

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tóta Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: ifj. dr. Tóta Áron ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a FISKÁLIS Gazdasági és Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (**I. rendű alperest képviselő felszámoló címe**, képviseli: dr. Kárpáti Zoltán felszámolóbiztos) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű alperes, és a Simon Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Lassán Csaba ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes ellen elővásárlási jog gyakorlása iránt indított perében, az Egri Törvényszék 2013. május 29-én meghozott 4.G.20.068/2013/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperes részére 200.000 (Kettőszázezer) forint másodfokú eljárással felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A kereseti kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I. rendű alperes felszámolását a 2009. június 18-án előterjesztett kérelem alapján a ...i Bíróság szám alatt rendelte el, melynek közzétételére - mely egyben a felszámolás kezdő időpontja - 2009. augusztus 28-án került sor. A bíróság az ügyben felszámolóként a Fiskális Gazdasági és Pénzügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felszámoló szervezetet jelölte ki.

Az I. rendű alperes felszámolója több eredménytelen értékesítési kísérletet követően a Céglönlöny ...-i számában nyilvános pályázati felhívást tett közzé a felszámolás alatt álló I. rendű alperes felsorolt vagyontárgyainak értékesítésére. Így értékesítésre hirdette meg az adós 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában álló ..., hrsz. alatt nyilvántartott telephely megjelenésű (helyesen: megjelölésű) belterületi

ingatlant, melyre harmadik személy javára földhasználati jog volt bejegyezve. Az ingatlannal kapcsolatosan per indult, a per feljegyzésre került a tulajdoni lapon. Az ingatlan pályázati vételárát 40.000.000 forint + áfa összegben határozta meg. Meghirdetésre került továbbá az adós 1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonában álló ..., hrsz. alatt nyilvántartásba vett ingatlan 3.000.000 forint + áfa összegű pályázati vételáron, valamint az adós 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló ..., és ... hrsz. alatt nyilvántartásba vett beépítetlen terület megjelölésű ingatlant 500.000 forint + áfa vételáron, illetőleg az adós 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló ..., amely a ...i telephelyre lett telepítve, és amelynek a pályázati vételára 1.500.000 forint + áfa összegben került meghatározásra. A felszámoló a pályázatban rögzítette, hogy az értékesíteni kívánt vagyontárgyak együttes forgalmi értéke 45.000.000 forint + áfa és a vagyontárgyakra csak egyben lehet pályázni, egyes vagyontárgyakra ajánlatot a felszámoló nem fogad el.

A II. rendű alperes 2011. augusztus 22-én a megjelölt vagyontárgyakra 28.000.000 forint + áfa vételáron tett vételi ajánlatot. Bánatpénz címén 1.350.000 forintot megfizetett, és a pályázat benyújtásától számított 30 napra ajánlati kötöttséget vállalt azzal, hogy a pályázat közjegyzői bontását követően 15 napon belül az adásvételi szerződést megkötí, és a vételarat a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül teljesíti.

A pályázat pontjában megjelölt ...i hrsz.-ú ingatlanra a felperesnek, mint a ... belterület .../A. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosának földhasználati joga állt fenn, amely a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján részére elővásárlási jogot keletkeztetett.

A felszámoló 2011. október 10-én a II. rendű alperes részére értékesítette a pályázati kiírásban megjelölt ..., ..., és jelzésű ingatlanokat akként, hogy a ...i hrsz. alatti ingatlan vételárát 24.888.889 forint, a hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségének vételárát 1.866.667 forint, míg a ... alatt található ingatlanok vételárát 155.555-155.555 forint összegben állapította meg, így mindösszesen 27.066.666 forint volt az ingatlanok vételára. A felszámoló 2011. október 12-én a szerződés megküldésével egyidejűleg felhívta a felperest az elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozattételre, míg a felperes a 2011. október 13-án írt levelében kért tájékoztatást a felszámolótól arról, hogy a ...i ingatlanra érkezett-e érvényes ajánlat.

A felperes az időközben kézhez vett felszámolói levélre 2011. október 26-án válaszolva közölte, hogy a megjelölt ...i telephelyre fennálló elővásárlási jogával élni kíván, ezért a II. rendű alperes által ezen ingatlan vonatkozásában tett vételi ajánlatot magáévá teszi, azt elfogadja, és kérte a felszámoló tájékoztatását a szerződés megkötésének időpontjáról. A felszámoló a 2009. november 7-én írt és a felperes által 2011. november 9-én kézhez vett válaszában közölte, hogy az adós ingatlanjait egyben hirdette meg annak érdekében, hogy a vagyon a lehető legmagasabb áron kerüljön értékesítésre, és a hitelezők a lehető legmagasabb kielégítéshez juthassanak. Mivel azonban a felperes nyilatkozata kizárólag a ...on található ingatlan vonatkozásában tartalmaz elfogadó nyilatkozatot, így az a kívánt célt nem tudja betölteni. A Ptk. 373. § (2) bekezdésére utalással úgy vélte, hogy jelen esetben a felperesnek valamennyi ingatlan vonatkozásában kellett volna határidőn belül élnie az elővásárlási jogával, és a teljes ajánlatot el kellett volna

fogadnia. Ezért úgy tekinti, hogy a felperes jogszerűen nem élt az elővásárlási jogával. Hivatkozott e körben az egységes bírói gyakorlatra, illetőleg a BH.2008. évi 124. számú eseti döntésre.

A felperes válaszában arra hivatkozott, hogy már a 2010. augusztus 10-én írt levelében tájékoztatta a felszámolót arról az álláspontjáról, hogy célravezetőbb az ingatlanok egyenként történő értékesítése. Hangoztatta, hogy az ingatlanok nem képeznek gazdasági egységet, és a felszámoló a kapott ajánlatot köteles lett volna még a szerződés megkötését megelőzően közölni vele.

A felperes a 2011. december 9-én előterjesztett keresetében az I. és II. rendű alperes között 2011. október 10-én létrejött adásvételi szerződésnek a felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítását kérte azzal, hogy a ..., ... (helyesen: ...) hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között létrejött. Keresetét a Ptk. 97. § (3) bekezdésére alapította, előadva, hogy elővásárlási joga kizárólag ezen ingatlan vonatkozásában áll fenn, melynek szerződés szerinti vételára 24.888.889 forint.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérve előadta, hogy a felperes a perindítással a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdése alapján elkésztett, tekintettel arra, hogy a megjelölt 30 napos jogvesztő határidő leteltét követően nyújtotta be a keresetét, mivel a perindítási határidő 2011. október 10. napjától számítandó. Abban az esetben, ha ez a határidő a szerződéskötésről történő tudomásszerzéstől számítana, a szerződést 2011. november 9-én vette kézhez, így a 30 nap ehhez képest is eltelt. A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, ugyancsak a jogvesztő határidő elteltére hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét, mint megalapozatlant elutasította, és kötelezte a felperest a II. r. alperes részére 728.133 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolásában írtak szerint az eljárás folyamán az I. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámoló előadta, hogy a ...-i pályázati kiírásra érkezett pályázatok közül a kedvezőbb ajánlatot tevő II. rendű alperessel két szerződést kötött: egyiket az ingatlanokra, másikat a ... ingóságra. Az ingatlanokra kötött adásvételi szerződést küldte meg az elővásárlásra jogosult felperesnek, aki csak és kizárólag a ...i ingatlanra tett ajánlatot. Előadta azt is, hogy a vagyontárgyak együttes értékesítése mellett azért döntött, mert a vagyonfelmérés során egyértelműen megállapítható volt, hogy a leginkább keresett vagyontárgy a ...i ingatlan, mivel az adós résztulajdonát képező ...i családi ház 1/2-ed tulajdoni illetőségét a tulajdonostárs holtig tartó haszonélvezeti joga terhelte. Ezért úgy vélte, hogy reális esélye nem volt annak, hogy ez az ingatlan, amely egyébként az adós vagyontárgyai közül a második legértékesebb ingatlan, önállóan eladásra kerüljön. A ...i beépítetlen területtel kapcsolatban előadta, hogy azok nyilvántartási értéke mindösszesen 250.000 forint volt. Előadta azt is, hogy az ingóság azért került ugyancsak egyben értékesítésre az ingatlanokkal, mert az a ...i ingatlanon került beépítésre, így fizikailag a ...i ingatlannal alkot egységet. A felszámoló a Cstv. 49. § (5) bekezdésében megszabott 30 napos jogvesztő határidő letelte miatt kérte az

eljárás megszüntetését, illetőleg a más bíróság előtt az I. rendű alperes és társai ellen folyamatban lévő per jogerős befejezéséig jelen eljárás felfüggesztését.

Az elsőfokú bíróság a per felfüggesztése iránti kérelemnek helyt adott, majd a felfüggesztés okának a megszűnését követően a II. rendű alperes fenntartotta azt az előadását, mely szerint a keresetindításra nyitva álló jogvesztő határidőt a felperes elmulasztotta. Kérte erre hivatkozással az eljárás megszüntetését.

Az eljáró törvényszék határozatában megállapította, hogy a felperes a keresetét határidőben terjesztette elő.

Rögzítette, a felek között nem volt vitatott, hogy a felperest a per tárgyát képező ...i ingatlanra, mint a ...i .../A hrsz. alatti ingatlan tulajdonosát, elővásárlási jog illeti meg. A Ptk. 97. § (3) bekezdésének, valamint a Ptk. 373. §-ában írtaknak a felhívását követően megállapította, hogy adott eljárásban az adós vagyontárgyainak az értékesítésére a Cstv. 2009. augusztus 28-án hatályos rendelkezései az irányadóak. A Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdésében írtak alapján a törvényszék vizsgálta, hogy a felperes, mint elővásárlási jogosult a Cstv.-ben meghatározott 30 napos jogvesztő határidőn belül terjesztette-e elő keresetét. Ennek eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a kereset határidőn belül került előterjesztésre, mivel a Cstv. 49/C. § (2) bekezdése értelmében a felperes a véglegesen kialakult vételár ismeretében jogosult az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatát megtenni. A felszámoló által nem vitatottan, a felperes a részére megküldött adásvételi szerződés ismeretében tette meg a nyilatkozatát, amelyet a felszámoló a felperes által 2011. november 9-én kézhez vett levelével utasított el. A bíróság álláspontja szerint a Cstv. 49. § (6) bekezdéséből nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a jogvesztő határidő kezdő időpontja a Cstv. 49. § (5) bekezdésében foglaltakkal egyező időpontban, vagyis az értékesítés napján kezdődne. Az ilyen értelmezés teret engedne az elővásárlási jogra vonatkozó törvényi rendelkezések mellőzésének, illetőleg a joggal való visszaélésnek. A törvény ugyanis külön határidőt nem szab a felszámoló részére arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően milyen határidővel közölje a vételi ajánlatot, illetőleg küldje meg a szerződést az elővásárlási jogosultnak, így a felszámoló abban az esetben is hivatkozhatna a jogvesztő határidő leteltére, ha a szerződést az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtétele érdekében eleve az értékesítéstől számított 30 napon túl, vagy olyan időpontban küldené csak el, amikor a jogosult már csak a 30 nap leteltét követően szerezne arról tudomást. Ugyanez vonatkozik jelen esetre, vagyis arra, ha az I. rendű alperes felszámolója által megjelölt határidőben tett elővásárlási nyilatkozat elutasítása csak olyan határidőben érkezik meg az elővásárlási jogosulthoz, amely mindössze egy napos perindítási határidőt eredményez.

A bíróság álláspontja szerint ezért a Cstv. 49. § (6) bekezdése és a Cstv. 49/C. § (2) bekezdése alapján, a fenti tényállás mellett a keresetindításra nyitva álló határidő az I. rendű alperes felszámolójának a 2011. november 7-én írt elutasító levele kézhezvételével, vagyis 2011. november 9-én nyílt meg. Ehhez képest a kereset 30 napon belül, 2011. december 9-én előterjesztésre került, így az nem tekinthető elkéssettnek.

A kereset érdemét illetően azonban a törvényszék a felperesi keresetet megalapozatlannak találta és azt elutasította.

Rögzítette, hogy a Cstv. 49. § (1) bekezdése értelmében a felszámolónak a törvény széleskörű mérlegelési, döntési jogosultságot biztosít az értékesítéssel kapcsolatban. A törvényi feltétel vele szemben az, hogy az adósi vagyont a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse. A Cstv. 49. § (1) bekezdésén alapuló döntési jogkörében a felszámoló jogosult az adós vagyont oszthatlan szolgáltatásnak tekinteni és akként értékesíteni. A szolgáltatás oszthatatlanságára vonatkozó jogirodalmi álláspont ismertetését követően megállapította, hogy a felszámoló a pályázati felhívásban az adós vagyont oszthatatlan szolgáltatásként hirdette meg, arra a II. rendű alperes ilyen módon tette meg 2011. augusztus 22-ei ajánlatát, és ilyen módon került a vagyon értékesítésre is. A felperes az I. rendű alperes felszámolási eljárásában hitelezőnek minősül, így lehetősége lett volna a pályázati kiírással, illetőleg annak tartalmával kapcsolatosan a Cstv. 51. §-a alapján kifogást előterjesztani, azonban ilyen kifogás előterjesztésre nem került.

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy az adós értékesített vagyona, mint vagyontömeg sem jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak, sem dologösszességnek nem tekinthető. A Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalásában foglaltak kiegészítése tárgyában hozott 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontjában foglaltak, illetőleg az ezzel kapcsolatos indokolás ismertetését követően rögzítette, hogy az ingóság és az ingatlanok külön szerződésben történő értékesítése az ingatlanok dologösszességként történő értékesítésének tényét nem érinti. Ezért a felperesnek az a kifogása, mely szerint a részére küldött vételi ajánlat nem teljes terjedelmében tartalmazta az ajánlatot, nem teszi a vagyonértékesítést az elővásárlási jog szabályaiba ütközővé, mivel a szerződés egy vagy több okiratba, vagy jognyilatkozatba foglalása nem teszi az eladó által oszthatatlannak minősített szolgáltatást oszthatóvá. Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy az elővásárlási jog sérelme ennek az álláspontnak az el nem fogadása esetén sem lenne megállapítható, mert ez esetben is csak azt lehetne megállapítani, hogy a pályázati kiírásban oszthatatlannak tekintett vagyontömegre benyújtott vételi ajánlat elfogadását követően a megjelölt ingatlanokat tekintették oszthatatlan szolgáltatásnak, míg az ingóságra, mint külön szolgáltatásra külön kötöttek szerződést.

Mivel az adásvételi szerződés megkötésére a II. rendű alperesi pályázat alapján került sor, és a pályázati kiírás, illetőleg az ennek alapján benyújtott ajánlat jogilag oszthatatlannak tekintette az adós vagyontárgyait, így az alperesek által jogilag oszthatatlannak tekintett dologösszességekre a felperes csak olyan elfogadó ajánlatot tehetett, amelyben a szerződés tartalmát magára nézve teljes egészében elfogadja. Ennek hiányában ugyanis - mint arra a hivatkozott PK vélemény 9. b) pontja is kitér - az elfogadó nyilatkozat új ajánlatnak minősül és mint ilyen, nem alkalmas arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes között hozza létre a ...i hrsz. alatti ingatlanra az adásvételi szerződést. Ezért a felperesnek az a nyilatkozata, amely alapján közte és az I. rendű alperes között a szerződés létrehozását kéri, nem felel meg az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban kifejtett jogi álláspontnak.

Az első fokon eljáró bíróság kiemelte, hogy a PK vélemény 9. c) pontja alapján sem hozható létre a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között, mivel arra

vonatkozó többlettényállás, amelyből arra lehetett volna következtetni, hogy a felszámoló azért kívánta oszthatatlan szolgáltatásként értékesíteni az adós vagyontömegét, hogy ezzel a felperesi elővásárlási jog gyakorlását megghiúsítsa, és ezt rosszhiszeműen, tisztességtelenül, visszaélésszerűen tegye meg, nem került előadásra. Önmagában a felperesnek az a hivatkozása, hogy az I. r. és a II. rendű alperesek tulajdonosai egymás hozzátartozói, a joggal való visszaélés megállapítására nem alkalmasak. A vagyontömeg tulajdonjogát ugyanis a II. rendű alperes szerezte meg, a II. rendű alperes a felperes által hivatkozott személyi összefüggések ellenére nem volt jogszabály alapján kizárva abból, hogy a nyilvánosan meghirdetett pályázatra vételi ajánlatot tegyen. A törvényszék álláspontja szerint adott tényállás többlettényállási elem hiányában kizárja a Ptk. 5. § (1) bekezdése alkalmazását, illetve hogy a bíróság azt állapítsa meg, miszerint a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre a perbeli ingatlan vonatkozásában.

A törvényszék a II. r. alperest megillető ügyvédi munkadíj összegének megállapításánál a pertárgyértéket vette alapul, míg a jogi képviselő nélkül eljáró I. r. alperes részére munkadíjat nem állapított meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelemnek megfelelően annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes és II. rendű alperes között 2011. október 10-én létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Egyúttal kérte annak megállapítását, hogy a ..., ... (helyesen: ...) hrsz. számú ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre.

A jogorvoslati kérelme indokolásában kifejtette, az ítélet több elírást tartalmaz, de a jogorvoslati tájékoztatás is pontatlan, mivel nem megfelelő tájékoztatást adott a törvényszék az előterjesztendő fellebbezési példányszámot illetően. Utalt a felszámolási eljárás elrendelésének ügyszámára, amely valójában a fizetéseképtelenség megállapításának az ügyszáma, valamint arra, hogy a törvényszék a telephely megjelölés helyett „telephely megjelenésű” belterületi ingatlanként tüntette fel a ...i ingatlant. Ezen túlmenően a II. r. alperes ajánlatának dátumát 2011. év helyett 211. évben jelölte meg, de elírás tapasztalható az ingatlan adásvételi szerződés résztvevői körében is, mivel nem a II. rendű felperes, hanem a II. rendű alperes vásárolta meg a kérdéses ingatlant, míg a szerződés megkötésével kapcsolatos nyilatkozatra a felszámoló nem az I. rendű alperest, hanem a felperest hívta fel.

Álláspontja szerint a törvényszék által megállapított tényállás több helyen hiányos és pontatlan. E körben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság pontatlanul hivatkozott arra, hogy a tényállást „a felek nyilatkozatai, a csatolt iratok alapján” állapította meg, ugyanis az I. rendű alperes felszámolója az eljárás folyamán kizárólag a felfüggesztés iránti kérelméhez csatolt iratokat - a bíróság a felszámoló által közzétett nyilvános pályázati felhívások becsatolását is a felperestől kérte - és az I. r. alperes csupán egyetlen alkalommal, a kereseti kérelem érdemi részére vonatkozóan terjesztett elő írásbeli beadványt. A peres eljárás során a II. rendű alperes részéről semmilyen okirati bizonyíték nem került becsatolásra, míg a „kereseti kérelem elutasításán túl” érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő. A II.

rendű alperes kizárólag az I. rendű alperes álláspontjával megegyező nyilatkozatokat tett, részben a kereset elkésztése, részben a per felfüggesztése kapcsán. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a kereseti kérelem megalapozottságának az igazolására számos okiratot csatolt, így többek között az ingatlanok tulajdoni lapjának másolatait, fényképfelvételeket, szerződéseket, továbbá a pályázati felhívások másolatait.

A csatolt okiratok alapján úgy vélte továbbá, hogy az ítéletben megállapított tényállás pontosításra és kiegészítésre is szorul. Így az ítéleti tényállásból nem tűnik ki, hogy a felszámolóbiztos a ...i felhívást megelőzően hány alkalommal és milyen formában kísérelte meg az I. rendű alperes vagyontárgyainak az értékesítését, holott a csatolt iratok alapján az állapítható meg, hogy ezt megelőzően négy alkalommal tett kísérletet az I. rendű alperes vagyontárgyainak nyilvános pályázati felhívás útján történő értékesítésére, melyekből megállapítható az is, hogy a pályázati felhívások tartalma egymástól eltérő. Hiányolta annak rögzítését is, hogy a felperes a II. rendű alperes 2011. augusztus 22-én kelt ajánlatát mikor és milyen körülmények között ismerhette meg, de a tényállásban nem szerepel sem a pályázati felhívás lejáratának időpontja, sem az ajánlatok közjegyzői bontásának az időpontja. Megismételte az elsőfokú eljárásban tett korábbi előadását, mely szerint a II. rendű alperes teljes ajánlatát csak 2011. november 21-én ismerhette meg, melynek rögzítését elengedhetetlen tartja. Megjegyezte, hogy a pályázat benyújtására nyitva álló határidő 2011. augusztus 24-én lejárt, míg a pályázatok közjegyzői bontásának időpontjáról, a bontásról készült közjegyzői okirat számáról, illetve tartalmáról információval nem rendelkezik, de erre nézve az alperesek sem tettek nyilatkozatot, és a közjegyzői okirat sem került becsatolásra. Úgy vélte, az ingatlanok értékesítésére vonatkozó tényállás szintén pontosításra és kiegészítésre szorul, mivel az adásvételi szerződés nem tartalmaz utalást a pályázati felhívás pontjaira, és külön-külön sorolja fel a szerződés tárgyát képező ingatlanokat. A szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy az ingatlanok vételárát nem a felszámolóbiztos állapította meg egyoldalúan, ezért a vételárak felszámoló általi meghatározására irányuló megállapítás ellentétes az adásvételi szerződés tartalmával. Megjegyezte azt is, hogy a ...i ingatlanok vételárainak rögzítése kapcsán úgy tűnik, hogy az ingatlanok egyben kerültek átruházásra, holott a szerződés külön-külön tartalmazza az adatokat. Kérte viszont mellőzni az ítélet indokolásából az ingatlanok összesített vételárának a feltüntetését, mivel a szerződésben a vételár külön-külön szerepel, míg hiányolta a felperesi szempontból perdöntőnek is tekintett azt a rendelkezést, mely szerint a felek rögzítették, hogy a kérdéses ...i ingatlannal kapcsolatosan a földhasználó „elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást 8 napon belül az eladó 15 napos határidő biztosításával kezdeményezi”. Vagyis a szerződésből egyértelműen kitűnik, miszerint az alperesek azt rögzítették, hogy a felperest az I. rendű alperes a ...i ingatlannal kapcsolatban hívja fel az elővásárlási jog gyakorlására. Kitért arra is, hogy már 2010. augusztus 10-én felhívta a figyelmét az elővásárlási jogára, illetőleg arra, hogy elővásárlási joga nem áll fenn valamennyi ajánlattal érintett ingatlanra. E levélre a felszámoló írásbeli választ nem adott, míg arra vonatkozó bizonyítékot szolgáltatni nem tudott, mely szerint szóban egyeztetett a felperessel a vagyontárgy értékesítésével kapcsolatosan. Mindez igazolja, hogy a felszámolóbiztos

elővásárlási jog terjedelmével kapcsolatos álláspontját csak 2011. november 9-én ismerhette meg.

Hivatkozott arra is, hogy megítélése szerint a törvényszék a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem a Pp. 206. §-ában foglaltak szerint értékelte, így az abból levont jogi következtetései sem helytállóak.

Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a Cstv. 49. § (1) bekezdését, mivel a felszámoló által történt értékesítés kényszerértékesítés, és a Cstv. az értékesítés kapcsán korlátozottabb jogokat biztosít a felszámolónak, mint a tulajdonos részére. Kifogásolta, hogy a bíróság az alperesek rosszhiszeműségét érintően figyelmen kívül hagyta az erre vonatkozó bizonyítékokat. Megjegyezte, nem hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes nem volt jogosult ajánlatot tenni, azonban az ajánlattételi jogosultság fennállása automatikusan nem zárja ki a felek rosszhiszeműségét. Álláspontja szerint az alperesek rosszhiszeműségét támasztja alá a kereset elkésettségére történő kitartó hivatkozás, illetve az, hogy a vagyontárgyak egyben történő értékesítése kizárólag az I. rendű alperes tulajdonosainak és közeli hozzátartozóinak, és nem a hitelezők érdekeit szolgálta. E körben utalt a felek közötti rokon kapcsolatra, illetőleg arra, hogy a ...i ingatlan bérlője a II. rendű alperes, mely ingatlant az I. rendű alperes zálogul lekötötte a II. rendű alperes tartozásának a fedezeteként. Úgy vélte, a rosszhiszeműséget támasztja alá emellett az is, hogy a felszámoló az elővásárlási joggal kapcsolatos ellentétes álláspontjáról nem tájékoztatta a felperest, így a felperesi álláspont ismeretében az alperesek számára lehetőség adódott az elővásárlási jog kijátszására. Utalt arra is, hogy a bírói gyakorlat alapján a rosszhiszeműség megállapítható már akkor is, ha a dologösszességként történő értékesítés reális és nyomós indokára a felek a szerződésben nem utalnak, míg adott szerződésből sem a dologösszességként történő értékesítés, sem annak indoka nem állapítható meg.

Hangsúlyozta, hogy a rendelkezésére bocsátott bizonyítékokkal ellentétesen állapította meg a törvényszék azt is, hogy a vagyontárgyak értékesítése oszthatatlan szolgáltatásként, dologösszességként történt, és tévesen értelmezte a felhívott PK. vélemény 9. a) pontját is, amikor figyelmen kívül hagyta az ingatlanok közötti funkcionális kapcsolat hiányát. A PK. vélemény és a Ptk. 373. § (1) bekezdése alapján kitért arra is, hogy az elővásárlási jog jogosultjának nem az eladó pályázati felhívásában foglalt feltételeit, hanem a vevő ajánlatában foglaltakat kell magáévá tennie. Adott ügyben azonban a II. rendű alperes ajánlatának megküldése helyett az I. rendű alperes a már megkötött adásvételi szerződést küldte meg, így a vevő ajánlata is csak a szerződésből volt megismerhető. Ezáltal az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán csak azokat a körülményeket lehet figyelembe venni a terhére, amelyek a szerződésből egyértelműen kitűnnek. Megjegyezte, hogy az ajánlatot az elővásárlási jog gyakorlását követően több mint egy hónap elteltével ismerte meg, míg az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjában az nem volt ismert a számára. Álláspontja szerint a pályázati felhívásokban egyáltalán nem szerepel a vagyontárgyak dologösszességként, oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítése, míg az, hogy a felszámoló egy szerződésben kíván különböző tárgyakat eladni, nem teszi ezeket a vagyontárgyakat dologösszességgé. Ismételten hangsúlyozta, az adásvételi szerződésből egyáltalán nem tűnik ki, hogy a szerződő felek az ingatlanokat dologösszességnek tekintették volna, melyet

alátámaszt az is, hogy ez nem került rögzítésre, illetőleg erre még csak utalást sem tartalmaz a szerződés. Magából a szerződésből kitűnik viszont az, maguk a felek is úgy tekintették, hogy csupán a ...i ingatlan vonatkozásában illeti meg a felperest az elővásárlási jog, de a felperesi álláspontot igazolja az is, hogy a felek az egyes ingatlanok vételárait külön-külön határozták meg. Kiemelte, hogy a bírói gyakorlat szükségesnek tartja a dologösszességként történő értékesítésre irányuló egyértelmű szándéknak az elővásárlási jog jogosultjával való közlését, melynek mellőzése az elővásárlási jog kijátszására irányul.

Álláspontja szerint az I. rendű alperes nem adta alapos, ésszerű és gazdaságilag indokolt nyomós indokát a különböző vagyontárgyak dologösszességként történő értékesítésének, de emellett az egyben történő értékesítés akadályát képezi annak is, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse azt. A felszámoló a vagyontárgyak önálló értékesítését meg sem kísérelte, így a keresletet, érdeklődést sem ismerte. A vagyontárgyak együttes értékesítése gazdaságilag sem volt indokolt, melyet alátámaszt a vagyontárgyak értékesítéséből befolyt összeg, illetőleg az, hogy az első négy pályázati felhívás is eredménytelen volt.

Az ingóságra kötött külön adásvételi szerződést érintően előadta, hogy az csatolásra nem került, ennek hiányában pedig nem állapítható meg, hogy az ingóság az ingatlanokkal oszthatatlan szolgáltatásként került átruházásra.

A kifogás előterjesztésének elmaradása tekintetében hangsúlyozta, hogy a 2010. augusztus 10-én írt levélben foglalt eltérő álláspontjáról a felszámoló nem tájékoztatta, így azzal számolhatott, hogy azt a felszámoló elfogadta.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen a per megszüntetését, és a fellebbezéssel támadott ítélet hatályon kívül helyezését, míg másodlagosan az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletének a helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú eljárás során előadottakat fenntartva azt hangsúlyozta, hogy adott esetben a per megszüntetésének van helye, mivel a felperes a keresetét a Cstv.-ben meghatározott jogvesztő határidőn túl terjesztette elő. A Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdésének felhívását követően úgy vélte, a bíróságnak a 30 napos jogvesztő határidő kezdő időpontjára vonatkozó értelmezése ellentétes a jogszabállyal és a kialakult gyakorlattal. A Legfelsőbb Bíróság e körben hozott EBH.2007.1706. számú határozatára, illetőleg más eseti döntés tartalmára utalással hangsúlyozta, hogy a perindítás határidejeként megszabott 30 napos jogvesztő határidő kezdő napja a vagyontárgy értékesítésének napja. Mivel a felperes az igényét a Cstv. 49. § (6) bekezdésére alapította - bár 2012. március 12-én a 13. sorszám alatt előterjesztett beadványában ezzel ellentétes hivatkozást tett -, így a keresetet az elsőfokú bíróságnak a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania, illetve a pert a Pp. 157. § a) pontja alapján meg kellett volna szüntetnie. Amennyiben a másodfokú bíróság nem osztaná az elsődleges kérelmét, úgy kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, csatlakozva a II. rendű alperes által előterjesztett fellebbezési ellenkérelemben foglaltakhoz.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felperes perköltség viselésére való kötelezését kérte.

Álláspontja szerint a felperes tévesen értelmezi a Cstv. 49. § (1) bekezdésének rendelkezését, e jogszabályhely ugyanis széleskörű döntési lehetőséget biztosít a felszámolónak, és szabadon dönthet arról, hogy az adós vagyont vagyonelemenként vagy oszthatatlan szolgáltatásként értékesíti, melynek során a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérése a cél. A pályázati felhívásokból látható, hogy a felszámoló eleget tett a törvényi kötelezettségeinek. Az adós vagyontjának oszthatatlan szolgáltatásként történő meghirdetésére a törvény alapján lehetősége volt, mely döntés a törvényi cél elérése érdekében megfelelő, arra is figyelemmel, hogy az értékesítésre kerülő vagyontárgyak között olyan ingatlanok is szerepeltek, amelyek önálló értékesítése „minimum kérdéses”.

A felperes a felszámolási eljárás során nem élt a kifogás lehetőségével a szolgáltatás oszthatatlannak minősítésével szemben, és az sem vitás, hogy a II. rendű alperes az oszthatatlan szolgáltatás feltételeire figyelemmel tette meg az ajánlatát.

Az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében a PK 9. számú állásfoglalásban írtakat elfogadva úgy vélte, a felperesnek csak olyan elfogadó ajánlat megtétele esetén lett volna jogos a perben érvényesíteni kívánt igénye, mely a szerződés tartalmát teljes egészében elfogadja. A Ptk. 373. § (2) bekezdését idézve hangsúlyozta, jelen esetben a felperes ilyen nyilatkozatot nem tett, így a nyilatkozatát csak új ajánlatként lehet értelmezni.

Visszautasította a felperes II. rendű alperes rosszhiszeműségére vonatkozó állítását, míg a felszámoló helyesen és megalapozottan döntött a meglévő vagyontömeg egységes értékesítéséről, hiszen a legmagasabb ár így volt elérhető. Ezt támasztja alá az is, hogy a felszámolási eljárásban még így is négy eredménytelen pályázati felhívásra került sor. A felperes az eljárás során olyan többlettényállási elemet nem igazolt, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a felszámoló a vagyonelemek oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítését az elővásárlási jog gyakorlásának a megghiúsítása érdekében határozta el. Nincs tudomása továbbá arról, hogy a felszámoló korábban magasabb összegű ajánlatot visszautasított, de ezt a felperes sem bizonyította. A pályázat során érvényesen tett ajánlatot, és semmi sem zárta ki abból, hogy önálló jogi személyként ajánlatot tegyen, szerződést kössön. A felszámolási eljárásban nyilvánosan meghirdetett pályázatról volt szó, a hitelezőknek jogorvoslati lehetőségük fennállt, mellyel a felperes nem élt.

A felperes a másodfokú eljárás során becsatolta a 2012. évi mérlegét és eredménykimutatását, valamint a 2012. éves beszámolóhoz készült kiegészítő mellékletet a felperes teljesítőképségének az igazolására.

A II. rendű alperes által előterjesztett fellebbezési ellenkérelemre előadta, hogy az értékesítés célja az I. rendű alperes vagyontjának a lehető legalacsonyabb áron történő értékesítése, illetőleg megszerzése volt, melynek oka az I. és II. rendű alperesi társaságok közötti gazdasági és tulajdonosi kapcsolat. A felszámolóbiztos az eljárás során nem tudta tényszerűen bebizonyítani, hogy a vagyontárgyak egyben történő értékesítésével magasabb forgalmi értéket tudott elérni, mely állítása egyébként a felszámoló feltételezésén alapult. E feltételezés megalapozatlanságát támasztotta alá a négy eredménytelen értékesítési kísérlet,

valamint a szakértő által megállapított értéktől is jelentősen alacsonyabb eladási ár, amely összeegyeztethető a II. rendű alperes érdekeivel.

Az irányadó bírói gyakorlatra hivatkozással előadta, az a tény, hogy egy szerződésben kívánt a felszámoló eladni különböző vagyontárgyakat, nem teszi a vagyontárgyakat dologösszességgé. Utalt arra is, hogy a dologösszességgént történő értékesítésre irányuló egyértelmű szándékot kifejezetten elő kell adni. Mivel a pályázati felhívásokban ez nem szerepel, ezért ennek elmaradása azt igazolja, hogy az értékesítés az elővásárlási jog kijátszására irányult. Felhívta a figyelmet arra is, a II. rendű alperes nem hivatkozott arra, hogy a vagyontárgyakat dologösszességgént vásárolta meg, míg a fellebbezési ellenkérelemben új tényt állítani csak a törvényi feltételek fennállása esetén lehet. Kitért arra is, hogy elsőfokú eljárásban az alperesek az ügy érdeme helyett a kereseti kérelem elkészítésével, illetőleg a felfüggesztés szükségességével foglalkoztak, míg arra az I. rendű alperes ésszerű magyarázatot nem adott, hogy a vagyontárgyakat milyen alapon tekintette dologösszességnek. A dologösszességgént történő értékesítés indokának a bizonyítása az alpereseket terhelte, mivel az ezekkel kapcsolatos bizonyítékok az ő rendelkezésükre álltak.

Az I. r. alperes által előterjesztett fellebbezési ellenkérelemre válaszolva megjegyezte, hogy az késve került előterjesztésre, melyet az alperes rosszhiszeműségének az igazolásaként kért figyelembe venni.

Hangsúlyozta, hogy a kereseti kérelmében a Ptk. 97. § (3) bekezdésére, illetve a 2/2009. PK véleményre hivatkozott, így iratellenes a felszámolónak az az állítása, hogy a felperes kizárólag a Cstv. 49. § (6) bekezdésére alapította a kereseti kérelmét. Előadta, a kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés a felperes és az I. r. alperes között jött létre, mivel a felperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata érvényes és joghatályos. A szerződés az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között az ajánlat elfogadását tartalmazó nyilatkozat eladóhoz történő megérkezésével, a Ptk. 373. § (2) bekezdése alapján jön létre. Hivatkozott beadványában arra is, hogy a felszámoló részéről a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti elővásárlási jog figyelembevételi kötelezettség megszegése nem áll fenn, mivel a felszámoló a Ptk. 373. § (1) bekezdésében írt kötelezettségének eleget tett. Hangsúlyozta azt is, hogy az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben csakis függő hatállyal jöhetett létre, mivel az ajánlat elfogadása esetén a szerződés a Ptk. 373. § (2) bekezdése alapján e jog jogosultjával jön létre. A Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt határidő kizárólag a szerződés felperessel szemben történő hatályossá válásától számítható. Ezért az elfogadó nyilatkozat felszámoló általi elutasításáról történő tudomásszerzés lehet a legkorábbi időpont, amikor a szerződés a felperessel szemben hatályba léphetett volna.

Hivatkozott továbbá arra is, hogy a felszámolóbiztos eljárása ellentétes a Kúria által hozott és hivatkozott eseti döntésben foglaltakkal, illetve a már korábban előadottak alapján hivatkozott az I. r. alperes eljárásának rosszhiszeműségére, mely az elővásárlási jog gyakorlásának az ellehetetlenülését eredményezte. Továbbra is állította, hogy a határidő számításánál a BH2007.90. számú eseti döntésben foglaltak az irányadóak.

A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése folytán - figyelemmel a Pp. 247. §-ára is - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, mivel a felperesi fellebbezés a keresetindítási határidő számítására vonatkozó elsőfokú bírósági álláspontot nem érintette, míg az I. r. alperes e körben fellebbezést, illetve csatlakozó fellebbezést nem terjesztett elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló az abból levont jogi következtetése is. A felperes fellebbezésben felhozottak nem alkalmasak az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a kereset megalapozatlansága tekintetében, azt megismételni nem kívánja. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel azonban az alábbiakat emeli ki.

Tekintettel arra, hogy a cégadatok szerint az I. r. alperes vonatkozásában a felszámolási kérelem előterjesztésére 2009. június 18-án került sor, így a felszámolási eljárásban az I. r. alperes vagyontárgyainak értékesítésére még a 2006. évi VI. törvénnyel, valamint a 2007. évi LXXVIII. törvénnyel módosított 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) rendelkezései az irányadóak.

Mint arra az elsőfokú bíróság is hivatkozott, a Cstv. 49. § (1) bekezdése alapján a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb vételáron. A felszámoló az értékesítést pályázat vagy árverés keretében végzi. E törvényhely (5) bekezdése szerint, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az e törvényben foglalt - az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó - rendelkezéseknek nem tesz eleget, az érdekelt fél az értékesítéstől számított 30 napon belül az értékesítés - így különösen a pályázat, árverés - eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál [6. § (1) bek.] keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A (6) bekezdés szerint, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az elővásárlási jogosult az (5) bekezdésben foglalt jogvesztő határidő alatt keresetével a bírósághoz [6. § (1) bek.] fordulhat. A Cstv. 49/C. § (2) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolja oly módon, hogy a véglegesen kialakult ár ismeretében nyilatkozik a vételi szándékáról. A Ptk. 373.§ (1) bekezdése - egyebek mellett - kimondja, hogy ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. A (2) bekezdés értelmében, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön.

A fentiekből következően a felszámoló a felszámolás alatt álló adós vagyonát csak nyilvánosan értékesítheti. Abban az esetben pedig, ha az értékesíteni kívánt dolgot valamely jogosult javára elővásárlási jog terheli, e jogát az elővásárlási jog jogosultja a felszámolási eljárás során történő értékesítéskor is gyakorolhatja, vagyis e jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával a dolgot megvásárolhatja. Ennek módja, hogy az elővásárlási jog jogosultja a véglegesen kialakult ár ismeretében nyilatkozik a vételi szándékáról, mely nyilatkozatát a vételi ár megismerését követően teheti meg. Ezért az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele a kapott vételi ajánlat közlése az elővásárlási jog jogosultjával, akinek a vételi ajánlat teljes, megismert terjedelmében történő elfogadásáról kell nyilatkoznia ahhoz, hogy az eladó vele kösse meg a szerződés. Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult kizárólag csak arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, a nyilatkozata új ajánlatnak minősül. Közte, valamint az eladó között a szerződés csak akkor jön létre, ha azt a tulajdonos (eladó) elfogadja. Ennek hiányában a tulajdonos szabadul a kötelezettsége alól.

A felszámolási eljárás során történő vagyonértékesítéssel, illetve az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jogvitára fő szabályként a Cstv. rendelkezései vonatkoznak. A Ptk. általános szabályai, illetve ehhez kapcsolódóan az elsőfokú bíróság által is felhívott PK. 9. számú állásfoglalás, valamint a PK vélemény csak abban az esetben alkalmazható, ha a Cstv. ettől eltérő rendelkezést nem tartalmaz, illetve ha a jogszabályi rendelkezések, illetve az ehhez kapcsolódó állásfoglalás és vélemény nem ellentétes a Cstv. speciális rendelkezésével.

A felszámoló a tevékenysége során önálló felelősséggel jár el, azonban a Cstv. speciális rendelkezései alapján a hitelezői érdekek védelmében arra kell törekednie, hogy az adós a vagyon értékesítése során a lehető legmagasabb összegű bevételhez jusson.

Az adott ügyben annak eldöntése képezte az eljárt bíróság feladatát, hogy az adósi vagyon II. r. alperes részére történő értékesítése a felperest megillető elővásárlási jog megsértésével történt-e.

A rendelkezésre álló peradatokból kitűnően az alperesek 2010. október 10-én adásvételi szerződést kötöttek a „pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően” az I. r. alperes tulajdonát képező, és a szerződésben pontosan megjelölt ingatlanokra, mely ingatlanok közül a felek által sem vitatottan a ..., hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a felperest elővásárlási jog illette meg. Az eladó vállalta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást az elővásárlási jog jogosultjaival szemben kezdeményezi, míg a szerződés 3./ pontjában foglaltak szerint a vevő a hátralékos összesen 25.766.666 forint vételár megfizetését az elővásárlási jogosultak nyilatkozatainak beszerzését, illetve határidő leteltét követően vállalta. Az I. r. alperes megkeresésére azonban a felperes csupán „kizárólag” a ...i ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot fogadta el, így az I. r. alperes úgy tekintette, hogy a felperes jogszerűen nem élt az elővásárlási jogával, és a II. r. alperessel megkötött szerződést tekintette hatályosnak. A felperes az eljárás során - és így a

fellebbezésében is - jogszabálysértőnek tartotta, és sérelmezte az I. r. alperesi vagyontárgyak együttes értékesítését. Erre figyelemmel kérte a megkötött szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását az elővásárlási jogának a megfelelő gyakorlására figyelemmel.

A másodfokú bíróság egyetértett az első fokon eljáró törvényszékkel abban, hogy a felszámoló a széleskörű döntési és mérlegelési jogosultsága alapján, a Cstv. 49. § (1) bekezdésében foglalt cél elérése érdekében jogosult az adós vagyontárgyat együttesen értékesíteni, mely döntésének (a vagyontárgyak együttes meghirdetésének és értékesítésének) egyébként a felszámoló az eljárás folyamán indokát is adta.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az értékesítés kényszerjellege korlátozottabb jogokat biztosít a felszámoló számára, így a törvényi keretek között, a jobb eladhatóság érdekében nem választhatja az értékesítés olyan formáját, amely a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérését biztosítja. Nem osztotta a másodfokú bíróság a felperesnek azt az álláspontját sem, mely szerint adott ügyben a vagyon dologösszességként történő értékesítésének a feltételei nem álltak fenn.

A felszámoló felmérve az értékesítés reális esélyeit, dönthetett az adósi vagyon együttes értékesítéséről, mely feltételt - „A vagyontárgyakra csak egyben lehet pályázni, az egyes vagyontárgyakra tett ajánlatot a felszámoló nem fogad el” - a pályázati felhívás is tartalmazta. A nyilvános pályázati felhívás alapján pedig a felek igazoltan tudomással bírtak a vagyontárgyak együttes értékesítéséről, illetve arról, hogy egyes vagyontárgyakra tett ajánlatot a felszámoló nem fogad el. A nyilvános pályázati felhívás tájékoztatást adott továbbá arra vonatkozóan is, hogy az elővásárlási jog jogosultjai „elővételi jogukat a véglegesen kialakult ár és egyéb feltételek ismeretében a törvény szerint gyakorolhatják”, vagyis a felperes e körben is kellő információval rendelkezett. Mivel azonban a felperes, mint a ...i ingatlanon fennálló elővásárlási jog jogosultja nem a II. r. alperes által tett teljes vételi ajánlat elfogadásáról, hanem csupán az ő elővásárlási jogával terhelt ingatlan vonatkozásában megjelölt vételár elfogadásáról nyilatkozott, így e nyilatkozat a vételi ajánlat elfogadásának nem tekinthető. A már ismertettek alapján ugyanis csak a vételi ajánlattal azonos feltételek elfogadásával léphetett volna a vevő a II. r. alperes helyébe. Az a körülmény pedig, hogy a felperesnek a meghirdetett ingatlanok közül csupán egy ingatlanra vonatkozóan állt fenn elővásárlási joga, nem jelentheti az ingatlanok egyben történő értékesítésének az akadályát. Hasonló álláspontot képviselt a Legfelsőbb Bíróság az EBH2010.2226. számú döntésében, melyben - egyebek mellett - kimondta, fennáll az együttes értékesítés lehetősége olyan esetekben is, ha a szerződés céljából az következik, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon kívánja megvásárolni. A döntés szerint ingatlan adásvétele esetén lehetséges például egy nagyobb és egy kisebb értékű ingatlan együttes eladása az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében. Ilyen esetben az eladási, illetve a vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson.

Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felszámolási eljárásokban - éppen az értékesítés „kényszerértékesítés” jellege, illetve az eljárási költségek csökkentése érdekében - általánosan elterjedt az adósi vagyon egyben történő értékesítése a nehezen értékesíthető vagyontárgyak mielőbbi értékesítése, és a hitelezői igények mihamarabb történő kielégíthetősége érdekében.

A fentiek alapján ezért alap nélkül hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a dologösszességként történő értékesítés szándéka a pályázati felhívásból, illetve a szerződésből nem volt megállapítható, míg az jelentőséggel nem bír, hogy az egyes vagyontárgyak értékei külön is megjelölésre kerültek. Alaptalanul állította továbbá azt is, hogy a felszámoló nem adta indokát az együttes értékesítésnek, míg az ingóságok külön okiratban történő értékesítése ugyancsak nem támasztja alá álláspontját, mivel az értékesítésre történő meghirdetés cáfolja ezt.

Helytállóan hivatkozott azonban a felperes arra, hogy a felszámoló nem a II. r. alperes vételi ajánlatát, hanem az adásvételi szerződést küldte meg a részére. Tény ugyanakkor, hogy a felperes a teljes vételi ajánlatról a szerződés tartalmának a megismerése útján tudomást szerzett, melyet nem fogadott el, ezáltal pedig az eladó szabadult a kötelezettsége alól.

Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával is, mely szerint az alperesek rosszhiszeműsége az eljárás folyamán igazolást nem nyert, de nem támasztja alá ezt a felperes fellebbezésben kifejtett és lényegében már az elsőfokú eljárás során is előadott álláspontja sem. E körben tévesen állította, miszerint a törvényszék figyelmen kívül hagyta az alperesek közti kapcsolatot, illetve azt, hogy a felek rosszhiszeműségét támasztja alá az is, hogy a vagyontárgyak dologösszességként történő értékesítésére a felek a szerződésben nem utaltak. Egyrészt a törvényszék döntése indokolásában értékelte a hivatkozott körülményeket, míg arra vonatkozó bizonyíték csatolásra nem került, mely szerint a Ptk. 5. § (1) bekezdésébe ütközően, visszaélésszerűen került sor a vagyontárgyak együttes értékesítésére. Arra vonatkozó konkrét adatot pedig a felperes a fellebbezésében sem jelölt meg, mely azt támasztotta volna alá, hogy az I. r. alperes a felperes elővásárlási jogának a kijátszása, illetve az adósi vagyon II. r. alperes részére történő „átjátszása” érdekében hirdette meg egyben az adósi vagyont, különös figyelemmel arra is, hogy az ingatlanok dologösszességként történő megvásárlására a felperesnek is lehetősége volt.

Alappal hivatkozott továbbá a törvényszék a PK 9. számú állásfoglalás, illetve a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény vonatkozó rendelkezéseire is, mely tekintetben elfoglalt álláspontját ugyancsak maradéktalanul osztotta a másodfokú bíróság. A már kifejtettek alapján tehát a felszámoló jogszerűen értékesítette a vagyontárgyakat egyben, így azzal, hogy közölte a teljes vételi ajánlatot az elővásárlási jog jogosultjával, eleget tett a Ptk. 373. § (2) bekezdésében írt kötelezettségének, mely ajánlatot a felperes csak teljes egészében fogadhatott volna el, mivel csak ebben az esetben valósult volna meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus.

Tévesen hivatkozott felperes a fellebbezésében arra is, hogy a megállapított tényállás hiányos és pontatlan, az pontosításra és kiegészítésre szorul, illetve a törvényszék a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem a Pp. 206. §-ában foglaltak szerint értékelte.

A határozat tartalmára a Pp. 220. § - 223. §-a tartalmaz rendelkezést. A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást, az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú ítélet indokolása, illetőleg azon belül a megállapított tényállás megfelel a törvényi követelményeknek. A kereseti kérelem eldöntése szempontjából releváns körülmények rögzítésre kerültek, melyek kellően és tényszerűen támasztják alá a törvényszék döntését, míg a kért kiegészítés, illetve mellőzés az érdemi döntés tekintetében jelentőséggel nem bír, de nem is indokolt.

Mint arra a felperes is helytállóan hivatkozott, a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el. Annak azonban, hogy melyik fél hány beadványt szerkesztett, illetve milyen iratokat csatolt, a felek állításaihoz kapcsolódó bizonyítási kötelezettség teljesítésével összefüggésben, a bizonyítékok értékelésénél van jelentősége, a felperesi kereset megalapozottságának eldöntéséhez szükséges körben. A már kifejtettek szerint pedig értékelésre kerültek a rosszhiszeműség körében a felperes által megjelölt körülmények is, azonban ezek a hivatkozások többlettényállási elemek hiányában - a másodfokú bíróság álláspontja szerint sem támasztották alá az alperesek rosszhiszeműségét, illetve azt, hogy a felperesi elővásárlási jog megghiúsítása érdekében került sor az adósi vagyon egyben történő értékesítésére.

Kétségtelen, hogy az ítélet indokolása néhány helyen - az ügy érdemét nem érintő - elírást, illetve pontatlan tájékoztatást tartalmaz - mely hasonló elírás egyébként a felperesi fellebbezésben is fellelhető a helyrajzi szám megjelölésénél -, azonban ezek az elírások a tartalmi környezet alapján egyértelműen értelmezhetők.

Mivel - a kifejtettek alapján - nem nyert megállapítást, hogy az alperesek a felperes elővásárlási jogának a megsértésével kötöttek szerződést, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - helytálló indokai alapján, a fellebbezésben foglaltakra tett kiegészítéssel - helybenhagyta.

Tájékoztatja egyidejűleg a Fővárosi Ítéltábla a feleket, hogy az ingatlan-

nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 65. § (2) bekezdése alapján kérhetik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól a perbeli ingatlan vonatkozásában az Egri Törvényszék számú végzésével elrendelt perfeljegyzés törlését.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárással felmerült költségek viselésére a felperes köteles. Ennek során viseli az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket, valamint megfizetni tartozik a II. r. alperes részére a másodfokú eljárással felmerült ügyvédi képviselő költségét. Ennek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján - a jogi képviselő által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre tekintettel - hivatalból, mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2013. november 13.

Dr. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági ügyintéző