

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.081/2011/5.szám

A Győri Ítéltábla a jogtanácsos által képviselt **felperesnek** a dr. Miksné dr. Szökrényes Erzsébet ügyvéd által képviselt **I.r.** és a Hajdú Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2010. november 15. napján kelt 15.G.40.039/2010/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 14., 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. alperesnek fejenként 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I.r. alperes jogi képviselője részére 1.500.000,-Ft + ÁFA, II.r. alperes jogi képviselője részére szintén 1.500.000,-Ft + ÁFA összegű munkadíjat.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes a felszámolás alatt álló I.r. alperes regisztrált hitelezője.

A felszámoló két ízben - 250.000.000,-Ft, majd 200.000.000,-Ft vételár megjelölésével - eredménytelenül kísérelte meg értékesíteni az adós tulajdonában álló **helység 1-i** hrsz. alatti ingatlant.

A felszámoló 2010. március 25-én nettó 120.000.000,-Ft irányáron hirdette meg az ingatlant, amelyre a II.r. alperes nyújtott be 65.000.000,-Ft összegű ajánlatot. A felperes tudomással

bírt a 2010. április 22. napján megtartott úgynevezett „ártárgyalás”-ról, ahol a felszámoló - az egyedüli ajánlattevő - II.r. alperessel 67.000.000,-Ft-os vételárban állapodott meg. 2010. április 28. napján került sor az I-II.r. alperes közti adásvételi szerződés megkötésére, majd a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére.

A felperes arra hivatkozással kérte kereseti kérelmében az I-II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, hogy a felszámoló az ingatlan értékesítése során megsértette A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. §. (1) bekezdésében foglaltakat azzal, hogy II.r. alperes 65.000.000,-Ft-os árajánlatát nem fogadta el, majd ezt követően ártárgyalást tartott, ahol olyan feltételek mellett került sor az adásvételi szerződés megkötésére, amely feltételek nem kerültek nyilvánosságra. Kereseti kérelme kizárólag az alperesek közti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet elutasította. Kifejtette, hogy felperesnek, mint az adásvételi szerződés megtámadására jogosult harmadik személynek - a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 10/b. pontja értelmében - lehetősége lett volna nemcsak a szerződés érvénytelenségének megállapítását, hanem az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását is kérni. Ezirányú kérelmet azonban a felperes nem terjesztett elő, így a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában előírt feltételei - azaz a jogvédelem szükségessége mellett az a feltétel, hogy a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet - nem állt fenn.

Az ítélettel szemben felperes élt fellebbezéssel. Elsődlegesen - hivatkozással a Pp. 247. §. (1) bekezdés c.) pontjában írtakra - kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperesek közti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását és az illetékes földhivatal megkeresését az érvénytelen szerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés törlése végett. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatása mellett az elsőfokú eljárásban előterjesztett kereseti kérelemnek megfelelően az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. Harmadlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra, új határozat hozatalára utasítását kérte az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak - Pp. 3. §. (2) bekezdés, 123. §. és 213. §. (1) bekezdésének - megsértése miatt. Negyedlegesen kérte a túlzott mértékű ügyvédi munkadíj csökkentését és mindkét alperesi jogi képviselő munkadíjának 750.000,-Ft + ÁFA összegben történő meghatározását.

Felperes - fellebbezésében és a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételeiben is kifejtett - álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által hivatkozott 2/2010. (VI.28.) PK vélemény helyes értelmezése szerint nincs akadálya annak, hogy a felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérje anélkül, hogy teljesítést követelne. Szerződéses jogviszony hiányában a felperes az alperesektől teljesítést nem kérhet, a törlési kereset előterjesztése pedig nem minősül a Pp. 123. §. szerinti teljesítés követelésének. Így az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a megállapítási kereset törvényi feltételei nem álltak fenn.

Hivatkozott arra is, hogy a keresetlevél benyújtásakor a földhivatal még nem vezette át az érvénytelen szerződésen alapuló tulajdonosváltozást, így a felperes kereseti kérelme nem is irányulhatott az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására, egyéb marasztalási kérelem előterjesztésére pedig sem akkor, sem a későbbiekben nem volt lehetősége a már kifejtettek szerint.

Az ítélet hatályon kívül helyezését arra tekintettel kérte, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §. (2) bekezdésébe foglalt lényeges eljárási szabály megsértésével hozott határozatot, ugyanis a 2010. november 3-án kelt felperesi beadvány 1. pontjának 4. bekezdéséből az tűnik ki, hogy a felperes a szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az eredeti állapot helyreállítását is szükségesnek tartotta. Az elsőfokú bíróság nem alapíthatta volna a teljesítésre irányuló felperesi nyilatkozat hiányára az ítéletét.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése azért is indokolt, mivel az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontja okán - az ügy érdemében nem döntött, sértve ezzel a Pp. 213. §. (1) bekezdését. A felperes 2010. november 3-án előterjesztett - pályázati anyag csatolására irányuló - bizonyítási indítványa ellenére sem tárta fel kellő részletességgel a tényállást.

Az elsőfokú eljárásban előadottakat megismételve hangsúlyozta, hogy a nyilvános értékesítésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és az ártárgyalásra vonatkozó szabályokat is megszegte a felszámoló, mivel II.r. alperes pályázatát nem fogadta el, utóbb a II.r. alperes egyedüli részvételével tartott zártkörű ártárgyalás keretében egyezett meg az értékesítés feltételeiről. A nyilvánosság követelményét sértette az is, hogy alperesek megállapodása olyan kívülállók számára ismeretlen és teljesíthetetlen feltételeket tartalmazott, mint az elmarad bérleti díjaknak a vevő, mint korábbi bérlő általi megfizetése, illetőleg az alperes által bérlőként elvégzett 25.000.000,-Ft összegű értéknövelő beruházás beszámítása.

Negyedleges kérelmében az alpereseknek megítélt perköltség összegének csökkentését kérte az ügyben tartott tárgyalások és beadványok kis számára, valamint az ügy viszonylag egyszerű megítélésére tekintettel.

I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme a fellebbezés elutasítására, az elsőfokú határozat helybenhagyására és felperes perköltségben marasztalására irányult. I.r. alperes álláspontja szerint a felperes az elsődleges fellebbezésében a keresetét módosította, amelyre a Pp. 247. §. (1) bekezdése nem ad lehetőséget.

Kiemelte, hogy a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10/b. pontja szerint harmadik személy, ha jogi érdeke ezt indokolja, kérheti az érvénytelenség jogkövetkezményei levonását. Felperes azonban ezt nem kérte, az általa hivatkozott 2010. november 3-án kelt előkészítő irat kereseti kérelmet e körben nem tartalmazott.

Hangsúlyozta, hogy a felszámoló az ingatlan értékesítése során nem sértette a Cstv. előírásait. Felperes valószínűsíteni sem tudta, hogy a perbeli ingatlan magasabb áron is eladható lett volna, figyelemmel arra, hogy II.r. alperesén kívül pályázat nem érkezett.

Álláspontja szerint a keresetlevél benyújtásakor a felperesnek a megállapítási kereset előterjesztéséhez szükséges jogi érdeke is hiányzott, ugyanis ha a felszámoló a vagyontárgyat a törvényben foglalt értékesítési formákra vonatkozó rendelkezéseknek eleget téve - azokat betartva - értékesíti, vélelem szól amellett, hogy ennek keretében elért vételár a forgalomban elérhető legmagasabb árnak felel meg.

A harmadlagos fellebbezési kérelemmel kapcsolatosan rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság nem sértette a Pp. 3. §. (2) bekezdésében írtakat, ugyanis a felperes által hivatkozott 2010. november 3-án kelt előkészítő iratában megfogalmazottak nem feleltek meg a Pp. 121. §. (1) bekezdés e.) pontjában foglaltaknak, határozott kereseti kérelemnek nem tekinthetők.

II.r. alperes a fellebbezés elutasítását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg. Az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntésével az ítélet tábla az alábbiakban kifejtett indokok alapján ért egyet.

A Pp. 3. §. (2) bekezdése értelmében a bíróság - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A felperes 2010. november 3-án kelt beadványa 1. pontjának 4. bekezdésében előadottak, miszerint „az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, és a szerződéskötés előtt fennálló helyzet - ideértve az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat is - visszaállítása szükséges a felperes jogainak megóvásához”, még a Pp. 3. §. (2) bekezdésében írtak figyelembevételével sem tekinthető az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló határozott kereseti kérelemnek.

Helytállón hivatkozik azonban a fellebbezés a Pp. 247. §. (1) bekezdés c.) pontjára és a 146. §. (5) bekezdés b.) pontjának hatályos szövegére, azaz nem minősül keresetváltoztatásnak az, ha a felperes a megállapítás helyett teljesítést, vagy teljesítés helyett megállapítást követel. Ennek értelmében a felperes által az elsődleges fellebbezésében előterjesztett és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem a keresetváltoztatás tilalmába nem ütközik.

Utal az ítélet tábla arra, hogy a tulajdoni lap adataiból megállapítható, hogy az érdemi döntés meghozatala előtt a támadott szerződés alapján a tulajdonosváltás átvezetése megtörtént, így az elsőfokú bíróság által hivatkozott 2/2010 (VI.28.) PK vélemény helyes értelmezésével a felperesnek már az elsőfokú döntés meghozatala előtt is lehetősége volt az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelem előterjesztésére, melyet azonban elmulasztott. A megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei tehát az elsőfokú eljárásban nem álltak fenn.

Figyelemmel azonban az elsődleges fellebbezési kérelemben írtakra az ítélet tábla érdemben vizsgálta, hogy a kereseti kérelemben megjelölt okokból az alperesek közti adásvételi szerződés megalapozottan támadható-e.

A Cstv. 49. §. (1) bekezdése értelmében a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb áron pályázat, vagy árverés keretében. Fellebbezési ellenkérelmében az I.r. alperes helytállóan mutatott rá arra, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb árnak a törvény által előírt nyilvános értékesítési formák alkalmazása mellett elérhető legmagasabb ár tekinthető. A felszámoló két ízben eredménytelenül kísérelte meg értékesíteni az adós ingatlanát. A harmadik pályázat kiírásra is egyetlen ajánlattétel érkezett.

Az ajánlattételt követően a felszámoló által a II.r. alperessel tartott megbeszélés a Cstv. 49/A §. (4) bekezdése értelmében ártárgyalásnak nem tekinthető, azonban ennek eredményeként a felszámoló az adós ingatlanát az ajánlattételben megjelöltnél magasabb, 67.000.000,-Ft vételáron értékesítette. Figyelemmel arra, hogy a harmadízben kiírt pályázatra a II.r. alperesen kívül egyéb ajánlat nem érkezett, így az ingatlan felszámoló általi értékesítésének folyamata a kereseti kérelemben írt okból - mivel a felszámoló az ajánlattevővel további eredményes alkut folytatott - nem támadható. Megállapítható, hogy az adott, Cstv. 49/A §. alapján a felszámoló által megszabható pályáztatási feltételek között a felszámoló az értékesítés Cstv. 49. §. (1) bekezdésben és - a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 237/2009. (X.20.) kormányrendeletben - szabályozott rendjét betartotta.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését - a fentiekben kifejtett eltérő indokokkal - a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helyben hagyja.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az ítélet tábla a felperest kötelezte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség I., II.r. alperesek részére való megfizetésére.

Győr, 2012. február 8. napján

Dr. Zámbo Tamás sk. Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk. Dr. Maurer Ádám sk

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: