

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000

(százhuszonhétezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak felhívásra 70.000 (hetvenezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A közbenső ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a perbeli ... hrsz. alatt felvett, természetben a szám alatt található ingatlant 2009-ben értékesítette az I.r. alperes részére. 2012-ben a szerződéstől elállt, és az ingatlan tulajdonjogának visszaszerzése, az eredeti állapot helyreállítása érdekében pert indított. Az ingatlan tulajdoni lapjára a per megindításának ténye feljegyzésre került. A keresetet elutasító ítélet 2015. október 1-jén emelkedett jogerőre.

[2] A bíróság az I. rendű alperes felszámolását a 2012. február 15-én benyújtott kérelem alapján a 2013. május 7-én megjelent Céglközlönyben közzétett végzésével indította meg. Felszámolóként a **TGK.** Kft. került kirendelésre.

[3] A felszámoló a Céglközlöny 2014. augusztus 21-én megjelent számában nyilvános pályázatot hirdetett a perbeli ingatlan értékesítésére. A pályázati kiírásban rögzítette, hogy az „ingatlanon perfeljegyzés található, a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot.”

A pályázat alapfeltételei között megfogalmazott 3. pont szerint a pályázatnak tartalmaznia kellett a pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát a hét francia bekezdésben felsorolt kérdésben:

- Az 1. francia bekezdés szerint azt a nyilatkozatát, mely szerint a vételre felajánlott vagyontárgyat meg kívánja vásárolni.
- A 4. francia bekezdése szerint a 30 napon belüli fizetőképesség (fedezet) igazolását banki vagy egyéb okirattal (banki fedezetigazolás kizárólagos felhasználással, célnevesített hitelígérvény, vagy letétkezelő ügyvéd által igazolt ügyvédi letét kizárólagos hozzáféréssel).
- Az 5. francia bekezdés értelmében a pályázatnak tartalmaznia kellett a pályázó vállalását, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a vételárat az elkülönített (fedezeti) összegből megfizeti.

A pályázati kiírás 7. pontját követően hét francia bekezdésben rögzítette a felszámoló, hogy mikor érvénytelen a pályázat. A harmadik francia bekezdés szerint a pályázat érvénytelen, ha nem felel meg a pályázati kiírás alapfeltételeiben foglaltaknak.

[4] A felhívásra két ajánlat érkezett. 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 ajánlatát fogadta el.

[5] A II. rendű alperes vételi ajánlata - egyebek mellett - az alábbiakat tartalmazta:

„Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a tulajdonlapon 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. rendű alperes által az ajánlatához csatolt „ügyvéd által kiállított letéti igazolás” 2014. szeptember 5-én kelt, eszerint a II. rendű alperes ezen a napon 2.400.000 EUR összeget ügyvédi letétbe helyezett **D.A.T.A.R.** jordániai ügyvédnél a vételár kifizetése céljából. Az ügyfél (a II. rendű alperes) „feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a letéti összeg erejéig kizárólagos hozzáféréssel a vételár fedezetére az eladó felhasználja az adásvételi szerződésnek megfelelően.”

[6] A felperes kérte, hogy a felszámoló biztosítsa a részére a II. rendű alperes ajánlatának megismerését. A felszámoló üzleti titokra hivatkozva tagadta azt meg.

[7] 2014. október 9-én az I.-II. rendű alperesek adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra. A szerződés szerint a vevő tudomással bírt az ingatlannal kapcsolatos perről, s úgy rendelkeztek, hogy a „szerződés teljesedésbe menése a fenti per kimenetelétől függ” (8. pont). A felek a szerződés bontó feltételének tekintették, ha a felperes tulajdonjogát a per eredményeként visszajegyzik.

A szerződés szerint a megfizetett bánatpénzen felüli 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 abban, hogy a letétbe helyezett hátralékos vételár összeget a szerződés 8. pontjában megjelölt peres eljárás jogerős befejezését követő 30 napon belül köteles megfizetni a vevő.

Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta, és hozzájárult, hogy a vevő javára a teljes ingatlan tekintetében a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye feljegyzésre kerüljön.

Az I. rendű alperes átadta a felszámolónak a 2014. november 3-án kelt kétnyelvű ügyvédi letéti szerződést, melynek második pontja szerint a II. rendű alperes az ügyvédnél 1.500.000 EUR vételár-hátralékot helyezett letétbe. (Nem tartalmaz utalást a letéti szerződés arra vonatkozóan, hogy a 2014. szeptember 5-én kelt letéti igazolásban szereplő 2.400.000 EUR összegű letéttel mi történt.)

Kereseti kérelem, ellenkérelem

[8] A felperes a 2014. november 6-án benyújtott keresetében az alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte a

csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (5) bekezdése alapján.

- [9] Elsőként kiemelte, hogy a pályázati kiírásnak a pertől függő hatállyal történő tulajdonszerzési előírása a pályázat egyik legfontosabb, sarkalatos eleme. Annak a kiírásban történő szerepeltetése, a pályázó által történő elfogadása, majd ennek alapján a végleges adásvételi szerződésben történő kikötése elengedhetetlen. Ha ennek a feltételnek az elfogadása nem szerepel a pályázatban, úgy az adott pályázat nem lehet érvényes.

Hangsúlyozta, hogy nem ismeri a II. rendű alperes ajánlatát, mert - kérése ellenére - az I. rendű alperestől (felszámolójától), illetve a közjegyzőtől a pályázattal kapcsolatos teljeskörű iratanyagot nem kapta meg. Az I. rendű alperes üzleti titokra hivatkozva tagadta meg a II. rendű alperes ajánlatának megismerését. Az ajánlatok megfelelő rögzítésére, az ajánlatok közjegyző előtti hitelesítésére nem került sor, ezért a pályázat felbontása és értékelése során a felszámoló eljárása jogszabálysértő volt.

Hivatkozva a Cstv. 49/A. § (2) bekezdésére kiemelte, hogy a felszámoló az ajánlatokat a megfelelőség és az érvényesség tekintetében értékelni köteles, ez nem történt meg, jogszerűtlen a felszámoló eljárása.

- [10] A felperes 2015. január 22-én érkezett előkészítő iratában fenntartotta a keresetét. Az eredeti állapot helyreállítása körében az adásvételi szerződéssel összefüggésben kérte a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének törlését és ennek átvezetése érdekében a földhivatal megkeresését, továbbá az alperesek kötelezését ennek tűrésére.

Csatolva az I. rendű alperes felszámolási eljárásában született végzést előadta, hogy csak az általa benyújtott kifogás alapján jutott számos olyan információhoz, amelyet e beadványához csatolt. Fenntartotta a keresetben kifejtett korábbi álláspontját, mely szerint a per eredményétől függő tulajdonszerzés, az ennek megfelelő pályázati kiírás és az e feltételt elfogadó pályázati anyag megléte, ennek teljes biztonsággal való ellenőrizhetősége és szabályossága az egész értékesítési eljárás érvényességét meghatározza.

A pályázati felhívás lényeges és alapvető értékesítési feltételeitől jelentősen eltért a II. rendű alperes ajánlata, valamint az alperesek között létrejött adásvételi szerződés. Ezen túlmenően a II. rendű alperes nem a pályázatnak megfelelő ajánlati biztosítékot nyújtott. Álláspontja szerint a felszámolónak érvénytelennek kellett volna nyilvánítania a II. rendű alperes pályázatát, az ugyanis nem a nyilvános pályázat alapján került meghatározásra, így nem tekinthető a forgalomban elérhető legmagasabb árnak. A II. rendű alperes ajánlata nem tartalmazta a pertől függő hatályú tulajdonszerzés elfogadását. Emellett az ajánlatot forintban tette meg, de a letéti igazolásban euróban kívánta igazolni a vételár-fedezet meglétét. Az ügyvédi letéti szerződés nem felelt meg a törvényi feltételeknek, mert az nem

tünteti fel a letét jogosultját, a letétből való kiadás feltételeit. Ez önmagában alkalmatlan annak igazolására, hogy az abban hivatkozott összeg valóban rendelkezésre áll-e Jordániában, mert nem került csatolásra sem az átutalási, sem a letéti számla igazolás.

- [11] Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Mindketten hivatkoztak arra, hogy a felperes 2015. január 22-ei beadványa 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 keresetlevélben a felperes nem említett.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

- [12] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.
- [13] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság részítéletet hozott, melyben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az alperesek között 2014. október 9-én kelt adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményének levonására előterjesztett kereset tárgyában az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasította. A részítélet indokolásában megállapította, hogy két kérdésben kellett állást foglalnia:
A Cstv. 49. §-ban írt nyilvános értékesítés során a felszámoló köteles-e ismertetni a nyertes ajánlatot a többi ajánlattevővel?
A felszámoló köteles-e megteremteni, illetve megkövetelni a pályázati kiírás, a vételi ajánlat és az adásvételi szerződés összhangját?
- [14] Elsőként hivatkozott a Cstv. 49. § (5) bekezdésében, valamint a 237/2009. (X.20.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a pályáztatás során biztosítani kell a pályázók esélyegyenlőségét. Kifejtette, a bírói gyakorlat következetes abban, hogy a jogvesztő határidőt követően a jogalap, a kereset alapjául szolgáló tényállás nem változtatható meg (Kúria Pfv.X.20.783/2012/11.), és akkor is megtámadható a szerződés, ha bármelyik értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére került sor (K-H-GJ-2012-70).
- [15] Az első kérdésre adandó válasz tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtett állásponttal, mely szerint 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. Kiemelte, hogy a felperes a keresetlevelében és a 2015. január 22-én érkezett 8. sorszámú előkészítő iratában is a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. A keresetlevélben leírt tényállást a felperes részben feltételezésekre alapította, azt nem tudta teljeskörűen bizonyítani, mert a felszámoló jogellenesen

elzárta a megtámadáshoz szükséges információktól. Ezt a felperes részére csak a felszámolási eljárást lefolytató bíróság felhívására biztosította. A felperes az I. rendű alperes felszámolójának jogsértő magatartása miatt került olyan helyzetbe, hogy a keresetlevelében nem tudta pontosan megjelölni a tényállást, és ezért kellett azt utóbb pontosítani, okiratokkal alátámasztani. Az ekkor előterjesztett, az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelme sem teljeskörű, 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. Nem minősül ezért keresetmódosításnak a beadvány, mert csak az eredeti állapot helyreállítása tekintetében került kiegészítésre, melyre a felperes köteles volt. Nem tekinthető tényállás változtatásnak sem, mert csupán olyan új bizonyítékot csatolt, melyet korábban nem tudott előterjeszteni.

[16] A második kérdés tekintetében kiemelte, a felszámoló feladata, hogy a nyilvános értékesítés teljes folyamatában, minden intézkedését az átláthatóság, esélyegyenlőség, tisztességes eljárás elvének figyelembe vételével tegye meg, ennek megfelelően járjon el.

A pályázati értékesítési mód egységes egészként értékelendő. A pályázati felhívás azon alapfeltétele, hogy a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot, azzal a másik feltétellel együtt értelmezendő, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a vételárat az elkülönített (fedezeti) összegből megfizeti. Az együttes értelmezés 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. A II. rendű alperes azonban ezt a kockázatot nem vállalta, mert vételi ajánlatában a perfeljegyzés törlését követő hatályba lépési feltételt szabott. A pályázati kiírástól eltérő vételi ajánlat a pályázat érvénytelenségét eredményezi.

Az ajánlatnak a vételár fedezet rendelkezésre állását ellenőrizhető módon igazolnia kellett volna. A II. rendű alperes azonban nem igazolta, hogy a letétet elfogadó ügyvéd a jordániai ügyvédi kamaránál bejegyzett ügyvéd. A fénymásolt ügyvédi igazolvány az igazolásra nem alkalmas, továbbá az igazolás felülhitelesítésére sem került sor. A letéti szerződéshez nem került csatolásra a letétet kezelő bank igazolása arról, hogy a letét elhelyezése megtörtént, és azt a bank milyen feltételekkel fizeti ki a jogosult részére. A csatolt ügyvédi letéti szerződés nem alkalmas annak igazolására, hogy az ingatlan vételára az I. rendű alperes rendelkezésére kifizethető.

[17] A másodfokú bíróság kétséget kizáróan megállapíthatónak találta, hogy a pályázati kiírás és az ajánlat nem felelt meg egymásnak a vételár megfizetése tekintetében sem. A felszámoló azonban csak a vételár-ajánlatok összegét vetette össze, a

pályázati kiírásnak meg nem felelő, az ajánlatot érvénytelenné tevő kikötéseket figyelmen kívül hagyta.

Hangsúlyozta, hogy az ajánlatok összehasonlítása során nem csupán a vételárnak van jelentősége, hanem a vételár megfizetése időpontjának és a vevő által vállalt kockázat mértékének is. A II. rendű alperes nem vállalta sem a korábbi per eredményének kockázatát, sem pedig a jelen per kockázatát, mivel az alperesek utóbb kiegészítették a megtámadott adásvételi szerződést azzal, hogy a II. rendű alperesnek a jelen per jogerős befejezése után kell a vételárat megfizetnie.

Ha a felszámoló nem teremti meg a pályázati kiírás, az ajánlat és az adásvételi szerződés összhangját, nem biztosítja a nyilvános felszámolási értékesítés átláthatóságát, az esélyegyenlőséget, a tisztességes eljárást, ezzel jogsértést követ el, amely az adásvételi szerződés érvénytelenségét eredményezi.

- [18] Miután a felperes az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelmében - annak módjára nézve - teljeskörű kereseti kérelmet nem terjesztett elő, a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasította.

Felülvizsgálati kérelem, ellenkérelem

- [19] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - kérte a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását.

Állította, hogy a jogerős részítélet sérti a Cstv. 49. § (1) és (5) bekezdését, 49/A. § (2)-(4) bekezdéseit, a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontját, 215. és 221. §-ait. A jogerős részítéletben megállapított tényállás okszerűtlen és iratellenes, a határozat ellentétes a Kúria korábbi döntéseivel, a kialakult ítélkezési gyakorlattal.

- [20] A felperes a keresetét a 2015. január 22-én érkezett „előkészítő irat” elnevezésű beadványában megváltoztatta, azaz olyan eltérő ténybeli és jogi alapokra helyezte, amelyek nem szerepeltek az eredeti keresetében. A jogerős részítélet a jogvesztő határidőn túl megváltoztatott keresetet vette figyelembe, azt érdemben vizsgálta.

A másodfokú bíróság a pályázatok kezelése vonatkozásában indokolás és jogszabályi hivatkozások nélkül túlterjeszkedett a Cstv. által a felszámolók részére előírt kötelezettségek keretein.

- [21] Téves következtetést vont le a jogerős részítélet a perfeljegyzéssel terhelt ingatlanra vonatkozóan kiírt perbeli nyilvános értékesítési eljárás és az abban nyertes pályázóra telepített kockázatok vonatkozásában. Hivatkozva a Kúria Gfv.VII.30.125/2012/13. számú végzésében foglaltakra, a II. rendű alperes állította, hogy a jogerős végzés kockázattelepítési logikája ellentétben áll a Kúria joggyakorlatával.

- [22] Kifejtette, hogy a további eljárás tekintetében a jogerős részítélet helytelen és iratellenes iránymutatásokat fogalmazott meg.
- [23] Az I. rendű alperes észrevételében támogatta a II. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakat.
- [24] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős részítélet hatályában való fenntartását és az alperesek eljárási költségekben marasztalását.
- [25] Álláspontja szerint a II. rendű alperes által megsértettnek állított Cstv. 49. § (1) bekezdése és 49/A. § (2)-(4) bekezdései, valamint az ezt követően kifejtett sérelem nincsenek összhangban, ezért a Pp. 272. § (2) bekezdése alapján azokat érdemben vizsgálni nem lehet.
- [26] Ugyanígy nem vizsgálható - a megsértett jogszabályhely megjelölésének hiánya miatt - a meg nem engedett keresetváltoztatásra való hivatkozás. Hangsúlyozta, hogy egyébként nem történt keresetmódosítás, a szerződést pedig a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti határidőben megtámadta.
- [27] A II. rendű alperes nem jelölte meg azt sem, hogy a Pp. 221. § melyik rendelkezését sértette a jogerős részítélet, ezért a Pp. 272. § (2) bekezdése szerint ez sem vizsgálható.
- [28] A pertől függő hatállyal történő értékesítés tekintetében fenntartotta a perben kifejtett álláspontját, jóllehet - állítása szerint - a II. rendű alperes e vonatkozásban sem tett eleget a Pp. 272. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségének, s ugyanez megállapítható a II. rendű alperes által állított helytelen és iratellenes iránymutatások tekintetében is.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [29] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján. Megállapította, hogy a támadott határozat az eljárás fő tárgya tekintetében, érdemben nem jogszabálysértő.
- [30] A II. rendű alperes alaptalanul állította a felülvizsgálati kérelmében, hogy a jogerős részítélet a Cstv. 49. § (5) bekezdését azért sérti, mert olyan tényálláson alapul a döntés, amelyet a 30 napos jogvesztő határidőn belül a felperes nem adott elő a bíróságon.
- [31] A Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmezése kapcsán a II. rendű alperes - egyebek mellett - hivatkozott a Kúria Pfv.X.20.783/2012/11. számú ítéletben kifejtettekre, mely szerint "a 30 napos jogvesztő határidő nem teszi lehetővé azt, hogy utóbb - a 30 napos határidő letelte után - a kereset alapjául szolgáló tényállást, a jogalapot megváltoztassa" a felperes.
- [32] A Kúria e körben hangsúlyozza, hogy nem minősül a tényállás, illetve a jogalap megváltoztatásának az, ha a felperes az időközben birtokába jutott további bizonyítékokkal támasztja alá a jogvesztő határidő alatt benyújtott keresetében általa eredetileg is állítottakat.

- [33] A felperes keresetében az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. A keresetét arra alapította, hogy a felszámoló nem a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően értékesítette az ingatlant. A keresetlevélben tényszerűen még csak az adásvételi szerződésből megállapítható pályázati kiírástól való eltérésre hivatkozott - a pályázati kiírás szerint „a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot” -, de ezt az adásvételi szerződés nem tartalmazta. Utóbb a felszámolási eljárásban benyújtott kifogása alapján a felperes hozzájutott a pályázati iratokhoz, s ennek alapján a keresetének alapjául szolgáló tényállítást újabb bizonyítékokkal támasztotta alá. E körben előadta, hogy a pályázati kiírás és az ajánlat azért sem felelt meg egymásnak, mert az ajánlatban a vételár fedezet rendelkezésre állását a II. rendű alperes ellenőrizhető módon nem igazolta.
- [34] Mindezek alapján helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság azt, hogy a kereset, mely a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult, nem került megváltoztatásra, és a felperes nem változtatta meg a keresetének alapjául szolgáló tényállítást sem. Változatlanul azt állította ugyanis, hogy a felszámoló nem a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően értékesítette az ingatlant.
- [35] A kereseti kérelemben előadott, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása iránti kérelem tekintetében ugyanakkor - a Kúria álláspontja szerint - a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti jogvesztő határidő nem értelmezhető. A fél által kérhető jogkövetkezmény alkalmazását meghatározzák az adott ügy körülményei, és az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontja szerint a bíróság a kért jogkövetkezménytől eltérő jogkövetkezményt is alkalmazhat.
- [36] A kifejtettekre tekintettel nem jogszabálysértő a másodfokú bíróság határozata amiatt, mert vizsgálta, hogy az értékesítés a pályázati feltételeknek megfelelt-e.
- [37] A Kúria a Cstv. 49/A. § (2) bekezdésének értelmezése kapcsán egyetért a másodfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az értékesítési eljárás átláthatóságának biztosítása érdekében a felszámolónak kötelessége lehetővé tenni a nem nyertes pályázó részére a nyertes ajánlat megismerését. Az ajánlatok közötti döntés indokának ki kell tűnnie a felszámoló pályázatok értékeléséről készült jegyzőkönyvből akár úgy, hogy a jegyzőkönyv tartalmazza a felek ajánlatát, akár úgy, hogy a jegyzőkönyv mellékletét képezik az ajánlatok.
- [38] A Cstv. 49/A. § (3) bekezdése alapján a jegyzőkönyv megtekintését bármely hitelező részére - kérésére - lehetővé kell tenni. Ugyanakkor a Kúria álláspontja szerint ez a jog megilleti a nem nyertes pályázót is, a Cstv. 49. § (5) bekezdése ugyanis az érdekelt fél részére teszi lehetővé a perindítást, mely körbe beletartozik a nem nyertes pályázó is. Formális jegyzőkönyv esetén

sem a hitelezők, sem más érdekelt felek nem értesülhetnek a jogvesztő határidőn belül a pályázat során történekről, illetve a felszámoló értékelésének és döntésének indokairól, s így ki lennének zárva a vagyonértékesítési szerződések megtámadásának lehetőségéből.

[39] Helytállónan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a pályázati kiírás szerint „a leendő tulajdonos a pertől függő hatállyal szerzi meg a tulajdonjogot” úgy, hogy a vételárat még a per befejezése előtt - az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül - ki kell fizetnie az eladó részére. E két feltétel együttes értelmezéséből az következik, hogy az alpereseknek olyan adásvételi szerződést kellett volna egymással kötniük, amelyben a II. rendű alperes tudomásul veszi, hogy a per befejezésétől függően szerzi meg a tulajdonjogot, azonban vállalja a vételárnak az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belüli kifizetését.

[40] Ez az értelmezés nem ellentétes a Kúria Gfv.VII.30.125/2012/13. számú határozatában foglaltakkal sem. A Kúria ugyanis abban a határozatában úgy foglalt állást, hogy az értékesítés során befolyt vételárat - a 30 napos megtámadási határidőre tekintettel - a felszámolónak nem szabad nyomban kifizetnie az értékesített vagyontárgyra zálogjoggal rendelkező hitelező részére, hanem meg kell várnia a Cstv. 49. § (5) bekezdésében foglalt jogvesztő határidő leteltét. A határidő elteltéig őriznie kell a vételárat. Nyilvánvalóan, ha a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelő pályázati ajánlat alapján kötötték volna meg az adásvételi szerződést, a felszámolónak a befolyt vételárat addig kellett volna őriznie, ameddig a peres eljárás be nem fejeződik, s el nem dől, hogy a vevő meg tudja-e szerezni a tulajdonjogot, vagy pedig részére a kifizetett vételár visszajár.

[41] Miután azonban a II. rendű alperes nem a pályázati kiírásnak megfelelő ajánlatot tett, és nem aszerint kötötték meg az adásvételi szerződést sem, ezért helytállónan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az értékesítés formáira vonatkozó rendelkezések megsértése miatt az adásvételi szerződés érvénytelen.

[42] A felülvizsgálati kérelemben sérelmezett, a bíróság további eljárására vonatkozó iránymutatások tekintetében a Kúria utal arra, hogy a pernek ez a része még nem fejeződött be jogerősen, így az iránymutatások helytálló volta a felülvizsgálati eljárásban nem vizsgálható [Pp. 270. § (2) bekezdés].

[43] Megjegyzi a Kúria, hogy nem tekinthető egyenértékűnek a fizetőképesség igazolása tekintetében a pályázati kiírás által igényelt (a) banki fedezetigazolás kizárólagos felhasználással, (b) célnevesített hitelígérvény, vagy (c) letétkezelő ügyvéd által igazolt ügyvédi letét kizárólagos hozzáféréssel - egy külföldi ügyvédnél letétbe helyezett pénzüsszeggel. Függetlenül attól, hogy a pályázathoz csatolt ügyvédi letéti igazolás és az adásvételi szerződéshez mellékelte szerződés teljesen más összegeket tartalmazott - nem jelölve meg a letéti szerződésben, hogy mi lett

a korábban letett összeg sorsa -, nem került bizonyításra sem az, hogy az összeg tényleg létezik, sem az, hogy a külföldi ügyvédnél letétbe helyezett összeg kezelésére, kiadására milyen szabályok vonatkoznak. A fénymásolt ügyvédi igazolvány szerint Jordániában bejegyzett ügyvédnél letétbe helyezett összeg, amelynek nem igazolták a létezését, illetve az összeg I. rendű alperes eladó által történő hozzájutásának feltételeit, nem minősül olyan biztosítéknak a felszámoló számára, amely megfelelően alátámasztaná a vevő fizetőképességét.

[44] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes keresetében külön megállapítási és külön marasztalási keresetet terjesztett elő, ezért az általa a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránti keresetnek tekintett keresetet elbírálvá kötelezte a perköltség viselésére az alpereseket, majd a jogkövetkezmények levonását kérő marasztalásra irányuló kereseti kérelem elbírálására utasította az elsőfokú bíróságot.

[45] A Kúria álláspontja szerint - a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről <<http://lb.hu/hu/kollvel/22010-vi28-pk-velemen-y-az-ervenytelensegi-perekben-felmerulo-egy-es-eljarasjogi-kerdesekrol>> 1. pontjában kifejtettek alapján - a Pp. 123. §-ában, illetve a Pp. 239/A. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállásának hiányában a felperes az érvénytelenség megállapításával együtt köteles az érvénytelenség kiküszöbölését, vagy valamilyen formában az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását is kérni.

Jelen esetben a felperes egységes keresetet terjesztett elő. Nem tekinthető az érvénytelenség megállapítására irányuló kérelme önálló megállapítási keresetnek, mert a felperes ezen felül kérte keresetében az eredeti állapot helyreállítását is, azaz az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonását.

Miután az eredeti állapot helyreállítására irányuló igényének az alapját képezi a szerződés érvénytelenségének megállapítása, ebből következően ez nem önálló megállapítási kereset. A jogerős határozat megállapította a szerződés érvénytelenségét - tehát a keresettel érvényesített jog fennállását -, ezért a tévesen részítéletnek nevezett jogerős határozat közbenső ítéletnek minősül [Pp. 213. § (3) bekezdés]. Az elsőfokú eljárás a szerződés jogerősen megállapított érvénytelensége jogkövetkezményeinek levonása tekintetében folytatódik.

[46] A Kúria a fenti indokok miatt az érdemben nem jogszabálysértő jogerős határozatot közbenső ítéletnek tekintette, azt az eljárás fő tárgya tekintetében a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A közbenső ítéletként való meghatározás következményeként annak a perköltség megfizetésére vonatkozó részét hatályon kívül helyezte. A teljes perköltség megállapításáról és annak viseléséről a folytatódó eljárásban kell az elsőfokú bíróságnak határoznia.

[47] A másodfokú eljárásban eddig felmerült költségekről történt rendelkezés tekintetében a Kúria figyelembe vette, hogy az elsőfokú eljárásban hozott ítélet ellen benyújtott fellebbezés alapján indult a másodfokú eljárás, míg a másodfokú bíróság közbenső ítéletnek minősülő határozatával döntött a jogalap kérdésében. A Kúria erre tekintettel állapította meg a felek fellebbezési

eljárásban felmerült költségeit, melynek viseléséről a folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

Záró rész

[48] A Kúria a felülvizsgálati eljárással kapcsolatos költség megfizetésére az alaptalan felülvizsgálati kérelmet benyújtó II. r. alperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - a közbenső ítéletre tekintettel meg nem határozható felülvizsgálati érték figyelembe vételével. Ennek mértékét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5)-(6) bekezdései, valamint 4/A. § (1) bekezdése értelmében az általános forgalmi adóval növelten határozta meg, figyelemmel a kifejtett ügyvédi tevékenységre is. A II. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásra engedélyezett illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni.

[49] A Kúria tárgyaláson hozta meg határozatát.

Budapest, 2016. november 15.

Dr. Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró