



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Gfv.VI.30.148/2022/5.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke

Dr. Csőke Andrea előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Az adós: adós1

Az adós felszámolója: felszámoló1

Az I. rendű kifogást előterjesztő: kifogást előterjesztő

A II. rendű kifogást előterjesztő: kifogást előterjesztő1

A III. rendű kifogást előterjesztő: kifogást előterjesztő2

Az I-III. rendű kifogást előterjesztők jogi képviselője: Dr. Konkoly Tünde ügyvéd cím1

Az eljárás tárgya: kifogás felszámolási eljárásban

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-III. rendű kifogást előterjesztők

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Ítéltábla Fpkhf.IV.30.220/2021/2.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Debreceni Törvényszék 9.Fpkh.41/2020/54.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős végzést hatályában fenntartja.

A kifogást előterjesztők 5.000 (ötezer) forint szükségtelenül megfizetett felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítését kérhetik az állami adóhatóságtól.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az elsőfokú bíróság az adós gazdálkodó szervezet felszámolását 2016. december 16-i kezdő időponttal rendelte el, felszámolóként pedig a M. Kft.-t (a továbbiakban: felszámoló) jelölte ki.

[2] A felszámoló az eljárás során több értékebecslést készített az adós cím2 alatti ingatlana (a továbbiakban: Ingatlan) értékének megállapítására. Az első, 2017-ben készített ingatlanforgalmi értékebecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 1.400.000.000 forintban került meghatározásra. Ezen az áron hirdette meg háromszor a felszámoló az ingatlant, eredménytelenül. Ezt követően a negyedik és ötödik pályázati kiírást a felszámoló visszavonta, majd a hatodik, 2019. május 9-én közzétett pályázati felhíváson már 385.000.000 forintban jelölte meg a vételárat, s a nyertes ajánlatot tevővel 486.250.000 Ft vételáron adásvételi szerződést kötött. Ezt a szerződést – annak megtámadása miatt – felbontották a szerződő felek.

[3] A hetedik értékesítési hirdetményben ismét 385.000.000 forintban jelölték meg a becsértéket és a limitárat.

A kifogás, a felszámoló ellenkérelme

[4] Az adós tulajdonosai a felszámoló áron aluli értékesítést célzó intézkedése ellen kifogást nyújtottak be. Pontosított kifogásukban a következőket sérelmezték:

– A felszámoló az adós vagyonával nem gazdálkodik felelősen, semmit nem tesz azért, hogy az Ingatlant a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse. Ezzel összefüggésben kérték, hogy a bíróság egyrészt kötelezze a felszámolót az adós bankszámláinak becsatolására annak megállapítása érdekében, hogy a bérlő fizeti-e a bérleti díjat és elszámolt-e az üdülőhasználati díjakkal, másrészt kötelezze a felszámolót a jogsértések megakadályozása érdekében a bérlővel szemben tett intézkedései megjelölésére és igazolására.

– A jelenlegi felszámolóbiztos nyilatkozata szerint a korábbi felszámolóbiztos az adós iratait nem adta át, ami – állításuk szerint – felveti a felszámoló hivatalból történő felmentésének a lehetőségét.

– A 2019. május 9-én megjelent pályázati felhívásban a felszámoló jogszabálysértő módon határozta meg az Ingatlan becsértékét 385 000 000 forintban, mivel az eredetileg megállapított 1 400 000 000 forintos becsérték 70%-os, illetve 55%-os értékére vonatkozóan érvényes pályázatot nem folytatott le. E tekintetben a felszámolót új értékesítési hirdetmény kiírására kérték kötelezni először az első értékbecslés alapján megállapított becsérték (1 400 000 000 forint) 70%-ára leszállított limitár mellett, annak eredménytelensége esetén pedig a becsérték 55%-ára leszállított limitár mellett. Ez utóbbi kérelmükhöz kapcsolódóan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését indítványozták az Ingatlan forgalmi értékének és becsértékének meghatározására.

[5] A felszámoló a kifogás elutasítását kérte. Vitatta, hogy felelőtlen gazdálkodást folytatna, továbbá, hogy a bérlő magatartása jogszabálysértő lenne. Hangsúlyozta, hogy a tevékenység folytatására az Ingatlanra bejegyzett üdülőjogok jogosultjaira tekintettel került sor, amely a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódáson kívül az Ingatlan értékét nem csökkenti, hanem inkább növeli.

[6] A felszámolás alatt keletkezett iratok a rendelkezésére állnak, bár tény, hogy a korábbi felszámolóbiztos nem együttműködő magatartása miatt az iratok áttekintése, illetve értelmezése hosszabb időt vett igénybe.

[7] Az Ingatlan becsértékével összefüggésben előadta, hogy az első értékbecslésben megállapított érték irreálisan magas volt, amit leginkább az bizonyít, hogy az ezen az értéken kiírt pályázatra egyetlen érdeklődő sem volt. Ezért a felszámoló új értékbecslést szerzett be, és az Ingatlant az abban megállapított értéken hirdette meg, amelyre két pályázat érkezett.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

[8] Az elsőfokú bíróság a kifogást részben megalapozottnak találta és a 2021. július 16-án meghozott végzésében kötelezte a felszámolót, hogy az Ingatlant az adós könyvelésében annak piaci értékén, 508 500 000 forint értékén tartsa nyilván, továbbá kötelezte a felszámolót, hogy az Ingatlan értékesítése során annak becsértékét 450 000 000 forint összegben jelölje meg. Kötelezte a felszámolót, hogy fizessen meg az adós részére 227 670 forint „perköltséget”, ezt meghaladóan pedig a kifogást elutasította.

[9] A végzés indokolásában a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 51. §-ának (1) és (3) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozással megállapította, hogy a bíróság a kifogás elbírálása során csak az ott írt intézkedések valamelyikét alkalmazhatja, a kifogás is csak ezen intézkedések valamelyikére irányulhat.

[10] Az elsőfokú bíróság a kifogást tevők módosított kifogását az Ingatlan becsértékére vonatkozó része kivételével megalapozatlannak találta és azt elutasította.

[11] A kifogásnak a becsértéket sérelmező részét illetően az elsőfokú bíróság – helyt adva a kifogást tevők ezzel kapcsolatos indítványának – az eljárásban igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki az Ingatlan becsértékének a meghatározására. A kirendelt ingatlanforgalmi szakértő (H. Kft.) az Ingatlan piaci értékét 508 500 000 forint + áfa, a becsértékét pedig 450 000 000 forint + áfa összegben határozta meg. A szakértői véleményben foglaltakat mind a kifogást tevők, mind a felszámoló vitatta, a szakértő azonban az észrevételekre adott részletes válaszában kifejtettekre hivatkozással a szakvéleményét változatlan tartalommal fenntartotta. Az így előterjesztett szakvéleményt pedig az elsőfokú bíróság aggálytalannak fogadta el, és erre tekintettel a felszámolót az abban foglaltak szerint kötelezte az ingatlan-nyilvántartási, illetve becsérték meghatározására.

[12] A kifogást előterjesztők fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzésének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezéseit részben, akként változtatta meg, hogy a felszámoló részéről az adósnak (a kifogást előterjesztőknek) fizetendő „perkölség” összegét 373.745 Ft-ra felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta.

[13] A végzés indokolásában elsőként leszögezte, hogy kifogást előterjesztők a fellebbezésükben „négy kérdéskörben” kérték az elsőfokú bíróság végzésének felülbírálatát, amelyek közül kettő a kifogásuknak a becsértékekkel kapcsolatos részéhez, egy az elsőfokú végzésnek az eljárási költségek viselésére vonatkozó rendelkezéséhez kapcsolódott, egy másikban pedig azt sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság hivatalból nem rendelkezett a felszámoló felmentéséről.

[14] Tekintettel arra, hogy a kifogást tevők maguk a felszámoló felmentésére irányuló kérelmet nem terjesztettek elő (a kifogásuknak ilyen része nem volt), az elsőfokú bíróság pedig a módosított kifogásukat a becsértékre vonatkozó része kivételével elutasította (elsőfokú végzés [11] bekezdése), a megjelölt tartalommal előterjesztett fellebbezés elbírálása során az ítéletábra megállapította, hogy a fellebbezés nem érintette az elsőfokú bíróság végzésének a pontosított kifogás becsértéken kívüli részeit elutasító rendelkezését és annak indokolását, amelyre tekintettel a végzésnek ezek a részei a Cstv. 6. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazott – az ügy indulására tekintettel a jelen eljárásban még alkalmazandó – a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 228. §-ának (3) és (4) bekezdései alapján (rész)jogerőre emelkedtek.

[15] Megállapította, hogy a fellebbezés az eljárás fő tárgya tekintetében alaptalan, az eljárási költségek viselése tekintetében pedig részben megalapozott.

[16] Az elsőfokú bíróság becsértékkel kapcsolatos döntésének felülbírálatára vonatkozó fellebbezésük indokaként a kifogást előterjesztők arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértéssel fogadta el érvényesnek és aggálytalannak az eljárás során beszerzett szakértői véleményt, ezáltal pedig jogszabálysértően nem adott helyt az új szakértő kirendelésére vonatkozó indítványoknak.

[17] Az ítéletábra megállapítása szerint azonban a kifogást tevőknek ez a hivatkozása nem megalapozott.

[18] Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő a szakvéleményét 2021. január 7-én készítette el és abban azt a nyilatkozatot tette, hogy a szakvéleményben megállapított értékeket 6 hónapig tartja érvényesnek. Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott végzését 2021. július 16-án, tehát a szakvélemény benyújtását követő 6. hónapban hozta meg, ezért nem követett el jogszabálysértést azzal, hogy a szakvéleményt, illetve az abban megjelölt értékeket irányadónak tekintette a határozathozatal időpontjában.

[19] Az üdülőhasználati jogokkal kapcsolatos szakértői számítást a kifogást előterjesztők már az elsőfokú eljárásban is sérelmezték (2021. január 27-én keltezett beadványuk 4. oldala), amire a szakértő a 2021. február 11-én keltezett válaszában részletesen nyilatkozott és fenntartotta a szakvéleményét. A fellebbezésben ezzel kapcsolatosan olyan új tényt vagy körülményt nem jelöltek meg, amely a szakértőnek az észrevételükre adott választ aggályossá vagy megalapozatlanná tette volna.

[20] Nem helytálló a kifogást előterjesztőknek az a fellebbezési állítása sem, amely szerint a szakértő a becsérték meghatározása során kizárólag az Ingatlanon található felülépítményeket vette figyelembe, a telek értékét azonban nem. A szakértői vélemény IV/6.1. pontjában (szakértői vélemény 11. oldala), VI/1. pontjában (szakértői vélemény 54-55. oldala), VI/2. pontjában (szakértői vélemény 57. oldala) és VI/7.3. pontjában (szakértői vélemény 67. oldala) foglaltakból ugyanis kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a szakértő a telek értékét is figyelembe vette a becsérték meghatározása során.

[21] A szakértő által megjelölt korrekciós tényezők alkalmazását a kifogást előterjesztők a szakvéleményre tett észrevételükben már szintén kifogásolták, amelyre a szakértő a 2021. február 21-én keltezett beadványában ugyancsak választ adott és e tekintetben sem módosította a szakvéleményét.

[22] A kifogást tevők által sérelmezett korrekciós tényezők alkalmazhatóságának eldöntése a szakértő kompetenciájába tartozik, ezért azok figyelembevételét a bíróság csak akkor mellőzheti, illetve módosíthatja, ha a szakértő a korrekciós tényezők alkalmazását egyáltalán nem indokolja, illetve az általa megjelölt indokok ellentétesek a bizonyított tényekkel, hogy a helyességükhöz egyébként nyomatékos kétség fér [rPp. 182. §-ának (3) bekezdés].

[23] Az adott esetben azonban a szakértő a korrekciós tényezők alkalmazását részletesen megindokolta, a megjelölt indokok pedig nem álltak ellentétben a bizonyított tényekkel és

olyan körülmény sem merült fel, amely alapján azok helyességét megalapozottan kétségbe lehetett volna vonni.

[24] A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak megsértésére a kifogást tevők a szakvéleményre tett észrevételükben már ugyancsak hivatkoztak. A szakértő azonban ezt az észrevételüket is megalapozatlannak tartotta, utalva arra, hogy a hivatkozott PM rendelet a banki értékbecslésben kötelezően alkalmazandó jogszabály, törvényszéki, közjegyzői vagy magánkirendelések, megbízások esetén azonban nem bír kötelező erővel, csupán ajánlásnak tekinthető (2021. február 21-én keltezett szakértői nyilatkozat 2. oldala).

[25] Az összehasonlító forgalmi adatok közül a cím3 u. alatti, valamint a cím4 utcai ingatlanokra vonatkozó forgalmi adatok figyelembevételének mellőzését a szakértő a szakvéleménye 61. és 63. oldalán megindokolta, a kifogást tevők pedig a szakvéleményre tett észrevételükben a szakértőnek ezeket a megállapításait nem kifogásolták. Ezért a szakértőnek az összehasonlító forgalmi adatok értékelésével és figyelembevételével kapcsolatos megállapításait az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül fogadta el aggálytalannak.

[26] A felszámolótól származó hibalistának az Ingatlan értékelése során történt figyelembevételét a kifogást tevők a szakvéleményre tett észrevételükben már kifogásolták, a szakértő pedig az arra adott válaszában rámutatott, hogy mivel a helyszíni szemle tapasztalatai alátámasztották a hibalista megalapozottságát, azt az értékelésnél nem lehetett figyelmen kívül hagyni, tekintettel arra, hogy a beépített berendezések műszaki állapota a forgalmi érték részét képezi (2021. február 11-én keltezett szakértői nyilatkozat 2. oldala).

[27] Téves a kifogást tevőknek az a fellebbezési hivatkozása, hogy az épületgépészeti szakterületre vonatkozó jogosultsága hiányában a szakértő a hibalista alapján semmilyen korrekciót nem alkalmazhatott volna. A szakértő ugyanis a hibalista értékelése során – ahogyan erre maga is hivatkozott az észrevételre adott válaszában – sem a hibák okaira, sem azok lehetséges javítására vonatkozóan nem nyilatkozott, csupán összevetette a hibalistát a helyszíni szemlén tapasztaltakkal és ennek eredményét vette figyelembe a forgalmi érték meghatározása során.

[28] Nem voltak alkalmasak a kifogást tevők fellebbezésében előadottak alátámasztására az általuk a fellebbezésben megjelölt eseti döntések sem. Azokban ugyanis a bíróságok a hiányos, az értékelési szabályokat sértő, valamint az olyan szakértői vélemény elfogadását minősítették jogszabálysértőnek, amely nem tartalmazta az abban szereplő megállapítások helyességének ellenőrzéséhez szükséges adatokat. Az előzőekben kifejtett indokok alapján azonban a jelen eljárásban beszerzett szakértői véleményt nem lehetett ilyennek tekinteni, ezért annak elfogadásával az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el.

[29] Megalapozatlanul hivatkoztak a kifogást tevők a fellebbezésükben arra is, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértést követett el azzal, hogy mellőzte azon kérelmük teljesítését, amelyben a 237/2009.(X.20.) Korm.rend (Rendelet) 4. §-ának (2a) és (2b) bekezdéseiben meghatározott értékeken kérték kötelezni a felszámolót új értékesítési hirdetmény kiírására.

[30] A felszámolási eljárásban az adós vagyonának nyilvános értékesítésére vonatkozó rendelkezések módosításáról szóló 300/2017. (X.17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet II.) 3. §-ában foglaltakra tekintettel a jelen kifogásolási eljárás tárgyát képező értékesítési hirdetményre a Rendeletnek már a Rendelet II.-vel módosított szabályait kellett alkalmazni.

[31] E jogszabály 4. §-ának (2a) és (2b) bekezdései pedig csupán lehetőségként, nem pedig kötelező szabályként írják elő a felszámoló számára a minimálárnak a becsérték 70%, illetve 50%-ig történő leszállítását az ott megjelölt feltételek fennállása esetén.

[32] Mindemellett a Rendelet jelen eljárásban alkalmazandó 4. §-ának (2c) bekezdése azt is lehetővé teszi a felszámoló számára, hogy amennyiben a megismételt vagy a további megismételt értékesítési eljárás megkezdése előtt olyan újabb értékbecslésre kerül sor, amely a becsértéket a korábbinál több mint 20%-kal kevesebb összegben állapítja meg, a felszámoló a minimálárat

a) a (2a) bekezdés szerinti esetben legfeljebb az új becsérték 80%-ig,

b) a (2b) bekezdés szerinti esetben legfeljebb az új becsérték 60%-ig – készletek, félkész termékek, követelések vagy a legfeljebb 1 000 000 forint becsértékű tárgyi eszköz esetén 45%-ig – szállíthatja le.

[33] Mindezekből pedig az következik, hogy egyrészt a felszámoló nem sértett jogszabályt akkor, amikor az első értékbecslésben szereplő 1 400 000 000 forintos értéktől több mint 20%-kal alacsonyabb értéket tartalmazó újabb értékbecslés alapján kiírt, megismételt értékesítési eljárásban az Ingatlan becsértékét 385 000 000 forintban határozta meg, másrészt az elsőfokú bíróság sem követett el jogszabálysértést azzal, hogy a felszámolót nem a Rendelet 4. §-ának (2a) és (2b) bekezdéseiben szereplő értékeken, hanem a jelen eljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított becsértéken kötelezte újabb értékesítési hirdetmény kiírására.

[34] Téves a kifogást tevőknek az a fellebbezési érvelése is, amely szerint az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el egyrészt azzal, hogy a kifogásuknak a felszámoló felmentésével kapcsolatos részét nem bírálta el, másrészt azzal, hogy hivatalból sem határozott a felszámoló felmentéséről.

[35] A jelen eljárásban a kifogást tevők – általuk sem vitatottan – a felszámoló felmentésére irányuló kérelmet nem terjesztettek elő (lásd 2019. december 20-án benyújtott beadványuk). Erre tekintettel pedig megalapozatlan az a hivatkozásuk, amely szerint az elsőfokú bíróság azzal, hogy nem döntött a felszámoló felmentéséről, megsértette az rPp. 213. §-ának (1) bekezdésébe foglalt rendelkezést, mivel a kifogásukat teljeskörűen nem bírálta el. Tény, hogy a Cstv. 27/A. §-ának (7) bekezdése szerint a bíróság – erre irányuló kifogás hiányában is – felmenti a felszámolót, ha az eljárás adataiból végzésében megállapítja, hogy a felszámoló súlyosan vagy ismétlődően megsérti a jogszabályokat, ideértve azokat az eseteket

is, amikor a felszámoló felmentését e törvény – jogszabálysértés esetén – a bíróság számára kötelezővé teszi.

[36] A felszámoló hivatalból történő felmentéséről azonban a bíróságnak – értelemszerűen – csak akkor kell határoznia, ha a felszámoló terhére súlyos vagy ismétlődő jogszabálysértést állapít meg, ellenkező esetben ugyanis sem a felmentés megtagadásáról, sem annak indokairól nem kell határoznia. Ilyen esetben pedig – felülbírállható döntés hiányában – a másodfokú bíróságnak sincs lehetősége arra, hogy a felmentés mellőzésének helyességét vizsgálja.

[37] Részben megalapozottnak találta ugyanakkor az ítélőtábla a kifogást tevők másodlagos fellebbezési kérelmét.

[38] A kifogást tevők ugyanis a kifogásukban valóban nem azt kérték, hogy az elsőfokú bíróság 1 400 000 000 forintban határozza meg az Ingatlan becsértékét, hanem hogy ezen érték 70%-ára, illetve 55%-ára leszállított minimálár alkalmazása mellett kötelezze a felszámolót új értékesítési hirdetmény közzétételére.

[39] Ezért a kifogást tevők „pernyertességének” arányát az 1 400 000 000 forintos forgalmi érték 70%-ának (980 000 000 forint) és a jelen eljárásban beszerzett szakértői véleményben megállapított becsértéknek (450 000 000 forint) az egymáshoz viszonyított aránya alapján kellett meghatározni, amely 46%-os „pernyertességet” jelent a kifogást tevők szempontjából.

[40] Emiatt a kifogást tevők a Cstv. 6. §-ának (3) bekezdése szerint alkalmazott rPp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján az általuk előlegezett, összesen 711 469 forint eljárási költségük 46%-ának, azaz 327 276 forintnak a megtérítését igényelhetik a felszámolótól.

[41] A Cstv. 6. §-ának (3) bekezdése szerint alkalmazott rPp. 80. §-ának (2) bekezdése alapján a felszámoló köteles továbbá megtéríteni a kifogást tevőknek az első helyszíni szemle megghiúsulása miatt szükségessé vált második helyszíni szemle megtartásával felmerült 46 469 forint többletköltséget is, mivel az iratokból megállapíthatóan az első helyszíni szemle azért hiúsult meg, mert a felszámoló a 2020. szeptember 4-i hatállyal végrehajtott székhelyváltoztatását csak 2020. december 10-én jelentette be a bíróságnak, amelynek következtében a 2020. december 8-i, első helyszíni szemléről szóló értesítés a részére nem volt időben kézbesíthető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[42] A kifogást előterjesztők kérték a jogerős végzés hatályon kívül helyezését – az elsőfokú bíróság végzésének hatályon kívül helyezésével együtt – és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását azzal, hogy másik igazságügyi ingatlan értékbecslő szakértőt rendeljen ki.

[43] Állították, hogy a jogerős végzés sérti az rPp. 177. § (1) bekezdését, 181. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 213. § (1) bekezdését, 252. § (2) bekezdését, valamint a Cstv. 27/A. § (7) bekezdését és 48. § (3) bekezdését, valamint a 266/2013. (VII.11.) Korm.rendelet (Korm.rendelet) 3. §-át, és IV. mellékletének 14. pontját.

[44] Álláspontjuk szerint a bíróság nem értékelte azt a tényt, hogy a szakértő az ingatlan terhelő üdülőhasználati jogok tényleges körére, értékére és jövedelemtermelő képességére vonatkozó adatok hiányában készítette el szakvéleményét, mivel arra vonatkozóan a felszámoló nem bocsátott rendelkezésére pontos adatokat. Úgy adott véleményt (IV.1. pont), hogy a tulajdoni lap 2-114. oldal nem állt rendelkezésére, miközben megválaszolandó kérdés volt a nem tisztázott nagyszámú használati jog értéknövelő vagy csökkentő hatásának megállapítása. Ezt a szakértő 2021. február 11-én kelt nyilatkozatában maga rögzítette. Csak azért tartotta fenn a kifejezetten pontatlan adatokon alapuló kalkulációját, mert pontosabb adatokat nem kapott. Maga is elismerte, hogy ez a megoldás kifejezetten aggályos. Az üdülőhasználati jogok hiánya miatt a szakértői vélemény pontatlan, ez megalapozatlanná teszi a szakértői véleményt, de a szakértői választ elfogadta a másodfokú bíróság, mint amely megalapozottá teszi a szakértői véleményt, holott semmiféle szakértői érvelést nem tartalmaz.

[45] A 2021. február 11-i válaszirat szakmai érvek és indoklás nélkül, tények és pontos adatok helyett szubjektív vélemény hangoztatása.

[46] Az a szakértői vélemény, amelyre az elsőfokú bíróság a határozatát alapította, már lejárt a határozat meghozatalának időpontjában.

[47] Tényleges kalkulációt a szakértői vélemény a telek tekintetében nem tartalmaz, ami aggályossá teszi a szakértői véleményt.

[48] A korrekciós tényezők vonatkozásában a szakértői vélemény nem tartalmaz indokolást, a másodfokú bíróságnak ezt észlelnie kellett volna. Nem adott indokolást, hogy miért alkalmazta kétszer a 0,8-szoros értékcsökkentő szorzót az épület műszaki állapota miatt. Egyszer az újkori állapothoz képest használta – bár a romlás okát és mértékét meg kellene indokolni –, másodszor a kiválasztott épületekkel való összehasonlításnál használta, melynek szakmai alapja nincs, mert nem ismert az összehasonlításnál használt épületek műszaki állapota. Feltételezésen alapuló korrekció alkalmazásának nincs helye egy szakértői véleményben. Az összehasonlító adatként felhozott ingatlanpiaci értékeket korrekciózta, mely teljesen szabálytalan és okszerűtlen. Ezek ugyanis tények. E vonatkozásban hivatkoztak a Kúria 42016 számú közigazgatási elvi határozatára.

[49] Álláspontjuk szerint nincs jelentősége annak, hogy a kifogást előterjesztők az észrevételükben, vagy a fellebbezésükben kifogásolták a kirívóan indokolatlanul figyelmen kívül hagyott, magasabb értékű összehasonlító adatok figyelmen kívül hagyását.

[50] A felszámolói hibalista elfogadása, valamint a végrehajtott korrekció is súlyosan jogsértő, és a Korm.rendelet 3. §-ába és IV. mellékletének 14. pontjába ütközik. A hibalistát – mely dátum és aláírás nélküli – a helyszíni szemle után küldte meg a felszámoló a

szakértőnek, vagyis a szakértő azt egyáltalán nem is vehette volna figyelembe. A hibák bizonyítást nem nyertek, a szakértő mégis értékbefolyásoló tényezőként fogadta el és jelentős csökkentő korrekciókat alkalmazott ennek alapján.

[51] Kiemelték, hogy a szakértő nem rendelkezik épületgépészeti szakterületre bejegyzett szakértői képesítéssel, emiatt korrekciót nem számolhatott volna el. Az ingatlan gépészeti állapota különálló szakkérdésnek minősül, különösen, ha ennek alapján korrekcióra kerül sor. E körben hivatkozott a BH2020.161., valamint a Kfv.IV.38.015/2018. számú jogesetre. A szakértői vélemény nem alapozható feltételezésekre, e körben pedig a szakértő számos tekintetben „lehetségesnek” ítélte a hibalistában szereplő hibák fennállását, de azokat semmilyen módon nem vizsgálta meg, egzakt adat azokat nem támasztotta alá. Akkor járt volna el helyesen, ha a hibalistát figyelmen kívül hagyja.

[52] Az rPp. 206. § (1) bekezdése vonatkozásában rámutatott, hogy a jogerős végzés ezt azzal sértette meg, hogy a több szempontból hiányos és hibás, jogsértő szakértői véleményt elfogadta döntése alapjául.

[53] Az elsőfokú bíróság egyetlen szót sem ejtett a kifogást előterjesztőknek a 237/2009. (X.20.) Korm.rendelet 4. §-ának (2a) és (2b) bekezdéseire alapított kérelmről, azaz megsértette az rPp. 213. § (1) bekezdését. Maga tett eleget az elsőfokú bíróság helyett az rPp. 213. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének, mely azonban nem volt jogszerű.

[54] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróságnak az eljárásban nyilvánvalóvá vált az a körülmény, hogy a felszámoló az ingatlan állagmegóvásának elmulasztásával megsértette a Cstv. 48. § (3) bekezdését, melyet meg kellett volna vizsgálnia és értékelnie kellett volna a felszámoló felmentésével. A felszámoló a felszámolás kezdő időpontjában 1,4 milliárd forint forgalmi értékű ingatlan állagának megóvásáról nem gondoskodott. Ezért alkalmaznia kellett volna a bíróságnak a Cstv. 27/A. § (7) bekezdését.

[55] Bejelentették, hogy a felszámoló az elsőfokú – nem jogerős – végzés meghozatalát követően 2021. szeptember 30-án adásvételi szerződést kötött 450.000.000 Ft-ért a zálogjogos hitelezővel (mely részben beszámítással, részben váltóval, kisebb részben pedig pénzeszközzel vállalta a vételár kifizetését), mely szerződést a kifogást előterjesztők keresettel megtámadtak.

[56] A felszámoló kérte a jogerős végzés hatályában való fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[57] A Kúria a jogerős végzést a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Cstv. 6. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó rPp. 275. § (2) bekezdése szerint.

[58] A Kúria elsőként rámutat, hogy a fellebbezés az rPp. szabályozási rendszerében teljes átszármaztató hatályú perorvoslat, a másodfokú bíróság az rPp. 253. § (3) bekezdése alapján jogosult a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául

szolgáló olyan kérdésekben is határozni, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott. Nem jogszabálysértő ezért, hogy a 237/2009. (X.20.) Korm.rendelet 4. §-ának (2a) és (2b) bekezdéseire alapított hivatkozást az ítéletábra bírálta el.

[59] A kifogást előterjesztők állították az rPp. 206. § (1) bekezdésének megsértését, a jogerős végzés állításuk szerint ezt azzal sértette meg, hogy a több szempontból hiányos és hibás, jogsertő szakértői véleményt elfogadta döntése alapjául.

[60] A felülvizsgálati eljárás azonban nem ad alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére amiatt, hogy az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna; az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH2013. 119.).

[61] Ebből következően a Kúria megvizsgálta, hogy fennáll-e ez a helyzet, azaz valóban kizárólag a jogerős végzéstől eltérő megállapításra lehetett volna-e jutni a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján.

[62] Az üdülőhasználati jogok tekintetében a Kúria megállapította, hogy tévesen hivatkoztak a kifogást előterjesztők a szakértői vélemény hiányosságára. A VI. 7.7.7. pontban „Az üdülési jog hatása a forgalmi értékre” cím alatt a szakértő részletesen vizsgálta az átvett „Üdülőhasználat adatbázis” felhasználásával az üdülőhasználati jogoknak a forgalmi értékre gyakorolt hatását. Nem vitásan a szakértő részére ez az adatbázis nem aggálymentesen tartalmazta az adatokat. A szakértő azonban nem a pontos bevételt kívánta meghatározni, hanem azt kívánta megállapítani, hogy az üdülőhasználati jogok milyen módon befolyásolják az ingatlan értékét. E vonatkozásban a kifogást előterjesztők nem állították, hogy a szakértő által fellelt 11-12 millió forintos éves bevételtől eltérő összegben folyt volna be az üdülőhasználati jogok után az adóhoz, ezért a megállapított korrekciós tényező mértéke nem kérdőjelezhető meg.

[63] A szakértő 6 hónapos időtartamra tartotta fenn a szakértői véleményében meghatározott értéket. Nem vitásan az rPp. határidőszámítása szerint ez a 6 hónap már eltelt, amikor az elsőfokú bíróság meghozta a határozatát. E határidőnek drasztikusan nem változó piaci környezet esetén a forgalmi érték vonatkozásában van jelentősége. Ilyen változásra azonban a felek nem hivatkoztak, ezért nem vált megalapozatlanná az elsőfokú bíróság határozata attól, hogy egy hónappal később hozta meg határozatát, és nem jogszabálysértő a jogerős végzés sem.

[64] A másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, a szakértői vélemény több helyen is hivatkozott arra, hogy a szakértő az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál a telket és a felépítményeket együttesen értékelte. Nincs szükség külön telekértékelésre, ha az adott esetben a felülepítményes ingatlan értékesítésére kerül sor. Mindezek miatt nem hiányos a szakértői vélemény és ezért nem jogszabálysértő a jogerős végzés.

[65] Megalapozatlanul hivatkoztak a kifogást előterjesztők arra is, hogy a „korrekciós tényezők vonatkozásában a szakértői vélemény nem tartalmaz indokolást, a másodfokú

bíróságnak ezt észlelnie kellett volna”. A másodfokú bíróság e vonatkozásban részletesen kifejtette álláspontját, mely szerint a szakértő megindokolta a korrekciós tényezőket, ami nem állt ellentétben a bizonyított tényekkel.

[66] A felszámoló által utólag átadott hibalista vonatkozásában a Kúria megjegyzi, hogy a szakértői által készített fényképfelvételek, állapotfelvétel alátámasztják, hogy az Ingatlannak vannak hibái, melyek befolyásolják az értékesíthetőségét, az Ingatlan árát, hiszen a vásárlónak e hibákat ki kell küszöbölnie. Nincs jelentősége, hogy a hibalistán felsorolt valamennyi hiba valós-e, mert a szakértő nem ennek alapján állapította meg az Ingatlan forgalmi értékét, hanem a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján.

[67] Annak a megítélése, hogy az Ingatlan működtetéséhez szükséges gépészeti berendezést milyen áron lehet javítani, vagy azt kicserélni, valóban épületgépész szakértői kompetenciába tartozik. Az azonban, hogy a hibás, vagy elhasználódott eszköz milyen következményekkel jár az ingatlan forgalmi értékére, nem igényli épületgépész szakértő közreműködését. A Kúria rámutat a BH2020.161. számú eseti döntésben foglaltakkal kapcsolatban, hogy jelen esetben a szakértő nem a gépészeti berendezések értékét becsülte meg, hanem azt vette figyelembe, hogy a felek által előadottak és a helyszíni szemle alapján ezek hogyan befolyásolták az ingatlan forgalmi értékét.

[68] A szakvélemény értékelésével, a bizonyítékok mérlegelésével, a tényállás megállapításával kapcsolatban a Kúria megítélése szerint jogszabálysértés nem történt, a fentiekben kifejtettekén túl a Kúria egyetértőleg utal a jogerős végzés indokolásában foglaltakra.

[69] A Kúria a felszámoló felmentésével kapcsolatos előadásukra vonatkozóan – a másodfokú bíróság által e körben kifejtettek helytállóságán felül – rámutat, hogy a kifogást előterjesztők nem hitelezők, ezért nincs joguk a felszámoló felmentését kezdeményezni, vagy a bíróság e körben hozott döntésének felülbírálatát kérni.

[70] Mindezek alapján a Kúria a jogszabályoknak megfelelő jogerős végzést az rPp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

[71] A kifogást előterjesztők felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján maguk viselik költségeiket, a felszámoló költségigényt nem érvényesített. A kifogást előterjesztők a szükségesnél [illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (4) bekezdés] 5.000 forint illetékkel többet fizettek meg, ezért azt az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján a túlfizetett illeték visszatérítését igényelhetik az állami adóhatóságtól.

[72] A Kúria tárgyaláson kívül hozta meg határozatát.

Budapest, 2022. június 21.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k. előadó bíró, Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró

A kiadmány hiteléül: