

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.125/2012/13.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Dr. Magyar Zsolt ügyvéd által képviselt **P. Takarékszövetkezet** felperesnek a dr. Györgyi Árpád ügyvéd által képviselt **D. Korlátolt Felelősségű Társaság** I. rendű, a **S. Korlátolt Felelősségű Társaság** felszámoló által meghatalmazott dr. Lombos János ügyvéd által képviselt **Ö. Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt”** II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróság előtt 11.G.40.081/2010 számon indított, a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.511/2011/6. számú végzésével kijavított Gf.I.30.511/2011/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében az I. rendű alperes által 85. sorszám, míg a II. rendű alperes által 86. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján indult felülvizsgálati eljárásban - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.511/2011/5. számú jogerős ítéletének a szerződés érvénytelenségét megállapító rendelkezését hatályában fenntartja, az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeinek levonását tartalmazó rendelkezését hatályon kívül helyezi és helyette a jogkövetkezményeket az alábbiak szerint rendezi:

Kötelezi a felperest, hogy 8 napon belül fizessen vissza a II. rendű alperes részére 29.730.780,- (Huszonkilencmillió-hétszázharmincezer-hétszáznyolcvan) Ft-ot.

A Kúria elrendeli a B., külterület hrsz-ú, valamint a B., külterület hrsz-ú ingatlanok 1/1 tulajdonú hányada vonatkozásában a tulajdoni lapon a D. Kft. I. rendű alperes (törzsszám:) javára bejegyzett tulajdonjog törlését és ezzel egyidejűleg az Ö. Kft. „f.a.” II. rendű alperes (törzsszám:) javára a tulajdonjog,

valamint a P. Takarékszövetkezet felperes (törzsszám:) javára a jelzálogjog eredeti állapot helyreállítása címén való visszajegyzését, továbbá kötelezi a II. rendű alperest, hogy az ingatlan tulajdonjogának a javára történő visszajegyzésével egyidejűleg fizessen vissza az I. rendű alperes részére 33.000.000 (Harminchárommillió) Ft vételárat eredeti állapot helyreállítása címén.

A Kúria megkeresi a Szegedi Körzeti Földhivatalt, hogy a két ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett jogokat érintő változásokat a fentiek szerint vezesse át az ingatlan-nyilvántartáson.

A Kúria kötelezi az I. és II. rendű alpereseket az ingatlan-nyilvántartási változások bejegyzésének tűrésére.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 595.000 (Ötszázkilencvenötezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria megállapítja, hogy az I. rendű alperes kérelmére az általa tévesen lerótt 200.000 (Kettőszázezer) Ft többletilleték visszatérítésének van helye.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő:

A felperes és a II. r. alperes 2007. június 5-én és december 12-én kölcsönszerződéseket kötöttek. Az 536.156 CHF és járulékai, valamint a 335.886 CHF és járulékai követelés biztosítására a felperes jelzálogjoga bejegyzésre került a II. r. alperes tulajdonában állt B., külterület hrsz. alatt felvett 8.303 nm területű „lakóház, udvar, parkoló”, valamint a B., külterület hrsz. alatt felvett 7.118.nm területű „parkoló” megjelölésű ingatlanokra.

A két ingatlan az M5 autópálya közvetlen közelében található. A hrsz. alatti ingatlanon jóváhagyott építési engedély alapján az I. ütemben a földszinti rész beépítésével étterem és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségek épültek. B. Község Önkormányzat Jegyzője 2008. július 21-én az ingatlanon létesített étteremre (melegkonyha, étterem, szociális helyiségek és élelmiszer jellegű vegyeskereskedés üzletre) ideiglenes használatbavételi engedélyt adott. Az építkezés II. üteme - így a tetőtérben panzió kialakítása - nem valósult meg. Az ingatlannal közvetlenül szomszédos hrsz.

alatti ingatlanon kamionparkolót létesítettek.

A II. r. alperes ellen a Csongrád Megyei Bíróság Fpk.06-08-000703 számú eljárásában 2009. május 6-án a felszámolást megindította, felszámolóként a S. Kft-t jelölve ki.

A felperes a felszámolási eljárásban a hitelezői igényét az első kölcsönszerződés alapján 99.305.120 Ft, a második tekintetében 62.302.141. Ft összegben jelentette be, melyet a felszámoló döntő részben a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése alapján privilegizált követelésként igazolt vissza.

A felszámoló 2009. június 3-án bérbe adta a felülepítményeket a P Kft-nek, melybe utóbb tagként belépett K. H., aki az I. r. alperes tagja és ügyvezetője is. A perbeli adásvételi szerződés megkötése előtt a bérleti szerződés megszűnt.

A felszámoló megbízása alapján a két ingatlanra 2009. június 1-én az FSR Kft. értébecslést készített és együttes forgalmi értéküket 105.000.000 Ft-ban határozta meg.

A felszámoló az ingatlanértékesítést több alkalommal megkísérelte.

- 1) A Cégbözlöny 2009. október 8-i számában a „lakóház, udvar, parkoló B., hrsz-ú 8303 nm alapterületű ingatlan”-t hirdette meg bruttó 105.000.000 Ft irányáron. A hirdetésre ajánlat nem érkezett.
- 2) A 2009. november 12-i pályázati felhívásban már „lakóház, udvar, parkoló B., hrsz-ú, hrsz-ú, 8303 nm+7118 nm alapterületű” ingatlant hirdette meg bruttó 95.000.000 Ft-os irányáron, ajánlat nem érkezett.
- 3) 2009. december 17-én hirdette meg ismét az ingatlanokat a novemberben közzétett tartalommal, az irányárat bruttó 85.000.000 Ft összegben határozta meg. Az I. r. alperes pályázatot nyújtott be, az általa felajánlott vételár bruttó 72.000.000 Ft volt, azonban a felszámoló ezt a pályázatot érvénytelennek nyilvánította, mert a pályázó nem igazolta megfelelő dokumentumokkal a vételár fedezetét.
- 4) 2010. január 28-án tette közzé a felszámoló a felhívást, melyben az értékesítendő ingatlanokat ugyanolyan módon határozta meg, míg a pályázati irányárat 60.000.000 Ft+ÁFA összegben jelölte meg. E felhívásra jelentkezett a T. Kft. 45.500.000 Ft+ÁFA összegű pályázatával, melyet a felszámoló érvénytelennek nyilvánított a fedezet igazolásának hiánya miatt, illetve az I. r. alperes 33.000.000 Ft+ÁFA pályázatával, melyet a felszámoló elfogadott.

Az alperesek 2010. február 22-én kötötték meg az adásvételi szerződést, melyben a felek az adásvételi szerződés tárgyát a következőképpen határozták meg: " az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a b-i külterület hrsz-ú 8303 nm területű, kivett lakóház, udvar, parkoló megnevezésű és a b-i külterület hrsz-ú 7118 nm területű, kivett, parkoló megnevezésű ingatlan." Az eladó eladta, a

vevő megvásárolta az így részletezett ingatlanokat 30.000.000+ÁFA, illetve 3.000.000 Ft+ÁFA összegekért. Az adásvételi szerződés nem tartalmazott semmilyen utalást arra vonatkozóan, hogy az ingatlanokon milyen felépítmények vannak, illetve azok milyen hasznosítási lehetőséggel rendelkeznek.

A vevő tulajdonjogának a bejegyzése és a végrehajtási jogok törlése másnap, 2010. február 23-án megtörtént. A költségek levonása után fennmaradt 29.730.780 Ft összegű vételárrészt a felszámoló kifizette a felperesnek, mint a jelzálogjog jogosultjának. (Lásd a felszámolási eljárás iratai között a 40. számú közbenső mérleg, 5. oldalát.)

Az elsőfokú eljárás iratai közé bekért felszámolási eljárásban hozott határozatok szerint a felperes, mint a hitelezői választmány elnöke, és a T. Kft. is kifogást jelentett be a felszámolási eljárást lefolytató bírósághoz az értékesítéssel kapcsolatban. A T. Kft. arra hivatkozott, hogy a felszámoló megsértette a nyilvánosságra vonatkozó törvényi előírásokat - nem biztosította számára, mint pályázatot előterjesztő számára annak lehetőségét, hogy meggyőződjön, sértetlen-e a pályázati anyaga -, valamint arra, hogy a felszámoló nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítette az adós vagyonát. A bíróság a kifogást a 12.Fpkh.06-10-000006/17. számú jogerős végzésével elutasította.

A felperes a Hitelezői Választmány nevében, mint a Választmány képviselője nyújtotta be kifogását, melynek azon részét, amelyben azt kifogásolta, hogy a felszámoló az ingatlant nem a valós paraméterei szerint hirdette meg, és a pályázat szövege hiányos volt, a bíróság 12.Fpkh.06-10-000009/13. számú végzésében érdemi vizsgálat nélkül utasította el. A végzés indokolásából megállapíthatóan a bíróság álláspontja szerint a kifogást előterjesztő a Céglözlönyben megjelent hirdetményből, illetve a Választmány legkésőbb 2010. március 5-én értesült a szerződés megkötéséről, ám az erre alapított kifogásának előterjesztésével elkésett, ezért a bíróság a kifogásnak ezt a részét érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

*

A felperes keresetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződést a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX: törvény (Cstv.) 49.§ (5) bekezdése alapján támadta meg, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, mindkét ingatlan tekintetében az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését, a II. r. alperes tulajdonjogának, valamint a felperes jelzálogjogának visszajegyzését, és az alperesek mindezek túrésére kötelezését kérte. Pernyertessége esetén vállalta, hogy az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga alapján a felszámolótól kapott összeget az adósna visszafizeti. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése ellen

tiltakozott.

Keresetének indokolásában arra hivatkozott, hogy a felszámoló a pályázati kiírásban nem jelölte meg pontosan az ingatlanokat, azaz nem tüntette fel, hogy a valóságban egy használatbavételi engedéllyel rendelkező étteremről van szó, amihez kamionparkoló is tartozik. Álláspontja szerint a tényleges állapotnak megfelelő pályázati kiírás esetén lényegesen magasabb vételárat tudott volna elérni a felszámoló. Hivatkozott arra, hogy az I. r. alperes tagja és ügyvezetője, K.H. tagja volt az ingatlanokat bérlő kft-nek is, ezért a pályázat benyújtásakor többletinformációk birtokában volt.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes szerint a felperes feltűnő értékaránytalanságra alapíthatta volna a keresetét, a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján azonban a keresete megalapozatlan, mert a felszámoló az értékesítés formáira vonatkozó szabályokat betartotta. Ezt bizonyítja az is, hogy a felszámoló bíróság a felperes perbeli ingatlanok értékesítését érintő kifogását jogerősen elutasította.

A II. r. alperes ezen felül másodlagosan az érvénytelenség megállapítása esetén az érvénytelenségi ok kiküszöbölését kérte, s utalt a BDT 2006.1479. számú döntésben kifejtett jogi álláspontra. Hivatkozott arra, hogy a bíróság a felszámolási eljárásban benyújtott kifogások alapján indult eljárásokban hozott végzéseiben megállapította, a felszámoló az értékesítéssel kapcsolatos Cstv-ben foglalt szabályokat nem sértette meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli ingatlanok tekintetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, és az érvénytelenségi okot kiküszöbölve kötelezte az I. r. alperest a II. r. alperes javára 33.000.000 Ft megfizetésére. Megállapította, hogy a felszámoló az ingatlanok pályázati értékesítése során nem a Cstv. 49/A.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el. A pályázati hirdetményben az ingatlanokra vonatkozó lényeges adatokat nem közölte és emiatt a kereslet leszűkült, a szerződésben kikötött vételár meg sem közelíti a felszámolás során elérhető legmagasabb árat. Álláspontja szerint az ingatlanon történt további beruházások miatt az eredeti állapot helyreállításának nincs helye. A perben kijelölt szakértői vélemény alapján állapította meg az érvénytelenség kiküszöbölésére szolgáló különbözet mértékét.

*

Az ítélet ellen valamennyi fél által benyújtott fellebbezés alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és elrendelte a B, külterület hrsz-ú, valamint a B, külterület hrsz-ú ingatlanok 1/1 tulajdonú hányada vonatkozásában a tulajdoni lapon az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog

törlését és ezzel egyidejűleg a II. r. alperes javára a tulajdonjog, valamint a felperes javára a jelzálogjog eredeti állapot helyreállítása címén való visszajegyzését. Megkereste a körzeti földhivatalt a változások átvezetésére. Kötelezte az alpereseket a fentiek tűrésére, mellőzte az I. r. alperest a II. r. alperes javára történő fizetésre kötelező rendelkezést, egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyta és kötelezte az eljárási költség megfizetésére az alpereseket.

Az ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében található kötelező értékesítési szabályok fogalmát a Cstv.49/A-B.§-ainak a Cstv. 49.§ (1) bekezdésével együttesen értelmezendő rendelkezései adják ki, melyek megsértése alapot adhat a szerződés megtámadására. Nem csak akkor támadható meg tehát a szerződés, ha annak megkötésére nem pályázat vagy árverés eredményeként kerül sor, vagy mellőzik a közjegyző közreműködését, hanem akkor is, ha bármelyik értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére került sor.

A Cstv.49/A.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell az értékesítésre kerülő vagyon megjelölését, melyet – a Cstv. 49.§ (1) bekezdésének rendelkezéséből következően – a felszámolónak úgy kell megfogalmaznia, olyan részletességgel kell azt körülírnia, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb áron történhessen meg az értékesítés. Utalt arra, hogy a II. r. alperessel szembeni felszámolási eljárásban még nem kell alkalmazni a 237/2009.(X.20.) Korm. rendelet szabályait, azonban álláspontja szerint az értékesítéskor a felszámoló ezt már ismerte, és ez lényegében nem is jelentett érdemi változást a pályázati hirdetések kötelező tartalmát illetően, mert a Kormányrendelet csak egyértelművé tette, hogy a pályázati értékesítés során elengedhetetlen a vagyontárgy részletes körülírása, lényeges tulajdonságainak, jellemzőinek feltüntetése.

Megállapította, hogy a pályázati hirdetések egyetlen egyszer sem feleltek meg az alapvető elvárásoknak. A felszámoló nem tette közzé az értékesítésre szánt ingatlan jellegadó, lényegi tulajdonságait, melyek ismerete, illetve hiánya alapvetően befolyásolja a keresletet. Utalt arra, hogy a perbeli időszakban kialakult felszámolói gyakorlat alapján is olyan módon kellett volna eljárnia a felszámolónak, hogy az értékesítésre kerülő vagyontárgyat minél teljesebb körben bemutassa. Mindezek alapján úgy ítélte meg, helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felszámoló az értékesítés során indokolatlanul mellőzte az ingatlanok megfelelő részletességű leírását, jellemzőinek ismertetését, ezzel súlyosan megsértette a Cstv. pályázati értékesítésre vonatkozó szabályait. Ebből következően a felperes keresete megalapozott, az alperesek között létrejött szerződés érvénytelen.

Részletesen kifejtette az érvénytelenség következtében alkalmazható jogkövetkezményeket, s ennek keretében vizsgálta, hogy van-e

akadálya az eredeti állapot helyreállításának.

Megállapította - az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben -, hogy az eredeti állapot helyreállítása természetben megtörténhet, mert az I.r. alperes az általa felszerelt tárgyakat leszereltetheti és elszállíthatja.

Jogi szempontból sem látta akadályát az eredeti állapot helyreállításának. Kifejtette, hogy az érvénytelenségi per megindítására jogosult, de az ügyletkötésben részt nem vett harmadik személy az érvénytelenség ugyanazon jogkövetkezményét érvényesítheti, mint a szerződő fél, ugyanakkor azonban csak annyiban - olyan módon és mértékben - illeti meg ez a jog, amennyiben jogi érdekeltsége ezt ténylegesen indokolja, megalapozza. A harmadik személy jogi érdekének a tartalma határozza meg tehát azt, hogy milyen jogkövetkezmények érvényesítését kérheti a bíróságtól. A hitelező jogi érdekeltsége nem terjed ki arra, hogy az alperesek között az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeinek teljeskörű rendezése megtörténjen, ezért a hitelező által indított érvénytelenségi perben csak az eredeti állapot részleges, egyoldalú („csonka”) helyreállítása lehetséges. Emiatt a bíróság a perben az I. r. alperes által kifizetett vételárat a részére nem térítteti vissza, a szerződő felek relációjában az I. r. alperes pénzkövetelését a felszámolási eljárásban érvényesítheti az adóssal szemben.

Mindezek alapján tehát az eredeti állapot - csonka - helyreállításának nincs akadálya.

A másodfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy az érvénytelenség választható jogkövetkezményeinek mérlegelése során a bíróság valamennyi érintett érdekeit értékeli. A II. r. alperes elleni felszámolási eljárás miatt meghatározóan a zálogjogosult felperes érdekeit szem előtt tartva kell döntenit az érvénytelenség jogkövetkezményéről. A másodfokú bíróság értékelte, hogy az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánításával és az I. r. alperes 33.000.000 Ft megfizetésére való kötelezésével - az I. r. alperes teljesítőképességének és teljesítőkészségének hiánya miatt - a felperes érdekei sérülnének.

Ugyanakkor az eredeti állapot helyreállítása esetén a szabályos értékesítési eljárás során az I. r. alperesnek is lehetősége lesz arra, hogy reális áron az ingatlanokat megvásárolja. „Ebben az esetben valójában az elsőfokú ítéletnek megfelelő jogi helyzet állhat elő, de csak a teljesítőképesség igazolása mellett.”

*

Az I. r. és a II. r. alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet a jogerős ítélet ellen.

Az I. r. alperes kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, valamint azt, hogy

kötelezze a Kúria a felperest az I. r. alperes költségeinek a megfizetésére. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp.1.§-át és 221.§-át.

Jogszabálysértőnek állította az ítéletet, mert az figyelmen kívül hagyta az I. r. alperes beruházásait, mely jelentősen megnövelte az ingatlan értékét, s emiatt az eredeti állapot helyreállítása súlyos anyagi kárt okozhat az I. r. alperesnek.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kötve volt a kifogás alapján indult eljárásban hozott jogerős határozathoz, azonban ezzel ellentétes döntést hozott (res iudicata megsértése - Pp. 229. § (1) bekezdés), a másodfokú bíróság pedig nem indokolta meg, hogy az I. r. alperes res iudicata-ra való hivatkozása miért ne volna helytálló, s ezzel megsértette a Pp. 221.§-át.

A Cstv. 49/A.§ (1) bekezdésének a) pontját és a 49.§ (1) bekezdését összevetve kifejtette, a törvény nem mondja ki, hogy a vagyontárgy részletes leírása a legmagasabb áron történő értékesítés feltétele lenne, és logikailag sem támasztható alá ez az érvelés. Álláspontja szerint a 237/2009.(X.20). Kormányrendelet nem egyértelműsítette, hanem új szabályt alkotott az értékesítésre vonatkozóan. Hivatkozott arra is, hogy mivel az árveréseken nem csak az I. r. alperes volt jelen, az ingatlan más számára is beazonosítható volt, ezért a felszámoló az ingatlant a lehető legmagasabb áron értékesítette.

A felszámoló eljárása tehát a jogszabálynak megfelelt, a szerződés érvényesen jött létre, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása nem helytálló.

Az eredeti állapot helyreállítására irányuló ítéleti rendelkezéssel kapcsolatban kifejtette, hogy a másodfokú bíróság által hivatkozott 1/2010.(VI.28.)PK. vélemény a szerződés megkötésekor még nem volt hatályban. A jogerős ítélet tartalmazta, hogy lehetőség van az eredeti állapot helyreállítására, a beszerelt tárgyak elszállítására, ugyanakkor nem rendelkezett a berendezések kiadásáról, nem határozta meg, hogy pontosan mely berendezések, kinek a költségén, milyen értéket képviselve illetik meg az I. r. alperest.

Utalt arra, hogy nem a berendezések egyszerű szereléséről van szó, mert azok, állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, s az eszközök leszerelt állapotban már nem képviselnek olyan értéket, mint a beépítéskor, ezért az értékkülönbségről jelen perben döntení kell. Hivatkozott az 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény 8. pontjára, mely az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról szól, s a 3. pontjára, mely szerint nem minősül az eredeti állapot helyreállításának az, ha valamelyik fél a kapott dologszolgáltatást csak annak pénzbeli egyenértéke megfizetésével tudná visszaszolgáltatni. Mindezekre tekintettel jogellenes az eredeti állapot helyreállítását tartalmazó rendelkezés, mert az - álláspontja szerint -nem lehetséges, ezen felül a bíróság nem

rendelkezett az időközben végzett beruházások megtérítéséről sem.

Kifogásolta, hogy a jogerős ítélet az érvénytelenség jogkövetkezményeiről való döntésnél a felperes érdekeinek szem előtt tartására hivatkozott, utalt a Pp.1.§-ára az ügy pártatlan megítélésének követelményére.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság az eredeti állapot helyreállítását megalapozó indokként vette figyelembe, hogy az I. r. alperes nem képes megfizetni az értékkülönbözetet. Ez az indok megalapozatlan, mert erre irányuló bizonyítást a bíróság nem folytatott le, és nem is hivatkozott a másodfokú bíróság olyan jogszabályra, amely előírná, hogy abban az esetben, ha a szerződés érvénytelenségének kiküszöbölési módjai között kell választani, figyelembe veendő szempont a felek reális teljesítőképessége.

A II. r. alperes kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a kereset elutasítását, és a felperes kötelezését költségeinek megtérítésére. Állította, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert az a Cstv. 49/A.§ (1) bekezdésébe, 49.§ (1) bekezdésébe, valamint a Pp. 229. § (1) bekezdésébe ütközik.

Álláspontja szerint a jogerős ítéletben jogszabálysértően értelmezte a bíróság a Cstv. 49.§ (5) bekezdését. A felszámoló a törvény által szabályozott formában értékesítette a tárgyi ingatlanokat, ezt a kifogás alapján indult eljárásban az elsőfokú bíróság meg is állapította.

Az eljárásban alkalmazandó rendelkezések nem írnak elő részletes kötelezettséget a pályázati kiírással kapcsolatban. A felszámoló a törvényben előírt kötelezettségének eleget tett, többletkötelezettség nem terhelte. Utalt arra, hogy a Céglönyben közzétett felhívásban megjelölte a felszámoló, hol lehet további információhoz jutni, ezért attól nem voltak elzárva az érdeklődők, ezt bizonyítja, hogy volt más pályázó is. Elfogadhatatlannak tartotta továbbá, hogy a már megjelent, de az eljárásban nem alkalmazandó Kormányrendelet betartását kérte számon a jogerős ítélet.

Hivatkozott arra is, hogy a kifogás alapján indult eljárásban hozott végzésében kimondott jogerős döntéséhez a bíróság kötve van. Tévesnek állította az elsőfokú bíróság kifogással kapcsolatban kifejtett érvelését, mert a peres eljárásban a szerződés érvényességét vagy érvénytelenségét kimondó határozatot ugyanazon felszámolói magatartás, ugyanazon jogszabályok vizsgálata és alkalmazása alapozza meg, mint amely magatartás a kifogás alapján indult eljárásban a szerződés megkötése előtt, szintén ugyanazon jogszabályok alkalmazásával vizsgálható és annak jogszerűsége elbírálható. A bíróság a jogerős döntéséhez tehát kötve van.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és az alperesek kötelezését a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltség megfizetésére.

Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmével kapcsolatban előadta, hogy az I. r. alperes a szerződés megkötését követő 1-2 hét múlva már tudta, hogy a felperes a szerződést megtámadta, így saját felróható magatartásának köszönhető, ha nagyobb összegeket ruházott be az ingatlanba, melyek - állítása szerint - súlyos anyagi kárt okozhatnak a számára. Utalt arra, hogy ezeknek az eszközöknek a tulajdonjoga - az a tény, hogy ezek az I. r. alperes által kerültek felszerelésre - nem került bizonyításra.

A res iudicata megsértésére történt hivatkozással kapcsolatban részletesen kifejtette, hogy nem azonos ténybeli alapon és nem ugyanazon felek között került a kifogás alapján indult eljárás lefolytatásra. A kifogás egyébként sem minősül keresetnek, így a más tárgyban meghozott kifogást elutasító végzésnek nem lehet anyagi jogerőt tulajdonítani.

Részletesen ismertetette az eljárás során már kifejtett álláspontját a pályázati hirdetés tartalmi hiányosságaival, megtévesztő jellegével kapcsolatban.

Az 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény alkalmazhatósága körében előadta, hogy az a szerződés megkötésekor még valóban nem volt ismert, azonban az ítélet meghozatalakor már hatályos volt, ezért a bíróságnak e PK vélemény figyelembe vételével kellett rendeznie az érvénytelenség jogkövetkezményeit.

Az I. r. alperes teljesítőképességével kapcsolatban utalt arra, hogy ennek az értékelése a bizonyítékok mérlegelése körébe tartozik, mely felülvizsgálati kérelemmel nem támadható.

*

A Kúria a jogerős másodfokú ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján és megállapította, hogy az túlnyomó részében alaptalan.

A Kúriának elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, helye van-e az eljárás megszüntetésének az alperesek által állított abból az okból, hogy a felszámolási eljárásban a bíróság már jogerősen elbírált a felszámoló értékesítés során tanúsított keresetben megjelölt tevékenységét.

A Pp. 229.§ (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A Kúria nem ért egyet a felperesnek azzal az álláspontjával, hogy a

felszámolási eljárás során az ügy érdemében hozott végzés ne eredményezhetne res iudicatum az elbírált jog tekintetében. Nem vitásan a Pp. az ítéletben elbírált jogról beszél, azonban nemperes eljárásokban az ügy érdemében hozott végzések a peres eljárásra is kiható anyagi jogerővel rendelkeznek. (EBH2011.2333; BH2010.335; BH2004.199.)

A Kúria azonban a T.Kft. és a felperes, mint a Hitelezői Választmány képviselője által benyújtott kifogások alapján indult eljárásokban hozott, jelen eljárás anyagává tett végzésekből megállapította, hogy a kifogásokat nem a felperes, hanem a T. Kft, illetve a felperes, mint a Hitelezői Választmány képviselője nyújtották be, és a felszámolási eljárást lefolytató bíróság által érdemben elbírált kifogások nem érintik a felszámolónak azt a magatartását, melyet jelen perben a bíróság jogerős ítéletében elbírált.

Nem vitásan a felperes, mint a Hitelezői Választmány képviselője kifogást nyújtott be amiatt is a felszámoló ellen, hogy a felszámoló az ingatlant nem valós paraméterei szerint hirdette meg, és a pályázat szövege hiányos volt, azonban a felszámolási eljárást lefolytató bíróság a kifogásnak ezt a részét elutasította érdemi vizsgálat nélkül arra hivatkozással, hogy a kifogást előterjesztő a Cstv. 51.§ (1) bekezdésében írt határidőt elkéste. A végzés további részében a felszámolónak az értékesítéssel kapcsolatos egyéb intézkedéseit vizsgálta, és ezek tekintetében állapította meg, hogy ott nem követett el jogszabálysértést.

Mindezek alapján tehát nem állapítható meg a Pp.229.§ (1) bekezdésében foglaltak megsértése, ezért az eljárás megszüntetésének nincs helye, így a Kúria a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmet érdemben vizsgálta.

A jogvita elbírálásánál a Kúria hangsúlyosan azt vette figyelembe, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján indított per kifejezetten a Cstv. szabályaihoz kapcsolódik, annak sajátosságain alapul és ebből következően e sajátosságokat az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében is figyelembe kell venni.

I. A szerződés érvénytelenségének megállapíthatósága kérdésében a Kúria álláspontja a következő:

A Cstv. 49.§ (5) bekezdése a Ptk-ban meghatározott megtámadási lehetőségeken felül biztosít megtámadási jogot az érdekelt fél részére. A Cstv. 49.§ (5) bekezdésében található, az „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés” kifejezés nemcsak a pályázat vagy árverés, mint értékesítési forma betartásának kötelezettségét foglalja magába, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott

értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. Ebből következően helyes a jogerős ítéletben foglalt az a megállapítás, hogy akkor is megtámadható a szerződés, ha bármelyik értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére került sor.

A szerződés érvénytelenségének megállapítása körében az alperesek felülvizsgálati kérelmükben sérelmezték, hogy a jogerős ítélet tévesen állapított meg jogszabálysértést, mert a II. r. alperes felszámolási eljárásában alkalmazandó rendelkezések nem tartalmazzak a felszámoló számára részletes szabályokat a pályázati kiírással kapcsolatos kötelezettségei tekintetében, ezért többletkötelezettség a II.r. alperes felszámolóját a vagyontárgy megjelölése körében nem terhelte.

A Kúriának is az az álláspontja, hogy a hivatkozott Kormányrendelet valóban nem volt kötelezően alkalmazandó a felszámoló jelen perben vizsgált értékesítése során. A felszámolónak azonban az a kötelezettsége, hogy az adós vagyont - a hitelezők érdekeinek védelme érdekében - a lehető legmagasabb áron értékesítse. Ez következik egyrészt a Cstv. 49.§ (1) bekezdésében írt kötelezettségéből, másrészt pedig a Cstv. 48.§ (3) bekezdésében rögzített abból a rendelkezésből, hogy a felszámoló köteles az adós vagyont megóvni, megőrizni. E szabályok alapján a felszámolónak - függetlenül attól, hogy az eljárásban alkalmazandóak-e a Kormányrendelet rendelkezései - úgy kellett volna megjelölnie az értékesítésre kínált vagyontárgyakat, hogy azzal minél több potenciális érdeklődő figyelmét felhívja. A Kormányrendelet ismerete ebben segítséget nyújthatott volna a felszámoló számára, a másodfokú bíróság is csak ilyen értelemben hivatkozott az eljárásban kötelezően nem alkalmazandó jogszabályra.

Helytállóan állapította meg a jogerős ítélet, hogy a felszámoló pályázati hirdetményei egyetlen egyszer sem feleltek meg az alapvető elvárásoknak, nem tartalmazták az értékesítésre szánt ingatlan jellegadó, lényegi tulajdonságait, melyek ismerete, illetve hiánya alapvetően befolyásolja a keresletet. A Kúria utal arra is, hogy még az adásvételi szerződés sem tartalmazta, ténylegesen az ingatlanon milyen tevékenység folyik (étterem, élelmiszerértékesítés, kamionok számára kialakított parkoló), pedig valójában az ingatlan értékét ez a hasznosítási lehetőség adta.

A II. r. alperesnek az a védekezése, hogy a felszámoló által közzétett pályázati felhívásban megjelölte, hol lehet további információhoz jutni, alaptalan, mert további információt csak akkor kérnek az eladótól, ha a hirdetés felkeltette valakinek az érdeklődését. A felszámoló hirdetménye pontosan ezt a figyelemfelkeltést nélkülözte.

A kifejtett indokokra tekintettel helytállóan állapította meg a jogerős ítélet, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

II/1. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása tekintetében az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy az 1/2010.(VI.28.)PK. vélemény még nem volt hatályban.

A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló, korábban hatályos 1997. évi LXVI. törvény 33. §. (1) bekezdése és a 2012. január 1-től hatályos 2011. évi CLXI. törvény 27.§ (1) bekezdése szerint a kollégium az egységes ítélezési gyakorlat biztosítása érdekében figyelemmel kíséri a bíróságok gyakorlatát, és véleményt nyilvánít a vitás jogalkalmazási kérdésekben. A kollégiumi vélemény tehát nem jogszabály, mely „hatályba lép”, hanem jogalkalmazási kérdésekben az egységes joggyakorlat kialakítása érdekében foglalja össze az adott jogkérdéssel kapcsolatos álláspontot. Ebből következően a bíróság által annak meghozatalát és kihirdetését követően alkalmazható jogi vélemény. Miután az első- és másodfokú ítéletet is a PK vélemény kihirdetését követően hozták meg a bíróságok, a PK véleményben foglalt jogi érvelést, az ott kialakított álláspontot helytállóan vették figyelembe.

2. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményének levonásánál az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződést érvényessé nyilvánítását alkalmazta, mert álláspontja szerint az ingatlanon jelentős beruházások történtek. Ezzel szemben a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az eredeti állapot helyreállítása természetben is megtörténhet és jogi szempontból sem kizárt az eredeti állapot részleges, egyoldalú, „csonka” helyreállítása.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazásánál a bíróság mérlegelési jogát gyakorolva - figyelemmel a felek helyzetére, az ügy összes körülményére - határoz arról, hogy a rendelkezésre álló lehetőségek közül melyiket választja.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a természetben történő helyreállítás lehetőségét vitatta, hivatkozva az 1/2010.(VI.28.)PK vélemény 3. és 8. pontjára.

A hivatkozott PK vélemény 3. pontja szerint "az eredeti állapot helyreállítása csak természetben történhet. Nem minősül az eredeti állapot helyreállításának az, ha valamelyik fél a kapott dologszolgáltatást csak annak pénzbeli egyenértéke megfizetésével tudná visszaszolgáltatni."

Az adott tényállás mellett a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a PK véleményben megfogalmazott jogi álláspont alkalmazható-e olyan esetben, amikor az egyik visszaszolgáltatandó dologban időközben olyan beruházásokat hajtott végre birtokosa, amelyek ugyan leszerelhetők és elszállíthatók,

azonban gazdaságilag ez a megoldás célszerűtlen.

A Kúria álláspontja szerint a jogi megoldás alkalmazásának I.r. alperes által állított célszerűtlensége jelen esetben nem akadályozza az eredeti állapot helyreállításának. A perbeli esetben e megoldás alkalmazása mellett szól az a körülmény is, hogy az I.r. alperes a szerződés megtámadásáról tudott, ennek ellenére saját kockázatára végezte el a beruházásokat. A felek természetesen megállapodhatnak abban, hogy a beruházás értékét az eredeti állapot helyreállítása során elszámolják és a szerző fél az értéknövekedést megtéríti a másik fél részére. Ez azonban nem érinti azt a tényt, hogy az ingatlan állapotának sérelme nélkül a beruházások leszerelhetők.

Mindezek alapján a jogerős ítélet nem ellentétes a PK. vélemény 3. pontjában foglalt állásponttal, tehát lehetőség van ilyen esetben is az eredeti állapot visszaállítására, s a leszerelés és elszámolás következtében nem sérülnek a hivatkozott PK vélemény 8. pontjában megfogalmazott jogelvek sem.

3. A Kúriának a továbbiakban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helytálló-e a másodfokú bíróságnak az az okfejtése, és az ezen alapuló ítéleti rendelkezése, mely szerint az eredeti állapot helyreállítására ebben a speciális megtámadási perben csak az általa alkalmazott "csonka" módon van lehetőség, azaz úgy, hogy csak az egyik fél, a vevő tekintetében kerül sor "eredeti állapot helyreállítására" - tehát neki vissza kell adnia a szerzett vagyontárgyat a felszámolás alatt álló adósnak -, míg a másik szerződő fél - a felszámolás alatt álló adós, eladó - alperest ebben a perben nem lehet kötelezni a vételár visszafizetésére.

A másodfokú bíróság a 2/2010.(VI.28.)PK vélemény 10/b. és 11. pontjában foglaltak alapul vételével rendelkezett. A Kúria álláspontja szerint azonban tévedett, amikor a felek jogviszonyából levonható jogkövetkezményeket jelen perben kizárólag a harmadik személy által indított megtámadási perek szabályai alapján ítélte meg, figyelmen kívül hagyva a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében szabályozott speciális megtámadás intézményének a sajátosságait.

A/.A Kúria abból indult ki, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek megállapításánál az 1/2010(VI.28.)PK. véleményben megfogalmazott alapelvek jelen ügy elbírálásánál is irányadóak:

"4. Az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást és erre képes is."

"8. Az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál a bíróságnak

gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását."

Mindebből következően tehát a bíróságnak arra kell törekednie, hogy az eredeti állapot helyreállításánál - lehetőség szerint - a felek közötti valamennyi vitás kérdés rendezésre kerüljön, mert minden közvetlenül és közvetve érintett (így a II. r. alperes hitelezői) érdeke ezt kívánja.

B/. Harmadik személy által indított érvénytelenségi perek esetén a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 11. pontja szerint „az azonos perbeli oldalon álló szerződést kötő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okokból általában nincs lehetőség." Harmadik személy által indított peres eljárásokban általában ez a rendelkezés alkalmazandó, ugyanakkor a 10/b ponthoz tartozó indokolás maga is azt tartalmazza, hogy "a jogi érdekelttséghez igazodó, korlátozott, behatárolt jogkövetkezmények generálisan nem határozhatók meg, ebben a kérdésben minden ügyben egyedileg kell állást foglalni."

Jelen ügyben tehát a polgári jog általános szabályait alkalmazva, de a felszámolási eljárásban történt vagyonértékesítés sajátosságait is figyelembe véve kell a felek közötti jogviszonyt rendezni, az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit levonni.

C/. A Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján indított megtámadási perek abba a csoportba tartoznak, amelyek esetében az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásának módja eltér az általában kialakított gyakorlattól, az ügyfajta specialitása más megoldást követel.

A felszámolási eljárás során indított egyes megtámadási perek jogkövetkezményeivel foglalkozó 3/2008 PJE jogegységi határozatban a jogegységi tanács az eldöntendő jogkérdés vizsgálata során hivatkozott a csődtörvényről szóló 1881. évi XVII. tcz. rendelkezéseire. A III. fejezet a megtámadható „jogcselekvényeket" és a hozzá kapcsolódó rendelkezéseket tartalmazza. Eszerint eredményes megtámadás esetén azt, ami az adós vagyonából elidegenítettett, az adós vagyonába vissza kellett téríteni, másrészt az adósnak azt, amit viszontteljesítés fejében kapott, vissza kellett térítenie a vele szerződő félnek, kivéve, ha igazolták, hogy a viszontteljesítés a csődtömegbe nem folyt be, illetőleg hogy az a viszontteljesítés által nem gyarapodott. Ez eseten kívül a fél csak mint csődhitelező érvényesíthette követelését (33. §).

A hatályos Cstv. nem tartalmaz az idézettek szerinti külön rendelkezéseket arra vonatkozóan, hogy eredményes megtámadás esetén az eredeti állapot helyreállítása - figyelemmel arra,

hogy az eladó felszámolás hatálya alatt áll - milyen módon történhet. A Kúria álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállításának a másodfokú bíróság által alkalmazott módja - a felszámolási eljárás speciális rendelkezései és a jelen eljárásbeli felperes jelzálogjogosult hitelezői minősége miatt - eredményében ellentétes lenne a Ptk. 237.§ (1) bekezdésében meghatározott elvvel.

A Kúria a Ptk. és a Cstv. vonatkozó szabályainak együttes értelmezésével megállapította, hogy a polgári jogi rendelkezések felszámolási eljárás során történő érvényesülése érdekében, a felszámolás során az adós ingatlan vagyonára kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének kimondása következtében, a szerző félnek (vevő, I. r. alperes) vissza kell szolgáltatnia a vagyontárgyat az eladó (adós, II. r. alperes) részére, míg az eladó adósnak ezzel egyidejűleg vissza kell fizetnie a vételárat a vevő részére, és a vevőnek csak az ezen kívüli - az érvénytelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos - igényeit kell hitelezőként érvényesítenie. A felszámolás során történt értékesítés alapján kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének kimondása következtében az ellenérdekű felet, a vevőt megillető igény - a felek egyidejű teljesítése folytán - tehát nem válik hitelezői követeléssé. Ezzel ellentétes álláspont esetén az ingatlan tulajdonjogát megszerző fél (vevő) olyan nagy kockázatot vállalna az adásvételi szerződés megkötésével, hogy az alapvetően csökkentené a felszámolókat által történő értékesítés lehetőségét, az ott elérhető vételárakat és így ellentétes lenne valamennyi hitelező érdekével.

A másodfokú bíróság által alkalmazott „csonka” helyreállítás következménye az lenne, hogy mind az ingatlan, mind a vételár egyidejűleg a II.r. alperes (adós) vagyonában lenne. A Kúria álláspontja szerint a polgári jognak az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban fent kifejtett szabályai szerint a vevő nem hozható olyan helyzetbe, hogy a felszámolás alatt levő adós - jogszabályi rendelkezések folytán - a neki visszajáró vételárat általában ne tudja visszaadni. Ha a vevőnek az általa teljesített szolgáltatás (vételár) visszaadása iránti követelését hitelezői igényként kellene a felszámolási eljárásban bejelentenie, érvényesítenie, és a felek nem egyidejű teljesítésre lennének kötelesek, a felszámolási eljárás szabályai következtében még egy ismételt vagyonértékesítés esetén sem lenne arra kétséget kizáró lehetőség, hogy a jelen perbeli vevőnek az eredeti állapot helyreállítása jogcímén járó követelését, a befolyó vételárból, elsődlegesen a részére fizessék meg. A vevő felszámolási költségek közé besorolt követelését ugyanis a zálogjoggal biztosított követelés hitelezőjének a kielégítési joga, illetve a korábban esedékessé

vált felszámolási költségként elismert követelések hitelezőinek a kielégítési joga megelőzné a kielégítés során, (Cstv. 49/D.§ (1) bekezdés, 58.§ (1) bekezdés).

Figyelemmel arra, hogy a felperesnek - mint a perbeli ingatlanokra a felszámolás kezdő időpontjában jelzálogjoggal rendelkező hitelezőnek - a jelzálogjoga az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán az ingatlanokra teljes terjedelmében visszajegyzésre kerül, az esetleges új értékesítésnél elért magasabb vételárból befolyó összeg is őt illetné meg biztosított követelése teljes kielégítésének erejéig. Így igen kicsi a valószínűsége annak, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelések, valamint a korábban keletkezett és felszámolási költségként besorolt igények kifizetésén felül is lehetőség lenne a vagyontárgy értékesítéséből befolyó vételárból a jelen perbeli érvénytelen szerződés vevője által hitelezői igényként bejelentendő, felszámolási költségként elismert igény kielégítésére.

A bíróságnak olyan állapotot kell kialakítania a felszámoló által kötött, érvénytelen szerződések jogkövetkezményeinek rendezésekor, amely végrehajtható, és valamennyi érintett fél érdekeit figyelembe veszi.

A Kúria figyelemmel volt arra is, hogy a Legfelsőbb Bíróság a 3/2008.PJE jogegységi határozatában a Cstv. 40.§-ában megjelölt okokra hivatkozással megtámadott jogügyletek eredményes megtámadásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményekre vonatkozóan fejtette ki álláspontját. A jogegységi határozat szerint olyan esetben, ha a bíróságnak rendelkeznie kell az érvénytelen szerződés folytán az adóssal szerződést kötő félnek visszajáró pénzzszolgáltatásról - a Cstv. eltérő rendelkezése hiányában - a fél ehhez a követeléséhez csak hitelezői igénybejelentés útján juthat hozzá. A Kúria álláspontja szerint a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján előterjesztett keresetek alapján megállapított szerződés érvénytelensége esetén ez a megállapítás nem helytálló. A Cstv. 40.§-a alapján indított perekben olyan szerződések megtámadására kerül sor, amelyeket még **a felszámolás kezdő időpontja előtt kötött** az adós egy harmadik féllel, és az ott biztosított megtámadási lehetőségek az adós vagyonának a visszaszerzésére - az adós vagyonának a növelésére - irányulnak a hitelezők érdekeinek a védelme érdekében.

A Cstv. 49.§ (5) bekezdésében biztosított megtámadási lehetőség következtében megállapított érvénytelenség esetén azonban az adós **felszámolás kezdő időpontjában fennállt vagyonának** összértékében nem következik be változás, hiszen a megtámadás eredményeként az értékesített vagyontárgy visszakérül az adós vagyonába. Ez indokolja azt, hogy a vagyontárgyért kapott

ellenértéket a vevő harmadik fél részére egyidejűleg kell visszafizetni. Az egyidejű teljesítésre való kötelezéssel a vevő nem válik hitelezővé, mert valójában az adós vagyonában csak az egyes vagyonelemek cseréje történik meg, a bíróság ítélete alapján érvénytelennek nyilvánított szerződést megelőző állapot elérése érdekében.

4. Azt helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az eredeti állapot helyreállítására természetben lehetőség van, hiszen az ingatlanban olyan változtatás nem történt, amely véglegesen megakadályozta volna annak visszaadását. A beruházások folytán a vevő és az eladó között keletkezett elszámolási vita elbírálása nem tartozik a jelen eljárás körébe, azt a vevőnek és az eladónak (a képviselőjében eljáró felszámolónak) kell egymás között, vagy ennek hiányában külön perben rendeznie.

A Cstv. 49.§ (5) bekezdés alapján indult per célja az, hogy az érvénytelen szerződéssel értékesített vagyontárgy minél hamarabb visszakerüljön a felszámolási vagyonba és azt a felszámoló minél gyorsabban tudja értékesíteni. Ez a speciális cél - visszaszerezni az érvénytelen szerződéssel értékesített vagyontárgyat - nem teszi lehetővé az alperesek közötti, az I.r. alperes beruházásai elszámolásának lebonyolítását. E körben a vevőnek joga van igényét a felszámolási eljárásban felszámolási költségként bejelenteni, a felszámoló által képviselt adós pedig az esetleges kárigényét a vevővel szemben külön perben érvényesítheti.

5. A korábban már kifejtettek szerint, jelen ügyben a felperes egyben jelzálogjogosult hitelező is, aki az érvénytelen szerződés alapján az eladó II.r. alperes adós által kapott vételárból 29.730.780 Ft kielégítéshez jutott hozzá. Az eredeti állapot helyreállítása körében a jelzálogjogának a perbeli ingatlanra történő visszajegyzésével egyidejűleg ezt az összeget vissza kell szolgáltatnia az adós vagyonába, melyet egyébként már a keresetében is felajánlott. Nem vitásan a Cstv. 49/D.§-a alapján fizette ki a felszámoló a felperesnek a befolyt vételár költségekkel csökkentett részét, s emelte le a felszámolói díjat. Ha azonban a szerződés érvénytelen, akkor a felszámolónak az értékesítésért járó díja is visszafizetendő az adós részére, és a zálogjogosult felperest sem illeti meg az érvénytelen szerződés alapján számára kifizetett összeg. Az így a II.r. alperes adós vagyonába visszakerülő pénzösszeget tudja a II.r. alperes az I.r. alperes részére kifizetni, az ingatlanok tulajdonjogának visszaszerzésével egyidejűleg.

Mindebből azonban - a felszámoló által történt érvénytelen értékesítéshez kapcsolódó jogkövetkezmények miatt - az alábbi következtetések is levonhatóak:

A felszámoló által történt értékesítés a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján 30 napos jogvesztő határidőn belül támadható meg. A zálogjoggal terhelt vagyontárgy értékesítése esetén a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése előírja a felszámoló számára, hogy a zálogtárgy értékesítését követően a befolyt vételárból haladéktalanul fizesse ki a zálogjogosultak követelését.

A Kúria - összevetve a két rendelkezés célját és a fent kifejtetteket - megállapította, hogy a Cstv. 49/D. § (1) bekezdésének „haladéktalanul” kifejezését úgy kell értelmezni, hogy a felszámoló akkor jár el helyesen, ha a 30 napos jogvesztő határidő alatt nem fizeti ki a zálogjogosult követelését, figyelemmel arra, hogy ezen határidőn belül a szerződés érvénytelenségének a megállapítása érdekében pert indíthatnak. Csak ennek a jogvesztő határidőnek a letelte után járhat el a felszámoló a Cstv. rendelkezései szerint, számolhatja el a Cstv-ben megengedett költségeket e befolyt vételárral szemben, vonhatja le a felszámolói díjat és utalhatja át a zálogjogosult részére a maradék összeget.

Ebből következően a 30 napos jogvesztő határidőnek nemcsak a perlési jogosultság tekintetében van jelentősége, hanem a zálogjogosultak számára járó összeg kifizetését is ennek lejártáig indokolt elhalasztani, azt a felszámolónak elkülönítve kell kezelni, hogy amennyiben a bíróság esetlegesen az eredeti állapot helyreállítását rendeli el, az visszafizethető legyen a másik szerződő fél részére.

*

Mindezek alapján a Kúria a szerződés érvénytelenségét megállapító jogerős ítéleti rendelkezést a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, az ítéletnek az érvénytelenség jogkövetkezményei levonására vonatkozó részét hatályon kívül helyezte és e vonatkozásban a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott.

A Kúria a fent kifejtettek alapján elsőként a jelzálogjogosult felperest kötelezte az eredeti állapot helyreállítása körében a vételárból részére kifizetett összeg II.r. alperes vagyonába történő visszafizetésére. Ennek megtörténte után lesz abban a helyzetben a felszámoló által képviselt II.r. alperes (eladó), hogy tulajdonjogának visszajegyzésével egyidejűleg a vételárat is vissza tudja utalni az I.r. alperes részére.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme túlnyomó részben alaptalan volt, mivel megalapozatlanul sérelmezték a szerződés érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását. A Kúria ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperes felülvizsgálati eljárással

kapcsolatban felmerült költsége megfizetésére, amely a felperes jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a)-b) pontja, (5) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alapján állapította meg. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 80.§ (1) bekezdése f) pontja és 81.§ (2) bekezdése alapján az I.r. alperes a tévesen lerótt illetéktöbbletet visszaigényelheti. Az erre vonatkozó határozatot az elsőfokú bíróság küldi meg a székhelye szerint illetékes állami adóhatóságnak.

Budapest, 2012. október 9.

Dr. Török Judit sk. a tanács elnöke
Dr. Csőke Andrea sk. előadó bíró
Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. bíró