



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

í t é l e t e

Az ügy száma: Gfv.VII.30.100/2020/11.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika előadó bíró

Dr. Csőke Andrea bíró

A felperes: felperes1 (cím9)

A felperes képviselője: Tóth és Tóth Ügyvédi Iroda (cím10., ügyintéző: dr. Tóth Tamás Zsolt ügyvéd)

Az I. rendű alperes: L. „felszámolás alatt” (cím11.)

Az I. rendű alperes képviselője: Szombathelyi 36/1. sz. Ügyvédi Iroda (cím12., ügyintéző: dr. Sebestyén Zsolt ügyvéd)

A II. rendű alperes: T. cím13.)

A II. rendű alperes képviselője: Szilvágyi Ügyvédi Iroda (cím14.; ügyintéző: dr. Szilvágyi Attila ügyvéd)

A per tárgya: szerződés hatálytalansága, elővásárlási jogon alapuló szerződés létrejöttének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla Gf.II.20.069/2019/10/I. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szombathelyi Törvényszék 13.G.40.037/2018/20/I. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak – felhívásra – 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes és a felperes $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonában áll a ..., természetben számú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelyet a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelt.

[2] Az I. rendű alperes 2010. április 21. napi kezdő időponttal felszámolás alá került. A felszámolási vagyon része az adós tulajdonát képező ingatlanhányad.

[3] Az I. rendű alperes felszámolója többszöri eredménytelen értékesítési kísérletet követően az elektronikus értékesítési rendszerben (a továbbiakban: EÉR) 2016 áprilisában nyilvános pályázati hirdetményt tett közzé az adós ingatlanhányadának értékesítésére, amelyben az irányarat 40.000.000 Ft-ban határozta meg, a pályázati határidőt pedig 2016. május 2-ában. Az értékesítési felhívásra az I.t.-től érkezett 12.000.000 Ft összegű vételi ajánlat, amelyet az I. rendű alperes felszámolója 2016. május 2-i levelével közölt a felperessel, egyúttal elővásárlási joga miatt felhívta, hogy három napon belül nyilatkozzon, a pályázóval azonos feltételekkel élni kíván-e elővásárlási jogával szerződéskötés esetén.

[4] A felperes 2016. május 4-én bejelentette az I. rendű alperes felszámolójának, hogy elővásárlási jogát érvényesíti, kész a szerződés megkötésére és a 12.000.000 Ft-os vételár megfizetésére.

[5] A felszámoló ezt követően 2016. május 11-én eredménytelenné nyilvánította a pályázatot a vételi ajánlat alacsony összege miatt, az erről szóló közleményt az EÉR-ben közzétette az értékesítési eljárás kiértékelésére vonatkozó jegyzőkönyvvel együtt, majd 2016. május 18-án arról tájékoztatta a felperest, hogy a II. rendű alperes jelzálogjoggal biztosított hitelezői igény jogosultjaként bejelentette vételi szándékát az I. rendű alperes tulajdoni hányadára 40.000.000 Ft becsérték mellett, ezért felhívta a felperest az elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozata megtételére.

[6] A felperes 2016. május 20-i válaszlevelében kifejtette, hogy elővásárlási jogát 2016. május 4-én 12.000.000 Ft vételár mellett már gyakorolta, ezért az újabb felhívás jogellenes.

[7] Az I. és II. rendű alperesek 2016. május 23-án adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az I. rendű alperes ingatlanhányadát a II. rendű alperes jelzálogjogosult hitelezőként 40.000.000 Ft vételár kikötésével megvette, 36.382.900 Ft összegű hitelezői igénye beszámításával.

[8] Az I. rendű alperes felszámolója az adásvételi szerződést 2016. június 2-án megküldte az elővásárlásra jogosult felperesnek, aki 2016. június 6-án megismételte korábbi álláspontját a 2016. május 4-én hatályosan gyakorolt elővásárlási jog miatt.

A kereset és az alperesek védekezése

[9] A felperes a 2016. június 27-én benyújtott, majd a Kúria Gfv.VII.30.510/2017/14. számú végzése alapján megismételt eljárásban pontosított keresetében a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 48. § (2), (4) bekezdése, 49. § (5)-(6) bekezdése, 49/A. §-a, 49/C. § (3) bekezdése alapján kérte az I. és II. rendű alperesek között 2016. május 23-án létrejött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának, továbbá annak megállapítását, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a 2016. május 2-i elővásárlási jogra felhívó nyilatkozat elfogadásával 12.000.000 Ft vételáron létrejött a budapesti 1 hrsz.-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára az adásvételi

szereződés. Teljesítőképességének igazolására 12.000.000 Ft bírói letétbe helyezése mellett kérte ½ arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresését.

[10] Az alperesek a megismételt eljárásban pontosított ellenkérelmükben a keresetindítás elkésztése miatt elsődlegesen a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és a másodfokú határozat

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az alperesek között a perbeli ingatlan ½ tulajdoni részére 2016. május 23-án létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságát az elővásárlásra jogosult felperessel szemben, továbbá hogy az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között az ingatlan ½ tulajdoni részére az I. rendű alperes 2016. május 2-i elővásárlási jogra való felhívásának a felperes részéről 2016. május 4-én megtörtént elfogadásával 12.000.000 Ft vételáron létrejött. Rendelkezett egyúttal a letétbe helyezett vételárösszeg kiutalásáról és a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről.

[12] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[13] A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság leszögezte az igényérvényesítésre irányadó jogvesztő határidőt illetően, hogy a Cstv. 49. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazása során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:223. §-ában írt általános szabályok annyiban alkalmazhatók, amennyiben a Cstv. az adott helyzetre nem ad külön rendelkezést. Ez azt jelenti, hogy a keresetindítási határidőre a Cstv. speciális szabálya az irányadó: a felperesnek az értékesítéstől számított 30 nap állt rendelkezésére keresete előterjesztésére.

[14] Az ítélet tábla álláspontja szerint a Cstv. 49. §-ában írt perindítási határidő kapcsán az értékesítés időpontja nem azonosítható az alperesek közti szerződés megkötésének idejével. A Cstv. vizsgált szabályában az a fordulat, hogy az „elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget” nem kizárólag az ajánlat elővásárlásra jogosulttal történő közlésének elmaradását jelenti, de ideérthető minden olyan magatartás, amely az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi rendelkezésekbe ütközik. Megalapozhatja a Cstv. 49. § (6) bekezdésének alkalmazását az is, amennyiben a felszámoló a pályázat érvényessé és eredményessé nyilvánítása után a szerződéskötést megelőzően nem hívja fel az elővásárlásra jogosult jogának gyakorlására, de akár az is – mint a perbeli esetben –, hogy bár a szerződéskötést követően felhívja joga gyakorlására a jogosultat, az elővásárlásra jogosult pozitív nyilatkozata ellenére azonban mégsem köti meg vele az adásvételi szerződést, attól elzárkózik. A perbeli, az EÉR rendszerben történt ingatlanértékesítés esetén az elővásárlási joggal rendelkező személyeknek az elektronikus értékesítésben nem kellett részt venniük [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés], a felszámoló a nyertes ajánlatot viszont bemutatni tartozott az elővásárlási joggal rendelkezőknek az őket megillető sorrendben annak érdekében, hogy nyilatkozzanak elővásárlási joguk gyakorlásáról. Azonos tartalommal rendelkezik a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 27.

§ (4) bekezdése is azzal a kiegészítéssel, hogy a nyilatkozat megtételére legalább 10 napot biztosítani kell.

[15] Mindebből következően felszámolási értékesítés alatt nem a hétköznapi értelemben vett értékesítés értendő, ami a Ptk. 6:223. § alkalmazása során magának a szerződésnek a megkötésével azonosítható. A Cstv. 49. §-ában meghatározott értékesítés egy időben elhúzódó, több lépcsőből álló folyamat, ami a felszámolónak azt a tevékenységét jelenti, amely az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésre való meghirdetésével kezdődik, az értékesítésnek pályázat vagy árverés keretében történő lebonyolításával folytatódik, majd az értékesítés érvényességének és eredményének megállapítását követően azzal fejeződik be, hogy a nyertes ajánlatot az elővásárlási joggal rendelkezőknek bemutatja [Cstv. 49/E. (4) bekezdés] annak érdekében, hogy nyilatkozzanak, élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal.

[16] Jelen ügyben a felszámoló az alperesek közti adásvételi szerződést 2016. június 2-án küldte meg az elővásárlásra jogosult felperesnek és hívta fel e joga gyakorlására, emiatt – az egyébként is függő hatályú – adásvételi szerződés megkötésével az értékesítés nem volt befejezettnek tekinthető. Az értékesítés folyamatának korábbi lezáratlansága miatt ezért a 2016. június 27-én előterjesztett kereset nem volt elkészítve. A felperes legkorábban 2016. június 2-án ismerhette fel, hogy a felszámoló a vételi ajánlat elfogadása ellenére vevőként a felperest nem ismeri el. Az értékesítési folyamat a perbeli esetben ezzel a mozzanattal volt lezártnak tekinthető – nem pedig az alperesek függő hatállyal kötött szerződésének aláírásával –, és ezt kellett az ingatlan értékesítése időpontjának tekinteni, amelytől számított 30 napon belül a felperes a keresetét elő kellett terjessze.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárás megszüntetését kérte.

[18] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő.

[19] Előadta, hogy ügyben eljáró bíróságok tévedtek, amikor a felperes elővásárlási joggyakorlását illetően a perindítási határidő betartását az alperesek 2016. május 23-i szerződésével kapcsolatban vizsgálták. A felperes ugyanis a 2016. május 2-i elővásárlási jogra felhívó értesítés alapján, az abban közölt 12.000.000 Ft vételár mellett állította elővásárlási jogának sérelmét. Az az értékesítési folyamat, amelyre alapítottnak a felperes elővásárlási jogát gyakorolni kívánta, eredménytelenül lezárult, amelynek ténye az EÉR rendszerben megjelent, arról az I. rendű alperes a felperest külön is tájékoztatta. Állította mindebből, hogy a felperes 2016. május 20-án, de legkésőbb május 23-án tudott a korábbi értékesítési folyamat eredményéről. Kiemelte egyúttal, hogy irreleváns a felperes tudomásszerzésének ideje az alperesek 2016. május 23-i szerződéséről. A felperes a jogvesztő perindítási határidőn túl nyújtotta be keresetét 2016. június 27-én.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérte. Egyetértett a jogerős ítélet indokaival.

[21] A II. rendű alperes nem tett nyilatkozatot a felülvizsgálati eljárásban.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[22] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okból nem találta jogszabálysértőnek.

[23] A felülvizsgálati kérelem egyedül az ügyben irányadó perindítási határidő [Cstv. 49. § (5) bekezdés] téves megítélése miatt állította a jogerős ítélet jogszabálysértő jellegét, elsődlegesen arra alapítottan, hogy a felperes elővásárlási jogának sérelme, ezáltal igénye bíróság előtti érvényesítésének lehetősége megelőzte az alperesek keresettel támadott szerződését. Ezen felül az I. rendű alperes lényegében a jogvesztő határidő objektív jellegére és arra utalt, hogy nincs jelentősége a határidő számítása során a perindító felperes tudomásszerzésének.

[24] A jogerős ítélet jogszabálysértés nélkül foglalt állást a Cstv. 49. § (6) bekezdésére alapított kereset időbeliségéről, a másodfokú bíróság jogi álláspontjával a Kúria – a felszámolás alatti értékesítés folyamatának a későbbiekben részletezett értelmezése mellett – egyetértett.

[25] A Cstv. 49. § (6) bekezdése arra az esetre, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során nem tesz eleget a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett vagy jogszabályon alapuló elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének, az elővásárlásra jogosult számára a 49. § (5) bekezdésben írt jogvesztő perindítási határidőn – vagyis az értékesítéstől számított 30 napon – belül biztosítja, hogy keresetével bírósághoz forduljon és az adós vagyonának értékesítése során kötött szerződést megtámadja.

[26] A Kúria előrebocsátja, hogy változatlanul iránymutatónak tartja az EBH2007. 1706. számú határozatában megfogalmazott jogértelmezését. Hangsúlyozza azonban, hogy ez a határozat a vagyonértékesítés szabálytalanságai miatt az érdekelt által a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján indított perben született, a jelen per megindítására viszont az elővásárlási jog sérelme miatt került sor. Az értékesítés megtörténtének, az értékesítési folyamat lezárultának megállapítása körében pedig az adott eljárás, illetve a konkrét ügy egyedi sajátosságait is értékelni kell, ahogyan arra – a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) gyakorlatára utalva – a másodfokú bíróság is rámutatott.

[27] A felperes elővásárlási jogának sérelme valóban a 2016 áprilisában kiírt pályázattal megindult értékesítési folyamathoz kapcsolódott, ez az értékesítési folyamat azonban nem zárult le a felszámoló 2016. május 2-i intézkedésével, a felperes jogsérelmét nem egyedül és önmagában a felszámolónak az elővásárlási jog gyakorlására felhívó 2016. május 2-i intézkedése és a felperes arra adott nyilatkozatának jogszabályba ütköző mellőzése idézte elő

az elővásárlásra jogosult felhívását követően eredménytelenné nyilvánított pályázattal. A felszámoló ugyanis nem írt ki új pályázatot, hanem az adott értékesítési folyamathoz szorosan kapcsolódóan, következő lépésként a zálogjogosult részére értékesítette az ingatlant. Ennek következtében az adott ügyben az elővásárlási jog megsértése azáltal vált teljessé és véglegessé, hogy a felszámoló a perbeli ingatlanhányad átruházására további pályázati kiírás nélkül, a zálogjogosult hitelező II. rendű alperessel kötött szerződést az adós nevében, amelyre a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése és a Kormányrendelet 15. § (2) bekezdése újabb értékesítési hirdetmény közzététele nélkül adott lehetőséget.

[28] A felülvizsgálati kérelem érvelésével ellentétben a nyertes ajánlat bemutatása az elővásárlásra jogosult részére a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésének értelmében külön eleme az elektronikus értékesítési rendszer igénybevételével lebonyolított értékesítési folyamatnak, ezért figyelembevétele a másodfokú bíróság részéről nem vezetett az értékesítéshez kapcsolt és ettől számítani rendelt perindítási határidő meg nem engedetten szubjektív, a Kúria korábbi ítélezési gyakorlatával szakító értelmezéséhez.

[29] Amellett, hogy a Cstv. 49/C. § (3) bekezdése az értékesítés általános szabályai között maga is kifejezi, hogy a jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult e jogát – a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására – a véglegesen kialakult vételár ismeretében kell gyakorolja, a törvény 2012. március 1-jétől hatályos 49/E. § (4) bekezdése az elektronikus értékesítés rendszerében lebonyolított értékesítésekre nézve ezen túlmenően is egyértelművé teszi: az elővásárlási joggal rendelkezőknek nem kell részt venniük az elektronikus értékesítésben, részükre a felszámoló a nyertes ajánlatot egyedi intézkedéssel bemutatni köteles ahhoz, hogy nyilatkozzanak elővásárlási joguk gyakorlásáról. Amennyiben az elektronikus értékesítés érvényes és eredményes, az elővásárlásra jogosultnak e joga gyakorlásáról a nyertes ajánlat részére történt külön bemutatása után kell nyilatkoznia.

[30] A Cstv. 49/C. § (3) bekezdéséből, 49/E. § (4) bekezdéséből és a 49. § (5) bekezdéséből együttesen következik, hogy az elektronikus értékesítési folyamatnak külön nevesített része – amennyiben a zálogjogosulttal pályázati kiírás nélkül kötött adásvételi szerződést időben követi, lényegében záróeleme – az elővásárlásra jogosultak felhívása a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése és a Kormányrendelet 27. § (4) bekezdése szerint.

[31] Mindebből következően jelen ügyben nem volt lezártnak tekinthető a felszámolás alatti elektronikus értékesítés az alperesek adásvételi szerződésének megkötésével, sem pedig azt megelőzően a már kifejtettek szerint. A felszámoló a 2016. június 2-i intézkedésével küldte meg az elővásárlásra jogosult felperesnek az alperesek szerződését, ezért a Cstv. 49. § (5) bekezdésének alkalmazása során az adott ügy sajátosságaira tekintettel ezt az időpontot kellett az értékesítés időpontjának tekinteni, amelytől számított harminc napon belül terjesztette elő keresetét a felperes 2016. június 27-én.

[32] Megjegyzi végül a Kúria, hogy az elővásárlási jog időbeli gyakorlását illetően már a Cstv.-nek az 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított szabályai alkalmazásával is aszerint értelmezte a 49. § (5) bekezdését, hogy a vagyontárgy értékesítési időpontjának megállapításához figyelembe kell venni az ajánlat teljes terjedelmű ismertetésének megtörténtét, illetve azt is, hogy mikor vált nyilvánvalóvá az elővásárlásra jogosult számára,

hogy a felszámoló az adóssal később szerződő fél részére értékesíti a vagyontárgyat (BH2007. 90.).

[33] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[34] A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége miatt az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét, valamint az illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése, illetve az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdése, 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint. Az ügyvédi munkadíj áfával növelt összegét a Kúria a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései, 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

[35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2021. március 9.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Gáspár Mónika s.k. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró

A kiadmány hitelül: