

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselő** által képviselt Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata (felperes címe) felperesnek a

I. r. alperes felszámolója megbízásából eljáró a **I. r. alperesi képviselő** képviselt **I. r. alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű alperes és

a **II. r. alperesi képviselő** által képviselt **II. r. alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen,

- szerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt - indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. február 3. napján kelt 30.G.44.764/2015/8. számú ítélet ellen a felperes részéről 9. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán - a 2016. június 1-jén tartott nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a megállapítja, hogy a ..., belterület ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ... m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az I. rendű és II. rendű alperes között 2014. október 9-én kelt adásvételi szerződés érvénytelen.

Az érvénytelenség jogkövetkezményének levonására előterjesztett kereset tárgyában az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasítja.

Kötelezi az I. és II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint elsőfokú eljárási illetéket és 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket; valamint

az I. és II. rendű alperes egyetemlegesen fizessen meg 15 napon belül a felperes részére 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint első és másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Határozatát azzal indokolta, hogy a felperes az I. rendű alperes 2013. május 7-ei kezdő időpontú felszámolásában hitelező, aki hitelezői igénybejelentését azzal indokolta: a perbeli hrsz. alatt felvett, természetben a ..., ... szám alatt található ingatlant értékesítette az I. rendű alperes részére 2009 esztendőben azzal a kitéttel, hogy - kerületi lakosok érdekét is szolgáló - építési beruházást hajtson végre. Az ingatlanon a felépítmény nem készült el, ezért a felperes 2012. június 29-én elállt a szerződéstől, arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette és ennek következtében kár érte.

A felperes az ingatlan tulajdonjogának visszaszerzése, az eredeti állapot helyreállítása érdekében pert indított a Fővárosi Törvényszék előtt 10.G.40.711/2014 szám alatt. A Fővárosi Törvényszék 10.G.40.711/2014/40. számú, a keresetet elutasító ítélete a Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.355/2015/15-I. számú ítéletével 2015. október 1. napján jogerőre emelkedett.

A felszámoló 2014. augusztus 21-én pályázatot hirdetett a perbeli ingatlan értékesítésére, az ingatlan becsértékét nettó 571.430.000 Ft összegben, az ajánlati biztosítékot 17.342.900 Ft összegben határozta meg. A felperes 400.001.000 Ft, a II. rendű alperes pedig 460.000.000 Ft összegű vételi ajánlatot tett. A felszámoló a II. rendű alperes pályázatát fogadta el.

A felperes kérte, hogy a felszámoló biztosítsa részére a II. rendű alperes ajánlatának megismerését: Sérelmezte, hogy a pályázatok bontásáról készült közjegyzői okirat mellékleteként feltüntetett részletes ajánlatot nem kapta kézhez, a felszámoló pedig üzleti titokra hivatkozva tagadta meg a II. rendű alperes ajánlatának megismerését.

2014. október 9-én az I. rendű alperes és II. rendű alperes adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlan vonatkozásában. A szerződésben rögzítésre került, hogy a vevő tudomással bír az ingatlannal kapcsolatos perről és a vevő az ingatlan tulajdonjogát a polgári per kimenetelétől függően szerzi meg, vagyis a felperes tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő visszajegyzését a felek a szerződés bontó feltételének tekintik. A felek a vételárát 460.000.000 Ft + Áfa összegben határozták meg, megállapodtak, hogy az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és hozzájárul, hogy a vevő javára a teljes ingatlan tekintetében a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye feljegyzésre kerüljön.

A jelen perben a felperes 2014. november 6-án előterjesztett keresetében kérte állapítsa meg a bíróság az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján és intézkedjen az eredeti állapot helyreállítása iránt. Előadta, hogy a felszámoló szabálytalanul tagadta meg a nyertes ajánlat és a szerződés megismerését.

Arra hivatkozott, hogy a felszámoló megsértette a Cstv. 49. § (1) bekezdésében foglalt nyilvánosság követelményét, ez pedig azt a feltételezést erősíti meg, hogy a pályázati felhívás és a II. rendű alperes ajánlata eltér egymástól és a szerződésben nem a pályázati felhívásnak megfelelő feltételek kerültek. Amennyiben a II. rendű alperes ajánlata nem felelt meg a pályázati kiírásnak, az értékesítési eljárás érvénytelen. Utalt a Kúria K-H-GJ-2011-70. számú határozatára, mely szerint az értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés nemcsak az értékesítés formai betartásának kötelezettségét foglalja magában, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartani, a részletszabályokat is.

A felperes 2015. január 22-én előterjesztett 8. sorszámú beadványában - a nyertes ajánlat és a szerződés ismeretében - keresete további megalapozásául előadta:

A II. rendű alperes fedezetigazolása nem felel meg a pályázati kiírásnak, mert az ügyvédi letéti szerződés a letét jogosultját nem jelöli meg; nem tartalmazza a letétből való kiadás feltételeit; az igazolás nem határozza meg, hogy mely adásvételi szerződésre vonatkozik, abban kik a felek és valóban az alperesek közötti szerződés biztosítékául szolgál-e a letét; nem került igazolásra, hogy valóban rendelkezésre áll az igazolásban hivatkozott összeg, mert a II. rendű alperes nem csatolta sem az átutalási, sem a letéti számla igazolást.

A pályázati kiírás az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belüli vételár fizetésről szól, ezzel szemben a kétnyelvű letéti szerződés úgy rendelkezik, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül elegendő bemutatni az ügyvédi letéti szerződés meglétét és az igazolás szerinti pénzüsszeg ügyvédi letétbe történő elhelyezését; az adásvételi szerződés szerint pedig a vételár megfizetését csak a perfeljegyző határozat jogerős törlésétől számított 30 napon belül kell teljesítenie II. rendű alperesnek.

A felperes hangsúlyozta, hogy II. rendű alperes pályázata nem felelt meg a pályázati feltételeknek, az általa ajánlott vételár összegszerűen ugyan magasabb volt, de egyéb feltételeknek megfelelés hiányában a pályázat érvénytelen volt; a felszámoló megszegte a Cstv. 49/A. § (4) bekezdésének rendelkezéseit és ez az adásvételi szerződés érvénytelenségét eredményezi.

A felperes e beadványában is előadta azt, hogy a keresetindításra nyitva álló határidőig nem volt

lehetősége megismerni valamennyi releváns iratot, mert a felszámoló nem biztosította részére a II. rendű alperes ajánlatának és az adásvételi szerződésnek a megismerését, csak a felszámolási eljárásban, a felszámoló ellen indított kifogásolási eljárásban, a bíróság felhívására tette lehetővé e dokumentumok megismerését, ezért nem tudta előadni e tényeket a keresetlevelében. Sérelmezte, hogy az alperesek az iratok visszatartásával azt akarták elérni, hogy kifusson a jogvesztő perindítási határidőből.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte előadva, hogy a felszámoló jogszerűen járt el az értékesítés során: a pályázatban írt pertől függő hatállyal értékesítette II. rendű alperes részére az ingatlant. Hivatkozott a Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.499/2011/7. számú ítéletére, mely szerint ha a pályázati eljárás szabályait a felszámoló betartotta, a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján a pályázati eljárás eredményeként megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítására nem kerülhet sor.

A felperes 2015. január 22-ei beadványával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az a perben nem vehető figyelembe, mert a Cstv. 49. § (5) bekezdésében rögzített 30 napos jogvesztő perindítási határidő leteltét követően került előterjesztésre, és olyan új tényeket tartalmazott, amit a keresetlevelben nem is említett a felperes. Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.092/2013/5. számú ítéletére, mely szerint a keresetindítási határidőhöz képest további jogcímek tekintetében a keresetmódosításra is irányadó perindítási határidő lejártát követően előterjesztett keresetmódosítás elkészt.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a perbeli pályázattal összefüggésben minden garanciális hitelezői érdekeket védő előírás betartásra került, így a szerződés érvényesen létrejött. A felperes 2015. január 22-ei beadványa szerinte is elkészt, ezért az abban előadottak a jelen perben nem vizsgálhatók.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak találta.

Elsődlegesen megállapította, hogy a 2015. január 22-én előterjesztett 8. számú beadványt nem lehet figyelembe venni a kereset érdemi elbírálása során, mert nincs mód arra, hogy a jogvesztő perindítási határidő leteltét követően a felperes megváltoztassa a kereset alapját képező tényállást. Utalt arra, hogy megilleti a felperest a Cstv. 54. §-a alapján a jogellenes felszámolási magatartásból fakadó igényérvényesítési jogosultság; valamint a felperesnek a per során módja volt nem jogvesztő határidőhöz kötött jogalapra helyeznie a keresetét.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes keresetét a Cstv. 49. § (5) bekezdésére és a 49/A. § (2)-(4) bekezdésében foglaltakra alapította. Az adott ügyben a pályázat megismerése, a közjegyzői okirat és a felszámoló által felvett jegyzőkönyv felperes általi átvétele nem volt vitatott, a felperes csupán azt állította, hogy a pályázatokat is tartalmazó mellékleteket nem bocsátották rendelkezésére, azokat nem ismerhette meg. E körben az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy mennyiben eredményezte a Cstv. 49/A. § (3) bekezdésének sérelmét az a tény, hogy a felszámoló nem adta át ezen iratokat a felperes részére. Megállapította, hogy a Cstv. 49/A. § (2) bekezdése az értékesítési eljárás átláthatóságát célozza. A felszámolónak nem volt olyan kötelezettsége, hogy biztosítsa a pályázóknak a másik pályázó ajánlatának részletes megismerését, mindez nem ütközik a Cstv. 49. § (1) bekezdése szerinti nyilvános értékesítés rendelkezéseibe.

A Cstv. két külön jegyzőkönyv felvételét írja elő, az egyiket az ajánlatok bontásáról kell készíteni közjegyző jelenlétében, a másik jegyzőkönyv pedig a felszámoló által készített értékelést tartalmazza. Az adott ügyben a pályázatok bontása közjegyző jelenlétében történt, aki a jegyzőkönyvben rögzítette a beérkezett ajánlatokat, valamint azt is, hogy a pályázatok a kiírásnak megfelelően kerültek benyújtásra; a felszámoló által készített értékelési jegyzőkönyv szerint a legmagasabb ajánlattevő pályázatát fogadta el. A jegyzőkönyvek ily módon megfelelnek a Cstv. 49/A. § (2) bekezdésében írtaknak.

A pertől függő tulajdonszerzés tekintetében kifejtett felperesi aggályok az elsőfokú bíróság szerint alaptalanok, mert a pályázati hirdetmény tartalmazta az ingatlan terhei körében a perfeljegyzés tényét; a II. rendű alperes ajánlata a megkötendő szerződés hatályba lépésének feltételeként ismerte el a perfeljegyzés törlését; a szerződés pedig rögzítette a pertől függő hatállyal történő tulajdonszerzést és azt is, hogy felperes tulajdonjogának visszajegyzése bontó feltétel. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ajánlati nyilatkozat és a szerződéses kikötés megfelelően tartalmazza a pertől függő tulajdonszerzés tényének kikötését és elfogadását.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, és kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelmének helyt adást, és az alpereseket első- és másodfokú perköltségben marasztalni.

Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság tévesen mellőzte a 2015. január 22-ei beadványában írtak vizsgálatát. Hangsúlyozta, hogy ezen előkészítő irata a felperesi kereset jogalapjának és ténybeli alapjának változatlansága mellett került előterjesztésre, csupán az I. rendű alperes által jogszerűtlenül visszatartott információk előadására került sor, miután a felperes ezeket megismerte. Hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes csupán a felszámolási kifogása alapján indult eljárásban a bíróság felhívására tette lehetővé részére a kért dokumentumok megismerését. Előadta, hogy a felszámolói önkénynek engedne teret, ha a bíróság a felszámoló szabálytalan eljárása miatt visszatartott információkat nem vizsgálná.

Álláspontja szerint a kúriai ítélet a jogvesztő határidő tekintetében a kereset alapjául szolgáló tényállás és jogalap megváltoztatását zárja ki, azonban jelen perben sem a jogalap, sem a tényállás megváltoztatására nem került sor.

Kiemelte, hogy a pályázati felhívás pertől függő hatályú tulajdonszerzési kikötése többféleképpen értelmezhető: A II. rendű alperes ajánlata szerint az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele volt a perfeljegyző határozat földhivatal általi jogerős törlése. A felperes álláspontja szerint a pertől függő hatályú tulajdonszerzés azt jelenti, hogy az abból eredő kockázattal szerzi meg az ingatlant a vevő, miután megkötötte a szerződést és kifizette a vételárat. Egészen más dolog a teherrel együtt megszerezni egy ingatlant és vállalni az ebből eredő kockázatot, mintha valaki nem vállalja azt. A pertől függő hatállyal történő tulajdonszerzés nem azonos azzal, hogy a perfeljegyzés jogerős törlése esetén lép hatályba a szerződés. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást a pertől függő hatállyal történő tulajdonszerzés kérdésében.

Kiemelte, a pályázati kiírás tartalmazta, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell a vételárat megfizetni. Ezzel szemben az alperesek által kötött szerződés nem felel meg ennek, ily módon a II. rendű alperes valójában nem a pertől függő hatállyal, az ebből eredő kockázatokat vállalva szerezte meg a perbeli ingatlant.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú határozat helybenhagyását kérték. Mindketten hangsúlyozták, hogy a felperes 2015. január 22-i beadványa a keresetlevél hiányait kívánta pótolni, a jogvesztő perindítási határidőn túl érkezett, nem lehet figyelembe venni.

Az I. r. alperes kiemelte, hogy a II. r. alperes pályázata és az adásvételi szerződés is részletesen tartalmazta a perfeljegyzés tényét és a felek arra vonatkozó egyértelmű nyilatkozatát, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát az azt érintő per kimenetelétől függően szerzi meg. Kiemelte, hogy a II. r. alperes vételi ajánlata 60.000.000 Ft-tal magasabb volt, mint a felperesé, ezen túlmenően az ingatlan tulajdoni lapján feljegyzett perindítás a felperes által mesterségesen előidézett körülmény, mivel a feljegyzett pert a felperes indította.

Az I. r. alperes a bánatpénz letétkénti kezelését valószínűsítette.

A II. r. alperes előadta, hogy a perfeljegyzés célja, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga a per feljegyzését követően bejegyzett terhektől mentesen megszerezhető legyen a pernyertes felperes

számára. Álláspontja szerint a perfeljegyzéssel terhelt ingatlan pályázati úton történő megvásárlása kapcsán éppen a felperesnek nem volt semmi kockázatni valója, hiszen ha a feljegyzett perben nyer, ennek folytán megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, ha viszont valamilyen okból elveszti a feljegyzett pert, akkor is megszerezhetette volna az ingatlant a pályázati eljárásban.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapította meg:

A Céglőny 2014. augusztus 21-ei számának második kötetében a felszámoló nyilvános pályázatot hirdetett a perbeli ingatlan értékesítése céljából. A pályázati kiírásban rögzítésre került, hogy az „ingatlanon perfeljegyzés található, a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot.”

A pályázat alapfeltételei 7 pontban voltak felsorolva: a 3. pont 4. francia bekezdése értelmében a pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, a 30 napon belüli fizetőképesség igazolása banki vagy egyéb okirattal (banki fedezetigazolás kizárólagos felhasználással, célnevesített hitelígervény, vagy letétkezelő ügyvéd által igazolt ügyvédi letét kizárólagos hozzáféréssel); az 5. francia bekezdése értelmében a pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó vállalását, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a vételárat az elkülönített fedezeti összegből megfizeti.

A 7. pontot követő bekezdésben hét francia bekezdésben rögzítésre került, hogy milyen feltételek esetén érvénytelen a pályázat. A harmadik francia bekezdés szerint az a pályázat érvénytelen, amely nem felel meg a pályázati kiírás alapfeltételeiben foglaltaknak.

A II. r. alperes 2014. szeptember 4. keltű vételi ajánlata - többek között - az alábbiakat tartalmazta:

„Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a tulajdoni lapon 132.196/2/2012/12.11.19 sorszámú perfeljegyző határozatot a földhivatal jogerősen törölje. A teljes vételár kifizetése az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül az elkülönített fedezeti összegből banki átutalással”.

A II. r. alperes által ajánlatához csatolt „ügyvéd által kiállított letéti igazolás” 2014. szeptember 5-ei keltezésű, e szerint a II. r. alperes 2014. szeptember 5-én 2.400.000 EUR összeget ügyvédi letétbe helyezett Dalia A. T. Al Ramahi jordániai ügyvédnél a vételár kifizetése céljából. Az ügyfél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a letéti összeg erejéig kizárólagos hozzáféréssel a vételár fedezetére az eladó felhasználja az adásvételi szerződésnek megfelelően.

Az I. r. alperes felszámolója nem készített „értékelési jegyzőkönyv”-et, hanem a felperes részére megküldött levelét tekintette „értékelési jegyzőkönyv”-nek, melyben rögzítette, hogy a felperes által benyújtott ajánlat 400.001.000 Ft, a II. r. alperes által benyújtott vételi ajánlat 460.000.000 Ft és a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázat ajánlatát fogadta el, vele kívánja az adásvételi szerződést megkötni.

A perbeni ingatlan tulajdonlapjának III. rész 12. pontja 2012. november 19-én rögzítette a felperes által indított per feljegyzését.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén 15. pont alatt került feltüntetésre a 2014. október 14-én érkezett „tulajdonjog-fenntartással történt eladás a per kimenetelétől függő hatállyal” a II. r. alperes javára.

Az alperesek 2014. október 9-én kötöttek adásvételi szerződést a perbeli ingatlan tekintetében .

A szerződés 8. pontjában rögzítésre került, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát érintő pert indított a Fővárosi Törvényszék előtt 15.G.41.925/2012. szám alatt. „E szerződés teljesedésbe menése a fenti per kimenetelétől függ.” Amennyiben a per eredményeként a felperes tulajdonjogát visszajegyzik, ezt a felek e szerződés bontó feltételének tekintik.

A felek a vételár kiegyenlítéséről a 13. pontban rendelkeztek, megállapítva, hogy 17.342.900 Ft

bánatpénz vételár előlegként a vételárba beszámít. A fennmaradó 442.657.100 Ft vételár-hátralékot a vevő külföldi ügyvédi irodánál letétbe helyezte és vállalta, hogy az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül egy két nyelven megszövegezett ügyvédi letéti szerződést ad át az eladó részére. Megállapodtak, hogy a letétbe helyezett hátralékos vételár összeget a szerződés 8. pontjában megjelölt peres eljárás jogerős befejezését követő 30 napon belül köteles megfizetni a vevő.

A 14. pontban az I. r. alperes hozzájárult, hogy a vevő II. rendű alperes javára a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét feljegyezzék.

Az I. rendű alperes csatolta a 2014. november 3-án kelt kétnyelvű ügyvédi letéti szerződést, melynek második pontja szerint 1.500.000 EUR vételár-hátralékot helyezett letétbe II. rendű alperes az ügyvédnél.

A felperes keresetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján és az eredeti állapot helyreállítását. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperestől, illetve a közjegyzőtől a pályázattal kapcsolatos teljes körű iratanyagot nem kapta meg, nem ismeri a II. rendű alperes ajánlatát, annak ellenére, hogy mind az I. rendű alperestől, mind a közjegyzőtől kérte ezt. Az I. rendű alperes üzleti titokra hivatkozva tagadta meg az ajánlat megismerését, a közjegyző pedig kizárólag a jegyzőkönyvet adta át részére, annak mellékleteként feltüntetett II. rendű alperesi vételi ajánlatot nem. Előadta, hogy a felszámoló az adásvételi szerződés megismerésétől elzárta.

A felperes 2015. január 22-én érkezett előkészítő iratában keresetét fenntartva kérte az eredeti állapot helyreállítása körében az adásvételi szerződéssel összefüggésben a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének törlését és ennek átvezetése érdekében a földhivatal megkeresését, az alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Csatolta a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban volt, az I. rendű felperes felszámolási eljárásában indított 3.Fpkh.01-14-000484 számú kifogásolási eljárásban 2014. december 8-án kelt 8. számú végzést, melyben a bíróság felhívta a felszámolót, hogy a 2014. szeptember 10-én kelt közjegyzői okiratban foglalt jegyzőkönyv két mellékletét küldje meg a bíróság és a hitelező (jelen per felperese) részére, biztosítson lehetőséget a hitelezőnek a felszámolónál tárolt eredeti iratokkal történő összevetésre. Előadta, hogy csak a kifogásolási eljárás során jutott számos olyan információhoz, melyet jelen beadványához csatolt.

Fenntartotta a korábban előadottakat, mely szerint a pertől függő tulajdonszerzés, az ennek megfelelő pályázati kiírás és az e feltételt elfogadó pályázati anyag megléte ennek teljes biztonsággal való ellenőrizhetősége és szabályossága az egész eljárás érvényességét meghatározza.

Kiemelte, hogy a pályázati felhívás lényeges és alapvető értékesítési feltételeitől jelentősen eltér a II. r. alperes ajánlata, és az alperesek között létrejött adásvételi szerződés, és ezen túlmenően a II. r. alperes nem a pályázatnak megfelelő ajánlati biztosítékot nyújtott. Véleménye szerint a felszámolónak érvénytelennek kellett volna nyilvánítania a II. r. alperes pályázatát. A II. r. alperes ajánlata összecszerűen magasabb volt ugyan, de nem a nyilvános pályázat alapján került meghatározásra, így nem tekinthető a forgalomban elérhető legmagasabb árnak.

Álláspontját részletezve kifejtette, hogy a II. r. alperes ajánlata nem tartalmazta a pertől függő hatályú tulajdonszerzés elfogadását; az ajánlatot forintban tette meg, azonban a letéti igazolásban euróban kívánta igazolni a vételár-fedezet meglétét; az ügyvédi letét nem felel meg a letéti szerződés alapfeltételeinek, mert az igazolás nem tünteti fel a letét jogosultját, a letétből való kiadás feltételeit, ez az igazolás önmagában alkalmatlan annak megállapítására, hogy az igazolásban hivatkozott összeg valóban rendelkezésre áll-e Jordániában, mert nem került csatoltásra sem az átutalási, sem a letéti számla igazolás.

Az alperesek másodfokú tárgyaláson tett egybehangzó nyilatkozata szerint a perbeli ingatlan vételára a tárgyalás napjáig sem került kifizetésre, mert az alperesek jelen per megindítását követően

az adásvételi szerződést kiegészítették azzal, hogy csak e per jogerős befejezését követően köteles a vételár megfizetésére a II. rendű alperes.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezés kapcsán az alábbi kérdésekben kellett állást foglalnia:

1. A Cstv. 49. §-ban írt nyilvános értékesítés során a felszámoló köteles-e ismertetni a nyertes ajánlatot a többi ajánlattevővel?
2. A felszámoló köteles-e megteremteni, illetve megkövetelni a pályázati kiírás, a vételi ajánlat és az adásvételi szerződés összhangját?

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (1) bekezdése értelmében a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb áron, pályázat vagy árverés keretében. Az (5) bekezdés úgy rendelkezik, hogy 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 keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletszabályokról szóló 225/2000.(XII.19.) Kormányrendeletet módosító 237/2009.(X.20.) Kormány rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében a pályáztatás során biztosítani kell a pályázók esélyegyenlőségét.

A bírói gyakorlat következetes a tekintetben, hogy a jogvesztő határidőt követően a jogalap, a kereset alapjául szolgáló tényállás nem változtatható meg (Kúria Pfv.X.20.783/2012/11. számú eseti döntés). A Kúria a K-H-GJ-2012-70. számú eseti döntésében úgy foglalt állást, hogy akkor is megtámadható a szerződés, ha bármelyik értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére került sor.

I.

Jelen ügyben a felperes a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte keresetlevelében is, és a 8. számú, 2015. január 22-én érkezett előkészítő iratában is. A felperes keresetlevelében keresetét alátámasztó tényállást részben feltételezésekre alapította, nem tudta teljes körűen bizonyítékkal alátámasztani, mert az I. r. alperes felszámolója jogellenesen elzárta azon információktól, melyek az adásvételi szerződés megtámadásához szükségesek: a felszámoló csak az I. r. alperes felszámolásában megindított kifogásolási eljárásban a bíróság felhívására biztosította a felperes részére a II. r. alperes ajánlatának megtekintését és az adásvételi szerződést.

Ily módon az I. r. alperes felszámolója jogsértő magatartása következtében került a felperes olyan helyzetbe, hogy keresetlevelében nem tudta teljesen pontosan megjelölni a kereset alapjául szolgáló tényállást és a 2015. január 22-ei beadványban volt kénytelen az előadását pontosítani, okiratokkal alátámasztani.

Ekkor előterjesztett eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelme sem teljes körű, mert csupán a tulajdonjog fenntartásával történő eladás ténye feljegyzésének törlését kérte annak ismeretében, hogy a megtámadott adásvételi szerződés értelmében vételárelőleget fizetett a II. r. alperes a bánatpénz beszámításával.

Ezért a 8. sorszámú beadvány nem tekinthető keresetmódosításnak, mert a kereset csak az eredeti állapot helyreállítása körében került kiegészítésre, melyre a felperes a bírói gyakorlat értelmében

köteles volt. Nem tekinthető tényállás változtatásnak sem, mert csupán olyan új bizonyíték előterjesztésére került sor, melyet az alpresek által sem vitatottan a felszámoló jogsértő előadása miatt nem tudott előterjeszteni a felperes a keresetlevelében.

Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a Cstv. 49/A. § (2) bekezdésében foglalt előírás az eljárás átláthatóságának megőrzését célozza. Az átláthatóság körében a felszámoló köteles biztosítani a nem nyertes pályázó részére a nyertes ajánlat megismerését, ahogyan ezt a gondosan eljáró felszámolók akár az ajánlat megküldésével is biztosítják.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla döntése során figyelembe vette a felperes 8. sorszámu 2015. január 22-én előterjesztett előkészítő iratában írtakat, az ahhoz mellékelt dokumentumokat is.

II.

A felszámoló feladata, hogy a nyilvános értékesítés teljes folyamatát, minden intézkedését az átláthatóság, esélyegyenlőség, tisztességes eljárás elvének figyelembevételével tegye meg, ennek megfelelően járjon el.

A pályázati értékesítési mód egységes egészként értékelendő.

Jelen ügyben a pályázati felhívás azon alapfeltétele, hogy „a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot” csak azzal a másik alapfeltétellel együtt értelmezendő, hogy az „adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a vételárat az elkülönített (fedezeti) összegből megfizeti”. Az együttes értelmezés kétséget kizáróan azt jelenti, hogy a vevő a feljegyzett per eredményekénti szerződés érvénytelenné nyilvánítása esetére vállalja azt a kockázatot, hogy a felszámolás alatt álló eladó nem tudja visszafizetni részére a vételárat, mert abból a felszámolás szabályai szerint a hitelezők követelését kell kielégíteni, és nem marad vagyona a vételár visszafizetésére.

Azonban a II. r. alperes ezt a kockázatot nem vállalta, mert vételi ajánlatában a perfeljegyzés törlését követő hatálybalépési feltételt szabott. A pályázati kiírástól eltérő vételi ajánlat a pályázati kiírás szerint a pályázat érvénytelenségét eredményezi.

A gondosan kimunkált, megfelelően alátámasztott ajánlatnak a vételár fedezet rendelkezésre állását ellenőrizhető módon igazolnia kellett volna. Az ügyvédi letéti fedezetigazolás kikötés nem tartalmazta az ellenőrizhetőség feltételeit. A magyar jogi személy II. r. alperes olyan letéti igazolást csatolt, mely szerint jordániai ügyvédnél került letétbe helyezésre a vételár. A II. r. alperes nem igazolta, hogy a letétet elfogadó ügyvéd a jordániai ügyvédi kamaránál bejegyzett ügyvéd (a fénymásolt ügyvédi igazolvány erre nem alkalmas) és ezen igazolás felülhitelesítésére sem került sor, a letéti szerződéshez nem került csatolásra a letétet kezelő bank igazolása, hogy a letét banknál történő elhelyezése megtörtént, és a bank milyen feltételekkel fizeti ki a jogosult részére.

A fentiek szerint a jelen ügyben csatolt ügyvédi letét nem alkalmas annak kétségtelen igazolására, hogy az ingatlan vételára az I. r. alperes rendelkezésére kifizethető.

A fentiek alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a pályázati kiírás és az ajánlat nem felel meg egymásnak a vételár megfizetése tekintetében sem. A felszámoló azonban a pályázat értékelése során csak a vételár-ajánlatok összegét vetette össze, a pályázati kiírásnak nem megfelelő, az ajánlatot érvénytelenné tevő kikötéseket figyelmen kívül hagyta.

A pályázati kiírás értelmében az I. r. alperes felszámolójának a II. r. alperes vételi ajánlatát érvénytelenné kellett volna nyilvánítani a pertől függő hatályú tulajdonszerzési kikötés miatt; az adásvételi szerződés hatályba lépésével kapcsolatos feltétel miatt; az eltérő vételár megfizetési

határidő miatt, valamint az ügyvédi letét hiányai miatt.

Azonban a felszámoló a II. r. alperes vételi ajánlatát nyertesnek minősítette és adásvételi szerződést kötött vele. Az adásvételi szerződést az alperesek a II. r. alperes vételi ajánlatának megfelelően kötötték meg, így az sem felelt meg a pályázati kiírásnak.

Az Fővárosi Ítéltábla egyetért a felperessel abban, hogy az ajánlatok összehasonlítása során nem csupán a vételár bír jelentőséggel, a vételár megfizetésének időpontja, a vevő által vállalt kockázat mértéke is igen jelentős. A pályázati kiírásnak megfelelő szerződés aláírásával a II. r. alperes a feljegyzett per eredményekénti szerződés érvénytelenné nyilvánítása esetére vállalta volna annak kockázatát, hogy a felszámolás alatt álló I. r. alperes nem tudja visszafizetni részére a vételárat. Azonban a II. r. alperes ezt a kockázatot nem vállalta, sőt jelen per kockázatát sem, mivel az alperesek között létrejött szerződés alapján a felperes által indított korábbi per jogerőre emelkedését (2015. október 1. napját) követően ki kellett volna fizetnie a vételárat, de az alperesek olyan szerződési kikötéssel egészítették ki a megtámadott adásvételi szerződést, amely a jelen per jogerős befejezéséhez köti a II. r. alperes által teljesítendő vételár fizetési határidejét.

Ily módon a II. r. alperes nem vállalta sem a feljegyzett, sem a jelen pertől függő hatályú tulajdonszerzés kockázatát.

A nyilvános értékesítés során a felszámoló köteles biztosítani a nyilvános pályázati kiírás, az ajánlat és az adásvételi szerződés rendelkezéseinek összhangját. Amennyiben a felszámoló ezt nem teremti meg, jogsértést követ el, ami az adásvételi szerződés érvénytelenségét alapozza meg.

A Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt rendelkezéseknek megfelelés a fent idézett kúriai döntés értelmében is nem csupán az alakiságoknak történő megfelelést jelenti, hanem a részletszabályok betartását. Az ítéltábla álláspontja szerint ebbe kétségtelenül bele értendő a pályázati kiírás, az ajánlat és az adásvételi szerződés összhangja is, azaz csak a pályázati kiírásnak megfelelő ajánlat tehető és ennek megfelelő adásvételi szerződés köthető.

Csak a pályáztatással kapcsolatos jogszabályok fenti értelmezése biztosítja a nyilvános felszámolási értékesítés átláthatóságát, az esélyegyenlőséget, a tisztességes eljárást.

Az ettől eltérő értelmezés - ahogyan alperesek értelmezték a jogszabályt - az értékesítés során jogsérelemre vezetne, ahogyan az a jelen perben is megállapítható volt.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelem körében megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján és az adásvételi szerződés érvénytelenségét részítéletében kimondta, mert a megállapítási kereset erre lehetőséget nyújt.

A felperes az eredeti állapot helyreállítása körében annak módjára nézve teljes körű kereseti kérelmet nem terjesztett elő és az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem is hívta fel erre a felperest. A kereset tartalma, a felperes határozott kérelme arra vonatkozóan, hogy milyen jogvédelmet kíván a bíróságtól, a kereset tárgyának és tartalmának a megjelölése a keresetlevél legfontosabb kellékei közé tartozik. A kereseti kérelem pontosítására a másodfokú eljárásban nem volt lehetőség, ezért e körben az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte.

A megismételt eljárásban pontosítandó e körben a kereset (teljes, vagy csonka helyreállítást kér a felperes), és tisztázandó a befizetett összeg letéti vagy vételár előleg jellege, illetve ezen összeg visszafizetésének mikéntje is. Ezt követően hozható döntés az eredeti állapot helyreállítására irányuló keresetről.

A Pp. 78. § alapján kötelezte az ítéltábla az I. r. és II. r. alperest az elsőfokú eljárás 1.500.000 Ft, és

a másodfokú eljárás 2.500.000 Ft illetékének állam javára történő megfizetésére, arra figyelemmel, hogy a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § a) pontja alapján a felperes teljes személyes illetékmentességben részesül.

A 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5) bekezdés alapján kötelezte az ítéltábla I. r. és II. r. alperest egyetemlegesen a felperes javára megfizetendő első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Az eljárás ezen szakaszáig felmerült ügyvédi munkadíjat (elsőfokú eljárásban 1.700.000 Ft, másodfokú eljárásban 800.000 Ft összegben) mérlegeléssel állapította meg és ennek megfizetésére kötelezte az alpereseket, mely tartalmazza az általános forgalmi adó mértékét is (IM r. 4/A. §.)

Budapest, 2016. június 1.

. Volein Anna s.k.
a tanács elnöke

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.. Kovács Mária s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: