fel, és mindezeket a felszámítással egyidejűleg - szükség szerint - okirattal is igazolni kell.
- A bíróság által az eljárást befejező határozatban meghatározható költség az annak összegét szabályozó jogszabályi rendelkezésre utalással is felszámítható.
- A fél a felszámítását és az annak alapjául szolgáló okiratot legkésőbb a tárgyalás berekesztéséig, ennek hiányában az eljárást befejező határozat meghozataláig terjesztheti elő.
- Önmagában a felszámítás vagy annak igazolása miatt a tárgyalás elhalasztásának nincs helye, kivéve, ha a fél a kötelezettségének a tárgyaláson önhibáján kívüli okból nem tudott eleget tenni.
- A fél a felszámítását a tárgyalás berekesztéséig, ennek hiányában az eljárást befejező határozat meghozataláig visszavonhatja. A visszavonást követően a visszavonással érintett költség újbóli felszámításának nincs helye.
- A jogi képviselővel eljáró fél a perköltségét jogszabályban meghatározott költségjegyzék előterjesztése útján is felszámíthatja.  
[Pp. 81. § (1)-(5) bek.]

### Döntés a perköltség viseléséről

- Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a bíróság a felszámított perköltség viseléséről az eljárást befejező határozatban hivatalból dönt.
- A bíróság a perköltség összegét a felszámítás és az ahhoz csatolt okiratok alapulvételével határozza meg [Pp. 82. § (1) és (3) bek.].

### A perköltség-felszámítás elmulasztásának jogkövetkezménye

- **FIGYELEM!** A felszámítási elmulasztott vagy a felszámítottnál magasabb összegű költséget a fél javára nem lehet figyelembe venni [Pp. 82. § (3) bek. és R. 2. § (3) bek.]

<sup>1</sup> Annak a szervnek a neve, ahol az a polgári vagy az a közigazgatási eljárás folyik, amelyben perköltséget kíván felszámítani

<sup>2</sup> Azon polgári vagy közigazgatási eljárás bírósági (lajstrom)száma, amelyben perköltséget kíván felszámítani

<sup>3</sup> A perköltséget felszámítani kívánó fél, beavatkozó vagy érdekelt neve

<sup>4</sup> A perköltséget felszámítani kívánó fél, beavatkozó vagy érdekelt perbeli állásának elnevezését tüntesse fel (pl. kérelmező, felperes, alperes, beavatkozó stb.)

<sup>5</sup> Kamarai jogtanácsos esetén a munkáltatója székhelyét vagy a szokásos munkavégzési hely címét tüntesse fel

<sup>6</sup> A felszámítani kért pontos összeget kell megadnia, megjelölve a pénzbeli összeg valutanemét (pl. forint vagy Ft). Célszerű számmal és betűvel is kiírni a felszámítani kért összeget.

<sup>7</sup> Ha az összeget határozat állapította meg, akkor a határozat számát is fel kell tüntetni

<sup>8</sup> Ha a költség jogszabályi rendelkezésre utalással is felszámítható, akkor a jogszabályi rendelkezést fel kell tüntetni [A Pp. 81.§ (2) bek. szerint a bíróság által az eljárást befejező határozatban meghatározott költség az

annak összegét szabályozó jogszabályi rendelkezésre utalással is felszámítható.]

<sup>9</sup> Több jog érvényesítése esetén annak a jognak a megnevezése, amelynek érvényesítésével összefüggésben az elkülöníthetően felmerült

<sup>10</sup> A felmerülés egyéb szükséges és lényeges körülményeit kell feltüntetni

<sup>11</sup> A nyomtatvány melléklet rovatában fel kell sorolni a felszámításhoz mellékelte, a felszámításban szereplő adatok alátámasztására szolgáló okiratokat.

## HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

DR. HAJDÚ ISTVÁN

ÜGYVÉD

Tel/Fax: 62/552-048

Mobil: 30/9-556-824

E-mail: iroda@hajduugyvediiroda.hu

Iroda: 6720 Szeged, Deák F. u. 2. I/2.

**Újszentiván Község Önkormányzata**  
**Dr. Szentirmay Sára jegyző részére**

6754 Újszentiván  
Felszabadulás utca 7.

**Tisztelt Jegyző Asszony!**

Újszentiván Község Önkormányzata és ügyfelem a GGH Geoszolg Kft között 2018.12.06. napján jött létre ingatlan adásvételi előszerződés az Újszentiván belterület 537 hrsz alatti ingatlanra.

Az előszerződés alapján a vevő 8 420 634 Ft foglalót fizetett meg.

Az előszerződésben a felek akként rendelkeztek, hogy a teljes vételár 2019.06.30. napjáig kifizetésre kerül.

Időközben tájékoztatást kaptunk, hogy a településrendezéssel összefüggésben problémák vetődtek fel, amelyből arra következtetünk, hogy az előszerződés IV. pontjában írt kötelezettségét az eladó 2019.11.30. napjáig nem fogja tudni teljesíteni.

Mindenre kiterjedő részletes tájékoztatást azonban a vevő mind a mai napig nem kapott, annak ellenére, hogy többször kerestük Dr. Mudra Zoltán ügyvéd urat a tájékoztatás elmaradása miatt.

Tekintettel arra, hogy a szerződő felek még nem kötöttek végleges adásvételi szerződést, ezért kérem szíveskedjen a szükséges tájékoztatást részünkre megadni a teleküggyel összefüggésben.

Szíves együttműködését előre is köszönjük.

Kelt: Szeged, 2019.06.13.

Tisztelettel:

GGH Geoszolg Kft

képv.:

  
**HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA**  
Dr. Hajdú István ügyvéd  
6720 Szeged, Deák F. u. 2. I/2.  
Adószám: 18466216-2-06  
Bank: 11735005-20541358  
Szegedi Ügyvédi Kamara: 16-017239



# KÖNYVELT KÜLDEMÉNY FELADÓVEVÉNYE

## HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hajdú Mihályné (korábban: Dr. Hajdú) ügyvéd részlet a feladó (tölti ki.)

6720 Szeged, Erőss F. u. 2-1/2

Telef. szám: 36-73-66216-2-06

Bankszám: 11735003-20541338

Magad Ügyvédi Kamara: 16-017239

KASZ: 36061119

Küldeményfaj vagy többletszolgáltatás:  
SK  PRI  PR  E-rt

Érték: csak értéknylvántartás  
többletszolgáltatás igénybevételekor

Utánvételi/fizetést követő  
képesítés/Autóizetés

Ajánlott  Értéknylvántartás

Hivatalos irat  Címzett kezébe

A címzett neve: *Ursz Ludvigová Kúsová Ouzenová*  
és címe: *6720 Szeged, Újsteudová ul. Szabados*  
*Kovács*

Tömeg:

30 g

Feladási díj:

470 Ft

Felvételi idő:

2019-06-14

13:30

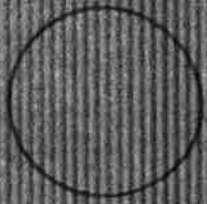
Küldeményazonosító:

RL67130076529065

Felvevő aláírása/Felvevő kódja:

SZFGED-11

6713 07064855



További tájékoztatás a tulajdonon.

Ujrafelhasználható papír

## Mudra Ügyvédi Iroda

Cím: 6725 Szeged, Csöndes u. 8/B.

dr. Mudra Zoltán ügyvéd

Tel: +36-20-428-6638

E-mail: [mudra@mudraugyvediroda.hu](mailto:mudra@mudraugyvediroda.hu)

### HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

dr. Hajdú István ügyvéd úr részére

Szeged

Deák Ferenc utca 2. I. em. 2.

6720

**Tárgy:** Újszentiváni építési telkek adásvételi előszerződése

Tisztelt Kollégám!

Újszentiván Községi Önkormányzat képviselőjeként eljárva ezúton válaszolok a tárgyban jelzett ügyben a GGH Geoszolg Kft. ügyfeled képviselőjében küldött, 2020.10.19-én kelt leveledre.

Leveledben arról tájékoztatsz, hogy a GGH Geoszolg Kft. továbbra is elzárkózik az adásvételi szerződés megkötésétől, alapvetően az alábbi két újabb ok miatt:

- a HÉSZ módosításáról a GGH Geoszolg Kft.-nek nem volt tudomása és a HÉSZ módosításának 2020.06.02-i hatálybalépéséig a GGH Geoszolg Kft. által megvásárolt ingatlanok véderdő besorolásúak voltak, amelyekre nem is lehetett volna építeni;
- most jutott a GGH Geoszolg Kft. tudomására, hogy a megvásárolni szándékozott telkek közvetlen közelében gyorsvasút kiépítése várható, amely a beépíthetőséget vagy a beépítési költségeket hátrányosan érintheti.

A HÉSZ módosításának szükségességéről az általad hivatkozott, 2019. június 13-án kelt e-mail üzenettel GGH Geoszolg Kft. még 2019. júniusában tájékoztatást kapott. Ekkor és ezt követően a GGH Geoszolg Kft. ezt nem kifogásolta, sőt szóban még az is elhangzott, hogy ez nem probléma, mert számára is kedvező, hogy csak később kell megvásárolnia az ingatlanokat. Ezt követően, közel egy évvel később került sor a 2020. október 7-i levelemben már említett egyeztető tárgyalásra 2020. április 23-án 9.30. perckor Újszentiván Községi Önkormányzat polgármesteri irodájában, amelyről emlékeztető is készült. Ezen az egyeztetésen szó sem volt arról, hogy a HÉSZ módosítás, vagy bármilyen egyéb ok miatt a GGH Geoszolg Kft. elállna az adásvételi szándékától, sőt a felek konkrétan az alábbiakban állapodtak meg:

- „A GGH Geoszolg Kft. továbbra is meg kívánja vásárolni a 10 ingatlant, azonban erre a pandémiás helyzet okozta gazdasági hatások miatt is, későbbi időpontban kerül csak sor.

követően felmerült új körülményre – egyébként sem lehetne hivatkozni, még akkor sem, ha ez valóban bármilyen kihatással lenne a szóban forgó telkekre.


A fentiek alapján ügyfelem álláspontja az, hogy a telkekre vonatkozó adósvételi szerződés megkötését GGH Geoszolg Kft. jogellenesen tagadja meg, mert azok a körülmények, amelyeket a szerződéskötés akadályaként felsorolt, nem alaposak, ezek alapján az adósvételi szerződés megkötése nem lett volna megtagadható. Különbösen úgy nem, hogy ezeket az okokat a GGH Geoszolg Kft. olyan meghírsülési oknak tünteti fel, amelyért ügyfelem a felelős.

Mivel ügyfelem álláspontja szerint a GGH Geoszolg Kft. alaptalanul tagadta meg az adósvételi szerződés megkötését, ezért az Újszentiván Községi Önkormányzat nem kívánja visszafizetni foglalt összegét, hanem azt a foglalt szabályai alapján megtartja.

Újszentiván Községi Önkormányzat kéri a fentiek szíves tudomásulvételét.

Szeged, 2020. december 9.

Üdvözlettel,

 Mudra Ügyvédi Iroda  
Dr. Mudra Zoltán ügyvéd  
6725 Szeged, Csöndes u. 8/B.  
Tel.: 06-20/428-6438  
KASZ szám: 96068738

dr. Mudra Zoltán ügyvéd  
Újszentiván Község Önkormányzata képviselőjeként

**IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM**CÉGINFORMÁCIÓS ÉS AZ ELEKTRONIKUS CÉGELJÁRÁSBAN  
KÖZREMŰKÖDŐ SZOLGÁLAT

## Tárolt Cégkivonat

A Cg.06-09-023118 cégjegyzékszámú GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (6600 Szentés, Berekhát tanya 20/a.) cég 2021. január 10. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

**1. Általános adatok**

Cégjegyzékszám:06-09-023118

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2016/10/28

**2. A cég elnevezése**

2/2. GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

**3. A cég rövidített elnevezése**

3/2. GGH Geoszolg Kft.

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

**5. A cég székhelye**

5/1. 6600 Szentés, Berekhát tanya 20/a.

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

**8. A létesítő okirat kelte**

8/1. 2016. október 24.

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

8/2. 2016. október 27.

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

8/3. 2019. január 22.

A változás időpontja: 2019/01/22

Bejegyzés kelte: 2019/03/28 Közzétéve: 2019/03/30

Hatályos: 2019/01/22 ...

**902. A cég tevékenysége**

9/1. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

**Főtevékenység.**

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

9/2. 4322 '08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

9/3. 4399 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

- 9/4. 4661 '08 Mezőgazdasági gép, berendezés nagykereskedelme  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/5. 4669 '08 Egyéb m.n.s. gép, berendezés nagykereskedelme  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/6. 4674 '08 Fémáru, szerelvény, fűtési berendezés nagykereskedelme  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/7. 5210 '08 Raktározás, tárolás  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/8. 7120 '08 Műszaki vizsgálat, elemzés  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/9. 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/10. 4321 '08 Villanszerelés  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/11. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/12. 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/13. 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...
- 9/14. 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység  
Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03  
Hatályos: 2016/10/28 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2016/10/28 Közzétéve: 2016/11/03

Hatályos: 2016/10/28 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**