



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.100/2022/7.

A Debreceni Ítéltábla Fodor Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Fodor Csaba ügyvéd) által képviselt FELERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dr. Várady Tímea Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Várady Tímea ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE „felszámolás alatt” (I. RENDŰ ALPERES CÍME) I. rendű és a dr. Bedenek Attila ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (II. RENDŰ ALPERES CÍME) II. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 2022. február 1-jén meghozott és a 2022. március 10-én meghozott 31. sorszámú végzéssel kijavított, 21.G.40.098/2021/29. számú ítélete ellen a felperes részéről 32. sorszámon benyújtott és 34. sorszámon pontosított fellebbezése alapján indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 napon belül 800 000 (Nyolcszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, további térítsen meg az államnak – az illetékes adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon, határidőben és számlára – 2 500 000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 29. sorszámon meghozott és a 31. sorszámú végzéssel kijavított ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek – személyenként – 2 427 500 forint + áfa összegű perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak – az illetékes adóhatóság által közölt módon és időben – 1 500 000 forint feljegyzett illetéket.

[2] Az ítéletben megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes felszámolását a Miskolci Törvényszék 2017. szeptember 4-i kezdő időponttal rendelte el, felszámolóként pedig a ZRT.-t (a továbbiakban: I. rendű alperes felszámolója) jelölte ki.

[3] Az I. rendű alperes felszámolója a Céglőny 2020. december 10-i számában nyilvános pályázati felhívást tett közzé az I. rendű alperes tulajdonát képező vagyonelemek egyben, egységes vagyonként történő értékesítésére. A pályázati felhívásban szereplő vagyontárgyak a következők voltak:

- I. SZÁMÚ ingatlan 1/1 tulajdoni hányada,
- II. SZÁMÚ ingatlan 20/100 tulajdoni hányada,
- III. SZÁMÚ ingatlan 20/100 tulajdoni hányada,
- IV. SZÁMÚ ingatlan 20/100 tulajdoni hányada,
- V. SZÁMÚ ingatlan 1749/3498 tulajdoni hányada.

[4] A pályázati felhívásban szerepelt, hogy a felszámolónak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyona-ra vonatkozó adatok alapján – elővásárlásra jogosultról van tudomása. Erre tekintettel pedig a felhívásban az is rögzítésre került, hogy a felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben annak érdekében, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. A nyilatkozat megtételére a kiíró (felszámoló) legalább 10 napot kell, hogy biztosítson.

[5] A pályázati felhívásban megjelölt ingatlanok közül az I. SZÁMÚ, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett telephely” megnevezéssel nyilvántartott ingatlant a rajta emelt, I/A. SZÁM-on önálló ingatlanként nyilvántartott – az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a II. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonát képező – felülepítmény javára földhasználati jog terhelte. A II. rendű alperes a felülepítmény tulajdonjogát a dr. U.G. önálló bírósági végrehajtó előtt .../2017. számon folyamatban volt végrehajtási eljárásban, árverési vétel jogcímén szerezte meg a .../7/2020.11.24. számú földhivatali határozattal. A végrehajtási eljárásban a felülepítmény akkori tulajdonosa, a KFT1. (dologi adós) a végrehajtónak a II. rendű alperes tulajdonszerzését megalapozó intézkedései (felosztási terv készítése, árverési értékesítés jogerősítése) ellen végrehajtási kifogást terjesztett elő. A kifogást elsőfokon elbíráló Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság a KFT1. kifogását megalapozottnak találta és a 2021. február 15-én meghozott .../2017/94. számú végzésével a végrehajtónak a kifogásban sérelmezett intézkedéseit megsemmisítette. A végzés ellen a végrehajtó részéről előterjesztett fellebbezés alapján eljáró Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság a 2021. szeptember 29-én meghozott .../2021/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és a végrehajtónak a kifogásban sérelmezett intézkedéseit hatályában fenntartotta.

[6] A KFT1. a II. rendű alperes tulajdonjogát az I/A. SZÁMÚ felülepítményre bejegyző közigazgatási határozat megsemmisítése és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése iránt 2021. február 8-án közigazgatási pert indított. Ezzel egyidejűleg pedig az I. rendű alperes ellen folyamatban lévő felszámolási eljárásban kifogást terjesztett elő a felszámoló intézkedésével szemben és abban a vagyonelemek értékesítésére vonatkozó eljárás felfüggesztését is kérte. A felszámolási eljárást lefolytató Miskolci Törvényszék a 2021. március 5-én meghozott .../4. számú végzésével a felszámoló által már eredményesnek minősített értékesítési eljárást felfüggesztette.

[7] A 2020. december 10-i pályázati felhívás közzétételét megelőzően az I. rendű alperes felszámolója már megkísérelte értékesíteni az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokat, ennek során pedig 2020. január 21-én adásvételi szerződést is kötött a felperessel mint elővásárlásra jogosulttal. Ez az adásvételi szerződés azonban nem ment teljesedésbe, mert a felperes a szerződésben kikötött vételárat nem fizette meg, ennek hiányában pedig az I. rendű alperes felszámolója a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt nem adta ki, amelyre tekintettel a Vas Megyei Kormányhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránt előterjesztett kérelmét a 2020. szeptember 18-án meghozott .../2020. számú határozatával elutasította.

[8] A felperesnek a 2020. január 21-i adásvételi szerződésben hivatkozott elővásárlási joga a közte és az I. rendű alperes között 2017. augusztus 24-én (még a felszámolás kezdő időpontja előtt) létrejött elővásárlási jogot alapító szerződésen alapult, amelyben a szerződő felek határozatlan időtartamra szóló elővásárlási jogot alapítottak a felperes javára az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokra. E szerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztetik be, azonban az I. rendű alperes annak fennállásáról köteles tájékoztatni a vételi ajánlatot tevő harmadik személyeket.

[9] Az I. rendű alperes felszámolójának a 2020. december 10-én megjelent pályázati felhívására a KFT2., valamint a II. rendű alperes nyújtottak be ajánlatot. A felszámoló az ajánlattevők között ártárgyalást tartott, annak eredményeként pedig megállapította, hogy a nyertes ajánlatot a II. rendű alperes tette, 74 250 000 forint összegben. Ezért a felszámoló 2021. március 29-én a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést a pályázati felhívásban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan, a megkötött szerződést pedig 2021. április 12-én benyújtotta az illetékes földhivatalhoz a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

[10] A felszámoló a nyertes pályázatot a felperesnek nem küldte meg, őt nyilatkozattételre az elővásárlási jogával összefüggésben nem hívta fel. A felperes 2021. március 11-én, az Elektronikus Értékesítési Rendszerből (a továbbiakban: EÉR) értesült arról, hogy a felszámoló a 2020. december 10-én megindított pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek minősítette. A felperes a 2021. március 20-án keltezett és a felszámoló részére március 24-én kézbesített levelében közölte az I. rendű alperes felszámolójával, hogy élni kíván a szerződésen alapuló elővásárlási jogával és ennek érdekében kérte, hogy a nyertes ajánlatot a felszámoló küldje meg számára. A felszámoló a felhívásnak nem tett eleget, ezért a felperes 2021. március 30-án kifogást nyújtott be a felszámolási eljárást lefolytató bírósághoz a felszámoló mulasztása miatt és abban az értékesítési eljárás felfüggesztését kérte. A felszámolást lefolytató Miskolci Törvényszék a felszámoló által már eredményesnek minősített értékesítési eljárást felfüggesztette. A felszámoló ugyanakkor a kifogásra 2021. május 4-én tett észrevételében bejelentette, hogy az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést 2021. március 29-én már megkötötte a II. rendű alperessel, továbbá előadta, hogy mivel a II. rendű alperes maga is elővásárlásra jogosultként nyújtott be pályázatot, a többi elővásárlásra jogosult – köztük a felperes – felhívására nem volt szükség.

[11] A felperes az elsőfokú bírósághoz 2021. június 30-án benyújtott keresetében az alperesek között 2021. április 29-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:96. §-a és 6:107. §-ának (1) bekezdése alapján. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a perben érintett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés közte és az I. rendű alperes között a Ptk. 6:222. §-ának (4) bekezdése alapján 2021. március 24-én létrejött, és erre tekintettel a bíróság – a vételár megfizetésének igazolásával egyidejűleg – keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

[12] A megjelölt tartalommal előterjesztett kereseti kérelme indokaként egyrészt arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes felszámolója az ő szerződésen alapuló elővásárlási jogának a megsértésével kötötte meg az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, mivel – a pályázati felhívásban foglaltaktól eltérően – a nyertes pályázatot nem küldte meg részére, és

nem hívta fel nyilatkozattételre tekintetben, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. Azt követően pedig, hogy az EÉR-ből tudomást szerzett a nyertes pályázatról és 2021. március 24-én bejelentette, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, a felszámoló a megtett jognyilatkozatát figyelmen kívül hagyva kötötte meg az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel. Emellett a felperes arra is hivatkozott, hogy az alperesek között létrejött szerződés jóerkölcsbe ütközik amiatt, mert a szerződéskötés időpontjában az alperesek tisztában voltak azzal, hogy a II. rendű alperesnek az I/A. SZÁMÚ felülepítményre bejegyzett tulajdonjoga – ezáltal pedig az I. SZÁMÚ ingatlanra vonatkozó jogszabályon alapuló elővásárlási joga – több eljárásban is „vitatva van”.

Állította továbbá, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult amiatt, hogy a 2021. március 24-én hatályosult nyilatkozata alapján a szerződés közte és az I. rendű alperes között már létrejött, így az abban szereplő ingatlanokat az I. rendű alperes felszámolója 2021. március 29-én már nem adhatta el a II. rendű alperesnek.

[13] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes a viszonzásválaszában előterjesztett védekezésében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes keresete elkésett, mivel „A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról” szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. §-ának (6) bekezdésében megállapított harminc napos perindítási határidőt a felperes elmulasztotta, olyan többlettényállási elem pedig a perben nem merült fel, amely alapján a Cstv.-ben rögzített speciális megtámadási okról a felperes a Ptk.-ban megjelölt érvénytelenségi okra térhetne át. Emellett vitatta, hogy a per tárgyát képező ingatlanok értékesítésére a felperes elővásárlási jogának megsértésével került sor. A II. rendű alperesnek ugyanis mind a vételi ajánlat benyújtásakor, mind az adásvételi szerződés megkötésekor bejegyzett tulajdonjoga állt fenn az I/A. SZÁMÚ felülepítményen, ezáltal pedig jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg az értékesítésre meghirdetett vagyontömeg tekintetében. Ennek következtében pedig az I. rendű alperes felszámolója a többi elővásárlásra jogosult felhívása, illetve tájékoztatása nélkül is jogszerűen eladhatta az ingatlanokat a II. rendű alperes részére. Megjegyezte, hogy a felszámolónak csupán a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzésének tényét kellett vizsgálnia, a bejegyzés jogszerűségét azonban már nem.

[14] A II. rendű alperes az ellenkérelmében elsődlegesen szintén a kereset elkésettségére hivatkozott, továbbá állította, hogy a felperes „Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről” szóló 2/2009. (VI.24.) PK véleményben (a továbbiakban: PK vélemény) előírtak szerint a teljesítőképességét sem igazolta. Hangsúlyozta továbbá, hogy mivel a felperes elővásárlási jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, annak megsértésére a felperes eredményesen nem is hivatkozhat.

[15] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozatlannak találta. A 29. sorszámon meghozott ítéletében mindenekelőtt rögzítette, hogy a felperes részéről előterjesztett kereseti kérelmek nem álltak összhangban az azok alapjául megjelölt tényekkel és jogi érveléssel. A felperes ugyanis a semmisségi okokra (jó erkölcsbe ütközés, lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés) alapított keresetében a szerződés hatálytalanságának megállapítása esetén alkalmazható jogkövetkezmény alkalmazását kérte, és a megjelölt tartalommal előterjesztett kereseti kérelmét a bíróságnak az anyagi pervezetés körében megtett tájékoztatása után is fenntartotta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban egy szerződés érvénytelensége esetén a bíróság csak a Ptk.-ban meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazhatja (eredeti állapot helyreállítása, a szerződés érvényessé vagy hatályossá nyilvánítása), arra azonban nincs lehetősége, hogy az érvénytelenség megállapítása mellett – a hatálytalanság

jogkövetkezményét alkalmazva – a szerződés létrejöttét állapítsa meg az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között.

[16] Rámutatott arra is, hogy mivel a keresetben megjelölt adásvételi szerződés megkötésére az I. rendű alperessel szemben indult felszámolási eljárás keretében került sor, a kereset elbírálása során a Cstv. speciális rendelkezéseire is figyelemmel kellett lenni. Ezzel összefüggésben pedig azt állapította meg, hogy a felperes a Cstv. 49. §-ának (5) és (6) bekezdéseiben megállapított perindítási határidőket elmulasztotta, ezért – amennyiben a keresetét ezen jogszabályhelyekre alapítottan terjesztette volna elő – a kereset érdemi vizsgálatára nem kerülhetett volna sor. Ez a körülmény azonban még nem képezte akadályát annak, hogy a felperes a keresetét a Ptk. alapján, az abban megjelölt semmisségi okokra hivatkozva terjessze elő, ezért az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk.-ra alapítottan előterjesztett keresetét érdemben vizsgálta, azonban azt megalapozatlannak találta.

[17] A jóerkölcsbe ütközéssel összefüggésben kiemelte, hogy a nem vitás tényállás szerint a II. rendű alperes tulajdonjogát az I/A. SZÁMÚ felülepítményre vonatkozóan az illetékes ingatlanügyi hatóság 2020. november 24-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, aminek következtében a II. rendű alperest – figyelemmel „Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra – felperes által indított különböző eljárásoktól függetlenül ezen ingatlan tulajdonosának kellett tekinteni. A tulajdonjoga alapján pedig a II. rendű alperest jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg, nemcsak az I. SZÁMÚ ingatlan, hanem az I. rendű alperes tulajdonát képező és egységes vagyontként eladásra meghirdetett teljes vagyontömeg tekintetében. Ez a jogszabályon alapuló elővásárlási joga pedig – figyelemmel a PK vélemény 9.a és 9.b. pontjaiban foglaltakra – megelőzte a felperes szerződésen alapuló elővásárlási jogát, aminek következtében az I. rendű alperes felszámolója nem sértett jogszabályt azzal, hogy a II. rendű alperes vételi ajánlatát nem közölte a felperessel és az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel kötötte meg.

[18] Megállapította továbbá, hogy a megkötött szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, ezért a felperes erre való hivatkozása ugyancsak megalapozatlan volt.

[19] Az elsőfokú bíróság a 29. sorszámon meghozott ítéletében – a kereset elutasítása mellett – a felperest arra kötelezte, hogy „fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 2 427 500 forint + áfa összegű perköltséget”. A II. rendű alperes részéről 30. sorszámon előterjesztett kérelem alapján pedig az elsőfokú bíróság a 31. sorszámon meghozott javító végzésével a 29. sorszámu ítélete rendelkező részét úgy javította ki, hogy a felperes személyenként köteles megfizetni az alpereseknek 2 427 500 forint + áfa összegű perköltséget.

[20] A felperes a 32. sorszámu beadványában fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú bíróságnak mind a 29. sorszámu ítélete, mind a 31. sorszámu javító végzése ellen. A pontosított fellebbezési kérelmében elsődlegesen azt kérte, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróság 29. sorszámu ítéletét a keresetében foglaltak szerint változtassa meg. Másodlagosan pedig azt kérte, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróság 29. sorszámu ítéletét és a 31. sorszámu javító végzését egyaránt helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására kötelezze. Kérte továbbá, hogy a 29. sorszámu ítéletben, valamint a 31. sorszámu javító végzésben az alperesek javára személyenként megállapított perköltség

összegét az ítéltábla „jelentős mértékben” mérsékelje, mivel az – álláspontja szerint – nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[21] A felperes a fellebbezésében mindenekelőtt arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője a jelen eljárásban jogszerűen nem láthatta volna el az I. rendű alperes jogi képviseletét, mivel egyrészt részt vett a közte és az I. rendű alperes között 2020. január 21-én létrejött adásvételi szerződésről készült okirat szerkesztésében és ellenjegyzésében, másrészt amiatt, mert az I. rendű alperes jogi képviseletét ellátó dr. V.T. egyben törvényes képviselője (vezérigazgatója) az I. rendű alperes felszámolójaként kijelölt I. RENDŰ ALPERES FELSZÁMOLÓJA-nek. Mindezekre tekintettel pedig a felperes állította, hogy a jelen eljárásban az I. rendű alperes jogi képviselője – összeférhetlenség okán – ügyvédi munkadíjra sem tarthat igényt.

[22] A felperes vitatta a fellebbezésében az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy a 2020. január 21-én megkötött adásvételi szerződés megkötéséből következően a szerződésen alapuló elővásárlási joga a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján elenyészett. Álláspontja szerint ugyanis a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésébe foglalt rendelkezés akkor alkalmazható, ha a felszámolási eljárás során az adós vagyonelemeinek értékesítése ténylegesen és szerződésszerűen végbe is megy. Az adott esetben azonban ez nem történt meg, aminek az volt az oka, hogy a szerződésben hivatkozott fordított adózás tekintetében mindkét szerződő fél tévedésben volt, ezáltal pedig az általa ténylegesen fizetendő vételár 27 000 000 forinttal több lett volna a szerződésben rögzített vételárnál. A felperes azonban ezt is hajlandó lett volna megfizetni, az I. rendű alperes felszámolója azonban a fizetési határidő meghosszabbítása iránti kérelmét nem teljesítette, és a szerződéstől való elállást választotta.

[23] A II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogával összefüggésben a felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általa hivatkozott eljárások tényét figyelmen kívül hagyta, illetve azokat a szerződés jóerkölcsbe ütközésének vizsgálata során nem megfelelően értékelte. Hangsúlyozta, hogy mivel az általa megjelölt eljárások megindulásáról az I. és II. rendű alpereseknek egyaránt tudomása volt, önmagában az Inyvtv. 5. §-ának (2) bekezdésére való hivatkozással a szerződés jóerkölcsbe ütközése nem zárható ki, figyelemmel a Ptk. 5:172. és 5:174. §-aiban foglaltakra is.

[24] Fenntartotta azt a jogi érvelését, amely szerint a jelen esetben ő már azt megelőzően élt a szerződésen alapuló elővásárlási jogával, hogy az alperesek az adásvételi szerződést megkötötték egymással, aminek következtében a szerződés közte és az I. rendű alperes között ipso iure létrejött. Erre tekintettel pedig az adott esetben nem a Ptk. 6:223. §-a szerinti igényérvényesítésnek volt helye, hanem a közte és az I. rendű alperes között létrejött szerződés teljesítésének kikényszerítését kérhette a bíróságtól. Azt követően ugyanis, hogy az elővásárlásra jogosult gyakorolta az elővásárlási jogát, már nem az elővásárlási jog megsértéséből eredő igény érvényesítésére van lehetőség, hanem az elővásárlásra jogosult és az eladó között létrejött szerződés teljesítése iránti igényt érvényesítésére. Erre tekintettel pedig fenntartotta azt a jogi érvelését is, amely szerint az alperesek által 2021. március 29-én megkötött adásvételi szerződés jogi értelemben lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért az a Ptk. 6:107. §-a alapján (is) érvénytelen.

[25] A perköltség összegét sérelmező fellebbezési kérelmével összefüggésben kérte figyelembe venni, hogy mivel a Szlovák Köztársaságban bejegyzett adóalany és Magyarországon fiókteleppel nem rendelkezik, „Az általános forgalmi adóról” szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 37. §-ának (1) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíjat magába foglaló perköltségre mint közösségen belüli szolgáltatásnyújtásra a fordított általános forgalmi adó szabályai érvényesülnek.

[26] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. A jogi képviselőjével szemben felhozott összeférhetlenségi okra reagálva egyrészt előadta, hogy az I. rendű alperes törvényes képviselőjében SZ.ZS. felszámolóbiztos jár el, aki ebbéli minőségében adott meghatalmazást dr. V.T. ügyvédnek (és nem mint az I. RENDŰ ALPERES FELSZÁMOLÓJA törvényes képviselőjének) a jogi képviselő ellátására, ezért összeférhetlenség nem áll fenn. Ezzel összefüggésben hivatkozott „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. számú törvény (a továbbiakban: Pp.) 373. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra, és állította, hogy mivel a felperes az elsőfokú eljárás során összeférhetlenségre nem hivatkozott, erre már a másodfokú eljárás keretében sincs lehetősége.

[27] A 2020. január 21-én megkötött adásvételi szerződéssel összefüggésben előadta, hogy a pályázati kiírás tartalmazta egyrészt azt, hogy a kiírásban megjelölt 100 000 000 forint nettó ár, továbbá azt is, hogy gazdasági társaság általi ajánlattétel esetén a fordított adózás szabályai érvényesülnek. Mindezekre tekintettel pedig állította, hogy valótlán a felperesnek az a kijelentése, amely szerint a szerződő felek téves feltevésben voltak a 2020. január 21-i adásvételi szerződés megkötésekor. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződéstől való elállásra nem azért került sor, mert a felek tévesen értelmezték az adózási szabályokat, hanem amiatt, hogy a felperes a részére biztosított póthatáridő alatt sem fizette meg a vételárat.

[28] Ezzel összefüggésben fenntartotta azt az állítását is, amely szerint a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján a felperes szerződésen alapuló elővásárlási joga megszűnt és az a későbbiek során nem éledt fel.

[29] A II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogával összefüggésben ismételten hivatkozott az Inyvtv. 5. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglaltakra, állítva, hogy e rendelkezésekre tekintettel a felszámolójának csak az ingatlannyilvántartási bejegyzés tényét kellett vizsgálnia, a bejegyzés jogszerűségét azonban már nem.

[30] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés nem ütközik a jóerkölcsbe és nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, ezért a felperes ezzel kapcsolatos hivatkozásai megalapozatlanok voltak.

[31] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte.

[32] Álláspontja szerint a felperes a fellebbezésében a keresete jogalapját képező jogi érvek körében továbbra is kizárólag az elővásárlási jogának megsértésére hivatkozik, illetve az általa felhozott indokok az elővásárlási jogának megsértésére vezethetők vissza. E jogát azonban a felperes az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló

kereseti kérelem körében gyakorolhatta. A II. rendű alperes állítása szerint azonban a felperesnek az elővásárlási joga megsértésére alapítottnan érvényesített igénye egyrészt elkésztett, másrészt megalapozatlan.

[33] Az elkésztettség körében hivatkozott a Cstv. 49. §-ának (6) és (5) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:223. §-ának (2) bekezdésében megállapított határidőkre, és állította, hogy mivel a megállapított tényállás szerint a felperes legkésőbb 2021. május 4-én tudomást szerzett az alperesek között létrejött adásvételi szerződésről, a 2021. június 30-án előterjesztett keresete nyilvánvalóan elkésztett. Ennek az állításának az alátámasztására hivatkozott a BDT2016. 3537. sorszámon közzétett eseti döntésben foglaltakra.

[34] A kereset érdemi megalapozatlanságát illetően előadta, hogy a felperes által hivatkozott peres és nemperes eljárásoknak a jelen ügyben előterjesztett kereset elbírálása szempontjából semmilyen érdemi relevanciája nem volt, figyelemmel arra, hogy a nem vitás tényállás szerint a II. rendű alperes a perben támadott adásvételi szerződés megkötésekor – és jelenleg is – bejegyzett tulajdonosa annak az ingatlannak, amely alapján a jogszabályon alapuló elővásárlási joga fennállt.

[35] A PK vélemény 4. pontjához fűzött indokolásra hivatkozással fenntartotta azt az állítását is, hogy a felperes vele szemben alappal nem is hivatkozhat az elővásárlási jogának fennállására, mivel a szerződésen alapuló elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül csak kötelmi hatályú, vagyis csak a szerződést kötő felek egymás közötti viszonyában létesít jogokat és kötelezettségeket, ezáltal a szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak, és ebből eredő igényeket is csak egymással szemben érvényesíthetnek.

[36] Fenntartotta a II. rendű alperes azt az állítását is, amely szerint a felperes azzal, hogy a keresete előterjesztésekor „illetékfeljegyzési jogot” kért, maga cáfolta azt az állítását, hogy fennáll az elővásárlási joga érvényesítéséhez szükséges teljesítőképessége.

[37] Az alperesek között létrejött szerződés jóerkölcsbe ütközésére történt felperesi hivatkozással összefüggésben megismételte, hogy sem a szerződés tartalma, sem a szerződéssel elérni kívánt cél vizsgálata alapján nem lehet arra a következtetésre jutni, hogy a szerződés sértené az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, ezáltal az jóerkölcsbe ütközőnek minősülne. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a felperes egyértelműen hibás jogcímet jelölt meg, mivel az elővásárlási jogának esetleges megsértése nem a társadalom általános értékítéletét és az elfogadott erkölcsi normákat sértené, hanem kizárólag a felperes érdekeit, amely érdeksérelemre azonban a Ptk. 6:96. §-a nem nyújt jogvédelmet.

[38] Mindemellett fenntartotta azt az állítását is, amely szerint a felperes szerződésen alapuló elővásárlási joga a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alapján megszűnt annak következtében, hogy az általa az I. rendű alperessel korábban megkötött adásvételi szerződés végül nem ment teljesedésbe, vagyis a felperes eredményesen nem élt az elővásárlási jogával, és a szerződés létrejöttének elmaradását semmilyen eljárásban nem támadta.

[39] A perköltség összegét sérelmező felperesi fellebbezéssel összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség arányos, annak mértéke igazodik az alperesi oldalon kifejtett jogi munka minőségéhez, ezért annak mérséklése nem indokolt.

[40] Az ítéltábla a felperes részéről a 31. sorszámu kijavító végzés ellen előterjesztett fellebbezést – önálló fellebbezésként – a .../2. számú határozatával bírálta el és azt megalapozatlannak találta.

[41] A jelen határozatával pedig az ítéltábla a felperesnek a 29. sorszámu – 31. sorszámon kijavított – ítélete ellen benyújtott fellebbezését a Pp. 376. §-a alapján – az (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[42] A fellebbezés nem alapos.

[43] Az I. rendű alperes jogi képviselőjének képviseleti jogosultságát vitató fellebbezési érveléssel kapcsolatban az ítéltábla mindenekelőtt arra mutat rá, hogy mivel a Pp. 70. §-a értelmében a meghatalmazott képviseleti jogosultságát a bíróság az eljárás bármely szakaszában hivatalból köteles vizsgálni, nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy a felperesnek ezt a – nem vitásan először a fellebbezésben előadott – hivatkozását az ítéltábla érdemben vizsgálja, etekintetben tehát az I. rendű alperesnek a Pp. 373. §-ának (2) bekezdésére történt hivatkozása helytelen volt.

[44] Az ítéltábla megállapítása szerint azonban a felperesnek a jogi képviselő képviseleti jogosultságát vitató fellebbezési érvelése érdemben megalapozatlan volt. Ezzel összefüggésben egyébként a felperes a fellebbezésében egyetlen konkrét jogszabályhelyet sem jelölt meg, így nem lehetett megállapítani, hogy milyen jogszabályi rendelkezésekre alapítja azt az állítását, hogy dr. V.T. ügyvéd a jelen ügyben nem képviselhetne volna az I. rendű alperest. A felperes a fellebbezésében összeférhetetlenségre hivatkozott, amelynek szabályait a Pp. 63. §-ának (1) és (2) bekezdései határozzák meg. A Pp. 63. §-ának (1) bekezdése szerint pedig a képviselő a perben akkor nem járhat el, ha az ellenérdekű fél ő maga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel.

[45] Ezek az okok pedig az I. rendű alperes jogi képviselőjével szemben a jelen perben nem álltak fenn. Az a tény, hogy dr. V.T. egyben törvényes képviselője az I. rendű alperes felszámolójának, továbbá, hogy részt vett a 2020. január 21-én létrejött adásvételi szerződésről készült okirat szerkesztésében és ellenjegyzésében, nem összeférhetlenségi ok és nem képezte akadályát annak, hogy a perben – szabályszerű meghatalmazás alapján – az I. rendű alperes jogi képviselőjeként eljárjon.

[46] Ezt követően az ítéltábla a felperesnek a közte és az I. rendű alperes között 2020. január 21-én létrejött adásvételi szerződéssel és a Cstv. 38. §-ának (4) bekezdésében foglalt rendelkezéssel kapcsolatos fellebbezési érveléseit vizsgálta, annak eredményeként pedig azt állapította meg, hogy a felperesnek ezek a hivatkozásai a jelen ügyben súlytalanok voltak, ezért azok nem szolgálhattak alapul az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásához, vagy hatályon kívül helyezéséhez.

[47] A felperes jelen perben előterjesztett keresetének elbírálása szempontjából ugyanis lényegtelen volt, hogy a felperes és az I. rendű alperes között korábban megkötött adásvételi szerződés milyen okból szűnt meg és annak sem volt jogi relevanciája, hogy a felperes szerződésen alapuló elővásárlási joga elenyészett-e. A nem vitás tényállás szerint ugyanis a felperes az I. rendű alperessel korábban megkötött szerződés alapján tulajdonjogot nem szerzett, a II. rendű alperes pedig mind a pályázata benyújtásakor, mind az adásvételi szerződés megkötésekor bejegyzett tulajdonosa volt az I/A. SZÁMÚ felülepítménynek, amelyre tekintettel őt a Ptk. 5:20. §-a alapján jogszabályon alapuló elővásárlási jog illette meg, nemcsak az I. SZÁMÚ földterületre, hanem az azzal együtt, egységes értékesítésre meghirdetett teljes vagyontömeg tekintetében.

[48] A Ptk. 6:226. §-ának (3) bekezdése értelmében pedig a II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási joga a felperes szerződésen alapuló elővásárlási jogát mindenképpen

megelőzte. Emiatt pedig a perben annak sem volt jogi relevanciája, hogy a felperes szerződésen alapuló elővásárlási jogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, hogy 2021. március 24-én a felperes gyakorolta-e a szerződésen alapuló elővásárlási jogát. Ezek a körülmények ugyanis – a korábban már hivatkozott, nem vitás tényállási adatokra tekintettel – a perbeli jogvita megítélésén semmit nem változtattak volna, mivel a felperes a II. rendű alperes jogszabályon alapuló – ezáltal az ő szerződésen alapuló elővásárlási jogát megelőző – elővásárlási jogára tekintettel érvényes (kötelmet létrehozó) elfogadó nyilatkozatot nem tehetett. Erre tekintettel pedig a felperesnek a Ptk. 6:222. §-ának (4) bekezdésében foglaltakkal kapcsolatos jogi érvelése szintén megalapozatlan volt.

[49] Ezzel összefüggésben azonban az ítéltábla szükségesnek tartja annak kiemelését, hogy téves a felperesnek az az állítása is, amely szerint, ha az elővásárlásra jogosult „jogszerűen” gyakorolta az elővásárlási jogát, akkor nem a Ptk. 6:223. §-a szerinti igény érvényesítésre, hanem „a létrehozott szerződés teljesítésére áll fenn joga és kötelezettsége”. Ez utóbbira ugyanis az elővásárlási jog jogosultjának csak akkor van lehetősége, ha a felek között nincs vita az elővásárlási jog fennállása, gyakorlása és mindezek alapján a szerződés létrejötte tekintetében, azonban az eladó ennek ellenére nem teljesíti a szerződésben vállalt valamely kötelezettségét. Minden olyan esetben azonban, amikor az elővásárlási jog fennállása vagy gyakorlásának jogszerűsége vitás az érintettek között, legfőképpen pedig, ha az eladó mással – tehát nem az elővásárlási jogára hivatkozó féllel – már megkötötte a szerződést, az elővásárlási jogára hivatkozó félnek a Ptk. 6:223. §-a szerinti hatálytalansági pert kell indítania, és abban a bíróságtól kell kérnie annak megállapítását, hogy az elővásárlási joga jogszerű gyakorlása következtében a szerződés közte és az eladó között jött létre.

[50] Természetesen az elővásárlási jog jogosultjának arra is van lehetősége, hogy az eladó és a másik fél között létrejött szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indítson pert. Ilyen esetben azonban nem az elővásárlási jogának megsértésére, hanem valamely Ptk. szerinti érvénytelenségi okra hivatkozhat eredményesen, jogkövetkezményként pedig a szerződés érvénytelensége esetén alkalmazható Ptk.-beli jogkövetkezmények valamelyikét érvényesítheti.

[51] Az adott esetben a felperes a Ptk. 6:96. §-a és 6:107. §-ának (1) bekezdése szerinti érvénytelenségi okokra alapítottan terjesztette elő a keresetét, jogkövetkezményként azonban a szerződés hatálytalanságának megállapítása esetén alkalmazható jogkövetkezmény alkalmazását kérte. A megjelölt tartalommal előterjesztett keresetének pedig abban az esetben sem lehetett volna helyt adni, ha az abban hivatkozott érvénytelenségi okok fennállása megállapítható lett volna. Az adott esetben azonban a felperes az általa megjelölt érvénytelenségi okok fennállását sem bizonyította.

[52] A jóerkölcsbe ütközés mint érvénytelenségi jogcím vizsgálata során az elsőfokú bíróság az általa helyesen felhívott jogszabályok és eseti döntések helytálló értelmezése és alkalmazása alapján állapította meg, önmagában az alapján, hogy a felperes, illetve a dologi adós különböző eljárásokban vitatták a II. rendű alperes tulajdonszerzésének jogszerűségét, – figyelemmel a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogára – nem lehetett az alperesek között létrejött szerződést jóerkölcsbe ütközőnek minősíteni. Etekintetben az ítéltábla teljes mértékben egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel, ezért azok megismétlése helyett a jelen határozatban csupán utal az abban írtakra.

[53] A felperes által megjelölt másik érvénytelenségi jogcím (lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés) a II. rendű alperes jogszabályon alapuló elővásárlási jogára tekintettel szintén megalapozatlan volt.

[54] Nem találta megalapozottnak az ítéltábla a felperesnek az alperesek javára megítélt elsőfokú perköltség összegét sérelmező fellebbezését sem.

[55] Ezzel összefüggésben az ítéltábla mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a felperesnek a székhelyére és a fordított áfa fizetésre való hivatkozásai a terhére megítélt perköltség összege tekintetében súlytalanok voltak. Az alperesek javára megítélt perköltséget a jogi képviselőjük ellátásával felmerült ügyvédi munkadíjak jelentették. A munkadíjak alapját képező szolgáltatás (jogi képviselő ellátása) tekintetében pedig a szolgáltatás igénybe vevője nem a felperes, hanem az alperesek voltak, akik – nem vitásan – belföldi székhellyel rendelkeznek. Emiatt a felperesnek az Áfa tv. 37. §-ának (1) bekezdésére történt hivatkozása megalapozatlan volt.

[56] Nem értett egyet az ítéltábla a felperesnek azzal a fellebbezési hivatkozásával sem, amely szerint az elsőfokú bíróság részéről az alperesek javára megítélt ügyvédi munkadíjak összege nem állt arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[57] Az alperesi képviselők „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) szabályaira hivatkozással határozták meg az általuk felszámított perköltség összegét. A jelen ügyben a pertárgy értéke 74 250 000 forint volt, az elsőfokú bíróság pedig ezt az értéket alapul véve az Ükr. 3. §-a (2) bekezdésének b) pontjában foglaltaknak megfelelően határozta meg az ügyvédi munkadíjak összegét és nem látta indokoltnak a 3. §-ának (6) bekezdésében foglaltak alkalmazását. Az elsőfokú bíróságnak ezzel a döntésével pedig az ítéltábla is egyetértett. A viszonylag magas perértékhez ugyanis nagyobb ügyvédi felelősség is társult, amit az elsőfokú bíróságnak az ügyvédi munkadíjak meghatározása során kellett értékelnie. Ugyancsak értékelni kellett, hogy az alperesek részletes és szakszerű, minden felperesi előadásra kiterő ellenkérelmeket terjesztettek elő, a megtartott tárgyaláson pedig személyesen jelen voltak, ezáltal azonnal reagálni tudtak a felperes tárgyaláson tett nyilatkozataira. Mindezek pedig nagyban elősegítették a bíróság munkáját és azt, hogy a perfelvétel lezárását követően az érdemi tárgyalás azonnal megtartható, azon pedig az érdemi döntés meghozható volt.

[58] Mindezeket a szempontokat figyelembe véve pedig az ítéltábla sem látta indokoltnak az elsőfokú bíróság által az alperesek részére megítélt perköltség összegének csökkentését.

[59] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[60] A felperes fellebbezése eredménytelen maradt, ezért a felperesnek a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó, saját másodfokú perköltsége a Pp. 83. §-ának (4) bekezdése alapján a terhén marad.

[61] A Pp. 83. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles továbbá megtéríteni a II. rendű alperesnek az általa az Ükr. 3. §-ának (5) bekezdésére hivatkozással felszámított, a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó másodfokú perköltségét, amelynek összegét az ítéltábla a felszámított 1 213 750 forint + áfa helyett, 800 000 forint + áfa összegben határozta meg, mivel álláspontja szerint ez az összeg állt arányban a jogi képviselő részéről a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Ezen döntése indokaként az ítéltábla utal arra, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor, így a II. rendű alperes jogi képviselőjének ügyvédi tevékenysége kizárólag a fellebbezés megismerésében és a 9 oldal terjedelmű fellebbezési ellenkérelem elkészítésében nyilvánult meg.

[62] Az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét a Pp. 81. §-ának (2) vagy (5) bekezdése szerint nem számította fel, a felszámítani elmulasztott költségről pedig az ítéltábla – figyelemmel a Pp. 82. §-ának (3) bekezdésében foglaltakra – nem dönthetett.

[63] A Pp. 101. §-ának (1) bekezdése és 102. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles megtéríteni az államnak a részére az elsőfokú bíróság által engedélyezett az illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán előzetesen meg nem fizetett, 2 500 000 forint fellebbezési eljárási illetéket, amelyről az ítéltábla „A polgári és a közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és az állam által előlegezett költség megfizetéséről” szóló 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdése szerint határozott.

Debrecen, 2022. szeptember 14.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró