



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.145/2025/7.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Somlyai Róbert ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek – a Dr. Dankó Marianna Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Dankó Marianna ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE „felszámolás alatt” (I. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg..., adószáma: ...) I. rendű, valamint a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Nagy Zsolt ügyvéd) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (II. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg..., adószáma: ...) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2025. március 17-én meghozott 10.G.40.104/2024/23. számú ítélete ellen a felperes 25. sorszámú fellebbezése alapján – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a felperes keresetváltoztatását elutasítja, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1 270 000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlája javára 2 500 000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az I. rendű alperes a Debreceni Törvényszék 2018. június 14-én közzétett Fpk.461/2017. számú végzése alapján került felszámolás alá, a kijelölt felszámoló a FELSZÁMOLÓ CÉG (FELSZÁMOLÓ CÉG CÍME, felszámolóbiztos: V. I., a továbbiakban: a felszámoló) lett. A felperes a felszámolás során hitelezői igényt jelentett be, amelyet a felszámoló „h” kategóriában, 152 000 000 Ft összegben nyilvántartásba vett.

[2] A felszámoló 2023. november 2-én pályázatot tett közzé az I. rendű alperes tulajdonát képező .../1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a J. UTCA alatt található ingatlannak az Elektronikus Értékesítési Rendszerben (a továbbiakban: EÉR) történő

értékesítésére, amely az ingatlan 13. értékesítési kísérlete volt. A becsértéket 118 000 000 Ft + áfa, a minimálárat 59 000 000 Ft + áfa, az ajánlati biztosítékot pedig 3 740 000 Ft összegben határozta meg azzal, hogy a pályázat benyújtásának kezdő időpontja a közzététel napját követő 16. nap 8 órája, a pályázat benyújtásának záró időpontja pedig a kezdő időpontot követő 15. nap 16 órája.

[3] A II. rendű alperes tagja: N. K. Zs. 2023. november 17-én 7:46 perckor átutalt a felszámolóknak 3 740 000 Ft ajánlati biztosítékot, amelynek során közleményként a II. rendű alperes pályázói azonosítóját tüntette fel. 2023. december 1-én a II. rendű alperes pályázatot nyújtott be az ingatlan 59 100 000 Ft vételár ellenében történő megvétele érdekében. 2023. december 3-án 18:33-kor a II. rendű alperes tagja: N. K. Zs. átutalta az EÉR 591 000 Ft összegű működési jutalékát azzal, hogy a számlát a II. rendű alperes nevére kérte kiállítani. A II. rendű alperes a N. K. Zs. által átutalt összegeket mindkét esetben megtérítette neki.

[4] A felszámoló a pályázat benyújtásának záró időpontját követően, de még 2023. december 3-án kiértékelte a pályázatot, amelynek eredményeként az egyedül pályázó II. rendű alperest nyilvánította nyertesnek. Erre tekintettel az alperesek 2023. december 4-én adásvételi szerződést kötöttek egymással, amely alapján a II. rendű alperes 59 100 000 Ft vételár ellenében megvette az I. rendű alperestől az értékesítési eljárás tárgyát képező ingatlant.

[5] A tagjai által képviselt I. rendű alperes 2023. november 24-én és 2023. december 1-én kifogásokat nyújtott be elsődlegesen az értékesítési eljárást megindító felszámolói intézkedés megsemmisítése, másodlagosan pedig ezen eljárás felfüggesztése érdekében, e kifogásokat azonban a Debreceni Ítéltábla az .../2. és az .../2. számú végzéseivel jogerősen elutasította.

[6] A felperes a megváltoztatott keresetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Arra hivatkozott, hogy e megállapodás sérti a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (5) bekezdését, valamint a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 13. § (2) bekezdését és 15. § (1) bekezdés a) pontját, mert a pályázati biztosítékot és az EÉR működési jutalékát nem a II. rendű alperes, hanem N. K. Zs. fizette meg. A szerződéskötést a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdései alapján az azt megelőzően megindult kifogásolási eljárások is akadályozták.

[7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a pályázati biztosítékot és a működési jutalékot N. K. Zs. a II. rendű alperes nevében fizette meg, a folyamatban lévő kifogásolási eljárások pedig nem akadályozták a szerződéskötést.

[8] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1 397 000 Ft, a II. rendű alperesnek 2 505 710 Ft elsőfokú perköltséget, az államnak pedig 1 500 000 Ft feljegyzett kereseti illetéket. A határozatát azzal indokolta, hogy a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok szerint a pályázati biztosítékot és a működési jutalékot ugyan valóban N. K. Zs. fizette meg, a II. rendű alperes azonban okiratokkal: tényvázlatokkal és számlakivonatokkal igazolta, hogy N.

K. Zs. a kifizetések során a II. rendű alperes nevében járt el, aki ezeket az összegeket utóbb megtérítette neki. Erre tekintettel az értékesítési eljárás a felperes által hivatkozott okból nem volt szabálytalan, a szerződéskötést pedig nem akadályozták a folyamatban lévő kifogásolási eljárások, a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdései ugyanis nem tartalmaztak ilyen korlátozást. Emiatt az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a felperes által állított okból nem volt érvénytelen, ezért a keresetet el kellett utasítani.

[9] A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet kereset szerinti megváltoztatását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felszámoló megsértette az eljárás titkosságát, mert 2023. november 16-án és 17-én telefonon tájékoztatta őt a pályázókról, ő pedig közölte a felszámolóval, hogy kifogást nyújtott be az értékesítést elrendelő felszámolói intézkedéssel szemben, ezért a szerződést nem lehet megkötni. A pályázat 2023. november 16-án vasárnap 16 órakor járt le. Az ezt követő 3 órában 24 dokumentum készült el, amely teljesen életszerűtlen, mert a szerződést ennyi idő alatt nem lehetett letárgyalni, a szükséges adatokat pedig nem lehetett beszerezni. Az ajánlati biztosítékot és a működési jutalékot nem a II. rendű alperes, hanem N. K. Zs. fizette meg, ezért ezen összegeket a felszámoló nem minősíthette volna a II. rendű alperes befizetéseinek. Bár a II. rendű alperes a per során igazolta, hogy a befizetéseket megtérítette N. K. Zs.-nak, az ezt bizonyító okiratokat a szerződéskötés előtt a felszámoló részére kellett volna benyújtania, ezek nélkül ugyanis nem lehetett beazonosítani, hogy a befizető a II. rendű alperes volt, így nem lehetett meggyőződni a II. rendű alperes szerződéskötési jogosultságáról. Ezen okiratok aggályosak, mert N. K. Zs. a 2023. november 17-iki befizetéséről csupán 2023. november 30-án, a 2023. december 3-iki befizetéséről pedig csak 2023. december 4-én készített tényvázlatot. Kérdéses az is, hogy a II. rendű alperes hogyan tudta a pályázati kiírásnak megfelelően: 2023. december 1-ig igazolni a vételár rendelkezésre állását, ha még az ajánlati biztosítékot sem ő fizette meg, hanem egy magánszemély, ezért a felszámolónak ezt is vizsgálnia kellett volna. A II. rendű alperes nem adott magyarázatot arra, hogy miért nem ő fizette be az ajánlati biztosítékot és a működési jutalékot, az okiratszerkesztő ügyvéd képernyőfotóján látható dokumentumok közül pedig egyet sem csatolt be a perben. Erre tekintettel a felszámoló olyan vevővel kötött szerződést, aki nem teljesítette a Kr. 13. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket, ezért a megállapodás sérti a Kr. 15. § (1) bekezdés a) pontját. Ezen tények alapján a HIVATAL Igazgatósága nyomozást indított csődbűncselekmény gyanúja miatt.

[10] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Érvelése szerint a felperes az elsőfokú eljárás során világossá tette, hogy a keresetét nem az eljárás titkosságának megsértésével, a szerződés elkészítésének lehetetlenségével és az értékesítést akadályozó kifogásolási eljárással kapcsolatos állításaira alapítja, ezért ezeket az érveket nem lehet figyelembe venni a fellebbezés elbírálása során. N. K. Zs. a II. rendű alperes pályázati azonosítójának feltüntetésével fizette be az ajánlati biztosítékot, továbbá az általa befizetett működési jutalékról a II. rendű alperes nevére kért számlát, ezért nem volt kétséges, hogy mindkét esetben a II. rendű alperes képviselőjében járt el. Nincs olyan jogszabály, amely megkövetelné, hogy ezen összegeket személyesen a pályázó fizesse meg.

[11] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Érvelése szerint a felperes nem kívánt igényt alapítani az eljárás titkosságának megsértésével kapcsolatos állításaira, amelyek egyébként is alaptalanok voltak. A Cstv. nem akadályozta az adásvételi szerződés megkötését önmagában azért, mert az értékesítéssel kapcsolatban kifogásolási eljárások indultak. Az ajánlati biztosítékot és a

működési jutalékot N. K. Zs. a II. rendű alperes nevében fizette be, amely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:11. § (1) bekezdése alapján jogszerű volt.

[12] A felperes a fellebbezési ellenkérelmekre tett észrevételében fenntartotta a fellebbezésben foglalt érvelését.

[13] Az ítéltábla mindenekelőtt abban foglalt állást, hogy a fellebbezés mely része alkalmas az érdemi elbírálásra. Ennek oka az, hogy a felperes a 2025. február 17-én megtartott perfelvételi tárgyaláson pontosította a keresetét. Úgy nyilatkozott, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés egyrészt azért érvénytelen, mert az sérti a Kr. 13. § (2) bekezdését és a 15. § (1) bekezdés a) pontját, az ajánlati biztosítékot és a működési jutalékot ugyanis nem a II. rendű alperes fizette meg (21. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldalának 8-10. bekezdései). Másrészt érvénytelenségi okként jelölte meg azt is, hogy az adásvételi szerződést nem lehetett volna megkötni a folyamatban lévő kifogásolási eljárások miatt, ezért az a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdéseibe ütközik (21. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalának 1-3. bekezdései). Ezzel szemben a fellebbezésében – egyebek mellett – már arra is hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés az eljárás titkosságának megsértése miatt, valamint azért is érvénytelen, mert a felszámoló nem győződött meg arról, hogy a II. rendű alperes képes-e megfizetni a vételárat. Az eljárás titkosságának megsértésével kapcsolatos tény- és jogállásaira azonban a felperes az elsőfokú eljárás során tett kifejezett nyilatkozata szerint nem alapított igényt (21. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldalának utolsó bekezdése), a teljesítőképesség ellenőrzésének elmulasztására pedig egyáltalán nem hivatkozott. A fellebbezésének ezen részében tehát az adásvételi szerződés érvénytelenségének okaként új jogszabálysértéseket jelölt meg, amely a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 7. § (1) bekezdés 12.a) pontja alapján keresetváltoztatásnak minősült. Mivel azonban a fellebbezésben történő keresetváltoztatásnak a Pp. 373. § (2)-(5) bekezdéseiben foglalt speciális feltételei nem álltak fenn, azt az ítéltábla a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján elutasította, az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelést pedig figyelmen kívül hagyta.

[14] A fellebbezés egyéb részeit ugyanakkor érdemben elbírálta, amelynek során nem lépte át a fellebbezési kérelem és az ellenkérelmek korlátait [Pp. 370. § (1) bekezdése], mert nem észlelt olyan eljárási szabálysértést, amely a Pp. 370. § (2)-(3) bekezdései alapján e korlátok átlépésére okot adott volna. Erre tekintettel kizárólag abban foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezés érdemi elbírálásra alkalmas részeiben kifejtett okok miatt tévesen utasította-e el a keresetet. Ennek eredményeként a fellebbezést alaptalannak találta, az elsőfokú bíróság ugyanis a tényállást a bizonyítékok logikus és okszerű mérlegelése alapján helyesen állapította meg, amelyből helytállóan következtetett arra, hogy az alperesek között létrejött adásvételi a felperes pontosított keresetében hivatkozott okok miatt nem érvénytelen. Az ítéltábla maradéktalanul egyetért az általa kifejtett indokokkal is, amelyeket nem kíván megismételni, a fellebbezés tükrében ugyanakkor az alábbiakat emeli ki.

[15] Ahogy azt az I. rendű alperes mind a 7. sorszámú írásbeli ellenkérelmének 4. oldalán, mind pedig a fellebbezési ellenkérelmében helyesen kifejtette: N. K. Zs. az ajánlati biztosíték befizetése során feltüntette a II. rendű alperes pályázati azonosítóját, ezzel pedig egyértelművé tette, hogy azt nem a saját, hanem a II. rendű alperes befizetéseként kéri figyelembe venni. Mivel pedig a működési jutalék befizetésekor szintén nem a saját, hanem a

II. rendű alperes nevére kért számlát kiállítani, ez esetben is nyilvánvaló volt, hogy a befizetett összeg a II rendű alperest terhelő fizetési kötelezettség teljesítésének minősül. Erre tekintettel a felperes alap nélkül hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperesnek további okiratokat kellett volna csatolnia a felszámoló részére annak érdekében, hogy az meggyőződhesen a szerződéskötési jogosultságáról, az ugyanis, hogy a II. rendű alperes megfelel a Kr. 13. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, enélkül is egyértelmű volt, így az értékesítési eljárást a Kr. 15. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem kellett érvénytelenné nyilvánítani, az ez alapján megkötött adásvételi szerződés tehát nem sértette ezeket a jogszabályi rendelkezéseket. Emiatt nem volt jelentősége annak, hogy N. K. Zs. mikor készített tényvázlatot a befizetésekről, mint ahogy annak sem, hogy a II. rendű alperes adott-e magyarázatot arra, hogy a befizetéseket miért nem ő maga teljesítette, a kereset ugyanis mindettől függetlenül alaptalannak bizonyult. Rámutat ugyanakkor az ítéltábla arra, hogy a II. rendű alperes a 2023. február 17-én megtartott perfelvételi tárgyaláson megjelölte az okát annak, hogy miért nem ő maga teljesítette a befizetéseket (21. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalának utolsó bekezdése), így az ezzel ellentétes fellebbezési érvelés ténybeli szempontból sem volt helytálló.

[16] Alap nélkül hivatkozott a felperes arra is, hogy az alperesek a folyamatban lévő kifogásolási eljárások miatt nem köthették volna meg a keresettel érintett megállapodást, a Cstv. 49. § (3) és (3b) bekezdései ugyanis valóban nem tartalmaztak ilyen korlátozást. Az adásvételi szerződés megkötését kizárólag az akadályozhatta volna meg, ha a kifogásokat elbíráló bíróság felfüggesztette volna az értékesítést, ilyen határozatot azonban nem hozott.

[17] Bár a felperes mind az elsőfokú eljárás során, mind pedig a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az alperesek a rendelkezésükre álló rövid idő alatt nem köthették meg az adásvételi szerződést, nem jelölte meg, hogy emiatt a megállapodás – álláspontja szerint – milyen konkrét jogszabályi rendelkezést sért, az az érvelése tehát, hogy az adásvételi szerződés jogszabályba ütközés folytán érvénytelen, önmagában ezen tényállítások alapján szintén nem lehetett alapos. Annak pedig, hogy a felperes feljelentése folytán büntetőeljárás indult, a kereset elbírálása során szintén nem volt jelentősége, azt ugyanis e büntetőeljárás eredményétől függetlenül meg lehetett állapítani, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a pontosított keresetben hivatkozott okokból nem érvénytelen.

[18] Erre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) és 386. § (4) bekezdései alapján – lényegében annak helyes indokai visszautalással – helybenhagyta.

[19] A felperes fellebbezése eredménytelen maradt, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az I. rendű alperes jogi képviselői munkadíjból álló másodfokú perköltségét, amelynek összegét az ítéltábla a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és 5. § (2) bekezdése alapján a felszámítással egyezően határozta meg. Bár a II. rendű alperes is kérte a másodfokú perköltségének megtérítését, azt nem számította fel szabályszerűen, mert a Pp. 81. § (2) bekezdése ellenére nem jelölte meg a felszámított perköltség összegét, ennek viseléséről tehát az ítéltáblának nem kellett döntenie [Pp. 82. § (3) bekezdése].

[20] A pervesztes felperes a felszámított másodfokú perköltségét maga viseli [Pp. 83. § (5) bekezdése], köteles továbbá a részleges költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett

fellebbezési illeték állam részére történő megfizetésére is [Pp. 83. § (1), 102. § (1) bekezdései].

Debrecen, 2025. szeptember 1.

Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. a tanács elnöke – előadó bíró, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea s.k. bíró, Dr. Szűcs Lajos s.k. bíró