

HADIK NÁDOR Kft.

Budapest,
Múzeum krt. 41.
1053

Pásztor Péter
ügyvezető

Tisztelt Kft., tisztelt Ügyvezető!

A Fővárosi Törvényszék előtt **17.G.42.070/2011. szám alatt folyamatban lévő peres eljárásban** a Budapest XI. kerület, belterület 4988/0/A/3. hrsz. alatt felvett, valójában Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út 36. alagsor 3. szám alatti ingatlan (továbbiakban: ingatlan – **Hadik Ingatlan**) tekintetében a HADIK –Kávéház Kft., mint az ingatlan tulajdonosa, valamint e Kft. alapítója és egyedüli tagja, a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata kereseti kérelme – többek között – arra is irányul, hogy a bíróság állapítsa meg a HADIK NÁDOR Kft., valamint a HADIK –Kávéház Kft. és az Önkormányzat között a Hadik Ingatlannal kapcsolatban megkötött valamennyi szerződés, így a bérleti szerződés, az ingatlanra vonatkozó opciós szerződések, továbbá a HADIK – Kávéház Kft. Önkormányzat tulajdonában lévő üzletrészére létrejött valamennyi opciós szerződés érvénytelenségét.

A Pp. 121. § (1) bekezdése kötelező rendelkezése folytán Önök részére közvetlenül megküldtük a jogvita peren kívüli elintézése érdekében a keresetlevelet mellékleteivel együtt, amelyre Önök - a perben is Önöket képviseli Dr. Finta-Nagy Ádám ügyvéd útján - úgy nyilatkoztak, hogy a keresetlevélben előterjesztett valamennyi igényt vitatják, és opciós jogukat gyakorolni kívánják.

Önök a 2009.06.18. napján létrejött háromoldalú, a Hadik Ingatlanra vételi jogot alapító szerződés rendelkezéseire hivatkozással bejelentették, hogy **vételi jogukat gyakorolják** és az ingatlan tulajdonjogát 1.010.287,-EUR+ÁFA összegért megvásárolják. Az MNB 2011.12.16 -án irányadó árfolyama szerint az ingatlan vételára 303.702.375,-Ft +ÁFA azzal, hogy a nyilatkozat megtételével az adásvételi jogügylet létrejött. Kérték – a hivatkozott megállapodás 5. pontja alapján - a számla kiállítását, hogy vételár fizetési kötelezettségüket a Volksbank Zrt., valamint a HADIK- Kávéház Kft. irányába is teljesíteni tudják.

A vételi jog gyakorlására vonatkozó fenti **nyilatkozatuk kelte 2011.12.16.** és azt ügyvezetőként Pásztor Péter írta alá.

Fenntartva a vételi jog gyakorlásában Önök által hivatkozott; úgynevezett háromoldalú, ingatlanra vonatkozó opciós szerződés érvénytelensége tekintetében a folyamatban lévő perben kifejtett álláspontunkat, egyúttal **megküldjük Önök részére közvetlenül is** a Fővárosi Törvényszékhez 2012.01.10. napján érkeztetett, perbeli jogi képviselőjük részére a bíróság által már kézbesített, **jelen levelünk mellékletét képező beadványunkat.**

A mellékelt beadványban foglaltakat megerősítjük, azt változatlanul fenntartjuk, így a Hadik Ingatlanra Önök által gyakorolt opciós jog alapján Önök szerint létrejött **adásvételi szerződést feltűnő értékkülönbség címén is megtámadjuk**, mivel az opciós nyilatkozat közlésének időpontjában az ingatlan reális forgalmi értéke és az Önök által hivatkozott opciós vételár között feltűnően nagy az értékkülönbség.

A megtámadással kapcsolatos igényünket a perben változatlanul érvényesítjük.

Jelen levélünkhöz csatoljuk a vonatkozó testületi határozatot, valamint jogi képviselőnk részére adott meghatalmazást.

Budapest, 2012. november

Tisztelettel:

HADIK –Kávéház Kft.

Budapest Főváros XI.kerület Újbuda Önkormányzat

képviselőtében

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Képviselő-testülete

Iktatószám: I-201-360/2011.

K i v o n a t

a Képviselő-testület **2011. október 20-i rendes,**
zárt ülésének jegyzőkönyvéből

A NAPIREND 20./ PONTJA: **A HADIK-Kávéház Kft. ügyvezetőjének**
felhatalmazása
Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester

395/2011. (X. 20.) XI.ÖK határozat

A Képviselő-testület

18 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 6 tartózkodással úgy határozott, felhatalmazza a HADIK-Kávéház Kft. ügyvezetőjét, hogy a HADIK NÁDOR Kft.-vel szemben az opciós jog megszűnésének/érvénytelenségének megállapítása és annak ingatlan-nyilvántartásból való törlése, a Budapest XI., Bartók Béla út 36. alagsor 3. szám alatti ingatlan kiürítése, az ingatlan használatának idejére használati díj jogcímén évi nettó 20 M Ft, a bérlemény jogellenes albérletbe adása miatt (a bérleti díjjal azonos, vagy az albérlő által bérlőnek teljesített összeggel azonos összegű) kártérítés iránti peres eljárást indítson, amennyiben a HADIK NÁDOR Kft. a keresetindítást megelőzően részére megküldött, a fentiekkel azonos tartalmú követelést nem ismeri el, nem teljesíti.

Határidő: 2011. november 30.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

dr. Hoffmann Tamás s. k.
polgármester

dr. Horti István s. k.
jegyző

A kivonat hiteles:
 Bp., 2012. november 19.



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Képviselő-testülete

Iktatószám: I-201-369/2011.

K i v o n a t

a Képviselő-testület 2011. október 27-i rendkívüli,
zárt ülésének jegyzőkönyvéből

A NAPIREND 2./ PONTJA: **Gazdasági társaságokkal kapcsolatos döntések**
Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester

- c) **Polgármester felhatalmazása szerződés
érvénytelenségének megállapítása iránti
peres eljárás megindítására**

402/2011. (X. 27.) XI.ÖK határozat

A Képviselő-testület

17 igen szavazattal, 2 ellenszavazattal,
tartózkodás nélkül úgy határozott,
felhatalmazza a Polgármestert, hogy az
Önkormányzat HADIK-Kávéház Kft.-ben lévő
100%-os üzletrészére 2006. december 19.
napján kötött és 2009. július 14. napján
módosított, a HADIK NÁDOR Kft. részére
opciós jogot biztosító szerződés
érvénytelenségének megállapítása iránt –
amennyiben a HADIK NÁDOR Kft. a
keresetindítást megelőzően részére megküldött,
a fentiekkel azonos tartalmú követelést nem
ismeri el – peres eljárást kezdeményezzen.

Határidő: 2011. november 30.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

dr. Hoffmann Tamás s. k.
polgármester

dr. Horti István s. k.
jegyző

A kivonat hiteles:
Bp., 2012. november 19.



Feljegyzés:

A I.r. alperes HADIK NÁDOR Kft. a Hadik-ingatlanra vonatkozó háromoldalú opciós szerződésre hivatkozással 2011.12.19. napján opciós jogát gyakorolta és állítja, hogy ezen egyoldalú nyilatkozatával az opciós szerződésben kikötött vételár mellett létrejött az ingatlan adásvételi szerződés.

Vállalta, hogy számla fejében a vételárat megfizeti.

A folyamatban lévő polgári perben a vonatkozó opciós szerződés érvénytelenségére/megszűnésére hivatkozunk. Amennyiben azonban a bíróság:

- az opciós szerződés érvénytelenségét/megszűnését nem állapítja meg, és

- a bérleti szerződés felmondás folytán történő megszűnését sem,

úgy az opciós szerződés érvényes és a fentiek szerinti vételi jog gyakorlása **az adásvételi szerződés 2011.12.19-vel való létrejöttét eredményezheti.**

Miután azonban **feltűnő értékkülönbség áll fenn** az opciós jog gyakorlásának időpontjában **az opciós vételár és az ingatlan valós értéke között**, így feltűnő értékkülönbség miatt az opciós szerződést meg kell támadni.

(Ptk.201.§ (2) Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.)

A megtámadás leghamarabb az opciós jog gyakorlásának időpontjában, 2011.12.19-én nyílt meg, az ezt követő **1 éven belül** kell a megtámadást írásban közölni a másik féllel megtámadásra irányadó jogszabály:

(Ptk,236. § (1) A megtámadást **egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni**, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

(2) A megtámadási határidő megkezdődik

c) a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor - részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor)

A **folyamatban lévő perben**, írásbeli beadványban kértük annak megállapítását is: amennyiben az opciós szerződés érvényessége folytán az adásvételi szerződés létrejött, úgy az feltűnő értékkülönbség miatt érvénytelen.

Az eljáró bíró azonban a fenti kérelmünket nem értékeli a szerződés feltűnő értékkülönbség címén történő megtámadásának, a szerződés ez okból való érvénytelenségének megállapítását célzó kereseti kérelemként kérelmünket.

A bírói gyakorlat ugyan az írásbeli megtámadó nyilatkozattal egyenértékűnek tekinteni, ha ez okból a jogosult az 1 éves határidőn belül pert indít, és ebben az esetben **a megtámadást tartalmazó keresetlevelet a bíróság küldi meg, közli a másik féllel.**

Abban az esetben, ha már folyamatban levő per alatt történik meg a megtámadás, **kétség merülhet fel** abban, hogy a perben előterjesztett írásbeli beadvány kimeríti –e törvényi

feltételeket, mert ez esetben a közlés nem közvetlenül történik a féllel/ellenérdekű féllel szemben, hanem az őt képviselővel- jelen esetben ügyvéddel – szemben.

Azaz: kérdéses, hogy a perben előterjesztett megtámadási nyilatkozat, amely a jogi képviselő útján juthat a fél tudomására, megfelel –e a Ptk. követelményeinek.

Annak érdekében, hogy **”a másik féllel való közlés”** kritériumának maradéktalanul eleget tegyünk, elengedhetetlen a megtámadásnak a másik féllel, jelen esetben a **HADIK NÁDOR Kft.-vel való közlése.**

Ez annál is indokoltabb, mert a cég jogi képviselőjének perbeli álláspontja szerint mindeddig nem történt meg a szerződés feltűnő értékkülönbség címén való megtámadása, ezért erre nyilatkozatot sem tesz.

A bíróság úgy tűnik, bár nem kifejezetten, de osztja ezt az álláspontot.

A fentiek miatt javaslom a szerződést feltűnő értékkülönbség címén való megtámadását az ellenérdekű féllel szemben közvetlenül közölni a melléklet levélben írt tartalommal és azzal, hogy amennyiben a levélbeli nyilatkozatot nem a Polgármester Úr illetve a HADIK-Kávéház Kft. ügyvezetője írja alá, úgy erre vonatkozó meghatalmazásra van szükség.

(Megjegyzem: az opciós jog az ingatlant érinti és e körben a sérelmet szenvedett a tulajdonos a HADIK - Kávéház Kft., azonban a perben valamennyi szerződés tekintetében azok egységére hivatkozunk, mint egymást kölcsönösen feltételező megállapodásokra. Ezért indokolt lehet a Polgármester Úr aláírása.

A levélnek 2013. 12.19-ig meg is kell érkeznie a HADIK NÁDOR Kft. –hez.

Felmerülhet: az opciós jog vételárának nagyságára tekintettel, hogy **a megtámadási jog gyakorlása nem igényel-e képviselő testületi jóváhagyást?**

Budapest, 2012. november 6.

Tisztelettel: dr. Sutyá Ildikó

ügyvéd

Lékó és Társa Ügyvédi Iroda