

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Bagi és Bérces és Mátyás Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Bérces László ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által a Deák és Várnai Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Várnai Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve „f.a.” (I. rendű alperes címe)** I. rendű és a dr. Uzsoki Ágnes ügyvéd (**II. rendű alperes jogi képviselőjének címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. június 27-én kelt 22.G. 41.020/2006/17. számú ítélete ellen a felperes 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban a 2008. január 10-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 napon belül 600.000 - 600.000 (hatszázezer - hatszázezer forint) Ft másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer forint) Ft feljegyzett másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte az alperesek javára személyenként 1.200.000 Ft perköltség, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 Ft elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Határozatának indokolásában megállapította, hogy a Budapest kerületében fekvő, belterületi, ... helyrajzi számú, 11374 m² nagyságú beépítetlen ingatlan 1999. október 11-étől a **felperes** tulajdonában állt, majd az ingatlan tulajdonjogát 2000. december 21-én a felperes szerezte meg vagyónbevétel címén. A felperes az ingatlan tulajdonjogát 2003. december 1-jén létrejött adásvételi szerződés alapján átruházta I. rendű alperesre. E megállapodásban a felek azt rögzítették, hogy az ingatlan forgalmi értékét az apportálási értékkel egyező mértékben 142.325.000 Ft összegben határozzák meg, az ingatlan vételárát és annak rendezésének módját külön megállapodásban fogják meghatározni. Az ingatlant 2003. szeptember 11-étől kezdődően a **F.E. Kft.** javára 8.500.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terhelte, ugyanezen összeg erejéig ugyanazon jogosult javára 2005. október 21-től zárlat került bejegyzésre. Ezen felül az adóhatóság javára 89.191.449 Ft és járulékai erejéig 2004. február 16-ától végrehajtási jogot jegyeztek be.

Az I. rendű alperessel szemben 2005. szeptember 10-ei kezdő időponttal felszámolási eljárás indult. A felszámolás során hét hitelező jelentett be igényt határidőben, akiknek hitelezői igénye 89.369.045 Ft összegben lett nyilvántartásba véve (határidőn túl még bejelentkezett négy hitelező, összesen 27.436.609 Ft összegű igénnyel). A felperes határidőben bejelentett, s felszámoló által nyilvántartásba vett igénye „d” kategóriába 34.427.188 Ft, „f” kategóriában 100.000 Ft. A perbeli ingatlan tulajdoni lapjának harmadik részére 2006. március 29-i hatállyal feljegyzésre került a felszámolási eljárás megindítása, s ugyanezen napi hatállyal a jelzálogjogot, zárlatot, végrehajtási jogot törölték.

A felszámoló a fenti ingatlan felszámolási értékesítése érdekében 2006. márciusában „döntést előkészítő szakvéleményt” készíttetett, melyben a felkért szakértő a „legkisebb kikiáltási ár” összegét bruttó 80.000.000 Ft-ban javasolta megállapítani. A felszámoló a Céglözlöny 2006. április 27-én megjelent számában tette közzé az árverési hirdetményt, melyben kikiáltási árként 79.000.000 Ft-ot jelölt meg (ez tartalmazta a 20%-os általános forgalmi adót is). Az árverés megkezdésekor kötelezően befizetendő előleget 4.000.000 Ft-ban határozta meg. A hirdetmény tartalmazta az adós pontos megjelölését, az árverés helyét és időpontját, továbbá az ingatlan legfontosabb adatait, az árverésre vonatkozó szabályokat és azt, hogy az árverés lebonyolításának részletes szabályait rögzítő árverési feltételeket a felszámoló hivatalos helyiségében lehet átvenni.

A felszámoló 2006. május 3-ra hitelező értekezletet hívott össze, ahol a megjelent hat hitelező rendelkezésére bocsátotta az adós tevékenységét záró mérleget az elfogadott hitelezők jegyzékével. A megjelentek közül négyen, köztük a felperes is

2007. május 9-én hitelezői választmányt alakított. Az e napon készült jegyzőkönyv 1. számú határozata szerint döntöttek a választmány jogosultságairól, működési rendjéről. A 2/2006. május 9. számú választmányi határozattal ugyanakkor rögzítették, hogy az I. rendű alperes (adós) perbeli ingatlanának az árverési tájékoztatóban meghatározott kikiáltási ára csak töredéke a piaci árnak. Álláspontjuk szerint az ingatlan értékesítése ezen az áron ellentmond a felszámolási vagyonba tartozó vagyontárgyak lehető legmagasabb áron történő értékesítése követelményének, ezért rögzítették, hogy az árverés megtartása ellen kifogást kell előterjeszteni, kérni kell a felszámolót, hogy az ingatlant az árverési tájékoztatóban szereplő időpontban és áron ne értékesítse. A hitelezői választmány elnöke a 2006. május 11-én kelt és a felszámoló bírósághoz 2006. május 17-én érkezett beadványában bejelentette a választmány megalakulását. (Az abban felsorolt választmányi tagok a **H.F. Kft.**, a **T. Kft.**, a **H. Kft.** és a **felperes** volt.)

Ugyanezen a napon a felszámoló részére küldött levelében közölte, hogy a választmány a meghirdetett kikiáltási árat nem tartja elfogadhatónak. Utalt arra, hogy a felszámolási vagyon ilyen áron történő értékesítése súlyosan sérti a hitelezők érdekeit, ellentmond a felszámolási eljárásról szóló törvény 49.§ (1) bekezdésében leírt kötelezettségnek, ezért „az árverést a hitelezői választmány véleménye szerint nem szabad megtartani, a hitelezői választmány kéri a felszámolót, hogy az árverést ne tartsa meg.” A levél tartalmazta azt is, hogy a választmány tudomása szerint annak a területnek a szabályozási terve, ahol a kérdéses ingatlan is fekszik, várhatóan 2006. év végén kerül jóváhagyásra, ezért a választmány ezt követő időszakra javasolta az árverést kitűzni. A felszámoló 2006. május 19-én kelt válaszlevelében azzal érvelt, hogy az ingatlan értékesítését a csődtörvény rendelkezéseinek megfelelően készítette elő és hirdette meg. Utalt arra is, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb ár a nyilvános árverés leütési ára lesz, mert ezt a piaci érdeklődés, kereslet fogja valójában meghatározni. Hangsúlyozta, hogy az értékesítést a felszámolási eljárás közzétételétől számított 120 napon belül meg kell kezdenie és ezt az intézkedést a „b” kategóriás (jelzálogjoggal biztosított követelés) hitelezője is kifejezetten igényelte. Tájékoztatást adott arról is, hogy a hitelezői választmánynak az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan észrevételezési joga lesz, illetőleg a szerződést a Cstv. 49.§ (5) bekezdése értelmében lehet keresettel megtámadni, az ott írt törvényi feltételek fennállása esetén.

A 2006. május 30-án készült közjegyzői jegyzőkönyv szerint az árverésen két gazdálkodó szervezet jelent meg, képviselőjében eljáró ugyanazon személlyel és ők a helyszínen készpénzben az árverési előleget befizették. Rögzítésre került az is, hogy a felszámoló nem kapott értesítést a felszámolási ügyben eljáró bíróságtól a kifogásokkal kapcsolatos bírósági intézkedésekről. Ezt követően a felszámoló az árverést folytatta, majd a kikiáltási ár többszöri leszállítását követően megállapította, hogy a II. rendű alperes 40.500.000 Ft bruttó árat ajánlott, s ezt elfogadva a felszámoló az I. rendű alperes nevében II. rendű alperessel szerződést kötött.

A felperes 2006. május 24-én kifogást terjesztett elő a Fővárosi Bírósághoz a felszámoló ingatlanértékesítési intézkedéseit sérelmezve, kérte az értékesítés felfüggesztését, illetőleg a felszámoló intézkedésének megsemmisítését. (Ugyanebben a tárgyban az adós ügyvezetője, a választmány elnöke és további három hitelező is kifogást terjesztett elő.) A bíróság 13.Fpkh. 01-2006-000138/3. számú 2006. május 31-én kelt végzésével a felszámoló ingatlan értékesítésével kapcsolatos intézkedéseit felfüggesztette. A felszámoló 2006. június 2-án bejelentette a felszámoló bírósághoz, hogy a felfüggesztő határozat 2006. május 31-én 13¹⁵-kor telefaxon érkezett a részére, addigra pedig az adásvételi szerződés aláírása megtörtént. A Fővárosi Bíróság 2006. június 14-én kelt végzésével a kifogási eljárást megszüntette. A Fővárosi Ítéltábla 2007. március 20-án kelt 15.Fpkf. 44.358/2006/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság megszüntető végzését helybenhagyta, figyelemmel arra, hogy a felszámolási eljárás keretében indult kifogási ügyben a bíróság a Cstv. 51.§ (3) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményeket csak az adásvételi szerződés megkötéséig alkalmazhatja, mert ezután - tekintettel a felszámolási ügyben félként nem szereplő vevő érintettségére - az érdeksérelem csak perben orvosolható.

Az alperesek a 2006. május 30-án aláírt adásvételi szerződés 3. pontjában úgy rendelkeztek, hogy a II. rendű alperes által fizetett árverési előleget foglalónak minősítik. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizet még 4.100.000 Ft-ot, majd a fennmaradó 32.400.000 Ft vételár megfizetésére a szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles azzal, hogy „a fizetési határidő a hitelezői választmány jelen értékesítésre vonatkozó esetleges kifogására tekintettel változhat”. A szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a felszámolási eljárás megindításának ténye bejegyzésével együtt a földhivatal a végrehajtási jogokat, zárlatot törölte. Az adásvételi szerződésben a tulajdonjog átruházása a vételár kifizetéséig jogfenntartással történt.

A felperes 2006. június 21-én indított pert az alperesekkel szemben a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Módosított keresetét elsődlegesen a Cstv. 49.§ (2) és (5) bekezdésére alapította, hangsúlyozva, hogy a felszámoló a hitelezői választmány írásba foglalt, határozott tartalmú felhívása ellenére tartotta meg az árverést. Másodlagosan a Ptk. 200.§ (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozva kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött szerződés jogszabályba ütközik, illetőleg azt jogszabály megkerülésével kötötték. E körben lényegében azzal érvelt, hogy az I. rendű alperes, illetőleg annak felszámolója a Ptk. 4.§-ában rögzített jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütköző magatartás tanúsított a szerződés megkötésekor, amikor figyelmen kívül hagyta a hitelezői választmány akaratát. Hivatkozott továbbá arra is, hogy az adásvételi szerződés 5. pontjának - az ingatlan-nyilvántartásból törölt zárlatra vonatkozó - rendelkezése a bírósági végrehajtásról kiadott törvénynek (Vht.) a bíróság által elrendelt zárlat törlésére vonatkozó szabályai megkerülésével került rögzítésre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen a kereset elkészttségére hivatkoztak. Érvelésük szerint a 2006. június 21-én előterjesztett keresetben

ugyanis a felperes csupán a Cstv. 49.§ (5) bekezdésének hatásköri szabályára utalt, az érvénytelenség jogcímeként akkor még csak a Ptk. 200.§ (2) bekezdését jelölte meg. A keresetének jogcímét a csődtörvény rendelkezéseire alapítva csak a peres eljárás során - a szerződés megkötését követő 30 nap elteltével - módosította.

Másodlagosan azzal érveltek: a szerződés megtámadására a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján kizárólag az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételevel kapcsolatos Cstv. 49/A. és 49/B.§-ában foglalt törvényi rendelkezések megsértése esetén van lehetőség. A Cstv. 49.§ (2) bekezdésének megsértésére alapozva ilyen tárgyú per indítására nincs jogi lehetőség.

Harmadlagosan arra hivatkoztak, hogy a hitelezői választmány megalakulására vonatkozó bejelentés nem felel meg a Cstv. 5.§ (4) bekezdésében meghatározott előírásoknak, ennek megfelelően a választmány jogszerű határozatot sem hozhatott az értékesítés elhalasztása tárgyában. A II. rendű alperes a választmány megalakulását azért tette kétségessé, mert megítélése szerint a választmány a 8 napos bejelentési határidőt megsértette.

Végül azzal is érveltek, hogy a Cstv. 49.§ (2) bekezdése alapján az értékesítés elhalasztása csak a választmány *kifejezett rendelkezése* esetében kötelező, ilyen rendelkezést pedig a választmány nem tett.

Álláspontjuk szerint a felszámoló a csődtörvényben előírtaknak megfelelően járt el az ingatlan értékesítése során, az alperesek közötti szerződés pedig a Vht. zárlatra vonatkozó szabályai megsértése nélkül jött létre.

A bíróság a keresetet mindkét jogcímen alaptalannak ítélte. Elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes a keresetét határidőben terjesztette-e elő. Figyelembe vette a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében foglalt jogvesztő határidőt, megállapította, hogy a felperes az eljárást megindító beadványát az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül előterjesztette, melyben a Ptk. 200.§ (2), illetőleg a Cstv. 49.§ (1) és (2) bekezdésére is hivatkozott, a bíróság hatáskörének és illetékességének alapjaként pedig megjelölte a Cstv. 49.§ (5) és a 6.§ (1) bekezdését. A keresetlevél tartalmát a Ptk. 3.§ (2) bekezdés második fordulata alapján vizsgálva arra a következtetésre jutott, hogy a felperes már 2006.június 21-én a Cstv. 49.§ (5) bekezdése szerinti megtámadási joga alapján is érvényesítette igényét, ebből következően annak előterjesztése határidőben történt.

Érdemben elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján a felszámolási vagyon értékesítése körében megkötött szerződés megtámadhatósága milyen tartalommal illeti meg az érdekelt felet. Álláspontja szerint az idézett törvényhelyen a törvényhozó csak szűk körben kívánta biztosítani a megtámadási jogot. Nem bármely csődtörvényben foglalt rendelkezés megsértése, hanem kizárólag az *értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó rendelkezések mellőzése* esetére alkotott törvényi lehetőséget, ezért szabott ki rövid és jogvesztő határidőt. Az elsőfokú bíróság jogi okfejtése szerint a Cstv. 49.§ (1) bekezdése szerinti értékesítési formaként a pályázat és az árverés került

meghatározásra, melyeknek szabályait a 49/A. és 49/B.§ tartalmazza, mindkét értékesítési formánál kötelező a közjegyző igénybevétele. A tényállás alapján azt a következtetést vonta le, hogy a felszámoló a csődtörvénynek az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó rendelkezéseit maradéktalanul betartotta. Álláspontja szerint a szerződés megtámadására nem szolgál alapul a Cstv. 49.§ (2) bekezdésében írt rendelkezés megsértése, ennek megfelelően a felperes keresetének elbírálása szempontjából irreleváns, hogy a választmány megalakulása és annak bejelentése megfelelően megtörtént-e, továbbá, hogy a választmány határozata az általános szabályként megfogalmazott értékesítési kezdő időponttól „eltérő rendelkezésnek” minősül-e.

Vizsgálta a felperes másodlagosan előterjesztett keresetét is, azaz, a szerződés Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerinti jogszabályba ütköző voltára, illetőleg a szerződés jogszabály megkerülésével történő megkötésére alapított érvénytelenség megállapíthatóságát. E körben utalt arra, hogy a Cstv.49.§ (5) bekezdésében szabályozott felhatalmazás, valamint a Ptk. 234.§ (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére hivatkozó hitelező perlési jogosultsága fennáll. Rámutatott a Pp. 3.§ (1) bekezdés második fordulatának rendelkezésére, melynek értelmében a felmerült jogvita elbírálására irányuló kérelmet csak a vitában érdekelt fél terjesztheti elő. Tekintettel arra, hogy a felperes jogi érdekeltiségét - nem vitatott - hitelezői minősége egyértelműen megalapozza, a keresetelési joga nem vitatható el.

Az elsőfokú bíróság kitért arra is: a felszámoló a hitelezők, illetőleg a hitelezői választmány előterjesztett észrevétele, bírósághoz benyújtott kifogása tényének figyelmen kívül hagyásával folytatta le az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárást. E körben felvethető, hogy nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában a felszámolótól elvárható, ez a magatartás azonban nem érinti a perbeli szerződés érvényességét, mert ezek a körülmények az adásvételi szerződést megelőző, a felszámolási eljárásra vonatkozó jogszabály szerint a felszámolóra háruló kötelezettségek körében merülnek fel.

Alaptalannak találta a Vht. zárlattal kapcsolatos rendelkezései „megkerülése” okán előterjesztett keresetét is, kifejtve, hogy az ingatlant terhelő jogok és tények tekintetében - akár rosszhiszeműen, akár szándékosan - adott téves tájékoztatás a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét nem vonhatja maga után, emiatt a szerződő fél adott eljárás keretében a (jog)szavatossági igényét érvényesítheti.

A felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés c) pontja alapján megállapított alperesi ügyvédi díjak megfizetésére kötelezte. A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán költségjegyzékre feljegyzett elsőfokú eljárási illeték tárgyában a felperes marasztalását a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdésére alapította.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel. A módosított fellebbezési kérelmében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság a keresetének adjon helyt, megváltoztatva az elsőfokú döntést, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül

helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra utasítását indítványozta, mert álláspontja szerint nincs elegendő adat ahhoz, hogy a felszámoló terhére rótt magatartást a bíróság kellőképpen megítélje.

A felperes érvelése szerint az értékesítési eljárás során a felszámoló nem járt el megfelelő gondossággal és jóhiszeműen, mert nem várta meg a kifogás benyújtására meghatározott határidő lejártát, pedig tudta, hogy a hitelezői választmány tiltakozik az értékesítés megkezdése ellen. A választmány tiltakozott az ellen is, hogy a kikiáltási ár a felszámoló által meghatározott összegben kerüljön meghatározásra. A felszámoló arról is tudomással bírt, hogy intézkedése ellen kifogás került előterjesztésre, a szerződést mégis megkötötte. Ezen túlmenően teljesen alkalmatlan szakvéleményt használt fel a kikiáltási ár meghatározására értékesítési intézkedése során rendkívüli vagyonszertést okozva az adósnak, így közvetve a hitelezőknek is. A Ptk. 367.§ (1) bekezdésének szabályát is megszegte, mert vagy tudott, vagy tudnia kellett volna arról, hogy az ingatlanon zárlat van, ennek ellenére e teher elhallgatásával értékesítette az ingatlant. A felszámoló tehát jogellenesen, rosszhiszeműen és tudatosan törölte a zárlatot, így téve lehetővé a teher- és igénymentes eladást.

A felperes álláspontja szerint nem zárható ki a Cstv.49.§ (5) bekezdése értelmezésénél, hogy a sérelmet szenvedett fél a 49.§ (2) bekezdésének megsértésére alapítsa a megtámadás lehetőségét. A Cstv.49.§-ában foglalt általános szabályok megszegése ugyanis az értékesítés formáira vonatkozó szabályok megszegését is jelenti. Ezen megtámadási lehetőség mellőzésével kizárt lenne a szerződés megtámadásának lehetősége, ha a felszámoló a 49/A.§ vagy 49/B.§ szerinti pályázati illetőleg árverési eljárási rendet meg nem sérti. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján mindenképpen meg kell állapítani a jogszabálysértést, hiszen jelen esetben az értékesítés a Cstv. 49.§ (2) bekezdésébe ütköző módon történt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint jelen ügyben a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alkalmazásával a semmisség azért nem állapítható meg, mert a felszámoló kötelezettségszegése nem az adásvételi szerződés megkötésével, hanem az azt megelőző eljárással kapcsolatban merült fel, ebből következően a csődtörvény rendelkezései szerint értékelhető. Ugyanakkor a felszámoló ezen magatartását nem értékelte a 49.§ (5) bekezdése szerinti megtámadási alapként.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben továbbra is hangsúlyozták, a felszámoló az értékesítési eljárása és az adásvételi szerződés megkötése során nem sértett, s nem is került meg jogszabályt, ezért az adásvételi szerződés semmissége a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján fel sem merülhet. A per tárgyát képező adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására csak a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében foglalt esetekben lenne lehetőség, jelen ügyben azonban az I. rendű alperes sem az értékesítés formájára, sem a közjegyző igénybevételére vonatkozó szabályokat nem sértette meg, azokat maradéktalanul követte, ezért ez a kereseti kérelem minden alapot nélkülöz.

A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmét kiegészítve azzal érvelt: a Cstv. 49.§ (2) bekezdése értelmében a hitelezői választmány rendelkezési joga pusztán arra

terjed ki, hogy mentesítse a felszámolót a rá vonatkozó határidő betartásának kötelezettsége alól, azaz az ilyen tartalmú választmányi rendelkezés esetén a felszámolónak nem kell megkezdenie az értékesítést a felszámolás közzétételének időpontjától számított 120 napon belül. Ez a rendelkezés azonban nem értelmezhető oly módon, hogy a törvényben meghatározott határidő megtartásától a választmány eltiltsa a felszámolót.

Mindezek alapján az alperesek indítványozták az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes marasztalását a perköltségekben.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket helytállóan állapította meg, azokat a másodfokú eljárás során becsatolt okiratok alapján a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakkal egészíti ki:

A II. rendű alperes 2006. augusztus 2-án eleget tett a vételárfizetési kötelezettségének és a fennmaradó 32.400.000 Ft összegű vételárhátralékot kifizette az I. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes - erre tekintettel - 2006. augusztus 5-én hozzájárulását adta a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A II. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet a Földhivatalhoz benyújtotta, az széljegyzésre került.

A fentiekkel kiegészített tényállás alapján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság döntése helytálló, annak jogi indokait a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakkal egészíti ki:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) anyagi jogi rendelkezéseihez képest a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló - többször módosított - 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) - egyes jogviszonyokra - speciális rendelkezéseket tartalmaz. Ezért a jelen ügyben a jogvita elbírálásánál a Ptk. 200.§ (2) bekezdésének alkalmazhatóságát a Cstv.49.§ (1) és (5) bekezdése tükrében kell vizsgálni.

A Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. E rendelkezés a semmisség két körét határozza meg. A szerződés akkor ütközik jogszabályba, ha az a törvény kötelező érvényesülését megkívánó szabályaival ellentétes. Jogszabály megkerülésével kötött az az ügylet, ha felek a jogszabály által előírt kötelező eljárás mellőzésével, vagy az abban foglaltak megsértésével kötik a megállapodást. A Ptk. fenti rendelkezése alapján a jogszabályba ütköző, vagy annak megkerülésével kötött szerződés csak abban az esetben vonja maga után semmisség jogkövetkezményét, ha ahhoz a jogszabály nem fűz eltérő jogkövetkezményt.

A Cstv.49.§ (1) bekezdése értelmében a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb áron. A felszámoló az értékesítést pályázat vagy árverés keretében végzi. Ezen eljárások alkalmazásától

csak akkor tekinthet el a felszámoló, ha ehhez a választmány hozzájárul, vagy ha a várható bevételek nem fedezik az értékesítés költségeit, vagy ha a várható bevételek és az értékesítés előrelátható költségei közötti különbség kevesebb, mint 100 000 Ft. Ebben az esetben a felszámoló az értékesítés egyéb nyilvános formáját is alkalmazhatja a kedvezőbb eredmény elérése érdekében.

A Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az e törvényben (csődtörvényben) foglalt - az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó - rendelkezéseknek nem tesz eleget, az érdekelt fél az értékesítéstől számított 30 napon belül az értékesítés eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál (6.§ (1) bekezdés) keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisségre lehet hivatkozni, ha a szerződés valamely kötelező polgári anyagi jogi szabályt sért, vagy a felek annak megkötése során mellőzték a jogszabály által kötelezően előírt eljárást. A Ptk. 234.§ (1) bekezdése alkalmazásával a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A csődtörvény fenti rendelkezései a Ptk-tól eltérő rendelkezéseket tartalmaznak, eltérő lehetőséget biztosítanak arra az esetre, amikor a felszámoló a vagyon értékesítése során a csődtörvény értékesítésre vonatkozó szabályait megsérti: Ilyen esetben nem bárki, hanem a felszámolási eljárásban „érdekelt fél”, többnyire a hitelező élhet a jogérvényesítési lehetőséggel. Az érdekelt fél megtámadási keresetet nyújthat be, s e per tárgyalására az a megyei, fővárosi bíróság rendelkezik - értékhatártól függetlenül - hatáskörrel és illetékességgel, amely bíróság a felszámolási nemperes eljárást is intézi. A megtámadási határidő az értékesítéstől számított 30 nap, amely jogvesztő jellegű. Megtámadásra csak az (5) bekezdés tartalma szerint van alap, azaz az érdekeltnek nem minden - a felszámolási vagyontárgyak értékesítésével összefüggésbe hozható - szabály megsértésére alapíthatják keresetüket. A jogügylet megtámadására akkor van lehetőség, ha azt igazolják, hogy a felszámoló a csődtörvényben előírt s a vagyonértékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó rendelkezéseknek nem tesz eleget. A jogszabályba ütköző illetőleg kerülő szerződés jogkövetkezményeinek levonására a csődtörvény tehát eltérő szabályozást tartalmaz, ezért ilyen jogalapú igény érvényesítésére a Ptk. 200.§ (2) bekezdése nem alkalmazható.

Az elsődleges kereset jogcímének elbírálásakor abban kellett még állást foglalni, hogy a Cstv. 49.§ (5) bekezdése, jelesül „az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó rendelkezések megsértése” miképpen értelmezendő.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes tágabban, alperesek szűkebben értelmezték a fenti szabályt. A felszámolási értékesítés általános szabályait a 49.§ (1) bekezdése határozza meg. Ez rögzíti, hogy a vagyonértékesítés két legfőbb formája a pályázat és az árverés, a harmadik formája pedig olyan egyéb mód, amelyet esetenként az adott körülmények diktálnak. Rögzíti e harmadik fajtájú értékesítési forma alkalmazásának feltételeit is. Kimondja, hogy az értékesítésnek minden esetben nyilvánosnak kell lennie, melynek során a felszámoló köteles a forgalomban elérhető legmagasabb árbevétel megszerzésére törekedni. Az

értékesítés két főbb módozatának, a pályázatnak és az árverésnek részletes szabályait is megadja a Cstv.49/A. és a 49/B.§-okban. Itt határozza meg, hogy e két esetben a Céglőzönyben milyen adatokat kell közzétenni az értékesítésekkel kapcsolatosan, a közjegyzőnek milyen feladatai vannak, illetőleg a vételárat a felszámolónak miképpen kell meghatározni (pl. árverésnél az eredetileg közölt vételárat mikor és mennyire szállíthatja le). A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint e jogszabályi rendelkezések - az általános (49.§ (1) bekezdés) és a részletes (49/A.§,49/B.§) szabályok - megsértése ad lehetőséget a felszámolási értékesítés során kötött szerződés megtámadására. A csődtörvény fenti bekezdését tehát nem lehet olyan megszorítóan értelmezni, hogy csak akkor támadható meg a szerződés, ha annak megkötésére nem pályázat vagy árverés következtében került sor, illetőleg a közjegyző közreműködését mellőzték. A kialakult bírósági gyakorlat szerint is az összes értékesítési formára kötelező elvek megsértése (pl. a nyilvánosság elvének megsértése) és a részletszabályok be nem tartása okán érvényesíthető ez a jogvédelmi eszköz.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a Cstv.49.§ (2) bekezdésének rendelkezését tévesen értelmezte, e körben a II. rendű alperes jogi okfejtését osztotta a következő indokok miatt:

A Cstv. 49.§ (2) bekezdése azt tartalmazza: a felszámolónak az értékesítést - ha a választmány ettől eltérően nem rendelkezik - a felszámolás közzétételének időpontjától számított 120 napon belül kell megkezdeni. E rendelkezés módosított szövegét a törvényhozó az 1997. évi XXVII. törvénnyel iktatta be, együtt a Cstv. 46.§ (3) bekezdésének módosításával. Ez utóbbi törvényhely értelmében, „ha a hitelezők választmányt alakítottak, a felszámoló az adós gazdasági tevékenységének felszámolás alatti tovább folytatásához köteles megszerezni a választmány hozzájárulását a felszámolás közzétételét követő 120 napon belül ...”. E rendelkezések együtt értelmezhetőek, hiszen a felszámolási nemperes eljárás célja az adós gazdálkodó szervezet - két éven belüli - jogutód nélküli megszüntetése oly módon, hogy a hitelezők igényei az e törvényben meghatározottak szerint kielégítést nyerjenek (1.§ (3) bekezdés). Ennek érdekében a felszámoló az adós felszámolási vagyonát köteles a lehető legmagasabb áron értékesíteni, a befolyt bevételből származó pénzvagyon pedig a csődtörvény szabályai szerint a hitelezők között végül felosztásra kerül. Az általános esetekben ezért a felszámoló elsődleges kötelezettsége a vagyonértékesítés. Az értékesítési feladatokat a 49.§ (2) bekezdésében előírt határidőn belül, azaz a felszámolás közzétételétől számított 120 napon belül kell megkezdenie. Ha nem kezdi meg az értékesítést, azzal jogszabálysértést, mulasztást követ el, amely mulasztás a Cstv.51. § (1) bekezdése értelmében kifogással orvosolható. Kimentheti azonban a felszámoló a mulasztását, hogyha igazolja, hogy az adós vagyona a tevékenységének további folytatásához szükséges, melyhez a választmány a hozzájárulását megadta. Ez ugyanis azt is jelenti, hogy a választmánytól a működés továbbfolytatáshoz szükséges vagyontárgyak értékesítése alól időlegesen felmentést kapott. Mindebből tehát arra lehet következtetni, hogy a választmány nem bármely indokra hivatkozva szólhat bele az értékesítés megkezdésébe, és olyan rendelkezési jogosultságot pedig a csődtörvény nem biztosít a választmány

részére, hogy a felszámoló jogszabályban meghatározott kötelezettségének teljesítését, a vagyonértékesítést illetőleg annak megkezdését megtiltsa.

A felszámoló a felszámolás során a jogkörében önálló felelősséggel jár el, kötelezettségei teljesítése során - a csődtörvényben meghatározott esetekben - a választmány felé többnyire tájékoztatási és adatközlési feladatai vannak. A csődtörvény csupán három esetben kívánja meg azt, hogy a felszámoló beszeresse a választmány egyetértését, illetve hozzájárulását. (A választmány hozzájárulása szükséges a nem általános értékesítési mód választásához - 49.§ (1) bekezdése; az adós továbbműködtetéséhez - 46.§ (3) bekezdése és egyetértése szükséges a munkabérek emelésére vonatkozó kötelezettségvállalásához - 47.§ (6) bekezdés.) A 49.§ (2) bekezdése nem rendelkezik arról, hogy az értékesítés megkezdéséhez választmányi hozzájárulás, egyetértés szükséges. A fentiek figyelembe vételével a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felszámoló azzal a magatartásával, hogy a választmány kérése ellenére folytatta az értékesítési eljárást és azt nem halasztotta el, nem cselekedett a Cstv.49.§ (2) bekezdésébe ütköző módon. E jogszabályhelybe ütközőség okán előterjesztett *megtámadási kereset* tehát alaptalan. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a bíróság a felszámoló elleni esetleges kártérítési perben a felszámoló eljárásának körülményeit és eredményét terhére ne értékelhesse, ha a Cstv.54.§-ban foglalt - kártérítési felelősséget magalapozó - törvényi tényállás bizonyítást nyer.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 4.§-ának megsértésére, továbbá a Vht. szabályainak megsértésére alapított keresetek elutasítása szintén helytálló. Az elsőfokú bíróság e körben kifejtett indokai teljes mértékben helytállóak. A fellebbezés kapcsán a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

A Ptk. 4.§-ának (1) bekezdésében megfogalmazott alapelv rögzíti, hogy a polgári jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Egy polgári jogi szerződés azonban abban az esetben értékelhető a Ptk. 200.§ (2) bekezdését kimerítően jogszabályba ütközőnek és emiatt semmissé nyilváníthatónak, ha ezt valamely polgári jogi relevanciával rendelkező norma kifejezetten kimondja, vagy a szerződés tárgya tiltott. A jóhiszeműség és tisztesség alapelvének megsértéséhez a Ptk. nem fűz kifejezetten semmisségi jogkövetkezményt. Még lényegesebb azonban, hogy jelen esetben a felperes valójában nem is a szerződő fél, az I. rendű alperesi gazdálkodó szervezet (eladó) eljárását, hanem a felszámolás során tanúsított felszámolói magatartást kifogásolta. A Cstv. 54.§-a értelmében a felszámoló a felszámolás során az adott helyzetben általában elvárható gondossággal köteles eljárni. A kötelezettségeinek megszegésével okozott *kárért* a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint felel. A felszámoló felelőssége az adósnak a felszámolás kezdő időpontjában meglévő, illetve a felszámolás alatt szerzett vagyonára (4.§ (2) bekezdés) terjed ki. E rendelkezések alapján a másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával, melyben arra mutatott rá, hogy a felperes által hivatkozott felszámolói magatartás, amelyet a szerződéskötés során tanúsított, a csődtörvény

szabályai (Cstv.54.§-a) alapján értékelhető. A felszámoló egy ellene indított kártérítési perben hozott marasztaló határozat alapján tartozhat helytállni a hitelező(k) felé, ha a felszámolás során tanúsított felróható magatartásával kárt okozott.

Az elsőfokú eljárásban a bíróság végzése alapján e per megindításának ténye feljegyzésre került. A perfeljegyzés tényének törléséről az elsőfokú bíróság - a kereset elutasításával egyidejűleg - nem rendelkezett. Az ingatlan-nyilvántartásról kiadott 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 65.§ (2) bekezdése értelmében a perfeljegyzést törölni kell, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott. E rendelkezés alapján a másodfokú bíróság tájékoztatja az alpereseket, hogy kérelmet terjeszthetnek elő az illetékes földhivatal előtt a perfeljegyzés tényének törlése tárgyában, melyhez csatolniuk kell a Fővárosi Bíróság elsőfokú és a Fővárosi Ítéltábla másodfokú ítéletét, amelyből megállapítható, hogy a perfeljegyzés alapjául szolgáló keresetek jogerős elutasításra kerültek.

A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 239.§ rendelkezései értelmében köteles megfizetni a perköltséget. Az alperesek jogi képviseletével kapcsolatos költségét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§-ának (2)bekezdés c, pontja és az (5) bekezdései alkalmazásával, mérlegeléssel határozta meg. A költségjegyzékre feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a felperes a 6/1986. (VI. 24.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles az államnak az adóhatóság felhívására teljesíteni.

Budapest, 2008. január 10.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

dr. Volein Anna s.k.
s.k.
előadó bíró

dr. Csányi Terézia Katalin
bíró

A kiadmány hitelül: