

A Fővárosi Ítéltábla a Szladics Ügyvédi Iroda (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Lombos János Ügyvédi Iroda (jogi képviselő címe) által képviselt I. r. alperes neve (I. r. alperes címe) I. r. és II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. r. alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelensége iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2015. április 16-án meghozott 30.G.44.193/2014/20. számú ítélete ellen a felperes 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán a 2015. szeptember 30. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperesek között 2014. szeptember 18. napján a belterület megjelölésű X/1/A/9. helyrajzi számú ingatlan 62/640-ed tulajdoni hányadának adásvételére létrejött szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

A szerződés - a jelenleg a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 62/640-ed tulajdoni hányad vonatkozásában - a felperes elfogadó nyilatkozatával 650.000 (hatszázötvenezer) forint vételárral az eredeti tartalommal a felperes és az I. r. alperes között jött létre.

Megkeresi a Földhivatalt a II. r. alperes tulajdonjogának törlése és a felperes címe(felperes címe) felperes tulajdonjogának a belterület megjelölésű X/1/A/9. helyrajzi számú ingatlan - jelenleg a II. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott - 62/640-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén történő bejegyzése végett azzal, hogy a bejegyzésre akkor kerülhet sor, ha a felperes igazolta a vételár I. r. alperes részére történt megfizetését.

Kötelezi II. rendű alperest, a tulajdonaként nyilvántartott 62/640-ed ingatlan tulajdoni illetőségre a felperes tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 152.913 (százötvenkettőezer-kilencszáztizenhárom) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint több tulajdonostárs tulajdonában állt a belterület megjelölésű X/1/A/9. helyrajzi számú, természetben a I. rendű alperes címe szám alatti épület pinceszintjén található „teremgarázs” elnevezésű ingatlan, melynek a felperes 7/640. tulajdoni hányad arányban,

az I. r. alperes pedig 62/640. tulajdoni hányad arányban volt tulajdonosa. A 2011. június 17. napja óta felszámolás alatt álló I. r. alperes felszámolóbiztos a Céglőzöny 2014. augusztus 14-i számában hirdette meg értékesítésre az alperes fenti tulajdoni hányadát. A nyilvános pályázat értelmében a pályázatot legkésőbb a hirdetmény Céglőzönyben való közzétételétől számított 15. napot követő első munkanap 12 óráig kellett személyesen leadni a felszámoló címére. A pályázat postán történő feladását a felszámoló kizárta. A felhívás szerint az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak e jogosultságukat - annak igazolásával együtt - az ajánlat benyújtásáig jelenthették be a felszámolónak, elővásárlási jogukkal pedig a nyertes ajánlat ismeretében, nyolc napon belül élhettek.

A felperes jogi képviselője útján a 2014. szeptember 12. napján faxon megküldött - a felszámoló részéről szeptember 16-án személyesen is átvett - levelében jelezte, hogy az értékesítésre meghirdetett ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában a felperesi társaságot a Ptk. szerinti elővásárlási jog illeti meg. Kérte, hogy a társaságot, mint elővásárlási jog gyakorlására jogosultat a felszámoló vegye nyilvántartásba, és részére a nyertes ajánlatot a Ptk. rendelkezései szerint küldje meg annak érdekében, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról nyilatkozni tudjon. Kérte tájékoztatását a tekintetben is, hogy a nyertes ajánlattevővel a szerződés megkötésre került-e.

A felszámoló által képviselt I. r. alperes, mint eladó és a II. r. alperes, mint vevő 2014. szeptember 18. napján ingatlan adásvételi szerződés kötöttek, melynek értelmében az eladó eladta, vevő pedig 650.000 forintért megvásárolta a belterület X/1/A/9. helyrajzi számú teremgarázs megnevezésű, mindösszesen 320 m² területű ingatlanból (a hozzá tartozó 230/1584-ed eszmei hányaddal együtt) az eladó 62/640. tulajdoni hányad arányú tulajdonát. A szerződés 4. pontjában egyebek mellett rögzítésre került, hogy az ingatlanra elővásárlásra jogosultak a Cstv. 49/C. § (3) bekezdésében foglalt nyilatkozatokkal a pályázat során nem éltek, így ezen jogosultságukról a vonatkozó jogszabály szerint lemondtak.

Az I. r. alperes felszámolóbiztos a felperes jogi képviselőjének címzett, 2014. szeptember 29-én kelt levelével tájékoztatta a felperest arról, hogy a hatályos Cstv. 48. § (2) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség a Cstv. 82. § (2) bekezdése alapján a 2014. április 1. után indult eljárásokban alkalmazható, a jelen eljárás során sem a Cstv., sem egyéb jogszabály nem ír elő külön tájékoztatási kötelezettséget a felszámoló részére. Utalt arra, hogy az alperes felszámolásának kezdő időpontja 2011. június 17. napja. Hivatkozott arra is, hogy az eljárás során a Cstv. 49/C. § (3) bekezdése irányadó, amely szerint az elővásárlásra jogosult a jogát a nyilvános értékesítés során gyakorolhatja. Az értékesítés a Céglőzönyben való felhívásra tekintettel nyilvános volt, így a felszámoló felhívása az elővásárlási jog gyakorlására a címzetthez is eljutott. Az ingatlanügyi hatóság időközben a II. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Cstv. 49. § (6) bekezdése, valamint a Ptk. 6:89. §-a alapján érvénytelen, mivel azt a Cstv. 48. § (2) bekezdésének és 49/C. § (3) bekezdésének, valamint a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésének, 1:3. § (2) bekezdésének, 1:5. § (1) bekezdésének megsértésével kötötték meg. E kérelme megalapozatlansága esetére másodlagosan előterjesztett keresetében a szerződés hatálytalanságának a megállapítását kérte, e körben a Cstv. 49. § (6) bekezdésére és a Ptk. 6:223. §-ára hivatkozott. Kérte továbbá az adásvételi szerződés létrehozását közte és az I. r. alperes között, egyben annak érvényességét és hatályosságát megállapítani, mivel azt az elsődleges kereseti kérelem kapcsán hivatkozott jogszabályi rendelkezések megsértésével kötötték meg.

Hivatkozása szerint - mivel az értékesítési eljárás során az I. r. alperes, sem a jogi képviselőjét, sem őt nem értesítette az értékesítés megkezdéséről, sem a véglegesen kialakult vételárról, - így elővásárlási jogáról nyilatkozni nem tudott, azzal nem élhetett, annak ellenére, hogy jogszabályon

alapuló elővásárlási joga a közhiteles nyilvántartásból megállapítható. Utalt arra, hogy - részben ezen ingatlan megvásárlásából adódó igényekből származóan - az I. r. alperessel szemben a felszámoló által nyilvántartásba vett és visszaigazolt hitelezői igénye áll fenn. Az volt az álláspontja, hogy a Cstv. 48. § (2) bekezdését jelen ügyben is alkalmaznia kellett volna az I. r. alperesnek, hiszen az 2014. április 1-től hatályban volt. Álláspontja szerint a felszámoló a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését is megsértette, amikor a véglegesen kialakult vételár tekintetében nem hívta fel felperest, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával. E jogszabályi rendelkezésnek a pályázati hirdetemény sem tesz eleget, ugyanis amennyiben az elővásárlási jog jogosultja nem ismert, vagy azok nagy száma miatt nem lehetséges, elfogadható lehet a pályázati hirdeteményben történő felhívás, de jelen esetben nem erről van szó, mert az elővásárlási jogosultak személye az ingatlan-nyilvántartásból ismert volt, ezen személyek köre kis számú, és jól meghatározható volt. Ilyen esetben a felhívási kötelezettségnek közvetlen tájékoztatásban kell megvalósulnia. A jogosult a hirdeteményben előírt módon történő újabb bejelentése ezért szükségtelen és jogszerűtlen is lett volna. Utalt arra is, hogy korábban már bejelentette a felszámolónál az elővásárlási jogosultságát, az tehát a felszámoló előtt ismert volt. A felszámoló magatartása mindezek miatt - úgy vélte - sérti a rendeltetésszerű joggyakorlást, és a joggal való visszaélés tilalmába is ütközik.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint a felszámoló eljárása jogszerű volt, az adós vagyontárgyának nyilvános értékesítésére, a támadott szerződés aláírására a Cstv. 49. §-ában foglaltaknak megfelelően lefolytatott pályázati eljárást követően került sor. Hivatkozott a Cstv. 82. § (2) bekezdésére, mely szerint a törvény módosításainak alkalmazásáról szóló hatályba léptető rendelkezéseknél a felperes által hivatkozott 48. § (2) bekezdésénél nincs kiemelve, hogy ezt a folyamatban lévő, illetve már elrendelt eljárásokban is alkalmazni kellene. Ezért a fenti értelmezés alapján a hatálybalépés időpontjában folyamatban lévő eljárásokra a korábbi jogszabályokat, azaz a jelen értékesítési eljárásra az I. r. alperessel szembeni felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem benyújtásának időpontjában (2010. február 22-én) hatályos Cstv.-t kell alkalmazni, amely nem ír elő a felszámoló részére a felperes által hivatkozott értesítési kötelezettséget. Arra az esetre, ha a felperesnek a Cstv. 48. § (2) bekezdésével kapcsolatos álláspontja helytálló lenne, utalt arra, hogy az értékesítést a Cstv. 49. § (2) bekezdése értelmében a felszámolás közzétételének időpontjától számított 100 napon belül kell megkezdeni, melyből álláspontja szerint egyértelműen levezethető, hogy „az értékesítés megkezdése” szövegfordulat magát az értékesítési eljárás megkezdését jelenti, amit a felszámoló a közzététel napjától számított 100 napon belül köteles megkezdeni és nem pedig az egyes pályázatok, árverések stb. meghirdetését jelenti. Amennyiben a felszámoló értesítési kötelezettsége fennállt, akkor ennek felperes által sem vitatottan eleget tett a 2012. április 23-án kelt levelében. A Cstv. 49/C. § (3) bekezdésével kapcsolatban utalt a Cégek közlönyben közzétett tájékoztatásra, miszerint az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak jogosultságukat az ajánlat benyújtásának időpontjáig jelenthetik be. Felperes ennek nem tett eleget, elővásárlási jogát az irányadó jogszabályok szerint nem gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte az I. r. alperes javára 41.475 forint perköltség megfizetésére.

Határozatát azzal indokolta, hogy a Cstv. 2014. április 1-től hatályos 48. § (2) bekezdése értelmében a felszámoló az értékesítés megkezdéséről értesíti azokat a személyeket és szervezeteket, akik (amelyek) az adós értékesítésre kerülő vagyontárgyán közhiteles nyilvántartásba bejegyzett joggal, vagy az adós értékesítésre kerülő vagyontárgyára vonatkozóan elővásárlási joggal rendelkeznek. A 2012. március 1-től hatályos 49/C. § (3) bekezdése szerint a jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult a jogát a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felszólítására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi

szándékáról. Az elsőfokú bíróság idézte az 1997. augusztus 6. napjától hatályos 49. § (6) bekezdésében foglaltakat is, rögzítve, hogy a per során nem volt vitatott, miszerint a felperest a régi Ptk. 145. § (2) bekezdése szerinti, a tulajdonostársat a többi tulajdonostárssal szemben megillető elővásárlási jogra jogosult. Rögzítette, hogy a Cstv. 82. §-ának (2) - az 1993. évi LXXXI. törvény 43. §-ával módosított - bekezdése értelmében a törvény 50. §-ának (1) bekezdését, 52. §-ának (2), (5) bekezdéseit, 53., valamint 55. §-át a folyamatban lévő felszámolási eljárásokban is alkalmazni kell, egyébként a hatálybalépés időpontjában folyamatban lévő eljárásokra a korábbi jogszabályok az irányadók. E jogszabályi rendelkezés - miként arra a felperes helytállóan hivatkozott - a Cstv. és a korábbi, a felszámolási eljárásról szóló 1986. évi XI. tvr. (Ftvr.) között tesz különbséget, kizárólag arra vonatkozik, hogy a két jogszabály között melyiket kell alkalmazni az egyes eljárásokban. Ugyanakkor a felperes által a kereset jogalapjaként hivatkozott Cstv. 48. § (2) bekezdése, mint arra az I. r. alperes is helyesen hivatkozott, relevanciával nem bír, ugyanis a Cstv. 83-83/A. §-a, 83/D-E. §-a, 83/F-K. §-a tételesen felsorolja azon rendelkezéseket, amelyek az adott rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő felszámolási, vagy csődeljárásban alkalmazandók. Az első fokon eljáró bíróságnak utalt arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) III. fejezetének a szabályozási átmenet címet viselő 3. pontjában előírt 15. § (1) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezést - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik - a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint a megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni [a) és b) pont]. A Cstv. 83-83/A. §-a, 83/D-E. §-a, 83/F-K. §-a, a Jat. fenti, a fő szabálytól eltérést lehetővé tevő, a jogszabály eltérő rendelkezésének tekintendő. Ezzel szemben az I. r. alperes felszámolási eljárásának - mint a fő szabály szerinti releváns ténynek - a kezdő időpontja 2011. június 17., ezért a 48. § (2) bekezdése abban az esetben alkalmazandó, amennyiben ezen időpontban már hatályban volt, vagy a Cstv. külön rendelkezik a folyamatban lévő eljárásokban történő alkalmazhatóságáról. Mivel a 48. § (2) bekezdését a 2014. évi XV. törvény 73. §-ának (18) bekezdése iktatta be a Cstv.-be, a törvény 8. §-ának (4) bekezdése értelmében pedig 2014. április 1-jén lépett hatályba, a 83-83/A. §-a, 83/D-E. §-a, 83/F-K. §-a külön nem nevesíti, következésképpen az I. r. alperes felszámolási eljárása során nem alkalmazandó. Ezért az I. r. alperesi felszámolót nem terhelte az adós értékesítésre kerülő vagyontárgyára elővásárlási joggal rendelkező személyek és szervezetek értékesítés megkezdéséről történő (külön) értesítési kötelezettsége. Az elsőfokú bíróság utalt a keresetben hivatkozott 49/C. § (3) bekezdésével összefüggésben a Cstv. 83/A. § (5) bekezdésére, melynek értelmében a 49/C. §-t, a Cstv.-t módosító CXCVII. törvény (Módtv.) hatálybalépésekor már folyamatban lévő felszámolási eljárásokban már alkalmazni kell, amennyiben még nem kezdődött meg a vagyon értékesítése. A 49/C. §-t a 2011. évi CXCVII. törvény 48. §-a állapította meg, 2012. március 1. napjától hatályos. E jogszabályi rendelkezés alkalmazását kizáró peradat nem merült fel. A bíróság e körben utalt arra is, hogy a Cstv. rendelkezései és a kapcsolódó jogszabályok az egyes jogosultságok gyakorlásának elősegítése érdekében előírják a Céglőnyben történő közzétételt; a perben releváns 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése a nyilvános pályázati felhívás közzétételét kötelező jelleggel kizárólag ily módon írja elő, jogszabályi kötelezettségének pedig az I. r. alperes felszámolója eleget tett. A felszámoló további törvényi kötelezettsége kizárólag abban áll, hogy amennyiben az elővásárlási jogra jogosult jelentkezik, úgy a nyilvános értékesítésen vagy azt követően közli vele a véglegesen kialakult vételárat, így a jogosult annak ismeretében nyilatkozhat vételi szándékáról. A felszámoló vételárra vonatkozó közlési kötelezettségének tehát értelemszerűen előfeltétele a jogosult jelentkezése. A Céglőnyben közzétett 2014. augusztus 14-i felhívás tartalmazta, hogy a pályázatot legkésőbb a hirdetmény Céglőnyben való közzétételétől számított 15. napot követő első munkanap 12 óráig személyesen kell leadni a felszámoló címére, az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak pedig az ajánlat benyújtásának időpontjáig jelenthetik be a felszámolónak e jogukkal pedig a nyertes ajánlat ismeretében 8 napon belül élhetnek.

A rendelkezésre álló peradatok szerint a felperes a határidőn belül jogosultságát a felszámolónak nem jelentette be, a perben erre nem is hivatkozott, első jelentkezése 2014. szeptember 12-én a pályázati hirdetményben foglalt határidőn túl történt. Mindezekből a tényekből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felszámoló a jogszabályi kötelezettségeit nem sértette meg. A felperes által hivatkozott, a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 1:3. § (2) bekezdésében foglaltak kapcsán rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a felperes jogosultságát abban az esetben gyakorolhatta volna rendeltetésszerűen, ha a hirdetményi határidőn belül jelentkezik a felszámolónál. Mivel ezt a határidőt elmulasztotta, ezért az új Ptk. 1:4. § (2) bekezdésében foglalt elv alapján felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Az új Ptk. 6:89. §-ával összefüggésben megjegyezte, hogy a Cstv. 49. §-ának releváns rendelkezése a Ptk. fenti §-ához képest speciális szabály, ezért az alkalmazandó. A 6:232. § (1) bekezdése pedig deklarálja, hogy ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. Ezért az elsődleges kereseti kérelemként előterjesztett érvénytelenség, mint jogkövetkezmény a Cstv. 48. § (2) bekezdésére, valamint 49/C. § (3) bekezdésére alappal történő hivatkozás esetén sem lenne megállapítható. Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét a Pp. 24. § (2) bekezdésének alkalmazásával 650.000 forintban állapította meg, a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. Az I. r. alperes ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM r. 3. § (2) bekezdés a) pontjának alkalmazásával állapította meg 32.500 forint + áfa, összesen bruttó 41.275 forint összegben. Mivel a II. r. alperes a perben nyilatkozatot, védekezést nem terjesztett elő, ezért részére perköltséget az első fokon eljáró bíróságnak nem állapított meg. Utalt arra is, hogy a felperes az Itv. 81. § (1) bekezdésének g) pontja alapján a lerótt többlet illeték, mindösszesen 37.500 forint visszaigénylésére irányuló kérelmet terjeszthet elő az illetékes adóhatóságnál.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmének történő helyt adást kérte. Másodlagosan a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára kötelezését kérte, az I. és II. r. alperes perköltség viselésre kötelező rendelkezése mellett.

Úgy vélte, a bíróságnak tévesen értelmezte a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését, megsértve ezzel a Pp. 164. § (1) bekezdését és a 206. § (1) bekezdését a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével és téves következtetések levonásával. Idézte a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését, mely jogszabályhelyet álláspontja szerint úgy kellett volna értelmezni jelen ügyben, hogy mivel a felszámoló 2014. szeptember 12-én tudomást szerzett egy elővásárlásra jogosult vételi szándékáról, ezután őt tájékoztatnia kellett volna a véglegesen kialakult vételárról, és lehetőséget adni arra, hogy nyilatkozzon a vételi szándékáról, tekintve, hogy az adásvételi szerződés megkötésére csak 2014. szeptember 18. napján került sor. Felhívta a figyelmet arra, hogy 2014. szeptember 12. napján faxon, és 2014. szeptember 15. napján személyesen átadott írásbeli nyilatkozattal és számos telefonbeszélgetés során jelezte a felszámolónak az elővásárlási szándékát. E beadványaiban kérte, hogy mint elővásárlási jog gyakorlására jogosultat a felszámoló vegye nyilvántartásba és a felperes részére a nyertes ajánlatot a Cstv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint küldje meg, hogy az elővásárlási joga gyakorlásáról nyilatkozni tudjon. Tájékoztatást kért arról is, hogy a nyertes ajánlattevővel a szerződés megkötésére került-e. Úgy vélte, a felszámoló rosszhiszemű magatartását támasztja alá, hogy mindezekre csak 2014. szeptember 29-én kelt levelében reagált, amelyben annyit adott elő, hogy a felperes felé értesítési kötelezettsége nem állt fenn, de a már megkötött szerződésről, illetve a vételárról tájékoztatást nem adott. AFöldhivaltól 2014. október 2. napján beszerzett tulajdoni lap másolatából tudta meg, hogy a/2014. 09. 29. szám alatt a II. r. alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyként fel van tüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. Ezt követően nyújtott be keresetet az adásvételi szerződés érvénytelensége,

hatálytalansága iránt. Hangoztatta, a felszámolónak tudomása volt az elővásárlási jogosultságáról, hiszen a korábbi értékesítési eljárásban maga küldött értesítést a felperesnek, valamint az a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból is egyértelműen megállapítható, így a felszámoló előtt nyilvánvalóan ismert volt az elővásárlási jogosultsága. Hangoztatta a felszámoló jogszabálysértése nyilvánvaló, magatartásával a felperest rosszhiszeműen megfosztotta az elővásárlási joga gyakorlásának lehetőségétől. Utalt rá, hogy az elsőfokú eljárásban előadta, és becsatolta az azt alátámasztó bizonyítékát, hogy a felszámoló ugyanezen ingatlan korábbi értékesítési eljárása során közvetlenül is értesítette a felperest, mint elővásárlásra jogosultat az értékesítés megkezdéséről. Ezért maga is úgy tekintette, hogy így jár el jogszabályszerűen, amely ellentétben áll a jelen ügyben képviselt magatartásával. Kifejtette, hogy a felszámoló magatartása sérti a Ptk. 1:3. § (2) bekezdését, így rosszhiszemű és tisztességtelen az eljárása, másrészt rendeltetésellenes joggyakorlást jelent, ami a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése szerinti joggal való visszaélés tilalmába ütközik. Mindezeket az első fokon eljáró bíróságnak nem vette figyelembe, e hivatkozásaira csak úgy reagált, hogy azok relevanciával jelen ügyben nem bírnak, azt bizonyítékként nem vette figyelembe, a mellőzés indokát azonban nem adta. Hangoztatta azt is, hogy álláspontja szerint a Fővárosi Törvényszék ítéletében tévesen hivatkozott a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésére, mivel felperes magatartása nem felróható, hiszen még törvényi határidőben jelentette be vételi szándékát és igazolta teljesítési képességét is. Előadta azt is, véletlen egybeesés, hogy a felperes hitelező az I. r. alperes felszámolási eljárásában tulajdonostárs is egyben, de úgy vélte, teljesen életszerűtlen elvárás, hogy a jogosult tulajdonostárs a Cégléletről közzétett pályázatokat figyelje minden nap, így az abban közzétett határidő elmulasztása - álláspontja szerint - felperesnek nem felróható.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte, annak ténybeli és jogi indokai alapján.

A fellebbezés alapos.

A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság kértén feltárt tényállás alapján levont jogkövetkeztetésével a felperes elővásárlási jogának gyakorolhatósága tekintetében az alábbiakra figyelemmel.

A Cstv. 49. § (6) bekezdésében foglalt határidőn belül érkezett kereset érdemét tekintve az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felszámoló nem sértette meg jogszabályi kötelezettségeit, mivel a felperes a pályázati felhívásban meghatározott pályázati határidőben előzetesen nem jelentette be az elővásárlási szándékát, így e joga gyakorlására nem volt jogosult.

Az elsőfokú bíróság a jogszabályok rendelkezéseinek helytálló értelmezésével állapította meg, hogy az adott ügyben az I. r. alperes felszámolása során a Cstv. 48. § (2) bekezdésének 2014. április 1-től hatályos rendelkezését nem kell alkalmazni. A Cstv. alapján tehát a felszámoló nem volt köteles külön értesíteni felperest a kapott ajánlatról.

A felszámolónak azonban nem a fenti, módosított Cstv. rendelkezése alapján kellett volna értesítenie az elővásárlásra jogosult felperest a nyilvános értékesítésen kapott ajánlatról. A kialakult joggyakorlat értelmében ugyanis a felszámolónak az elővásárlásra jogosultakat külön, névre szólóan akkor nem szükséges értesítenie a kapott ajánlatról, ha a nyilvános pályázati felhívás tartalmazza a döntés nyilvános kihirdetésének helyét és időpontját, továbbá azt is, hogy az elővásárlásra jogosultak e jogukat kizárólag a nyilvános eredményhirdetésen gyakorolhatják. Ebben az esetben az értékesítés a beérkezett ajánlatok elbírálásával és a döntés nyilvános kihirdetésével lezárul. Amennyiben viszont a felszámoló nyilvános eredményhirdetést nem tart, speciális törvényi

rendelkezések hiányában az elővásárlásra jogosult a jogát az 1959. évi IV. törvény rendelkezései szerint gyakorolhatja. A pályázatok elbírálása előtt ilyenkor az elővásárlásra jogosultat előzetes nyilatkozattételre kötelezni nem lehet.

A Szegedi Ítéltábla a BDT 2005. évben 1164. számon közzétett döntésében - melyben foglalt állásponttal a Fővárosi Ítéltábla is egyetért - a Cstv. módosítás előtti szabályai alapján fejtette ki, hogy a Cstv. 49/C. § (2) bekezdése nem tartalmaz tételes jogi szabályt arra nézve, hogy az elővásárlásra jogosultnak a nyilvános értékesítésen való részvételét előzetes bejelentkezésnek kell megelőznie és csak ez esetben élhet elővásárlási jogával. Az ilyen pályázati felhívásnak törvényes alapja nincs. A csődtörvény rendelkezésének hiányában a jogosult az elővásárlási jog általános szabályai szerint gyakorolhatja az elővásárlási jogát, vagyis a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról, hiszen azt csak akkor tudja bejelenteni, ha a pályázat eredményét megismeri.

A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyait nyilvánosan, a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni, ami pályázat vagy árverés, meghatározott feltételek esetén kivételesen egyéb nyilvános mód lehet [Cstv. 49. § (1) bek.] A törvény alkalmazása árverés esetén nem vet fel értelmezési problémát: a licitáláson kötelezően résztvevő elővásárlásra jogosult a legmagasabb vételi ajánlat után nyomban nyilatkozik vételi szándékáról. Pályázati értékesítés során azonban a pályázatok felbontásakor még nem ismert, hogy melyik a „nyertes” ajánlat, amiről az elővásárlásra jogosultnak nyilatkoznia kellene. A pályázatok felbontását követően ugyanis a felszámoló előbb értékeli azokat, és csak ezt követően hozza meg döntését. Az elővásárlásra jogosult a pályázaton, mint „nyilvános értékesítésen” akkor gyakorolhatja e jogát, ha az eredményhirdetés is nyilvánosan történik, és ennek előre kitűzött időpontjáról akár a Cégléletről történt közzétételből értesül, akár egyéb más módon kap értesítést. Nyilvános eredményhirdetés nélkül viszont - amelynek megtartását a Cstv. kötelezően nem írja elő - különös (speciális) törvényi rendelkezések hiányában az elővásárlásra jogosult a jogát a Ptk. rendelkezései szerint gyakorolhatja.

A (rég) Ptk. 373. § (1) bekezdése értelmében, ha az elővásárlási joggal terhelt dolgot a tulajdonos el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. A (2) bekezdés szerint, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Az elővásárlásra jogosultnak tehát csak a (teljes) vételi ajánlat ismeretében kell nyilatkoznia joga gyakorlásáról. Előzetes nyilatkozattételre kötelezni sem lehet, hiszen olyan kérdésben kellene nyilatkozatot tennie, amelynek nincsenek meg a jogi-tartalmai feltételei. Ezért szükségtelen, és az elővásárlási jog intézményével nincs összhangban a joggyakorlási szándék előzetes bejelentésére való felhívás, mivel - a szándéknyilatkozat - elmulasztása joglemondásként nem értékelhető, jogvesztéssel nem jár, jogi relevanciája nincs. Azonos álláspontot fejtett ki a Legfelsőbb Bíróság a Gf.IV.30.210/2009/6. a Gf.IV. 20.206/5. számú ítéleteiben is.

A szerződéskötéskor már hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 6:222. § (1) bekezdése szintén akként rendelkezik, hogy ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Ha pedig az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. (6:222. § (4) bekezdés)

A kialakult - és az új Ptk. rendelkezései mellett is helytálló - következetes joggyakorlat alapján tehát a felszámoló előírhatja ugyan a pályázati felhívásban az elővásárlásra jogosultnak az előzetes

nyilatkozattételt, ennek azonban jogi relevanciája azért nincsen, mert nem jelent jogvesztést, ha ugyanis a pályázati felhívásban nem közli az eredményhirdetés időpontját is, úgy az értékesítés nyilvánossága nem biztosított. Ilyen esetben a felszámoló akkor jár el helyesen, ha közli a pályázat során elfogadott ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal annak érdekében, hogy ők a jogukat gyakorolni tudják.

Az adott ügyben a felszámoló nyilvános bontást, illetve eredményhirdetést nem tartott, és bár nem vitásan már az értékesítést megelőzően tudomással bírt a felperes elővásárlási szándékáról, azonban - elfoglalt téves jogi álláspontja folytán - nem értesítette a kapott ajánlatról. Felperes ugyanakkor a 2014. szeptember 12-i levelében már ezt megelőzően bejelentette az elővásárlási szándékát és sérelmezte, hogy nem értesítették sem az értékesítés megtörténtéről, sem a véglegesen kialakult vételárról. A felszámoló a levelet 2014. szeptember 16-án személyesen is átvette, a kapott ajánlatot azonban a felperessel nem közölte, és 2014. szeptember 18-án a pályázóval kötötte meg a szerződést, megsértve ezzel a felperes elővásárlási jogát. Mivel a felszámoló az értékesítés során nem hozta a felperest olyan helyzetbe, hogy az elővásárlási jogát gyakorolhatta volna - annak ellenére, hogy a vételi szándékát a felperes a szerződés megkötése előtt már kifejezetten a tudomására hozta - a felszámoló nem köthette volna meg a II. r. alperessel az adásvételi szerződést a felperes nyilatkozatának hiányában.

A felperes elsődlegesen az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. A szerződéskötéskor már hatályos új Ptk. 6:223. §-a kifejezetten kimondja, hogy ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötéstől számított három év elteltével nem érvényesítheti. A jogszabály tehát az elővásárlási jog megsértéséhez jogkövetkezményként nem az érvénytelenséget, hanem kifejezetten az elővásárlási jog jogosultjával szembeni relatív hatálytalanságot kapcsolja. Az alperesek szerződése tehát a kifejtettek értelmében a felperesekkel szemben hatálytalan.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, megállapította az alperesek között létrejött szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát és létrehozta a felperes és az I. alperes között a szerződést.

A II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése azonban megtörtént. Mivel az alperesek adásvételi szerződése érvényes volt, és a felperesek csupán a szerződés velük szemben való hatálytalanságának megállapítását és nem érvénytelenné nyilvánítását kérték, a II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is érvényesen történt. Ezért nem a II. rendű alperes tulajdonjoga törlésének, hanem a felperes tulajdonjogának a II. rendű alperessel szembeni bejegyzését rendelte el az ítéltábla, a II. rendű alperest pedig ennek türése kötelezte.

A másodfokú bíróság a pereszes alpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes részére egyetemlegesen összesen 91.000 forint első- és másodfokú eljárási illetékből (Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja és a 46. § (1) bekezdése), valamint 48.750 forint + áfa első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítéltábla a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, továbbá a 4/A. § (1) bekezdésében foglaltak szerint állapította meg. A felperes az általa tévesen lerótt 37.500 forint többletilletéket az Itv. 81. § (1) bekezdés g) pontja alapján visszaigényelheti. Az

Itv. 79. § (4) bekezdése alapján az illeték visszatérítésére az adózás rendjéről szóló törvény (2003. évi XCII. törvény) adó-visszatérítésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Budapest, 2015. szeptember 30.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
előadó bíró

. Czifra Veronika s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző