



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Gfv.III.30.329/2023/8.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika előadó bíró

Dr. Bajnok István bíró

Salamonné dr. Piltz Judit bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes: felperes1

A felperes képviselője: dr. Rozsnyói Dávid ügyvéd cím1

Az I. rendű alperes: alperes1

Az I. rendű alperes képviselője: Rozman Ügyvédi Iroda cím2

A II. rendű alperes: alperes2

A II. rendű alperes képviselője: Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda cím3

A per tárgya: szerződés hatálytalansága

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

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

Győri Ítéltábla Gf.II.20.030/2023/9. számú végzés

Az elsőfokú bíróság neve és a határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék 16.G.40.103/2022/12. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős végzést hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a felperesnek 1.905.000 (egymillió-kilencszázötezer), az I. rendű és a II. rendű alperesnek – személyenként – 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a tulajdonosa a cím4 számú ingatlanoknak, amelyen álló felépítmények önálló helyrajzi számon, ..., ...1, ...2 szám alatt az I. rendű alperes tulajdonába, felszámolásával a felszámolási vagyónába tartoztak.

[2] Az I. rendű alperes felszámolója az adós vagyonának értékesítésére 2020. április 23-án árverési hirdetményt tett közzé, melynek során a ..., ...1, ...2 számú ingatlanokat és az adós követelését a szintén felszámolás alatt lévő D. Zrt.-vel szemben együttesen kívánta értékesíteni. Az árverési hirdetmény az árverési előleg összegét 11.150.000 forintban határozta meg, rögzítette továbbá, hogy az elővásárlásra jogosultak a kialakult vételár

ismeretében vételi szándékukról írásban tehetnek nyilatkozatot a felszámoló felhívásának kézhezvételét követő 10 napon belül, úgy, hogy pozitív nyilatkozatuk megtételével egyidejűleg az ajánlati biztosítékkal megegyező összeget kötelesek a felszámoló számlájára megfizetni. Enélkül a nyilatkozatuk hatálytalan.

[3] Az árverés 2020. május 26-án eredményesen zárult, nyertese a II. rendű alperes volt. A felszámoló az árverés eredményességének megállapítását az EÉR felületén rögzítette, majd felhívta a felperest az eredményes árverés és a nyertes ajánlat összegének (401.000.000 forint) közlésével, hogy 10 napon belül nyilatkozzon elővásárlási joga gyakorlásáról. Figyelmeztette, hogy ebben az időben kell megfizetnie a 11.150.000 forint foglalónak minősülő összeget is.

[4] A felperes a 2020. június 10-i válaszlevelében nyilatkozott, hogy az elővásárlási jogával élni kíván, de a 11.150.000 forintot nem fizeti meg, az erre irányuló felhívás a 237/2009. (X. 20.) Korm.rendelet 2. § (8) bekezdésébe ütközik.

[5] A felszámoló a 2020. június 15-én adott és a felperes részére 2020. június 23-án kézbesített levelében tájékoztatta a felperest, hogy az ajánlati biztosíték megfizetésének elmulasztása miatt hatálytalannak tekinti az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot.

[6] A felszámoló 2020. június 15-én egyben meg is kötötte az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, de azt – a vételár megfizetését igazoló bizonylattal együtt – csak 2020 októberében töltött fel az EÉR rendszerbe. Az EÉR felületén ezen időponttól jelenik meg a keresési eredménylistában eredményesként a 2020. április 23-i árverés.

[7] Az alperesek közti adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem 2020. július 17-én érkezett az ingatlanügyi hatósághoz.

A felperes keresete és az alperesek ellenkérelme

[8] A felperes a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (6) bekezdésére alapított keresetében az alperesek közti fenti adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának, egyben annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés a felperes 2020. június 11-i elővásárlási joggyakorló nyilatkozata alapján a felperes és az I. rendű alperes között jött létre 401.000.000 forint vételár kikötése mellett. Kérte a bíróságtól a kormányhivatal megkeresését az ingatlanok tulajdonjogának felperes javára történő bejegyzése céljából azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzésére a vételár teljes megfizetésének igazolását követően kerül sor, valamint a vételár megfizetésének igazolásától függően az I. rendű alperes kötelezését az átruházott követelésre vonatkozó engedményezési értesítés kiadására. Keresete a II. rendű alperessel szemben a javára bejegyzett tulajdonjog törlésének, valamint a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányult.

[9] Az alperesek ellenkérelmükben elsődlegesen a kereset elkésettségére hivatkoztak, érdemben annak megalapozatlanságára, és emiatt kérték azt elutasítani.

Az első- és a másodfokú határozat

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[11] Határozatának indokolása szerint a keresetet határidőben benyújtottnak tekintete. Értékelte idetartozóan, hogy az adásvételi szerződés EÉR rendszerbe való feltöltése már nem az értékesítés része, és lényegtelen, hogy az ingatlan-nyilvántartásba mikor jegyzik be az árverési vevő tulajdonjogát. A keresetindítási határidő kapcsán a jogszabály abból indul ki, hogy az EÉR felületén közzétett közleményből a szerződéskötés időpontja megállapítható. Az adott ügyben a felperes a földhivatali adatokból, a széljegyből kikövetkeztethetően szerzett tudomást a szerződéskötés időpontjáról, amelyre tekintettel a 30 napos keresetindítási határidő – ettől számítottan – betartottnak minősült a részéről.

[12] A kereset érdemi megalapozatlanságához vezetett azonban, hogy a felperes az ajánlati biztosíték/foglaló összegét megfizetni tartozott – a felszámoló felhívása nem volt jogsértő –, továbbá az is, hogy a felperes nem igazolta a teljesítőképességét a perben.

[13] A felperes fellebbezése alapján eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az eljárást megszüntette.

[14] A jogerős végzés indokolása szerint az ítélőtábla a másodfokú eljárásban hivatalból vette figyelembe a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés i) pontja, 240. § (1) bekezdés a) pontja és 379. §-a alapján a fellebbezés érdemi elbírálását is gátló pergátló körülményt, ami álláspontja szerint a jogvesztő keresetindítási határidő elmulasztásában jelentkezett. Kifejtette, hogy az elővásárlási jog megszegésével kötött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben a keresetlevél benyújtásának határidejét a Cstv. – eltérve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályozásától – a 49. § (6) bekezdésének utaló szabálya folytán a 49. § (5) bekezdésében jogvesztő 30 napos időtartamban határozza meg. A határidőt a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésére, a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EÉR rendelet) 27. § (4) bekezdésére, a Kúria 1/2020. PJE határozatára tekintettel annak értékelésével kellett számítani, hogy az elővásárlásra jogosultnak az elfogadó nyilatkozata megtételekor az elővásárlási joga megsértéséből fakadóan igénye még nincs. Igénye – nem a szerződéskötésről, hanem – az arról való tudomásszerzéssel kezdődik, hogy a felszámoló az elővásárlási jogát megsértette. Erre vagy úgy kerül sor, hogy a felszámoló a nyertes ajánlatot nem közli az elővásárlási jog jogosultjával, vagy más magatartásával sérti meg a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti kötelezettségét. Ebből következően a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti jogvesztő határidőt attól az időponttól kellett számítani, amikor a felperes felismerhette, hogy a felszámoló az elővásárlási joga figyelembevételére vonatkozó törvényi kötelezettségének nem tett eleget.

[15] A perbeli esetben a felszámoló 2020. június 4-én hívta fel a felperest elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozata megtételére, melyre a felperes 2020. június 10-én úgy válaszolt, hogy elővásárlási jogával élni kíván, de a felszámoló által meghatározott feltételeket nem fogadta el. A felszámoló ezt követő, 2020. június 15-i levele volt az, amelyből a felperes – a levél 2020. június 23-i átvételével – tudomást szerzett arról, hogy az őt megillető elővásárlási jogot a felszámoló nem veszi figyelembe az értékesítési eljárás során. A felszámoló ugyanis közölte, hogy az ajánlati biztosíték megfizetésének elmulasztása miatt az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot hatálytalannak tekinti.

[16] Annak a további ténynek, hogy a felszámoló 2020. június 15-én egyben meg is kötötte az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, de az az EÉR rendelet 14. § (2) bekezdésében írtak ellenére nem derült ki a felszámoló közleményéből, a másodfokú bíróság nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget. Megítélése szerint a felszámoló 2020. június 15-i levelének kézbesítésével minden szükséges adat rendelkezésére állt a felperesnek ahhoz, hogy az elővásárlási joga megsértésére alapított igényét érvényesítse.

[17] Az ítéletálla álláspontja szerint ezért a keresetlevél a fentiek szerint számított – a 2020. június 15-i levél kézbesítésével megnyílt – 30 napos jogvesztő határidőn túl érkezett 2020. augusztus 6-án a bíróságra, amelyet a Pp. 176. § (1) bekezdés i) pontja alapján vissza kellett utasítani, ennek hiányában az eljárást annak későbbi szakaszában a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján meg kellett szüntetni.

Felülvizsgálati kérelem, ellenkérelem

[18] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős végzés hatályon kívül helyezését és az ügyben másodfokon eljárt bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára.

[19] Arra hivatkozott, hogy a jogerős végzés a Cstv. 49. § (6) bekezdésébe, 49/E. § (4) bekezdésébe, az EÉR rendelet 27. § (4) és (5) bekezdéseibe, a Ptk. 6:222. § (4) bekezdésébe, 6:223. § (1) bekezdésébe, továbbá a Pp. 36. §-ába, 176. § (2) bekezdés b) pontjába és a 360. §-ába ütközően jogszabálysértő.

[20] Előadta, hogy a jogerős végzés figyelmen kívül hagyta azt az elsőfokú végzésben is szereplő tényállási elemet, hogy bár a felszámoló kötelezettsége volt az EÉR rendelet 27. § (5) bekezdése szerint az adásvételi szerződés feltöltése az EÉR rendszerbe, erre az adott ügyben csak 2020 októberében került sor, vagyis az elektronikus értékesítési eljárásból ezt megelőzően a felperes számára nem volt megállapítható a vevő személye. Figyelmen kívül maradt továbbá az is, hogy az alperesek közti adásvételi szerződés alapján az eladás és a tulajdonosváltás ténye az ingatlan-nyilvántartási adatokból vált ismertté a felperes előtt a 2020. július 17-én benyújtott és ekkor széljegyzett bejegyzési kérelem alapján. Ezek a körülmények a Kúria Gfv.VII.30.100/2020/11. számú döntése szerint is jelentőséggel bírtak a keresetindítási határidő vizsgálata során.

[21] Hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság által értékelt napon, 2020. június 23-án a felszámoló egyedül azt közölte vele, hogy hatálytalannak tekinti a felperes elővásárlási

joggyakorlását; a nyertes ajánlattevő és a szerződéses vevő kilétét a felperes az I. rendű alperes felszámolójának mulasztásai, szabálytalanságai miatt egészen addig nem tudta megismerni, ezáltal azt, hogy kivel szemben kell még a pert megindítani, amíg az ingatlan-nyilvántartási adatokból 2020. július 21-én ezeket a körülményeket meg nem ismerte.

[22] A Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdéseire, 49/B. §-ára, 49/E, 49/F. §-aira, az EÉR rendelet 14-ára, 15. §-ára, 27. §-ára hivatkozással részletesen kifejtette az értékesítés fogalmát, mellyel szemben a jogerős végzés tévesen tekintette a perindítási határidőt megnyitó értékesítés tényének a 2020. június 23-án kézbesített felszámolói nyilatkozatot. Állította mindebből, hogy a perbeli árverési értékesítés esetében értékesítésről, vagyis a megtörtént eladásról csak az árverési értékesítés befejezetté nyilvánításával lehet beszélni, amikor a vételár megfizetése megtörtént és a tulajdonjog is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, de legalább a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtása megtörtént a földhivatalhoz. Erre figyelemmel – álláspontja szerint – megtartotta a 30 napos keresetindítási határidőt a 2020. augusztus 6-án benyújtott keresetével.

[23] Kitért a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti perindítás speciális feltételeire és azok figyelmen kívül hagyására is az ügyben. Sérelmezte idetartozóan, hogy a másodfokú bíróság egyedül az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának figyelmen kívül hagyására volt tekintettel és arra, hogy minderről a felperes mikor szerezhetett és milyen forrásból tudomást; azt azonban nem határozta meg, hogy a felperes miből tudott tudomást szerezni a megtámadandó szerződés megkötésének tényéről, dátumáról és a vevő személyéről.

[24] Hangsúlyozta a Cstv. 49. § (6) bekezdésében szabályozott pertípus sajátosságait a bírói gyakorlat alapján [BH+ 2010.08.357., BH2002.9.373., 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény], kiemelten azt, hogy az elővásárlási jogának sérelmét állító felperes igényét az adóssal és a vele szerződő személlyel szemben indított perben lehet elbírálni. A vevő perbenállása nélkül az elővásárlási jog sérelmére alapított igény nem bírálható el. A Cstv. 49. § (6) bekezdésére alapított kereset egy konkrétan létrejött adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának megállapítására irányul, amelyet elengedhetetlenül meg kell indítani az eladó és a vevő ellen is.

[25] Kitért a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése alapján arra is, hogy elővásárlási jogánál fogva nem kellett részt vennie az elektronikus értékesítésben. Az EÉR rendelet szabályozása szerint csupán betekintőnek minősült; egyedül a felszámolótól, illetve a nyilvános ingatlan-nyilvántartásból tudott információkat szerezni. Az EÉR rendszerben a keresetindításig, illetve 2020 októberéig nem volt nyoma a szerződéskötés tényleges dátumának. Megjegyezte, hogy maga a felszámoló határozta meg az értékesítési folyamatot, amelynek eleme volt, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására, a bejegyzési engedély kiadására a vételár teljes megfizetését követően kerülhetett sor, mindaddig a bejegyzési engedélyek ügyvédi letétben voltak. A felszámoló határozta meg ezáltal, hogy a 2020. június 15-én megkötött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtására csak 2020. július 17-én került sor, és a tulajdonjog bejegyzése is így történhetett meg csak 2020. július 28-án.

[26] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Kúria Gfv.VII.30.100/2020/11. számú végzésében foglaltakat is félreértelmezte. A határozat helyes, az ügyre vonatkoztatott értelmezése szerint is megállapítható az értékesítési folyamat lezárulta a kifejtettek szerint.

[27] A Pp. 370. § (1) bekezdésének sérelmét a másodfokú felülbírálati jogkör túllépése miatt állította. Az elsőfokú bíróság külön jogerős végzéssel elutasította az alperesek megszüntetési kérelmét, ezért a másodfokú bíróságot már nem illette meg álláspontja szerint az a jog, hogy a keresetindítás időbelisége felől saját hatáskörben hivatalból állást foglaljon. A Pp. 360. §-ának megsértéséhez pedig az vezetett, hogy ugyanazon felek között a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint indult perben a Győri Ítéltábla a Gf.II.20.138/2021/25/I. számú ítéletében betartottnak tekintette a felperes részéről a perindítási határidőt a perbelivel azonos tények értékelésével.

[28] Az I. rendű és a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős végzés hatályban fenntartására irányult. Egyetértettek a jogerős végzés indokaival.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[29] A Kúria a jogerős végzést a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az ott megjelölt okból – az alábbiak szerint – jogszabálysértőnek találta.

[30] Elsőként azt rögzíti a felülvizsgálati kérelem ezzel ellentétes, azonban téves álláspontjára tekintettel, hogy a másodfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül vizsgálta hivatalból a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti perre irányadó jogvesztő perindítási határidő betartottságát. Az ítéltábla eljárását ebben a körben anyagi jogerőhatás sem zárta ki.

[31] A Pp. 240. § (1) bekezdéséből kitűnően az ügyben eljáró bíróságot az eljárás bármely szakaszában, tehát az első fokon eljáró bíróságot és a másodfokú bíróságot egyformán megillető jogkör az ügyben felmerült perakadály észlelése. A pergátló körülmények mindegyikének – ilyen többek között a perindítási határidő jogvesztő jellege [Pp. 176. (1) bekezdés i) pont] – az eljárás egészét végigható sajátja, hogy fennállása kizárja a kereset érdemi elbírálását, mely esetben a bíróságnak (ha a keresetlevél visszautasítására nem került sor) a felek kérelmétől és rendelkezésétől függetlenül, a per bármely szakaszában az eljárás megszüntetése felől kell rendelkeznie. Külön kifejezi az előzőeket a Pp. a fellebbezési eljárási szabályok között az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésének szabályában (Pp. 379. §) és a felülvizsgálati kérelem elbírálásának a Pp. 413. § (1) bekezdésében írt kivételszabályában is.

[32] A felperes álláspontjától eltérően nem zárta ki az ítéltábla részéről a keresetindítási határidő vizsgálatát az sem, hogy ugyanazon felszámolási értékesítéssel összefüggésben ugyan, de a perbelitől eltérő jog érvényesítése tárgyában – nem a Cstv. 49. § (6) bekezdése, hanem a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján – kezdeményezett ügyben jogerős ítélet (Győri Ítéltábla Gf.II.20.138/2021/25/I.) állást foglalt a 30 napos perindítási határidő ott vizsgált alakulásáról. A Pp. 360. § (1) bekezdéséből kitűnően az anyagi jogerő a keresettel (és a beszámítással) érvényesített és érdemben elbírált joghoz fűződő, és eszerint értelmezhető jogintézmény. A hivatkozott jogerős ítélet eredményeként ezért a Cstv. 49. § (5) bekezdésében meghatározott keresetindítási határidő az adott felszámolási értékesítéssel

összefüggésben egyedül a felszámolási értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó rendelkezések megsértéséből következő külön megtámadási jog [a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti per] tekintetében minősült véglegesen meghatározottnak és csak az adott felek között; a jelen perben érvényesített, de az elbírálttól különböző jogot – a felperes elővásárlási jogának sérelme miatt támasztott igényét [Cstv. 49. § (6) bekezdés] – illetően nem.

[33] Az ügy érdemét tekintve elsőként azt emeli ki a Kúria, hogy a jogerős végzés indokolásából kitűnően a másodfokú bíróság jogi álláspontja lényegében a Kúriának a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld eladása esetén az elővásárlási jog megsértéséből fakadó igény érvényesítése tárgyában hozott 1/2020. PJE határozata (a továbbiakban: PJE határozat) ügybeli alkalmazásából következett.

[34] Az ítéletábra a PJE határozatban foglalt jogértelmezést tekintette irányadónak, és így következtetett arra, hogy a felperes elővásárlási jogának sérelme, ezáltal igénye bíróság előtti érvényesítésének lehetősége önmagában a felszámoló 2020. június 15-i levelével – a felperesnek az elővásárlási joga gyakorlásáról tett nyilatkozata félretételével – bekövetkezett, függetlenül az alperesek keresettel támadott szerződésétől.

[35] A Kúria a PJE határozatban azonban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénynek (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) speciális szabályaira tekintettel vizsgálta a törvény hatálya alá tartozó föld tulajdonjoga átruházásáról szóló, de hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvételi szerződéssel összefüggő elővásárlási jog mikénti gyakorlását és sérelme esetén az elővásárlásra jogosult igényérvényesítésének módját.

[36] Szemben a Ptk. 6:222. §-ában foglalt szabályozással – és a Cstv.-nek ebben a körben a Ptk.-val egyező, illetve attól el nem térő szabályaival [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés] –, amelynek értelmében a tulajdonos a számára elfogadható vételi ajánlatot kell közölje mint saját eladási ajánlatát az elővásárlásra jogosulttal, és az így közölt vételi ajánlat megfelelő elfogadása létrehozza az adásvételi szerződést a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között [Ptk. 6:222. § (1) bekezdés, Cstv. 49/E. § (4) bekezdés; Ptk. 6:222. § (4) bekezdés], a Földforgalmi tv. szabályozási logikája más: föld eladása esetén a tulajdonos nem a vételi ajánlatot, hanem az általa a szerződéses vevővel már megkötött adásvételi szerződést kell közölje az elővásárlásra jogosultakkal, melyet követően, ha az elővásárlásra jogosult sikerrel gyakorolja az elővásárlási jogát, a már megkötött adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép [Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdés, 22. § (2) bekezdés].

[37] A Földforgalmi tv. előző szabályozási sajátosságából – tehát abból, hogy az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát és az elővásárlási jognak a jogosult nyilatkozata félretételéből következő megsértését időben mindenképpen megelőzi a tulajdonos és a vevő adásvételi szerződése – következtet a PJE határozat egyben arra, hogy a Földforgalmi tv. vizsgált rendelkezéseinek hatálya alatt az elővásárlásra jogosultnak az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igénye nem a már megkötött szerződésről való tudomásszerzéssel (hiszen annak megismerésével kell nyilatkozzon az elővásárlási joga gyakorlásáról), hanem ezt követően keletkezik: nevezetesen amikor már arról is tudomást szerez, hogy bár gyakorolta, elővásárlási joga végül azért sérül, mert az eladó azt nem fogadta el, figyelmen

kívül hagyta, és a tulajdonos és a vevő az általuk korábban már megkötött adásvételi szerződést teljesítik.

[38] A Ptk. és vele egyezően a Cstv. szabályozási modellje – amellyel egyezően valósult meg a jelen ügyben irányadó tényállás is – más: a vételi ajánlat közlésének és joghatásának már ismertetett szabályaival, valamint az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés hatálytalanságának és a hatálytalanságból eredő igények érvényesítésének rendjével [Ptk. 6:223. § (1) és (2) bekezdés, Cstv. 49. § (6) bekezdés] azt veszi alapul, hogy az elővásárlási jog megsértése az adásvételi szerződés megkötésével válik véglegessé. Az adásvételi szerződés ebben a szabályozási modellben nem megelőzi, hanem követi az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt vételi ajánlatra tett elfogadó nyilatkozatát.

[39] A Cstv. 49. § (6) bekezdése az előzőeknek megfelelően biztosítja az elővásárlásra jogosult számára a bírósághoz fordulás lehetőségét magától az értékesítéstől számított 30 napos jogvesztő perindítási határidőn [49. § (5) bekezdés] belül, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során nem tesz eleget a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett vagy jogszabályon alapuló elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének.

[40] A Kúria rögzíti, hogy a perindítási határidőre vonatkozó szabály értelmezését illetően – ahogy tette azt korábban a Gfv.VII.30.100/2020/11. számú ítéletében is – változatlanul iránymutatónak tartja, hogy az értékesítés megtörténtének, az értékesítési folyamat lezárultának megállapítása körében az adott eljárás, illetve a konkrét ügy egyedi sajátosságait is értékelni kell.

[41] Jelen ügyben a felperes elővásárlási jogának sérelméhez nem egyedül az vezetett, hogy a felszámoló a 2020. június 15-i nyilatkozatában foglaltak szerint hatálytalannak tekintette a felperes elfogadó nyilatkozatát. Amellett, hogy maga az értékesítési folyamat sem volt lezártnak tekinthető ez utóbbi és a jogerős végzésben kiemelt felszámolói intézkedéssel, a felperes jogsérelmét megállapíthatóan az elővásárlási jog gyakorlásáról tett nyilatkozatának mellőzése és az alperesek közti adásvételi szerződés megkötése együttesen eredményezte. Mivel a felszámoló az elővásárlási jog gyakorlásának félretétele mellett értékesítette is az adós vagyont, ennek következtében az elővásárlási jog megsértése azáltal vált teljessé és véglegessé, hogy a felszámoló az adós nevében megkötötte az adásvételi szerződést az adós vagyontárgyainak átruházására a vevő II. rendű alperessel.

[42] A felperes az így sérült elővásárlási joga orvoslását – a jogsérelmet együttesen előidéző körülményeknek megfelelően – nem egyedül az elővásárlási jogát hatálytalannak tekintő felszámolói intézkedéssel, hanem azzal együtt az alperesek közti adásvételi szerződéssel szemben érthette el. Ehhez elővásárlásra jogosultként – miként azt a Kúria 2/2009. (VI. 24.) PK véleménye is tartalmazza – sajátos, két szükségszerű, egymással összefüggő és egymást feltételező részből álló megállapítási keresetet kellett előterjesztenie: egyidejűleg kellett kérnie az alperesek közti adásvételi szerződés hatálytalanságának és mellette annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos I. rendű alperes között a sérelmére megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létrejött (PK vélemény 8. pont és a hozzá tartozó indokolás).

[43] Az elővásárlási jog időbeli gyakorlását és az igényérvényesítési határidő kezdő időpontját illetően leszögezi a Kúria, hogy 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. – Legfelsőbb Bíróság Gfv.XI.30.207/2006.).

[44] A hatályos szabályozói környezetet tekintve kiemeli a Kúria, hogy a Cstv.-be 2012. március 1-jével építette be a 2011. évi CXCVII. törvény az elektronikus értékesítés törvényi keretszabályait (Cstv. 49/E-49/G. §), amelyhez kapcsolódó részletszabályokat adja meg az EÉR rendelet. Az elektronikus értékesítés ilyen módon bevezetett intézményének és szabályainak egyértelmű célja a felszámolás alatti értékesítés egyszerűsítése és átláthatóvá tétele.

[45] Az EÉR rendelet szabályozásának – és az abból a következőkben részletesen vizsgált rendelkezéseknek – felismerhető az a másodlagos rendeltetése is, ami a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdéseiben intézményesített pertípusokat érinti. Az EÉR szabályozásának alapvető szerepe van abban, hogy a felszámolás alatti értékesítéssel összefüggésben később pert indító személy miként és mely releváns adatokról szerzett, illetve szerezhett kellő gondosság esetén tudomást és gyakorolta ezáltal a perindítási jogát határidőben.

[46] Kiemelt jelentőséggel bír az EÉR rendelet 14. § (2) bekezdésének előírása, amely szerint a felszámoló értékesítőként közleményt köteles közzétenni az EÉR felületén az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapításáról (vagy érvénytelenné, illetőleg eredménytelenné nyilvánításáról), és amennyiben az értékesítés érvényes és eredményes, a közleménynek tartalmaznia kell egyben – a nyertes ajánlat összegén, a nyertes ajánlattevő azonosító számán túlmenően – a szerződéskötés dátumát, valamint azt is, hogy a szerződés a nyertes ajánlattevővel kerül megkötésre vagy pedig elővásárlási jog jogosultjának megkeresése szükséges.

[47] Az EÉR rendelet ide illeszkedő szabálya a 27. § (4) bekezdésben foglalt rendelkezés ügyben releváns tartalma, amellyel egyezően rendelkezik maga a Cstv. is a 49/E. § (4) bekezdésben. E rendelkezések értelmében további kötelezettsége a felszámolónak az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapításával, hogy a nyertes ajánlatot bemutassa az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni az elővásárlási jogukkal.

[48] Az EÉR rendelet a 27. § (5) bekezdése pedig kötelezettségévé teszi még a felszámolónak a szerződés megkötésétől számított 10 napon belül az adásvételi szerződés szkennelt változatának felöltését az EÉR felületére.

[49] Az előzőeket a Cstv. 49. §-ában intézményesített külön pertípusra vonatkoztatva megállapítható: az EÉR rendelet 14. § (2) bekezdés szerinti közleményből ki kell tűnjön – egyebek mellett – az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapításával együtt a szerződéskötés prognosztizált dátuma és az a további adat is, hogy a szerződés a nyertes ajánlattevővel kerül megkötésre vagy pedig elővásárlási jog jogosultjának

megkeresése szükséges. Az elővásárlásra jogosultak számára ismertté kell váljon továbbá a felszámolónak az EÉR rendelet 27. § (4) bekezdése szerinti [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés] eljárásával a nyertes ajánlat teljes, annak minden lényeges elemére és a nyertes ajánlattevő személyére is kiterjedő tartalma, ahogyan azt a bírói gyakorlat korábban kimunkálta. A jogosult az elővásárlási jogát kizárólag a vele közölt ajánlat teljes terjedelmű, feltétel nélküli elfogadásával gyakorolhatja hatályosan; megalapozott döntéséhez elengedhetetlen a vevő személyének ismerete is [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 1., 7. pont]. Végül pedig az EÉR rendelet 27. § (5) bekezdése szerinti dokumentum-feltöltés eredményeként – a szerződés megkötésétől számított 10 napon belül – az adásvételi szerződés tényleges megkötésének ténye kell ismertté váljon {sem a szerződés konkrét tartalma, sem annak főbb elemei nem válnak ezáltal megismerhetővé; a feltöltött dokumentum csak a bíróság számára megismerhető az EÉR rendszerből; a licitálók és a betekintők előtt egyedül az értékesítési hirdetmények válnak ismertté [EÉR rendelet 5. § (1) bekezdés e) pont, 8. § (1) és (3) bekezdés]}.

[50] Mindebből következően az elővásárlásra jogosult az EÉR-ben megjelent értékesítési hirdetmények előtte megismerhető tartalmából és a felszámoló hozzá intézett külön felhívásának adataiból, tehát az elővásárlási jogával érintett adósi vagyon értékesítésének eredményességéből, a szerződéskötés várható idejéből, a felszámoló által nyertesnek tekintett ajánlatból és a külön felhívás mikénti megvalósulásából, az ezt követő szerződéskötés tényéből – ahogy azt a vizsgált szabályozás modellezi – tudomást kell szerezzen arról a körülményről, hogy a felszámoló figyelembe vette-e, avagy megsértette az elővásárlási jogát. Az elővásárlásra jogosult jogának így realizálható megsértése esetén ahhoz, hogy ebből következő igényét bíróság előtt érvényesítse, és ott a már jelzett tartalmú sajátos megállapítási keresetet az eladó adóssal és a vevővel szemben előterjessze, a szükséges adatok előtte ismertnek tekinthetők, mind a számára sérelmes szerződés megkötése, mind annak lényegi tartalma. Az EÉR rendeletben modellezett főszabály szerinti eset egyben azt is egyértelművé teszi: az elővásárlásra jogosult vonatkozásában így tekinthető megvalósultnak és lezártnak az értékesítés, amely megnyitja számára a perindítás lehetőségét. (Ettől nyilvánvalóan eltérően alakul a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint fellépő felperesnek a hatályos szabályozási környezetben figyelembe vehető helyzete: előtte az EÉR 14. § (2) bekezdéséből és a 27. § (5) bekezdéséből az értékesítés eredményessége és a szerződéskötés ténye válhat ismertté, sem a nyertes ajánlat, sem a szerződés maga nem; a szerződés lényeges elemeiről csak külön forrásból szerezhet tudomást, miután megismerte az EÉR adatait.)

[51] Jelen ügyet specializálta, hogy a felszámoló az EÉR rendelet 27. § (5) bekezdésében meghatározott kötelezettségét nem teljesítette, az adásvételi szerződés megkötésének tényét ilyen módon (a számára kötelező előírás betartásával) nem tette ismertté. Mulasztott továbbá ezt megelőzően is, amikor a felperes elővásárlási joga gyakorlására vonatkozó felhívással együtt csak a nyertes ajánlat összegét közölte, magát a nyertes ajánlatot nem mutatta be a felperes részére [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés, EÉR rendelet 27. § (4) bekezdés].

[52] A felszámolónak az EÉR rendeletbe ütköző fenti eljárása vezetett oda, hogy az alperesek közti adásvételi szerződés megkötéséről és a vevő személyéről a felperes magától a felszámolótól sem közvetlenül, sem az EÉR egyébként kötelező tartalmán [EÉR rendelet 14. § (2) bekezdés, 27. § (4) és (5) bekezdés] keresztül nem értesült. A felperes a keresete benyújtását megelőzően arról, hogy a felszámoló az értékesítési eljárás eredményeként az adós vagyonát értékesítette, és hogy azt a II. rendű alperes részére tette, a felszámoló többszörös mulasztása miatt az értékesítési eljárás adataiból (EÉR rendszer, felszámoló

felhívása) nem, csak az ingatlan-nyilvántartásból szerezhették és szerzett biztos tudomást, amely nem lehetett korábbi, mint az alperesek közti szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem 2020. július 17-i benyújtása.

[53] Mindebből együttesen következően jelen ügyben az értékesítés nem volt lezártnak tekinthető a felszámolónak a jogerős végzésben értékelt 2020. június 15-i nyilatkozata kézbesítésével. A felperes előtt 2020. július 17-ét megelőzően nem volt megismerhető az alperesek közti szerződés ténye: sem az, hogy a felszámoló az adós nevében a szerződést megkötötte, sem pedig annak lényegi tartalma a bíróság előtti igényérvényesítéshez. A Cstv. 49. § (5) bekezdésének alkalmazása során az adott ügy sajátosságaira tekintettel azt az időpontot kellett az értékesítés időpontjának tekinteni, amikor a felperes előtt nyilvánvalóvá vált, hogy a felszámoló a II. rendű alperes részére értékesíti az adós vagyont, vele köt szerződést. Erre a felperes saját, ebben a vonatkozásban kétségbe nem vont előadása szerint a 2020. július 17-e után megismerhető ingatlan-nyilvántartási adatokból 2020. július 21-én került sor, melytől számított harminc napon belül terjesztette elő a felperes a keresetét 2020. augusztus 6-án. (Határidőben érkezettnek minősülne a kereset a 2020. július 17-étől megismerhető ingatlan-nyilvántartási és ebből következő értékesítési adatok figyelembevételével is.) Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmétől eltérően nem volt a felperes idetartozó mulasztásaként értékelhető, hogy iratbetekintési jogát nem az előtte addig ismeretlen felszámolási iratokkal összefüggésben gyakorolta, olyan iratok tekintetében, amelyekről nem ezen a módon, hanem a felszámoló közléséből és közleményéből kellett volna tudomást szereznie.

[54] Mindebből következően tévesen következtetett az ügyben másodfokon eljáró bíróság a jogvesztő keresetindítási határidő elmulasztására, és ebből az okból az eljárás megszüntetésének így teljesülő feltételére.

[55] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős végzést a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az ügyben másodfokon eljáró bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[56] A megismételt másodfokú eljárásban az előzőek figyelembevételével kell döntenie a bíróságnak a felperes fellebbezéséről és az elsőfokú ítélet felülbírálatáról.

Záró rész

[57] A felülvizsgálati eljárásban felmerült költség körében a Kúria a felek jogi képviselőivel felmerült ügyvédi munkadíjak áfával növelt összegét, a kifejtett tevékenység mérlegelésével [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdés, 4/A. §] a Pp. 424. § (4) bekezdése szerint csak megállapította, viselésükről a megismételt eljárásban kell döntenie a bíróságnak.

[58] A felülvizsgálati eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 57. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásával illetékmentes volt.

[59] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el.

A határozat elvi tartalma

I. Ha a felszámoló figyelmen kívül hagyja az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatát, az elővásárlási jog megsértése azáltal válik teljessé és véglegessé, hogy a felszámoló az adós vagyontárgyainak átruházására az adós nevében megkötí az adásvételi szerződést a harmadik személy vevővel.

II. Az így sérült elővásárlási joga orvoslásához az elővásárlásra jogosultnak sajátos, két szükségszerű, egymással összefüggő és egymást feltételező részből álló megállapítási keresetet kell előterjesztenie: egyidejűleg kell kérnie az alperesek közti adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának és mellette annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos között a sérelmére megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létrejött.

III. A Cstv. 49. § (6) bekezdése alapján indított perben a Cstv. 49. § (5) bekezdésének alkalmazása, a keresetindítási határidő vizsgálata során azt az időpontot kell az értékesítés időpontjának, vagyis a keresetindítási határidő kezdő időpontjának tekinteni, amikor a sérelmet szenvedett elővásárlásra jogosult tudomást szerzett, illetve az adott ügy egyedi sajátosságaira tekintettel tudomást kellett, hogy szerezzen arról, hogy a felszámoló harmadik személy vevő részére értékesíti az adós vagyont, harmadik személy vevővel kötött szerződést.

A határozat alapjául szolgáló jogszabályok és joggyakorlat

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:222. §, 6:223. §;

a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (5) és (6) bekezdés, 49/E. § (4) bekezdés;

17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet (EÉR rendelet) 14. § (2) bekezdés, 27. § (4) és (5) bekezdés;

Kúria Gfv.VII.30.100/2020/11., 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

Budapest, 2024. április 16.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Gáspár Mónika s.k. előadó bíró, Dr. Bajnok István s.k. bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

