



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.195/2024/9.

A felperes:

felperes

(cím2)

A felperes képviselője:

dr. Balczó Gábor ügyvéd

(cím1)

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

(cím4)

II.r. alperes II. rendű

(cím6)

Az alperesek képviselője:

Sallai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Plósné dr. Sallai Margit ügyvéd) az I. rendű alperes képviselőjében

(cím3)

Dr. Abay & dr. Török Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Abayné dr. Török Mónika ügyvéd) a II. rendű alperes képviselőjében

(cím5)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 12.G.42.698/2023/23.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 (tizenöt) napon belül személyenként 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes törvényes képviselője, felperesi törvényes képviselő 2011. szeptember 9. napjától volt törvényes képviselője az I. rendű alperesnek is. A felperesi gazdasági társaság 2023. január 31. napjától tulajdonosa az I. rendű alperesnek.

[2] A felperes a 2021. február 12. napján kelt engedményezési szerződéssel megszerezte a Kft.-től annak I. rendű alperessel szemben fennálló követelését.

[3] A helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben a cím7 szám alatti, 19.969 m² alapterületű, kivett üzem megnevezésű ingatlan 390/1000 tulajdoni hányada 2010. február 11. napjától az I. rendű alperes tulajdonát képezte. Az I. rendű alperes 2013. november 10. napján 6 év határozott időtartamra bérbe adta az ingatlant a Kft.1-nek.

[4] A Szolnoki Törvényszék 2014. május 14. napján jogerőre emelkedett 4.Fpk.16-14-000204/10. végzésével elrendelte I. rendű alperes felszámolását. A felszámoló a Kft.2 a kijelölt felszámolóbiztos felszámolóbiztos. Az I. rendű alperes felszámolója 10. nyilvános pályázat útján értékesítésre meghirdette a helyrajzi szám1 helyrajzi számon felvett ingatlan 390/1000 tulajdoni hányadát. A felszámoló tájékoztatta a pályázni kívánókat, hogy az ingatlannal kapcsolatban élő bérleti jogviszony áll fenn, amely 2019. december 31-én lejár. Az ingatlan becsértékét 291.500.000 forint + áfa összegben határozta meg. A pályázat 2019. július 25-én jelent meg a Céglőnyben.

[5] A II. rendű alperes 2019. augusztus 23-án kelt nyilatkozatával vételi ajánlatot tett nettó 291.500.000 forint összegben. Az I. rendű alperes felszámolója az értékesítési eljárást 2019. augusztus 27. napján eredményesnek nyilvánította, és 2019. szeptember 2. napján adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel mint vevővel. Az ingatlanra jelzálogjoggal rendelkező Zrt. 2019. augusztus 29-én kelt nyilatkozatában hozzájárult ahhoz, hogy II. rendű alperes a vételárból 264.820.215 forintot váltó útján fizessen meg. Az alperesek 2019. szeptember 3-án módosították az adásvételi szerződést. A módosítás értelmében a II. rendű alperes a vételárból 264.320.215 forintot a II. rendű alperes által kiállított saját váltóval fizet meg az I. rendű alperesnek.

[6] A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság a 2019. szeptember 2. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés semmisségére tekintettel állítsa helyre az eredeti állapotot, azaz keresse meg a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatalát a II. rendű alperes adásvétel jogcímen megszerzett 390/1000 tulajdoni hányad törlése iránt és kötelezze az alpereseket ennek tűrésére. Kérte továbbá az I. rendű alperes kötelezését a 291.500.000 forint + áfa összegű vételár visszafizetésére, és a II. rendű alperes kötelezését arra, hogy az I. rendű alperesnek bocsássa birtokába az ingatlan hányadot. Vagylagosan kérte a kereseti kérelme teljesítését a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a szerinti semmisségi okra hivatkozással.

[7] A felperes az elsődleges keresetének jogalapját a Ptk. 6:94. § (1) bekezdésére, a 6:88. § (1), (3) bekezdéseire, a 6:108. § (1) bekezdésére, a 6:112. §-ára és az 5:13. § (1) bekezdésére alapította. A másodlagos kereset jogalapja körében hivatkozott a Ptk. 6:95. §-ára, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 49. § (4) bekezdésére és 36. § (1) bekezdésére is.

[8] Előadta, hogy az alperesek összejátszottak annak érdekében, hogy a II. rendű alperes alacsony áron vásárolhassa meg az ingatlant. Az I. rendű alperesi gazdasági társaság volt tagjai a 2021. évi adásvételi szerződés megtámadása iránt pert indítottak az alperesekkel szemben, amely perben a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gf.40.229/2021/7. számú ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét. A felperesnek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az I. rendű alperes felszámolási eljárása során hitelezői igénye kielégítést nyerjen, ezáltal pedig érdeke fűződik a felszámolási eljárásban az értékesítés szabályosságához, az elérhető legmagasabb bevételhez, az adásvételi szerződés megkötésének szabályosságához. Állította, hogy a II. rendű alperes törvényes képviselője nem volt jelen az adásvételi szerződés megkötésekor, nem is tartózkodott Záhonyban, így az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhatott volna.

[9] A vagylagos keresetet illetően előadta, hogy a II. rendű alperes a vételárat részben váltóval vállalta teljesíteni, azonban a nyilvános pályázati eljárásban váltó nem lehet fizetőeszköz. Az adásvételi szerződés nem tartalmazza továbbá a vételár megfizetésének határidejét, azaz a váltó esedékességét. Az adásvételi szerződés értelmében a vételár megfizetése nem volt feltétele a tulajdonjog átszállásának. A váltó ellenőrizhetetlen, ezért nem felel meg a nyilvános pályázati eljárásban rögzített, a vételár megfizetésére vonatkozó

szabályoknak, ezért az adásvétel tilos szerződésnek minősül. Azzal, hogy a felszámoló elfogadta a II. rendű alperes váltóját, lehetővé tette a Csődtv. 49. § (4) bekezdésben foglalt beszámítást tiltó szabály megkerülését, így a szerződés jogszabályba ütközik. A Csődtv. 36. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes által 2019. évben megszerzett aljelzálogjog alapjául szolgáló követelés nem számítható be az adós követelésébe.

[10] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy a pályázatok benyújtására megadott határidőn belül egyetlen pályázat érkezett a II. rendű alperestől, az ajánlat összege 291.500.000 forint + áfa összegű volt, amelyet a felszámoló érvényesnek nyilvánított. Az adásvételi szerződés aláírására az okiratot elkészítő és ellenjegyző ügyvédi iroda irodájában a szerződő felek törvényes képviselőinek együttes jelenlétében került sor. A zálogjogosult mint a Csődtv. 49/D. § kategóriájába sorolt hitelező kifejezetten hozzájárult ahhoz, hogy az adós társasággal szemben fennálló, és az értékesítésből befolyó vételárból őt megillető részt a vevő váltóval egyenlítse ki, erről írásban 2019. augusztus 29. napján nyilatkozott. A vagylagos kereseti kérelem kapcsán azzal érvelt, hogy a Ptk. 6:95. §-ra hivatkozással a Csődtv. 49. § (4) bekezdés és a 36. § (1) bekezdés utólagos megsértése miatt nem állapítható meg semmisség. A felperes jelen perben olyan semmisségi körülményre hivatkozik, melyek alapján kizárólag a Csődtv. 49. § (5) bekezdésében foglalt speciális szabályoknak megfelelően lehetett volna keresetet indítani. A felperes Csődtv. 36. § (1) és 49. § (4) bekezdésére való hivatkozása irreleváns, miután a perbeli ingatlan vételára tényszerűen nem beszámítással került megfizetésre.

[11] A II. r. alperes érdemi ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Kifogásolta, hogy a felperes nem fejtette ki, hogy a perbeli legitimációját tulajdonosi vagy hitelezői mivoltára alapítja. A Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján a perindításhoz szükséges a jogi érdek igazolása is, vagy perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás. Önmagában álláspontja szerint nem foghat helyt az a felperesi érvelés, hogy a felperes tulajdonosa az I. rendű alperesnek ezért érdeke fűződik az I. rendű alperes vagyona értékesítése szabályosságához, mivel a vagyoni érdekeltsége mindenképpen távoli, közvetett, az I. rendű alperes érdekeitől független jogi érdekeltséggel nem rendelkezik. A tagnak nincs jogosultsága a gazdasági társaság által megkötött szerződést érvénytelenségére hivatkozással megtámadni, vagy annak semmisségére hivatkozni.

[12] Vitatta, hogy a perbeli ingatlan értékesítésére magasabb áron is sor kerülhetett volna, másrészt azt is vitatta, hogy a magasabb áron történő értékesítés mellett a felperes hitelezői igénye kielégíthető lett volna. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdése alapján nincs keresetőségi joga arra, hogy az eredeti állapot helyreállítását kérje. A perbeli adásvételi szerződés megfelelt az Inytv. 32. § (3) bekezdés rendelkezéseinek, mert ügyvéd által ellenjegyezett magánokirat. A szerződés alakíságának szabályai – írásbeliség – nem azonosíthatóak a bejegyzésre alkalmas okirat alakíságával. Valótlan az a felperesi állítás, hogy az alperesek törvényes képviselői nem Záhonyban írták alá az adásvételi szerződést, ezt teljes bizonyító erejű magánokirat is igazolja az ellenkező bizonyításig.

[13] A vagylagos kereset kapcsán hivatkozott a Pécsi Ítéltábla 3/2004. (VI. 4.) kollégiumi véleményére, amely szerint a megtámadásra jogosultak köre a sérelmet szenvedett, illetve érdekelt fél lehet. A Ptk. 6:95. §-a folytán hivatkozott Csódtv. 49. § (5) bekezdése a jogszabályba ütköző szerződéshez jogkövetkezményként nem a semmiséget, hanem a megtámadás jogát fűzi. A saját váltó tekintetében hivatkozott a váltótörvény rendelkezéseire, és arra, hogy a vételár megfizetése akkor teljesült amikor azt a II. r. alperes átadta azt az I. r. alperesnek. A váltó nem jelent beszámítást.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest az alperesek perkoltségének viselésére. Megállapította, hogy a feljegyzett 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

[15] Indokolásában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (2) bekezdésére utalva kifejtette, hogy nem térhetett el a felperes által megjelölt jogcímtől és nem rendelkezhetett a keresetlevél áttételéről az I. rendű alperes ellen felszámolási eljárást lefolytató törvényszékhez azon az alapon, hogy a felperes valójában a Csódtv. 49. § (5) bekezdése szerinti pert indított az alperesek ellen.

[16] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján elsőként azt vizsgálta, hogy a felperes aktív perbeli legimitációval rendelkezik-e az érvénytelenségi keresetét illetően. Keresetindítási joga csak az érdekeltnek és annak van, aki rendelkezik olyan jogosítvánnyal, hogy más jogának érvényesítése céljából keresetet indíthasson (BH1991. 107., BH1997. 439., BH2003. 424.). Valamely szerződés semmisségével kapcsolatos perbeli legitimációt csak érdekeltség vagy perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás adhat (EBH1999. 14., EBH2004. 1042.). Ezt a bírói gyakorlatot a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10/b. pontja megszilárdította. Hivatkozott a BH2019. 169. és PJD2019. 6. számú döntésekre is.

[17] A felperes jogi érdekét mindkét kereseti kérelmében egyrészt arra alapozta, hogy tulajdonosa, másrészt hitelezője az I. rendű alperesnek, az elsőfokú bíróság azonban a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes nem rendelkezik aktív perbeli legitimációval. A felperes által hivatkozott tulajdonosi lét nem alapozza meg a perindítási jogosultságot. A jogi érdek fennállása akkor állapítható meg, ha az ügyben hozott döntés a kezdeményező fél élet-, és jogviszonyaira kihat, jogokat vagy kötelezettségeket keletkeztet a számára, vagy valamely kötelezettség alól szabadul, illetve jogvédelmet nyerhet. A fenti esetkörök egyike sem áll fenn a felperes esetében sem tulajdonosként, sem hitelezőként.

[18] A felperes jogi érdekeltségét az sem alapozza meg, hogy az esélyegyenlőség megsértésére hivatkozással kérte a szerződések semmisségének megállapítását, amikor arra hivatkozott, hogy a felszámoló potenciális érdeklődőket próbált kizárni a pályázatból azért, hogy a II. rendű alperes nyertességét elősegítse azáltal, hogy a II. rendű alperes törvényes képviselője meg tudta nézni a perrel érintett ingatlant. A felperes hivatkozása azért nem megalapozott, mivel a pályázaton nem vett részt. A felperes törvény által megkívánt jogi

érdeke csak akkor állna fenn, ha bizonyítani tudná, hogy a keresetnek helyt adó ítélet valamely jogviszonyára közvetlenül kihatna. A felperes az általa előadottak alapján az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és jogkövetkezményeinek levonása esetén sem szerezne alanyi jogot vagyoni jellegű követelésre, illetőleg kötelezettségtől sem szabadulna. A felszámolási eljárás – mint speciális, külön törvényben szabályozott eljárás – szabályossága pedig kizárólag a Csódtv. szabályai szerint támadható, az a Ptk.-ra hivatkozással nem foghat helyt.

[19] Az elsőfokú bíróság azt a felperesi hivatkozást is vizsgálta, amely szerint a felperes az I. rendű alperes hitelezője, és megállapította, hogy ez a jogi érdek sem indokolja, hogy az érvénytelenség bármely jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérje. Az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem körében a bíróság a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 11. pontja alapján utalt arra, hogy az azonos perbeli oldalon álló szerződést kötő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okból nincs lehetőség. Mindezek alapján a támadott szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének a levonására a felperes abban az esetben sem rendelkezne perbeli legimitációval, ha ez a hivatkozása önmagában a szerződés érvénytelenségének megállapítására hitelezőként fenn is állna.

[20] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy ha fennállna a felperes aktív perbeli legimitációja, akkor sem alapos egyik kereset sem. Az adásvételi szerződés nem érvénytelen a Ptk. 6:94. §-a alapján, mert a perbeli adásvételi szerződést ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, így a törvény által előírt kötelező alaki szabályokat nem sértették. Az alaki szabályok megsértése esetén nem került volna sor a II. rendű alperes tulajdonjogának a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. Amennyiben fent is állna a felperes által hivatkozott, ám a perben nem bizonyított azon állítás, hogy a II. rendű alperes törvényes képviselője nem volt Záhonyban a szerződésen szereplő dátum időpontjában, a Ptk. akkor sem fűzi az érvénytelenség jogkövetkezményét ahhoz, ha a szerződést kötő felek nem egyidejűleg írják alá az adásvételi szerződést.

[21] Az elsőfokú bíróság a felperes Ptk. 6:95. §-ára alapított vagylagos kereseti kérelmét sem találta alaposnak. Rámutatott, hogy a fizetőeszköz fajtája, a fizetés módja a szerződés teljesítésére tartozó kérdés. A Ptk. nem fűzi az érvénytelenség jogkövetkezményét a váltóval történő teljesítéshez. Megjegyzete, hogy az értékesítésből befolyt vételárat nem az I. rendű alperes kapta meg, hanem a jelen perben félként nem szereplő jelzálogjog jogosultja, így az a kereseti kérelem sem lenne teljesíthető, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a vételár visszafizetésére.

[22] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes a vagylagos kereseti kérelmében olyan körülményekre hivatkozott, amelyek a Csódtv. 49. § (5) bekezdésében meghatározott törvényi tényállás keretén belül vizsgálhatók. A Csódtv. 49. § (5) bekezdésében meghatározott keresetindítási határidő megkerülését eredményezné az, ha a bíróság a Ptk. 6:95. §-ára hivatkozással foglalna állást abban a kérdésben, hogy a felszámoló eljárása törvénysértőnek minősíthető-e.

[23] Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványait az eldöntendő kérdés jogkérdésnek történő minősítése miatt szükségtelennek találta és ezért mellőzte.

[24] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá a másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megállapítását.

[25] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást arról, hogy nem rendelkezik aktív perbeli legitimációval, másrészt megalapozatlanul állapította meg, hogy a keresete a perbeli legitimáció fennállta esetén sem lenne alapos egyik kereseti jogcímen sem. Az elsőfokú ítélet ezért sérti a Ptk. 6:88. § (1) és (3) bekezdését, 6:94. § (1) bekezdését, 6:95. §-át, valamint a Csődtv. 48. § (3) bekezdését és 49. § (1) bekezdését, továbbá az eljárásjogi szabályokat.

[26] Előadta, hogy a felperes a kereseti kérelméhez fűződő jogi érdekét a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján a Csődtv. 48. § (3) bekezdésére és 49. § (1) bekezdésére alapította. A felperes az I. rendű alperes tulajdonosa és hitelezője, ezért fennáll azon jogos érdeke és gazdasági érdeke, hogy a felszámolási eljárás törvényes keretek között és az elérhető legmagasabb bevétel mellett valósuljon meg. Az érvénytelenséggel kapcsolatos ítélet anyagi jogerő hatása az I. rendű alperes tulajdonosára is kihat, mivel a felszámolás alatt álló adós társaság vagyonában bekövetkező bármely változás szükségképpen kihat tulajdonosa vagyonára is. A felperes jogi érdekeltsége fennáll hitelezői minőségére tekintettel is. A felperes hangsúlyozta, hogy nem a Csődtv. 49. § (5) bekezdése alapján indított peres eljárást, hanem a Ptk. 6:95. §-a alapján, mivel a perrel érintett adásvételi szerződés a Csődtv. 49. § (5) bekezdésétől függetlenül is semmis, mert az kifejezetten ellentétes a Csődtv. céljaival és azt az alperesek jogszabály megkerülésével kötötték meg. A felperes igényérvényesítése azért sem minősül Cstv. 49. §-a (5) bekezdésében foglalt pernek, mert a megkötött adásvételi szerződés tartalma és joghatása miatt kérte a semmisség megállapítását, nem pedig az értékesítés formáira vagy a közjegyző igénybevitelére vonatkozó kötelezettség elmulasztása miatt. A jogi érdekeltsége egyértelműen következik abból is, hogy a felperes érdekelt abban, hogy a perbeli ingatlanhányad tulajdonjoga felszámolási vagyonba visszakerüljön, különösen, hogy az elszámolást követően esetlegesen fennmaradó vagyon a tulajdonost illeti meg.

[27] Téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az eredeti állapot helyreállítására vonatkozóan nincs kereshetőségi joga, mivel a Kúria ezzel ellentétesen foglalt állást a Pfv.21.611/2018/19. számú precedensképes határozatában. Téves továbbá az elsőfokú bíróság álláspontja arra nézve, hogy a Ptk. 6:95. §-ára alapított kereset kapcsán a bíróságnak a felszámoló eljárását kellett volna értékelní. Ehhez képest az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy az adásvételi szerződés tartalmi okokból nem irányult-e jogszabály megkerülésére, illetve nem ütközik-e jogszabályba. A felperes kereseti tényelőadásából következően az alperesek összejátszottak annak érdekében, hogy a Csődtv. rendelkezéseinek

megkerülésével a II. rendű alperes alacsony áron, a tényleges vételár megfizetése nélkül szerezzék meg az ingatlanhányad tulajdonjogát.

[28] Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványok mellőzésével elzárta attól, hogy a tényelőadását igazolja, amellyel megsértette a Pp. 265. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértései tehát abból erednek, hogy egyetlen bizonyítási indítványnak nem adott helyt. A felperes bizonyítási szükséghelyzetben volt, a bizonyítási indítványhoz nélkülözhetetlen adatokkal kizárólag az ellenérdekű fél, valamint a megkeresendő szervek rendelkeznek. A bizonyítási eljárás lefolytatásának hiányában az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, ezért annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és a bizonyítás lefolytatására történő utasítása indokolt.

[29] Az az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében tartalmilag az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a fellebbezésben előadottakkal szemben helytállóan állapította meg, hogy a felperes a kereset megindításához jogosultsággal, perbeli legitimációval nem rendelkezik. A Kúria 1/2014. számú PJE határozata folytán irányadó 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. b) pontja szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt jogi érdeke ténylegesen indokolja. A gazdasági társaság által külső személlyel kötött szerződéssel összefüggésben a tag közvetlen jogi érdekeltiséggel nem rendelkezik, közvetett érdekeltisége a perindítást nem alapozza meg. A bírói gyakorlat szerint a gazdasági társaság tagja a társaság által megkötött szerződés érvénytelensége iránti perben keresetőségi joggal nem rendelkezik.

[30] Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a felperes mint hitelező sem rendelkezik aktív perbeli legitimációval, mivel a jogi érdek fennállása akkor állapítható meg, ha az ügyben hozott döntés a kezdeményező fél jogviszonyaira kihat, jogokat vagy kötelezettségeket keletkeztet számára, vagy valamely kötelezettség alól szabadulhat, illetve jogvédelmet nyerhet. A felperes esetében a felsorolt esetkörök egyike sem áll fenn. Megjegyezte továbbá, hogy a felperes hitelezői igénye a szerződés esetleges érvénytelensége esetén sem nyerne kielégítést. Az is csak felperesi feltételezés, hogy újabb értékesítési eljárás esetén magasabb vételár lenne elérhető, mivel az ingatlan a 10. pályázati kiírás alapján kelt el, és egyedüli pályázó a II. rendű alperes volt. Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződést ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, így a törvény által előírt kötelező alaki szabályoknak eleget tesz.

[31] Az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes a keresetében tartalmilag ténylegesen olyan okokra hivatkozott, amelyek kizárólag a Csődtv. 49. § (5) bekezdése szerinti perben vizsgálhatók. A felperes ugyanakkor saját állítása szerint nem a Csődtv. 49. § (5) bekezdése, hanem a Ptk. 6:95. §-a szerinti jogát érvényesítette. Miután a Csődtv. 49. § (5) bekezdése az értékesítés szabályainak megsértéséhez más jogkövetkezményeket fűz, ezért az ilyen szabálysértés esetében a Ptk. 6:95. §-a alapján a szerződés érvénytelensége nem állapítható

meg. Mindezek folytán az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítését.

[32] A II. rendű alperes szintén kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a szerződés semmisségével kapcsolatos jogi érdek akkor áll fenn, ha az ügyben hozott döntés a kezdeményező fél számára jogokat vagy kötelezettségeket keletkeztet. Az I. rendű alperesi társaság a tagjaitól független, önálló jogalanyisággal rendelkező szervezet, saját neve alatt szerez jogokat, indíthat pert és perelhető. A felperes mint tulajdonos kereseti kérelemben felhozott vagyoni érdekeltsége mindenképpen közvetett, illetve az I. rendű alperes érdekeitől független jogi érdekeltséggel nem rendelkezik. A Csődtv. 34. §-a szerint a felszámolás kezdő időpontjában egyébként is megszűnnek a tulajdonosnak a gazdálkodó szervezettel kapcsolatos külön jogszabályban meghatározott jogai. A felszámolási vagyonsorsáról a felszámoló dönt, és elsődlegesen a hitelezők, nem a tulajdonosok érdekét tartja szem előtt. A Ptk. szabályaiból következően a tagnak nincs jogosultsága a társaság által megkötött szerződést érvénytelenségi hivatkozással megtámadni. A felperes tulajdonosi jogelődje egyébként már a korábbi peres eljárásban hivatkozott arra, hogy tulajdonosként aktív perbeli legitimációval rendelkezik, azonban keresetét a bíróság jogerősen elutasította.

[33] A felperes a fellebbezésében sem fejtette ki, hogy miből vezeti le hitelezőként perlési képességét a jelen eljárásban. A felperes hivatkozott arra, hogy magasabb vételáron is lehetett volna értékesíteni a perbeli ingatlan hányadot, a tényállás szerint azonban már a 10. alkalommal lett kiírva értékesítési pályázat, amelyre kizárólag a II. rendű alperes nyújtott be ajánlatot. A felszámolási eljárásban jóváhagyott közbenső mérlegbeszámoló alapján levonható az a következtetés, hogy a felperes hitelezői követelése akkor sem térült volna meg, ha a perbeli ingatlan magasabb vételáron kelt volna el.

[34] Az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a felperes az eredeti állapot helyreállítását nem kérhette, miután a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 11. pontja tartalmazza, hogy az azonos perbeli oldalon álló szerződő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okból nincs lehetőség. A II. rendű alperes álláspontja szerint ugyanakkor erre anyagi jogi szempontból sincs lehetőség, miután a felperes a perindításhoz sem rendelkezik jogi érdekekkel. Megjegyezte továbbá, hogy a nyilvános pályázaton elért vételár egésze a jelzálogjog jogosultját illette és azt sem fedezte egészében, amely önmagában igazolja, hogy a felperesnek nincsen jogos érdeke, amely perbeli legitimációját megalapozná. A felperes kereseti kérelmével kapcsolatban vizsgálni kellett az Inyvtv. 62. § (1) bekezdését is, hiszen az érvénytelenség címén a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását csak az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, márpedig a felperes semmilyen nyilvántartott joggal nem rendelkezik a perbeli ingatlan tekintetében.

[35] Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy a felperesnek sem tulajdonosként, sem hitelezőként nincs aktív perbeli legitimációja, és helyesen döntött a

kereset elutasításáról. Az elsőfokú bíróság semmilyen eljárási szabályt nem sértett és a szükségtelenül felajánlott bizonyítás lefolytatását helytállóan mellőzte.

[36] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes keresete abban az esetben is alaptalan lett volna, ha egyébként rendelkezne perbeli legitimációval. Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a tulajdonjog bejegyzésére tekintettel igazolt az a tény, hogy a perbeli szerződés az Inyvtv. 32. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelel. A II. rendű alperes megjegyezte, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételei nem azonosak a szerződés érvényességi kellékeivel. A felperes másodlagos kereseti kérelmével kapcsolatban a II. rendű alperes rámutatott, hogy a Csődtv. 49. § (5) bekezdése a Csődtv. rendelkezéseit sértő szerződéshez nem a semmisség jogkövetkezményét fűzi, hanem hogy a szerződés a Csődtv. szerint megtámadható. A nyilvános értékesítés szabályaira vonatkozó rendelkezések megsértése tehát nem semmisségi, hanem megtámadási ok, és az csak a Csődtv. 49. § (5) bekezdése szerinti perben vizsgálható. A felperes másodlagos keresete egyértelműen a Csődtv. 49. § (5) bekezdésének hatálya alá tartozik, a felperes az igényét azonban a törvényi határidőn túl terjesztette elő, amely jogvesztéssel jár. Az alperes fenntartotta továbbá azon álláspontját, hogy nincs jelentősége a perben a váltóval történt részbeni teljesítésének, a váltó ugyanis nem jelent beszámítást. A váltó használata emellett a szerződés teljesítésére vonatkozó kérdés, és nem érinti a szerződés érvényességét.

[37] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[38] A felperes fellebbezése nem alapos.

[39] A felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes által hivatkozott okból, azaz a bizonyítási eljárás mellőzése miatt történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. A felperes az elsőfokú bíróság által a perbeli kereshetőségi jogát illetően elfoglalt anyagi jogi álláspontot vitatta, amelynek esetlegesen téves jellege csak akkor vezet az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére, ha a másodfokú bíróság eltérő anyagi jogi álláspontja folytán a bizonyítási eljárás széles körű kiegészítése és ezáltal az elsőfokú eljárás megismétlése válik szükségessé. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére azonban – a későbbiekben kifejtettek alapján – nem volt ok.

[40] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokat a fellebbezésben írtakra figyelemmel az alábbiak szerint egészíti ki.

[41] Az ítéltábla megjegyzi, hogy a felperes tartalmilag valójában egy érvénytelenségi kereseti kérelmet terjesztett elő, amelynél vagylagosan két érvénytelenségi okot jelölt meg. A

felperes kereseti kérelme azonban perbeli legitimáció hiányában egyik jogcímen sem volt teljesíthető.

[42] Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésére figyelemmel mindenekelőtt a felperes keresetindításhoz fűződő jogi érdekét vizsgálta és nem tévedett, amikor a PJD2019. 6. számú döntés alapján azt állapította meg, hogy az eljárás eredménye a felperes jogviszonyaira közvetlenül nem hat ki.

[43] A jogi személy tagja a jogi személyt megillető polgári jogi igényt a jogi személlyel jogviszonyba került harmadik személlyel szemben a saját nevében nem érvényesíthet, így általában nem jogosult arra sem, hogy a jogi személy által megkötött szerződés semmisségére hivatkozzon, mert nem minősül olyan külső személynek, aki a jogi személytől elkülönült jogi érdekeltséggel rendelkezik [Szegedi Ítéltábla 2/2005. (VI. 17.) számú kollégiumi ajánlása].

[44] A perléshez szükséges jogi érdeket a felperes hitelezői minősége sem alapozza meg. A felperes a Ptk. 6:95. §-a alapján, de a Csődtv. 49. § (5) bekezdése szerinti tényállásra hivatkozással kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását, azonban a Csődtv. szabálya önálló, a felszámolási eljárásban speciális megtámadási jogot biztosító rendelkezés, amelyre különös keresetindítási és hatásköri szabályok vonatkoznak, és amelyek a Ptk. általános szabályainak alkalmazásával nem kerülhetők meg.

[45] Az elsőfokú bíróság a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 11. pontja alapján azt is helyesen fejtette ki, hogy az azonos perbeli oldalon álló felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okból nincs lehetőség. Adott esetben ezt igazolja a II. rendű alperes által felhozott azon körülmény is, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését a felperes nyilvántartott saját jog hiányában nem kérheti.

[46] Mivel a keresetet a felperes aktív perbeli legitimációjának hiányában kellett elutasítani, a hivatkozott érvénytelenségi okok érdemi vizsgálatára nem volt szükség. Az elsőfokú bíróság ezért nem sértett eljárási szabályt, amikor a felperes bizonyítási indítványainak nem adott helyt.

[47] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint helybenhagyta.

[48] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja

és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselet ellátásához ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés szerint mérsékelt összegben határozta meg. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2025. február 6.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
bíró