

A **D.i** Ítéletábra az Oppenheim Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Farkas Zsolt ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME., Cg...., adószáma: ...) felperesnek -, a Halmos Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Halmos Tamás ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES (I. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószáma: ...) I.r., a DR. BACSA JUDIT ÜGYVÉDI IRODA (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Bacsa Judit ügyvéd) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (II. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószáma: ...) II.r., a III. RENDŰ ALPERES NEVE. (III. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg...., adószáma: ...) III. rendű, a dr. Apátiné dr. Vengrinyák Andrea jogtanácsos által képviselt IV. RENDŰ ALPERES NEVE (IV. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg...., adószáma: ...) IV.r., a Bálint, Kállai és Kende Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Kende Tamás ügyvéd) által képviselt V. RENDŰ ALPERES NEVE (V. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg...., adószáma: ...) V.r., a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adó- és Vámigazgatósága (fél címe 7., ügyintéző: dr. Cimre Mónika jogtanácsos) által képviselt VI. RENDŰ ALPERES NEVE (VI. RENDŰ ALPERES CÍME) VI.r., a dr. Bodnár Adrienn jogtanácsos által képviselt VII. RENDŰ ALPERES NEVE (VII. RENDŰ ALPERES CÍME) VII. rendű és a dr. Kővágó László Miklós ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt VIII. RENDŰ ALPERES NEVE (VIII. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) VIII. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Nyíregyházi Törvényszék 2017. március 6. napján meghozott 8.G.15-16-040157/47/II. számú ítélete ellen a felperes részéről 48. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és a VIII. rendű alpereseknek személyenként 635 000 (Hatszázharmincötezer) Ft, a II. és V. rendű alpereseknek pedig ugyancsak személyenként 1 270 000 (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az állam javára - a székhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára - 2 500 000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes a Nyíregyházi Törvényszékhez (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) 2015. május 7. napján benyújtott eredeti keresetében az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2015. március 9-én létrejött, a **CÍM1** alatt található ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte elsődlegesen „A

csődeljárásról és a felszámolási eljárásról" szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. §-ának (5) bekezdése alapján, másodlagosan pedig „A Polgári Törvénykönyvről" szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:95. §-a alapján.

Az elsőfokú bíróság felhívására utóbb perbe vont további alpereseket pedig a tulajdonjog változással egyidejűleg törölt jogok visszajegyzésének, valamint a bejegyzett jog törlésének tűrésére kérte kötelezni.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2015. október 8. napján érkezett beadványában az eredeti keresetét kiterjesztette az I. és II. rendű alperesek között 2015. szeptember 30-án létrejött, a **CÍM2** ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítására, amely kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság a per tárgyalását „A polgári perrendtartásról" szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 149. §-ának (1) bekezdése alapján elkülönítette és azt új ügyszámon iktatta.

Az új ügyszámra iktatott - jelen - perben előterjesztett, pontosított keresetében a felperes az I. és II. rendű alperesek között 2015. szeptember 30-án létrejött, a **CÍM2** ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződés a Cstv. 49. §-ának (1) és (2) bekezdéseibe, valamint „A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről" szóló 17/2014. (II.3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. §-ának (4) bekezdésébe ütközik.

Az elsődleges kereseti kérelme indokaként a felperes arra hivatkozott, hogy

- az I. rendű alperes felszámolója megsértette a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdését azzal, hogy az értékesítésre kínált ingatlant hiányos információk mellett hirdette meg, illetve a Rendelet 24. §-ának (4) bekezdésében előírt értékelést a pályázatokról nem készítette,
- megsértette a Cstv. 49. §-ának (2) bekezdésében előírtakat azzal, hogy az ingatlant a választmány rendelkezése ellenére, a felszámoló felmentése iránt indított kifogásolási eljárás ideje alatt, a döntés bevétele nélkül értékesítette, amelynek során a beérkezett pályázatok értékeléséről és azok eredményéről a hitelezői választmányt nem tájékoztatta.

A felperes a másodlagos - a Ptk. 6:95. §-ára alapított - kereseti kérelme indokaként előadta, hogy az I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Cstv.-nek több olyan rendelkezését is sérti, amelyek nem az értékesítés formájára vonatkoznak, ezért a szerződés a Ptk. 6:95. §-a alapján is érvénytelennek minősül.

Ezzel összefüggésben a felperes állította, hogy az I. rendű alperes felszámolója megszegte a legmagasabb vételár elérésére és a választmány becsérték felülvizsgálatára vonatkozó jogának biztosítására vonatkozó kötelezettségét, továbbá az ingatlant a választmány által előírt értékesítési tilalom ellenére értékesítette. Utóbb a másodlagos kereseti kérelme indokaként arra is hivatkozott, hogy a támadott adásvételi szerződés a 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 4. §-ának (2) bekezdésébe is ütközik és erre tekintettel is érvénytelennek minősül.

A felperes jelen perben előterjesztett kereseti kérelmével összefüggésben az I., II., V. és VIII. rendű alperesek terjesztettek elő ellenkérelmet, amelyben elsődlegesen a felperes keresetösségi jogának hiányára hivatkoztak mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelem tekintetében. Emellett az alperesek - az ellenkérelmeikben kifejtett indokok alapján - érdemben is vitatták a felperes valamennyi kereseti kérelmének a megalapozottságát.

A felperes keresetösségi jogának hiányával összefüggésben az alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperesnek nem fűződik jogi érdeke a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapításához, mivel nem bizonyította, hogy a felszámoló az ingatlant a szerződésben meghatározott vételárnál magasabb áron is értékesíthette volna, ezáltal pedig a felperes követelése a felszámolási eljárásban legalább részben megtérülne.

Az alperesi ellenkérelmekben előadottakra tekintettel az elsőfokú bíróság elsődlegesen a felperes keresetőségi jogának fennállását vizsgálta.

Ezzel összefüggésben pedig az iratokhoz csatolt tulajdoni lap másolatok, valamint az I. rendű alperes 2014. december 12-én keltezett közbenső felszámolási mérlegének adatai alapján tényállásként rögzítette, hogy a felperes jogelődjének, a **ZRT1.**-nek a követelését megelőzően a **CÍM1** ingatlan esetében 1 172 464 992 Ft összegű, a **CÍM2** ingatlan esetében pedig 1 737 608 682 Ft összegű követelés biztosítására került jelzálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, illetve végrehajtási jog bejegyzésre.

A perben ugyanakkor nem volt vitás, hogy a felperes által megszerzett követelést csupán a **CÍM2** ingatlan biztosította, mivel a **CÍM1** ingatlan a **ZRT1.** követelésének másik részét megszerző **ZRT2.** követelését biztosította.

A felszámolási eljárás során bejelentett és nyilvántartásba vett összes hitelezői igény 5 806 980 725 Ft volt. A tevékenységet záró mérleg és az azzal egyező tartalommal elkészített felszámolási nyitómérleg adatai szerint ugyanakkor az I. rendű alperes vagyona 1 178 280 000 Ft értéket képviselt, amelyen belül 1 066 463 000 Ft volt az ingatlanok és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értéke.

A **CÍM1** ingatlan értékesítéséből az I. rendű alperesnek 386 000 000 Ft bevétele származott, amelyből a felszámoló - 44 350 939 Ft értékesítési költség levonása után - a III. RENDŰ ALPERES. követelését teljes egészében, a **ZRT3.** hitelező követelését pedig részben kielégítette, a további zálogjogos hitelezők kielégítésére azonban fedezet nem áll rendelkezésre.

A **CÍM2** ingatlant a felszámoló négy alkalommal hirdette meg értékesítésre:

- a 2014. szeptember 4-én megjelent, 540 000 000 Ft-os irányarat tartalmazó hirdetményre pályázat nem érkezett,
- a 2014. december 4-én megjelent, 430 000 000 Ft-os irányarat tartalmazó hirdetményre pályázat szintén nem érkezett,
- a 2015. február 12-én megjelent, 430 000 000 Ft-os irányarat tartalmazó hirdetményre egy 215 000 000 Ft-os ajánlat érkezett, amelyet a felszámoló nem fogadott el,
- a 2015. július 30-án megjelent, 430 000 000 Ft-os irányarat tartalmazó hirdetményre egy 252 000 000 Ft összegű és egy 181 000 000 Ft összegű ajánlat érkezett, amelyek közül a felszámoló - a zálogjogos hitelezők előzetes egyetértésének beszerzését követően - a II. rendű alperes 252 000 000 Ft-os ajánlatát elfogadta és az adásvételi szerződést a II. rendű alperessel megkötötte.

Mindezen tényállási adatok alapján pedig az elsőfokú bíróság az alpereseknek a felperes keresetőségi jogának hiányával kapcsolatos jogi érvelését megalapozottnak találta és erre tekintettel a 2017. március 6-án meghozott számú ítéletével a felperesnek a **CÍM2** ingatlannal kapcsolatos elsődleges és másodlagos keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy fizessen meg 15 napon belül az I., II. és V. rendű alpereseknek személyenként bruttó 5 994 400 Ft, a VIII. rendű alperesnek pedig 300 000 Ft perköltséget.

Az ítélete indokolásában mindenekelőtt rögzítette, hogy a **CÍM1** ingatlannal kapcsolatos, számú ítéletében már kifejtett jogi álláspontját továbbra is fenntartja.

Rámutatott, hogy a felperes keresetőségi jogának fennállása kapcsán a perben azt kellett vizsgálni, hogy van-e a felperesnek olyan közvetlen, jogilag méltányolható érdeke, amely alapján az I. és II. rendű alperesek által megkötött szerződés megtámadására jogosult.

Ezzel kapcsolatosan a felperes a perben azzal érvelt, hogy amennyiben az I. rendű alperes felszámolója magasabb áron értékesíti az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokat, úgy az ő biztosított követelése is kielégítést nyerhetett volna.

Az elsőfokú bíróság azonban a felperesnek ezt az érvelését nem fogadta el.

Mindenekelőtt rámutatott, hogy téves a felperesnek az az állítása, amely szerint a keresetösségi joga vizsgálata során a szakértők által megállapított irányárból, becsértékből, vagy akár a teljes felszámolási vagyont értékesítése esetén elérhető felszámolási vagyontól kellene kiindulni.

Rámutatott, annak megítélése, hogy a vételár kialakításánál a felszámolónak milyen árból kell kiindulnia, nem a keresetösségi joghoz tartozó kérdés, mivel a kereset érdemi elbírálása körében vizsgálható, hogy a felszámoló a Cstv. 49. §-ában és a kapcsolódó egyéb jogszabályokban megállapított, a felszámolási vagyont értékesítésénél irányadó szabályokat az árképzés körében megtartotta-e.

A felperesnek a perben azt kellett bizonyítania, hogy az ingatlan szabályszerű értékesítése során reálisan elérhető volt olyan vételár, amelyből a követelése részben vagy egészben megtérült volna.

A nem vitás tényállás szerint a felszámoló a **CÍM2** ingatlant négy alkalommal hirdette meg értékesítésre, amelyek során az első és második pályázati kiírásra ajánlat sem érkezett.

Ilyen tényállás mellett pedig az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak a felperesnek azt az állítását, hogy a **CÍM2** ingatlan a felszámoló által elfogadott 252 000 000 Ft összegű vételártól reálisan magasabb vételáron értékesíthető lett volna. Ezzel összefüggésben megjegyezte, hogy a felperesnek az a hivatkozása, hogy 2014. végén négy komoly érdeklődő is volt az ingatlanra, a magasabb vételár elérhetőségét nem bizonyította, mivel potenciális vevőnek csak az tekinthető, aki a felszámoló által kiírt pályázatra szabályszerű ajánlatot nyújtott be.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes arra helytállóan hivatkozott, hogy a biztosított követelések tényleges összege lehet kevesebb az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett összegeknél.

Az I. rendű alperes felszámolójának nyilvántartása szerint ez az összeg - tehát a felszámoló által nyilvántartásba vett biztosított követelések összege - 2 300 425 762 Ft volt.

A **CÍM1** ingatlan értékesítéséből származó 386 000 000 Ft árbevételből az értékesítés költségeinek levonása után - 341 649 061 Ft volt felosztható a biztosítékkal rendelkező hitelezők között.

Amennyiben a felszámoló a **CÍM2** ingatlant a felperes által hivatkozott 360 000 000 Ft-os becsértéken értékesíti, úgy az értékesítés költségeinek levonása után a biztosított hitelezői igények kielégítésére 317 059 238 Ft lenne felhasználható.

Ebből pedig az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy - a **CÍM1** ingatlanból történő részbeni megtérülésre is figyelemmel - a **CÍM2** ingatlanból befolyó vételárból a felperes követelését megelőzően még 396 686 636 Ft összegű biztosított követelést kellene kielégíteni ahhoz, hogy a felperes követelésére legalább 1 Ft megtérülés jusson.

Ez az árbevétel azonban sem a felszámolási eljárást lefolytató bíróság által beszerzett, sem a felszámoló által beszerzett szakértői vélemény szerint sem lenne elérhető.

Megjegyezte, hogy a fenti számszaki levezetés elkészítése során a VI. rendű alperes biztosított követelésének összegét a felperes számára kedvezőbb, 102 464 992 Ft összegben vette figyelembe.

Ugyancsak megalapozatlannak találta az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos, a Ptk. 6:95. §-ára alapított kereseti kérelmét.

Ezzel összefüggésben egyrészt hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság számú, a Bírósági Határozatok 2011. évi 49. számában közzétett eseti határozatban, valamint a Kúria 1706/2007. számon közzétett elvi határozatában kifejtettekre, amely szerint a Ptk.-nak a semmisségre vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók a Cstv. 49. §-ának (1) és (5) bekezdései és a 49/B. §-ának sérelme alapján.

Megállapította továbbá, hogy az adott esetben a felperes tekintetében a szerződés megtámadására vonatkozó jogszabályi felhatalmazás meglétét sem lehetett megállapítani.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - a keresetösségi jogának fennállására figyelemmel - az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az elsődleges kereseti kérelme elutasításával összefüggésben előadta, hogy téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint az, hogy milyen érték alapján történik a vételár meghatározása, az értékesítés szabályszerűsége - tehát a kereset érdemi elbírálása - körébe és nem a keresetösségi joga fennállásának vizsgálata körébe tartozó kérdés.

Állította, hogy ezzel az elsőfokú bíróság lényegében azt mondta ki, hogy az értékesített vagyontárgy forgalmi értéke az az érték, amelyen a felszámoló ténylegesen értékesítette a vagyontárgyat, az általa megkötött szerződést pedig csak azok a hitelezők jogosultak megtámadni, akik a befolyt vételárból - legalább részben - kielégítéshez jutottak.

Ezzel szemben a felperes a fellebbezésében is fenntartotta azt az állítását, hogy az értékesítés során reálisan elérhető vételár, a felszámoló által előzetesen meghatározott irányárral azonos, mivel ez az az érték, amelyen a felszámoló a rendelkezésére álló adatok alapján a vagyontárgyat értékesíthetőnek tartja.

Hangsúlyozta, hogy az elsődleges keresete jogalapjaként megjelölt Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése a szabályszerű értékesítésben érdekelt fél megtámadási jogáról szól, amelynek eredményes gyakorlása esetén az értékesített vagyontárgy annak becsértékén tartozik a felszámolás alatt álló társaság vagyonába és szolgál fedezetül a hitelezői igények kielégítésére.

Fenntartotta a felperes a fellebbezésében azt az állítását is, miszerint a keresetösségi jogának fennállása szempontjából a **CÍM1** és a **CÍM2** ingatlanok együttes értékének van jelentősége. Az időben korábban értékesített **CÍM1** ingatlan vételárának összege ugyanis kihatással van a felperes követelésének a **CÍM2** ingatlan vételárából történő kielégítésének mértékére, mivel a **CÍM1** ingatlan értékesítése során befolyt vételárnak a hitelezők közötti felosztása után lehet csak megállapítani, hogy mennyi a **CÍM2** ingatlan vételárából még kielégítendő, a felperes követelését megelőző hitelezői követelések összege.

A felperes véleménye szerint pedig a két ingatlan együttes értéke alapján egyértelműen megállapítható, hogy a keresetösségi joga fennáll, mivel a két ingatlan együttes becsértéke (865 000 000 Ft) meghaladja a felperes követelését megelőző biztosított hitelezői követelések összegét (761 895 773 Ft).

Mindemellett a felperes a fellebbezésében állította azt is, hogy a keresetösségi joga önmagában a **CÍM2** ingatlan becsértékének alapulvétele mellett is fennáll.

Ennek indokaként pedig arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság - az I. rendű alperes levezetését elfogadva - tévesen határozta meg az ingatlanok értékesítése során befolyt vételárból a Cstv. 49/D. §-ának (1) bekezdésébe foglaltak alapján levonható költségek összegét.

Állította, hogy a helyes számítás szerint a **CÍM1** ingatlan 386 000 000 Ft-os vételárából jogszerűen levonható értékesítési költségek összege 37 364 339 Ft, ezáltal a hitelezői igények kielégítésére fordítható összeg 348 635 661 Ft.

A **CÍM2** ingatlan a 430 000 000 Ft-os irányárát alapul véve pedig a levonható értékesítési költségek összege 39 924 762 Ft, ezáltal a hitelezők kielégítésére fordítható összeg 390 075 238 Ft. Ez az összeg pedig nagyobb mint a felperes követelését megelőző hitelezői igények összege (389 700 036 Ft), amelyből egyértelműen következik, hogy a felperes keresetösségi joga a **CÍM2** ingatlan tekintetében önmagában is fennáll.

A VI. rendű alperes követelésével összefüggésben a felperes előadta, az elsőfokú eljárás során vitatta, hogy a VI. rendű alperes öt megelőző követelése milyen összegben áll fenn, ezért ennek tárgyában bizonyítási eljárás volt folyamatban akkor, amikor az elsőfokú bíróság - álláspontja szerint jogszabálysértő módon - a tárgyalást berekesztette és ítéletet hozott.

Erre tekintettel pedig a felperes véleménye szerint a VI. rendű alperes öt megelőző - biztosított - hitelezői igénye összecszerűségének tisztázása érdekében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése akkor is indokolt, ha erre a fellebbezésében megjelölt egyéb okból nem lenne szükséges.

A felperes álláspontja szerint tévesen utasította el az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmét is.

Ezzel összefüggésben előadta, hogy már a keresetlevelében különbséget tett a Cstv. szabályai szerint megtámadásra jogosító, illetve a Ptk. szerinti semmisség kimondására alapot adó jogszabálysértések között és az elsődleges, valamint a másodlagos kereseti kérelmeit ennek megfelelően választotta szét. Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése az értékesítési előírások megszegése esetén ad lehetőséget a szerződés megtámadására. Abban az esetben azonban, ha a Cstv.-nek nem egy értékesítési szabályába ütközik a szerződés, hanem annak valamely más előírásába, akkor a Cstv. szerinti speciális megtámadás nem alkalmazható és a szerződés a Ptk. rendelkezései alapján támadható.

Mindezekre tekintettel téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a másodlagos kereseti kérelem tekintetében a felperesnek azért nem áll fenn keresetességi joga, mert a felperes valójában a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti megtámadási jogot érvényesíti a másodlagos kereseti kérelmében is.

A felperes fellebbezésével összefüggésben az I., II., V. és VIII. rendű alperesek terjesztettek elő ellenkérelmet, amelyben valamennyien az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérték.

A II. rendű alperes az ellenkérelme indokolásában előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adott esetben a perindításhoz szükséges valós jogi érdek fennállása a felperes tekintetében akkor lenne megállapítható, ha bizonyítás nyert volna, hogy a keresetnek helytadó döntés esetén reális lehetőség nyílna a felperes követelésének egészben vagy részbeni megtérülésére. Ezt azonban a perben rendelkezésre álló adatok alapján nem lehetett megállapítani.

Rámutatott, hogy a felperes által a fellebbezésben is hivatkozott 430 000 000 Ft-os irányár téves kiindulási alap, az abból levezetett számítás pedig nem alkalmas annak igazolására, hogy sikeres perlés esetén a felperes reálisan számíthatna a követelése megtérülésére.

A II. rendű alperes álláspontja szerint téves a felperesnek a Cstv. 49/D. §-ának (1) bekezdése alapján levonható értékesítési költségekkel kapcsolatos elszámolása is. Ezzel összefüggésben utalt arra, hogy a Cstv. 49/D. §-a (1) bekezdésének jelenlegi szövegét megállapító 2015. évi CXCI. törvény 6. §-ának b) pontját - ugyanezen jogszabály 5. §-a értelmében - a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell. Erre tekintettel pedig nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor a vételárból levonható értékesítési költségek számításánál a Cstv. 49/D. §-a (1) bekezdésének a jelenleg hatályos rendelkezéseit alkalmazta.

A Fővárosi Ítéltábla számú végzésében kifejtettekre hivatkozással állította továbbá, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg az ingatlan vételárból levonható felszámoló díj összegét is.

A VI. rendű alperes követelésével összefüggésben pedig előadta, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes csupán azt vitatta, hogy a 126 025 068 Ft-ban nyilvántartott követelés teljes összegben megelőzi-e az ő követelését, vagy abból csupán 102 464 992 Ft minősül biztosított követelésnek.

Ezzel összefüggésben pedig az I. rendű alperes már a **CÍM1** ingatlannal kapcsolatos perben elismerte, hogy a VI. rendű alperes követeléséből csak 102 464 992 Ft előzi meg a felperes követelését, ezért a felperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a VI. rendű alperes követelésének összege vitatott volt.

A felperes másodlagos kereseti kérelmével összefüggésben a II. rendű alperes előadta, hogy a bírói gyakorlat tágan értelmezi a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésébe foglalt „az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevitelére vonatkozó” rendelkezéseket, amelyre tekintettel a felperes másodlagos keresetében megjelölt megtámadási okok csaknem mindegyike a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján történő megtámadás körébe esik, ezáltal pedig a Ptk. 6:95. §-a alapján nem érvényesíthetők.

Az V. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen járt el akkor, amikor a két ingatlan tekintetében külön-külön vizsgálta a felperes keresetösségének jogának fennállását. A perben rendelkezésre álló adatok alapján pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes követelése akkor sem kerülne kielégítésre, ha az ingatlanokat újból értékesíteni kellene, ezáltal a felperes keresetösségének joga az adott esetben hiányzik.

Véleménye szerint a felperes tévesen hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a perbeli ingatlan reálisan elérhető vételára a felszámoló által megállapított irányárral azonos, mivel annak összegét mindig az adott ügylet megkötésénél felmerült körülmények tükrében lehet csak megállapítani. A jelen esetben pedig az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatokból helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződésben kikötött vételárnál nagyságrenddel magasabb ellenérték reálisan nem volt elérhető.

Hivatkozott arra is, hogy a VI. rendű alperes nyilvántartásba vett követelésének összegét, valamint a Cstv. 49/D. §-ának (1) bekezdése alapján levonható értékesítési költségek összegét a felperes a jelen eljárás keretében eredményesen nem vitathatta és azt az elsőfokú bíróság sem vizsgálhatta, mivel az a felszámolási eljárás tárgyát képezheti.

A felperes másodlagos kereseti kérelmével összefüggésben előadta, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése speciális jogalaprak minősül a Ptk. 6:95. §-ához képest, ezért minden olyan kereseti kérelem tekintetében, amelyre a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése kiterjed, a Ptk. 6:95. §-a nem szolgálhat jogalapraként.

A jelen esetben a felperes a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésére alapított elsődleges keresetében az ingatlan értékesítésének körülményeit támadta, ezért ugyanezen körülményekre hivatkozással a Ptk. 6:95. §-ára alapítottan keresetet nem terjeszthetett elő.

Az ítéletablának a Pp. 256/A. §-ának (3) bekezdése szerinti felhívására a felek egyike sem kérte az ügyben tárgyalás tartását, ezért az ítéletábla a Pp. 256/A. §-ának (4) bekezdése alapján - utalva a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontjára - a fellebbezést tárgyalás tartása nélkül bírálta el.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság a felperesnek a **CÍM2** ingatlanak kapcsolatos elsődleges és másodlagos kereseti kérelmeit érdemben helyesen utasította el, az elutasításnak az ítéletben megjelölt indokaival azonban az ítéletábla csak részben értett egyet.

Az adott esetben a felperes mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelmei ténybeli alapjaként egy olyan szerződés érvénytelenségét jelölte meg, amelyben ő maga szerződő félként nem szerepelt.

Tekintettel arra, hogy mind az elsődleges kereseti kérelem jogszabályi alapjaként megjelölt Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése, mind pedig a másodlagos kereseti kérelem jogalapraként felhívott Ptk. 6:95. §-ához kapcsolódó Ptk. 6:88. §-ának (3) bekezdése az érdekelt fél számára teszi lehetővé a szerződés megtámadását, illetve a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárás megindítását, az elsőfokú bíróság - figyelemmel az alperesek védekezésére is - helyesen járt el, amikor elsődlegesen a felperes keresetösségének jogának fennállását vizsgálta.

Ennek során pedig az általa helyesen felhívott jogszabályok és bírósági gyakorlat alapján helytállóan állapította meg, hogy önmagában az a tény, hogy a felperes nyilvántartásba vett hitelező az I. rendű alperes ellen indult felszámolási eljárásban, még nem teremtette meg számára a perindításhoz szükséges jogi érdekeltséget.

Ehhez ugyanis a felperesnek azt is bizonyítania kellett (volna), hogy az eredményes perlés számára kedvező változást idézhet elő a jogviszonyaiban.

E számára kedvező változást a felperes abban jelölte meg, hogy a keresetének való helyt adás esetén az I. rendű alperes a tulajdonába visszakerülő ingatlant magasabb vételárért (430 000 000 Ft) értékesíthetné, ezáltal pedig az ő hitelezői követelése - legalább részben - kielégítésre kerülhetne.

A felperesnek ezt a hivatkozását az elsőfokú bíróság helytállóan tekintette megalapozatlannak, e megállapításának indokai között azonban helytelenül hivatkozott arra, hogy a felperes a perben azt sem bizonyította, hogy „reálisan a piaci forgalommal az ingatlanért magasabb vételár volt értékesíthető” (helyesen: elérhető).

A felperesnek a keresetőségi jogát megalapozó tényállítására (eredményes perlés esetén a hitelezői igénye nagyobb arányban kerülne kielégítésre) tekintettel ugyanis a bíróság vizsgálódásának a keresetőségi jog körében csupán arra kellett kiterjednie, hogy a perbeli ingatlan a felperes által megjelölt értéken történő újbóli értékesítése esetén, a felperes hitelezői igénye valóban nagyobb arányban kerülne-e kielégítésre.

Amennyiben igen, a felperes keresetőségi joga megállapítható, mégpedig attól függetlenül, hogy a felszámoló az eredeti szerződés megkötése során - akár a vételár meghatározása során, akár más tekintetben - követett-e el jogszabálysértést. Ennek az utóbbi kérdésnek a vizsgálata ugyanis már a kereset érdemi elbírálása körébe tartozik.

A felperesnek a hitelezői igénye nagyobb arányú kielégítésére vonatkozó előadásával összefüggésben az elsőfokú bíróság az iratokhoz csatolt közbenső mérleg, valamint tulajdoni lap másolatok adatai alapján érdemben helyesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlanoknak a felperes által megjelölt áron történő értékesítése esetén sem képződött volna fedezet a felperes követelésének - akár csak részbeni - kielégítésére, ezáltal az esetleges eredményes perlés a felperes hitelezői jogviszonyában semmilyen változást nem eredményezne.

A felperes arra helytállóan hivatkozott a fellebbezésében, hogy a keresetőségi joga fennállásának vizsgálata során mindkét ingatlant figyelembe kellett venni, mivel a **CÍM1** ingatlan magasabb vételáron történő (újbóli) értékesítése esetén csökkenne az ő zálogjogával is terhelt **CÍM2** ingatlan vételárából még kiegyenlítendő biztosított követelések összege, ezáltal pedig - számítása szerint - az ő követelése is kielégítésre kerülne.

A felperesnek ez a számítása azonban téves.

A keresetlevélhez F/20. alatt mellékelt közbenső jelentés és mérleg adatai szerint az I. rendű alperes felszámolója által nyilvántartásba vett és a Cstv. 49/D. §-a szerinti kielégítési kategóriába sorolt, határidőben bejelentett hitelezői követelések együttes összege 2 300 425 762 Ft, amely az alábbi hitelezők követeléseiből tevődik össze:

- III. RENDŰ ALPERES.:	146 786 793 Ft,
- VII. RENDŰ ALPERES:	16 382 620 Ft,
- ZRT3. (mint a IV. RENDŰ ALPERES jogutódja):	225 538 206 Ft,
- V. RENDŰ ALPERES.:	247 163 086 Ft,
- VI. RENDŰ ALPERES:	126 025 068 Ft,
- ZRT2.:	640 921 666 Ft,
- FELPERES NEVE .:	593 762 570 Ft,
- Önkormányzat D.:	6 845 753 Ft
Összesen	2 300 425 762 Ft.

A keresetlevélhez F/19. és F/21. alatt csatolt tulajdoni lap másolatokból megállapíthatóan e követelések közül a **III. RENDŰ ALPERES.**, a **ZRT3.**, a **V. RENDŰ ALPERES.** és a **VI. RENDŰ ALPERES** hitelezők követeléseit mindkét ingatlan, a **ZRT2.** és a **D.i Önkormányzat**

hitelezők követeléseit csak a **CÍM1** ingatlan, a felperes és a VII. RENDŰ ALPERES hitelezők követeléseit pedig kizárólag a **CÍM2** ingatlan biztosította.

Ez pedig azt jelenti, hogy a Cstv. 49/D. §-a szerinti kielégítési kategóriába tartozó összes követelés közül a **CÍM2** ingatlan 1 355 658 343 Ft összegű (a felperes követelése nélkül: 761 895 773 Ft) a **CÍM1** ingatlan pedig 1 393 280 572 Ft összegű követelést biztosított.

Ebből pedig az következik, hogy amennyiben az I. rendű alperes felszámolója az időben korábban értékesített **CÍM1** ingatlant a felperes által hivatkozott értéken (550 000 000 Ft) adja el és a vételár teljes összegét (tehát eltekintve a vételárból levonható értékesítési költségektől is!) a Cstv. 49/D. §-a szerinti hitelezők követeléseinek a kielégítésére fordítja, a biztosított követelések közül 843 280 572 Ft még kielégítetlen marad.

Ehhez hozzászámítva VII. RENDŰ ALPERES hitelezőnek kizárólag a **CÍM2** ingatlant terhelő, a felperes követelését megelőző, 16 382 620 Ft összegű követelését megállapítható, hogy még 859 663 192 Ft az a felperes követelését megelőző, biztosított követelés, amelyet a felszámolónak a **CÍM2** ingatlan értékesítéséből kellene kiegyenlítenie.

Ez pedig azt jelenti, hogy amennyiben a felszámoló a **CÍM2** ingatlant a felperes által megjelölt irányáron (430 000 000 Ft) értékesíti és a teljes összeget (!) a követelések kifizetésére fordítja, akkor is marad még mintegy 430 000 000 Ft olyan biztosított követelés, amely megelőzi a felperes követelését. (A felperes által vitatottnak minősített NAV követelés figyelmen kívül hagyása esetén ez az összeg kb. 300 000 000 Ft.)

Nem kerülne előnyösebb helyzetbe a felperes abban az esetben sem, ha az eredeti állapot esetleges helyreállítását követően a felszámoló a **CÍM2** ingatlant értékesítené először.

Ebben az esetben ugyanis a felperes által megjelölt 430 000 000 Ft összegű árbevétel teljes (!) összegének a biztosított hitelezők részére történő kifizetése esetén is fennmaradna 331 895 773 Ft olyan biztosított követelés, amely megelőzi a felperes követelését.

Mindezek alapján megállapítható, hogy érdemben helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint az esetleges eredményes perlés a felperes követelésének kielégítésén nem változtatna, a per eredménye a felperes jogaira közvetlen kihatással nem lenne, ezáltal pedig a keresetösségi jogát megalapozó jogi érdekeltsége az adott esetben valóban hiányzik.

Az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az előzőekben közölt számítás nem a Cstv. tételes szabályain, hanem a felperes által tett állításokon alapul, amely állítások megalapozottságát - a felperes keresetösségi jogának hiányára tekintettel - az ítéletábra érdemben nem vizsgálta.

Érdemben helyesen utasította el az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk. 6:95. §-ára alapított „másodlagos” keresetét is.

Ezzel összefüggésben az ítéletábra arra mutat rá, hogy a felperes által elsődleges jogcímként megjelölt Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése nem semmisségi okot, hanem egy speciális - a Ptk.-ban foglaltakon felüli - megtámadási jogot állapít meg a jogvitában érdekelt fél számára.

Az a tény pedig, hogy a felperes a keresetét elsődlegesen e speciális megtámadási okra alapította, nem érintette az elsőfokú bíróságnak „Az érvénytelenségi perekben felmerülő, egyes eljárásjogi kérdések” tárgyában meghozott 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a. pontjában előírt, a felperes által megjelölt semmisségi ok elsődleges vizsgálatára vonatkozó kötelezettségét.

Az adott esetben tehát az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen a felperesnek a Ptk. 6:95. §-ában meghatározott semmisségi okra alapított keresetét, azzal összefüggésben pedig a felperes keresetösségi jogának fennállását kellett vizsgálnia. Ezzel kapcsolatban pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesnek a perindításhoz szükséges jogi érdekeltségét - a korábban már kifejtett indokok alapján - ezen kereseti kérelem vonatkozásában sem lehetett

megállapítani, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperesnek a semmisségi okra alapított kereseti kérelmét is helyesen utasította el a keresetösségi jog hiányára hivatkozással.

Mindezekre tekintettel az ítélet az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - az indokolásának a jelen határozatban foglaltak szerinti részbeni módosításával - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő felperes a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó, saját másodfokú perkölttségét a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján maga köteles viselni. A felperes köteles továbbá megtéríteni a fellebbezésére észrevételt előterjesztő I., II., V. és VIII. rendű alpereseknek a jogi képviselőik ügyvédi munkadíjából származó másodfokú perkölttségét, amelynek összegét az ítélet az ítélet a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1), (2), (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A.§-ban foglaltak figyelembevételével, értékelve azt is, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor, ezáltal az alperesi jogi képviselők tevékenysége az általuk szerkesztett fellebbezési ellenkérelmek benyújtására terjedt ki.

„Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. §-ának (3) bekezdése alapján irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” című 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésében, a 15. §-ának (1) és (3) bekezdéseiben, valamint a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján a felperes köteles továbbá megtéríteni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint meghatározott mértékű, feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

D., 2017. szeptember 21.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Dr. Dzsula Marianna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -