

A Fővárosi Ítéletábrla a Miholics Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes (cím)** felperesnek,
a Ruszthy Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **I. rendű alperes (cím)** I. rendű,
a dr. Szabó Gyöngyi ügyvéd (fél címe) által képviselt **II. rendű alperes (cím)** II. rendű,
dr. Lukácsy Beáta jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes (cím)** III. rendű,
a **IV. rendű alperes (cím)** IV. rendű,
a Dr. Nagy Rajmund Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt V.rendű alperes neve (cím) V. rendű,
a Dr. Deák József Sámuel Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **VI. rendű alperes (cím)** VI.
rendű,
a dr. Lázár András jogtanácsos által képviselt a VII.rendű alperes neve (cím] VII. rendű,
a Dr. Bölcskei Zsolt és Társa Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt VIII.rendű alperes neve (cím)
VIII. rendű, valamint
a Dr. Bodnár Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **IX. rendű alperes neve (cím)** IX.
rendű alperes ellen ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék 2017. június 9. napján kelt, 26.G.41.190/2016/50. számú ítélete ellen, a
felperes és az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a
következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I.
rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között:

- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely és szolgáltatóház" megnevezésű ingatlan
17657/17667 tulajdoni illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 4500/4510 tulajdoni
illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 9018/9028 tulajdoni
illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 19631/19641 tulajdoni
illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3620/3630 tulajdoni
illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 2989/2999 tulajdoni
illetőségére,
- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 13653/13663 tulajdoni

illetőségére,

- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 9694/10480 tulajdoni illetőségére,

- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére,

- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére,

- a Budapest, ... helyrajzi szám alatt "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3196/6535 tulajdoni illetőségére az I. rendű alperes által a Céglőny 2015. december 21-én megjelent számában közzétett pályázati felhívásban foglalt feltételekkel, a felperessel közölt ajánlatban szereplő nettó 376.000.000 (Háromszázhetvenhatmillió) forint vételáron, 2016. február 12-én adásvételi szerződés jött létre.

A Fővárosi Ítéltábla megkeresi a Budapest Főváros Kormányhivatala ..., hogy

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... szám alatti, "kivett telephely és szolgáltatóház" megnevezésű ingatlan 17657/17667 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 4500/4510 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 9018/9028 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 19631/19641 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3620/3630 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, kivett telephely" megnevezésű ingatlan 2989/2999 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az, ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 13653/13663 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", ... "felülvizsgálat alatt" alatti, "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 9694/10480 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, "..., "felülvizsgálat alatt", "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, (egyéb megjelölést nélkülöző), "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról,

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3196/6535 tulajdoni hányadáról az I. rendű alperes [**I. rendű alperes neve** (cím.; cégjegyzékszám: Cg...., statisztikai számjel:)] tulajdonjogát attól feltételezetten törölje és a felperes [**felperes** (...; cégjegyzékszám: Cg...., statisztikai számjel:)] tulajdonjogát a felsorolt tulajdoni hányadokra vétel jogcímén jegyezze be, hogy a felperes az I. rendű alperes javára nettó 376.000.000 (Háromszázhetvenhatmillió) forintnak a jogerős ítélet kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belüli kifizetését igazolta;

ugyancsak a fenti vételár megfizetésétől feltételezetten - a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 38. § (4) bekezdése alapján - törölje

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... szám alatti, "kivett telephely és szolgáltatóház" megnevezésű ingatlan 17657/17667 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím.; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.2.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (cím, cégjegyzékszám: ...)] javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.5.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 4500/4510 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.9.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (cím, cégjegyzékszám: ...)] javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.13.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 9018/9028 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.8.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (cím, cégjegyzékszám: ...)] javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.12.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 19631/19641 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.4.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (cím, cégjegyzékszám: ...)] javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.8.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3620/3630 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.4.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (cím, cégjegyzékszám: ...)] javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.7.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, kivett telephely" megnevezésű ingatlan 2989/2999 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (cím; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára

15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.4.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (**cím**, cégjegyzékszám: ...) javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.7.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ..., ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 13653/13663 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (**cím**; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.10.), és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (**cím**, cégjegyzékszám: ...) javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.13);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt", ... "felülvizsgálat alatt" szám alatti, "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 9694/10480 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (**cím**; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.5.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ..., "felülvizsgálat alatt" a tulajdoni lapon pontosan meg nem jelölt szám alatti, "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (**cím**; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.3.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, (egyéb megjelölése a tulajdoni lapon nem szerepel), "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (**cím**; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.2.);

- a Budapest, ... helyrajzi számú, természetben az ... "felülvizsgálat alatt" alatti, "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3196/6535 tulajdoni hányadára vonatkozóan a II. rendű alperes [II.rendű alperes neve (**cím**; törzsszáma: ..., cégjegyzékszám: ...)], javára 15.000.000.000 (Tizenötmilliárd) forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.2.) és az V. rendű alperes [V.rendű alperes neve (**cím**, cégjegyzékszám: ...) javára 5.000.000.000 (Ötmilliárd) forint erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot (III.5).

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy a vételár kifizetésének felperesi igazolásától számított 8 (nyolc) napon belül a fenti ingatlanokat adja a felperes birtokába.

A II., III., IV., V., VI, VII. és VIII. rendű alpereseket a fentiek túrésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét - a kereset IX. r. alperessel szembeni elutasítása, és a IX. r. alperes javára megítélt perköltség vonatkozásában, továbbá a perbeli ingatlanokra bejegyzett végrehajtási és vételi jogok törlésére irányuló kereset elutasítása tekintetében - helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg a felperesnek 4.000.000 (Négymillió) forint első- és másodfokú eljárási illetékből, továbbá 4.000.000 (Négymillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból összetevődő első- és másodfokú perköltséget, továbbá a II. rendű alperest, hogy ugyanezen határidő alatt fizessen meg a felperesnek 4.000.000 (Négymillió) forint + áfa első- és másodfokú perköltséget.

A felperes és a VI. rendű alperes az egymással szembeni perköltségüket maguk viselik.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a IX. rendű alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására fizessen meg az államnak 203.200 (Kétszázháromezer-kétszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az 50. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte továbbá a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 76.200 forint, míg a II. rendű, a VI. rendű és a IX. rendű alpereseknek külön-külön további 38.100 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás szerint a Fővárosi Törvényszék az I. rendű alperes felszámolását a 27.Fpk.../9. sz. végzésével rendelte el, amelynek közzététele 2014. július 23. napján történt meg a Céglőnyben. Az I. rendű alperes felszámolója a DUNA LIBRA Közgazdász Zrt.-t jelölte ki. Az I. rendű alperes felszámolója az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokat nyilvános pályázati felhívás útján kívánta értékesíteni. A pályázatok benyújtásának határideje 2016. február 1. napjának 8:00 órája volt. A felszámoló az elővásárlási jog gyakorlása érdekében felhívta a figyelmet, hogy az arra jogosultak a pályázat benyújtásának határidejéig, írásban kötelesek bejelenteni, hogy az elővásárlási jogukkal élni kívánnak-e. A pályázati kiírásban rögzítette továbbá, hogy az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja azoknak az elővásárlásra jogosultaknak, az őket megillető sorrendben, akik a pályázat benyújtásának határidejéig bejelentették, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak, annak érdekében, hogy szándéknyilatkozat formájában nyilatkozzanak arról, kívánják-e gyakorolni elővásárlási jogukat. Az I. rendű alperes felszámolója az ajánlati biztosíték összegét 22.500.000 forintban határozta meg. A pályázatban szereplő vagyonelemek irányára mindösszesen 750.000.000 forint volt. Az értékesítésre kiírt, Budapest ... kerület, belterületi vagyonelemek a következő ingatlanok voltak: a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely és szolgáltatóház" megnevezésű ingatlan 17657/17677 [helyesen: 17657/17667] tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 4500/4510 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 9018/9028 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 19631/19641 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3620/3630 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 2989/2999 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 13653/13663 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 9694/10480 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, a ... helyrajzi szám alatti "kivett saját használatú út" megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, valamint a ... "kivett telephely" megnevezésű ingatlan 3186/6535 [helyesen: 3196/6535] tulajdoni illetősége.

A felperes a ..., ..., ..., ..., ..., ... és ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokban tulajdoni illetőséggel rendelkezik. E tényt a 2015. szeptember 23. napján kelt levelében az I. rendű alperes felszámolójának bejelentette, amelyet a felszámoló a tértivevény szerint 2015. október 6. napján

átvett.

A ... helyrajzi számú ingatlan az I. rendű és a VIII. rendű alperes, míg a ... helyrajzi számú a felperes, az I. rendű és a VIII. rendű alperes közös tulajdona. A perrel érintett ingatlanokon a II. alperes javára 15 milliárd forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog és 2013. október 27. napjáig vételi jog került bejegyzésre, míg a III. rendű alperes javára az ingatlanok egy részén, 213 m² nagyságú területre vezetékgog, a IV. rendű alperes javára elővásárlási jog és 2015. február 22. napjáig tartó haszonélvezeti jog, az V. rendű alperes javára 5 milliárd forint erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog és a lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról, a VI. rendű alperes javára 19.542.792 forint főkövetelés és járuléka erejéig végrehajtási jog, a ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a VII. rendű alperes javára 133.010.000 forint adótartozás és járuléka erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

A felperes 2016. január 4. napján kelt és a felszámoló által 2016. január 11. napján átvett levelében bejelentette, hogy a nyertes pályázati ajánlattól függően gyakorolni kívánja az elővásárlási jogát.

A felszámoló a 2016. február 1. napján kelt levelében az I. rendű alperest (helyesen: a felperest) értesítette arról, hogy a Céglőnyben 2015. december 31. napján megjelent pályázati hirdetményre érvényes pályázat érkezett, amely szerint a **BC Kft.** nettó 376.000.000 forint vételáron kívánja megvásárolni az ingatlanokat. Egyidejőleg felszólította a felperest, hogy e levél átvételét követő 10 napon belül tegyen elfogadó nyilatkozatot, amennyiben a pályázat szerinti vételi ajánlat elfogadásával élni kíván az elővásárlási jogával. A felperes ezen felhívást 2016. február 5. napján vette át, majd a 2016. február 11. napján kelt és 2016. február 12. napján telefaxon, valamint postai úton is megküldött nyilatkozatával bejelentette, hogy a vételi ajánlatot teljes egészében elfogadva, gyakorolni kívánja az elővásárlási jogát. Csatolta a 22.500.000 forint ajánlati biztosíték megfizetésének igazolását, valamint a jogszabályban előírt mellékleteket is.

Az I. rendű alperes felszámolója a 2016. február 22. napján kelt levelében értesítette a felperest, hogy a meghirdetett ingatlanokra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező zálogjogosult a pályázati ajánlat alacsony összegére tekintettel a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítását kezdeményezte. Erre figyelemmel a felszámoló a pályázati eljárást - megfelelő ajánlat hiányában - a pályázati kiírásban biztosított jogával élve eredménytelenné nyilvánította, és ezt az EÉR rendszerben is közzétette, egyidejőleg intézkedett a 22.500.000 forint visszautalásáról.

A felperes a 2016. február 25. napján kelt levelével értesítette az I. rendű alperes felszámolóját, hogy álláspontja szerint a vételi ajánlat elfogadásával az adásvételi szerződés létrejött, továbbá kérte, hogy a felszámoló tájékoztassa ennek írásba foglalása időpontjáról, helyéről és egyéb feltételeiről. A felszámoló e megkeresésre nem válaszolt.

A felperes keresete arra irányult, az elsőfokú bíróság állapítsa meg, hogy a felperes az I. rendű alperes által közölt vételi ajánlat elfogadásával megszerezte az I. rendű alperes tulajdonában álló, a perbeli pályázati kiírásban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát, továbbá a bíróság rendelje el tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba árverés/adásvétel jogcímén történő bejegyzését, valamint állapítsa meg, hogy a felperes a tárgyi ingatlanok tulajdonjogáért nettó 376.000.000 forint vételárat köteles megfizetni az ítélet jogerőre emelkedését követő 8 napon belül. A többi alperessel szembeni kereseti kérelme az volt, hogy a tulajdonjogának bejegyzése iránti kereseti kérelem tőrésére való kötelezésüket kérte. Mindemellett indítványozta a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogok, a vételi jog és végrehajtási jogok törlését, tulajdonjogának bejegyzésével egyidejőleg. Kérte az alperesek perköltségben marasztalását is azzal, hogy amennyiben a II-IX. rendű alpereseknek vele szemben perköltségigényük nincsen és a kereset teljesítését nem ellenzik, annak teljesítéséhez hozzájárulnak, a felperes sem támaszt velünk szemben perköltségre igényt.

A felperes a keresetét arra alapította, hogy a tárgyi ingatlanok tekintetében tulajdonostárs, így a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkezik, amit az I.

rendű alperes sem vitatott, a Ptk. 6:221. § (1) bekezdésének eleget is tett. Az I. rendű alperes által a felperesnek megküldött érvényes pályázat a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése alapján a tulajdonos által közölt vételi ajánlatnak minősül, amelynek esetében az ajánlati kötöttség az abban megjelölt határidőig fennáll. A felperes még az ajánlati kötöttség ideje alatt megküldte a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát az I. rendű alperesnek, amivel a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján az adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között létrejött, mégpedig a Céggazdasági Közlönyben közzétett pályázati felhívásnak, valamint az érvényes és az I. rendű alperes felszámolója által elfogadni kívánt pályázatnak megfelelő tartalommal. Ilyen előzmények után az I. rendű alperes felszámolója a pályázatot - a vételi ajánlat megküldését és annak elfogadását követően - jogszabálysértő módon minősítette eredménytelenné és tagadta meg az adásvételi szerződés írásba foglalását.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy az elővásárlási jog szabályai a felszámolási eljárásban, ennek sajátosságaira tekintettel, részben eltérő módon érvényesülnek. Kiemelte: a felszámoló az adósi vagyont a forgalomban elérhető legmagasabb áron köteles értékesíteni, emellett figyelemmel kell lennie a zálogjogos hitelezőre és egyeztetnie szükséges vele. Felhívta a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49/A. § (4) bekezdését annak alátámasztására, hogy az eredménytelenség megállapítása a felszámoló jogköre. Hangsúlyozta, mind a pályázónak, mind az elővásárlásra jogosultnak számolnia kellett azzal, hogy az irányárhoz képest rendkívül alacsony, az érvénytelenségi küszöböt csekély összeggel meghaladó pályázat nem lesz eredményes. Álláspontja szerint a felszámoló csak ajánlati kötöttséget nem eredményező nyilatkozatot tett, 2016. február 1. napján csupán arról a tényről értesítette a felperest, hogy a pályázati felhívásra érvényes pályázat érkezett, azonban nem nyilatkozott arról, hogy eredményesnek tekinti a pályázatot, mivel ekkor még az eredményességről nem született döntés. Az elővásárlási jog csak érvényes és egyúttal eredményes pályázati eljárás esetében nyílik meg, ilyen értesítést azonban a felszámoló a felperesnek nem küldött, miután a **M** Zrt. a 2016. február 19. napján kelt megkeresésében a pályázatban foglalt alacsony vételár miatt az értékesítési eljárás eredménytelenné nyilvánítását kérte.

A II. rendű alperes úgyszintén a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a perbeli legitimációjának hiányára hivatkozott, mivel a követelésállományát 2015. december 21. napjával a IX. rendű alperesre ruházta. Érdemben osztotta az I. rendű alperes álláspontját.

A III., a IV. és az V. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. Az V. rendű alperes kiemelte, hogy a felperes nem nyilváníthatta volna eredménytelenné pályázatot.

A VI. rendű alperes a kereset elutasítását és a perrel felmerült költségei megtérítését kérte. Hivatkozott arra, hogy végrehajtási joga jogszerűen került bejegyzésre, a felszámolási eljárás lényege és célja a hitelezők minél magasabb értékben történő kielégítése.

A VII. és a VIII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A IX. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, az I. rendű alperes hivatkozásaihoz csatlakozva.

Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában előrebocsátotta: a jogvita kapcsán abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes az elővásárlási joga gyakorlása alapján megszerezte-e a perrel érintett tulajdoni illetőségek tulajdonjogát, illetőleg, emiatt a II-IX. rendű alperesek a tulajdonjogának bejegyzését tűrni kötelesek-e.

Ennek megválaszolása előtt elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a II. rendű alperessel szemben a kereset érvényesíthető-e. E körben arra jutott, hogy a jogutódlás megállapítására még nem került sor, azt a földhivatal függőben tartja, így a II. rendű alperes perben állása szükséges.

Ezt követően leszögezte, a perben nem volt vitatott, és ezért további bizonyítást nem igényelt, hogy

az I. rendű alperes felszámolását a Fővárosi Törvényszék elrendelte, felszámolója a DUNA LIBRA Zrt., a felszámoló szervezet az I. rendű alperes perbeli ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségét nyilvános pályázati felhívás útján, egybefüggő ingatlancsoportként értékesíteni kívánta, az irányarat 750.000.000 forintban, a pályázati határidőt 2016. február 1. napjának 8:00 órájában határozva meg. A meghirdetett ingatlanok közül a tényállásban megjelöltek vonatkozásában a felperes társtulajdonosként elővásárlási joggal rendelkezik. Az I. rendű alperes felszámolója a beérkezett vételi ajánlatot mint érvényes pályázatot az I. rendű alperesnek [helyesen: a felperesnek] megküldte, a felperes az ajánlati kötöttség alatt a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatát az I. rendű alperesnek eljuttatta, a felszámoló a II. rendű alperes kérelmére a pályázatot utólag eredménytelennek nyilvánította.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:81. § (1) bekezdésére, a 6:221. § (1) bekezdésére, a 6:222. § (1) bekezdésére, valamint a Cstv. 49/A. § (1) és (4) bekezdésére utalással kifejtette: osztotta az I., a II., illetőleg a IX. rendű alperes álláspontját, amely szerint - bár nem vitásan érvényes pályázat érkezett az ingatlanokra, és ezt követően a felperes a vételi ajánlatot teljes egészében elfogadta - az I. rendű alperes felszámolója a pályázat eredménytelenné nyilvánítására jogosult volt. Ennek magyarázata, hogy a felszámolónak a hitelezők minél magasabb mértékben történő kielégítése és az adósi vagyonnak a forgalomban elérhető legmagasabb vételáron történő értékesítése a feladata. A felszámoló a Cstv. 49/A. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében járt el, amikor úgy döntött, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja. E vonatkozásban mérlegelési jog illette meg, figyelemmel arra is, hogy ezt a jogkörét a pályázati kiírásban nem zárta ki, nem szerepeltette abban, hogy a beérkezett vételi ajánlatot kötelezően elfogadja. Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes felszámolás alatt áll, a Ptk. szabályain felül a Cstv. szabályai is irányadók a felperes elővásárlási jogosultságára. Mivel a pályázati kiírásban nem konkrét vételár került megjelölésre, valamint a kiírás kifejezetten rögzítette, hogy a felszámoló számára nem jelent értékesítési kötelezettséget, a felszámoló megfelelő ajánlat hiányában a pályázatot eredménytelenné nyilváníthatta. A felszámoló azt követően döntött az eredménytelenné nyilvánításról, hogy ezt az ajánlati ár alacsony mértéke miatt a II. rendű alperes kérte. Az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával nem élhet olyan módon, hogy azzal az adósi vagyomból történő hitelezői kielégítést meggátolja, illetőleg akadályozza.

Az elsőfokú ítéletet a felperes és az I. rendű alperes támadta fellebbezéssel.

A felperes elsődlegesen annak megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indítványozva.

Fellebbezése indokolásában hangsúlyozta: a Cstv. kifejezetten biztosítja az elővásárlási jog jogosultjának, hogy a felszámolás alatt álló adós vagyontárgyának értékesítése során ezt a jogát gyakorolja. Ugyanakkor a Cstv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely szerint a felszámolónak jogában áll az elővásárlási jog jogosultjával közölt ajánlatot a Ptk.-tól eltérve visszavonni és a pályázatot utólag, az eladási ajánlat közlését és annak elfogadását követően eredménytelennek minősíteni. Kiemelte, a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, a felszámoló a nyertes ajánlatot az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben annak érdekében, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. Eszerint a felszámoló az érvényesnek és eredményesnek minősített ajánlatot köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal; a jogosult tehát csak azt az ajánlatot ismeri meg, amelyen a felszámoló az ingatlant értékesíteni szándékozik. A Ptk.-nak az elővásárlási joggal kapcsolatos 6:222. § (1)-(4) bekezdéseit a felszámolási eljárásban is változatlan tartalommal kell alkalmazni. Így a felszámolási eljárásban is létrejön az adásvételi szerződés az ajánlat elfogadásával. A felszámolónak még az ajánlat közlése előtt nyilatkoztatni kell a zálogjogosultat, hogy elfogadható-e számára a vagyontárgynak az érvényes ajánlati áron történő értékesítése. A pályázati felhívás is tartalmazta, hogy a felszámoló a nyertes ajánlatot az

elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően mutatja be az elővásárlási joggal rendelkezőknek. Az I. rendű alperes felszámolója tehát a pályázati felhívásban maga nyilatkozott akként, hogy kizárólag a nyertes ajánlatot mutatja be az elővásárlási joggal rendelkező jogosult részére. A felperes ennek alapján kizárólag arra következtethetett, hogy a vele közölt eladási ajánlat érvényes és eredményes pályázat folytán alakult ki és annak elfogadásával az adásvételi szerződés létrejön közte és az I. rendű alperes között, a pályázati felhívásnak és a közölt eladási ajánlatnak megfelelő tartalommal. A felperes hozzátette: az I. rendű alperes a 2016. február 1. napján kelt levelében a Cstv. 49/C. § (3) bekezdésére is hivatkozott, amely azt tartalmazza, hogy a „jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról”. Az elsőfokú bíróság által alapul vett Cstv. 49/A. § (4) bekezdése azt az esetet szabályozza, ha a benyújtott pályázat nem felelt meg a pályázati felhívásban részletezett feltételeknek. A jelen esetben azonban ez nem állt fenn, az elsőfokú bíróság tehát tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes felszámolója jogszerűen minősítette eredménytelennek pályázatot, így helytelenül vonta le azt a következtetést, hogy a kereset alaptalan.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozva, a fellebbezésre tett észrevételeiben kiemelte: a Cstv. 49/A. § (4) bekezdése, illetve a felszámolási eljárásban történő elektronikus értékesítésről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 14. § (2) bekezdése lehetővé teszi a felszámoló számára, hogy a pályázatot eredménytelenné nyilvánítsa. A perbeli hirdetmény is kifejezetten tartalmazta, hogy a felszámoló a pályázatot eredménytelenné nyilváníthatja. Ezzel tehát mind a pályázónak, mind az elővásárlásra jogosultak számolnia kellett. Az értékesítőnek az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapításáról döntést kell hoznia, és azt közzé kell tenni az EÉR internetes felületén. A jelen esetben nem vitás, hogy a felszámoló a 2016. február 19-én készült jegyzőkönyv szerint az eljárást eredménytelenné nyilvánította, ezt az EÉR internetes felületén közzétette, az eredménytelenné nyilvánítás okát megjelölte. A 2016. február 1-jei értesítése, amelynek alapján a felperes az elővásárlási jogát gyakorolta, kizárólag arra vonatkozó tájékoztatást tartalmazott, hogy érvényes pályázat érkezett, nem foglalta magában azonban, hogy a pályázat egyben eredményes is volt. Sem a Cstv., sem más jogszabály nem tiltja, hogy a felszámoló többször megkeresse a jogosultat és akár ismételten előzetes nyilatkozatot kérjen be tőle. A Ptk. az elővásárlási jogból eredő igények érvényesítésére a korábbiaknál szigorúbb szabályokat tartalmaz, így az igényérvényesítés határidejét 30 napban határozza meg azzal, hogy ezzel egyidejűleg a jogosultnak a teljesítőképességét is igazolnia kell. A Ptk. 6:223. § (1) bekezdésének helyes értelmezése mellett az elfogadó nyilatkozat megtételén kívül a teljesítőképesség igazolásának kötelezettsége abban az esetben is terheli a jogosultat, ha az elővásárlási jogának gyakorlása ellenére nem kötöttek vele szerződést, de erre a tulajdonostárs és harmadik személy között sem került sor.

A II. rendű alperes ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a Ptk. szabályaihoz képest a Cstv. speciális rendelkezéseire is figyelemmel kell lenni a tényállás jogi megítélésakor, mivel azok többlet- kötelezettségeket és jogokat rónak a felszámolóra. Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége nem vezethet oda, hogy a pályázati eljárás ura az elővásárlási jog jogosultja legyen, és ezzel vagyonszerzést okozzon a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezetnél. Az adott esetben a vételi ajánlat alig valamivel haladta meg a kiírt minimálár összegét, így a II. rendű alperes megalapozottan kérte a felszámolótól a pályázat eredménytelenné nyilvánítását. A felszámoló kifejezetten fenntartotta magának a jogot az eredménytelenné nyilvánításhoz, így jogszerűen járt el, amikor ennek eszközével élt.

A további alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem nyújtottak be.

Az I. rendű alperes fellebbezése további 2.000.000 forint + áfa perköltség megfizetésére irányult, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a pertárgy értékét. Ezen kívül az volt a véleménye, hogy a felperest a perben a teljesítőképességének igazolása terhelte volna.

A felperes az I. rendű alperes fellebbezésére észrevételezte: a teljesítőképességet kizárólag az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti kereset esetében kell vizsgálni, a Ptk. 6:223. §-a a felperes által a keresete alapjaként megjelölt Ptk. 6:221. § (1) bekezdésétől, 6:222. § (1)-(4) bekezdésétől, valamint 6:226. § (3) bekezdésétől elkülönülten rendelkezik arról, hogy mi a következménye az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződésnek. A jogalkotó a Ptk. 6:223. §-ának külön címet adva, eltérően szabályozza azt, ha a tulajdonos nem csak megtagadja az adásvételi szerződés megkötését az elővásárlásra jogosulttal, de harmadik személlyel megköti azt.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészítette ki:

Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között a perbeli ingatlanok tárgyában, 2016. február 12-én - a közölt ajánlatban írt vételár és a közzétett pályázati feltételek szerint - adásvételi szerződés jött létre, miután az elővásárlásra jogosult felperes az I. rendű alperes 2016. február 1-jén kelt elfogadó nyilatkozat tételére vonatkozó felhívást tartalmazó jognyilatkozatával közölt írásbeli ajánlatát elfogadta. A felperes 2016. február 11-én kelt írásbeli elfogadó nyilatkozata az I. rendű alperes felszámolójához 2016. február 12-én telefaxon, majd 2016. február 16-án postai kézbesítéssel megérkezett.

Az adásvételi szerződés alapján a felperes 376.000.000 forint nettó vételár ellenében megvásárolta, az I. rendű alperes pedig eladta a perbeli ingatlanokat az alábbi feltételek szerint.

A vételár megfizetésének módja, határideje: a fizetési határidő a szerződéskötéstől számított 8 nap. A vételárat átutalással kell megfizetni a DUNA LIBRA Zrt. II. rendű alperes neve-nél vezetett ... számú bankszámlájára. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, amikor az eladó bankszámláján jóváírása kerül. A Cstv. 49. § (4) bekezdése szerint a beszámítás lehetősége kizárt; részletfizetésre nincs lehetőség. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő minden költség, díj, illeték a vevőt terheli.

A vagyonelem átvételének módja, határideje: a teljes vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül. Az eladó az adásvétel tárgyaira vonatkozóan kellékszavatosságot nem vállal. Az adós felszámolójának az eladott ingatlanokkal kapcsolatosan környezeti teherről nincs tudomása, a jövőben esetlegesen felmerülő környezetvédelmi kötelezettségekért felelősséget nem vállal.

Az eladó felszámolója tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanok jelenleg bérlők birtokában vannak. A felszámoló a bérleti szerződést felmondta és az ingatlanok kiürítése iránt a Fővárosi Törvényszék előtt pert indított, amely folyamatban van.

Az alperes felszámolója tájékoztatja a vevőt, hogy a VIII. rendű alperes neve (VIII. rendű alperes), az **I. rendű alperes** „f. a.” (I. rendű alperes) és a felperes neve (felperes) ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított eljárásban az elsőfokú bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította, az ügy másodfokú felülbírálat alatt áll. Eladó felszámolója tájékoztatja a vevőt, hogy VIII. rendű

alperes neve (VIII. rendű alperes) a Budapest, belterület ..., a ... és a ... helyrajzi számú ingatlanokra ingatlanmegosztási és határrendezési kérelmet nyújtott be a földhivatalnál, amelyet a földhivatal jelenleg függőben tart. A ..., ..., ... és a ... helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapján a cím „felülvizsgálat alatt” megnevezéssel van feltüntetve. Az ingatlanokra vonatkozó közüzemi szolgáltatások átírásáról a vevőnek kell gondoskodnia.

A Fővárosi Ítéltábla a tényállást a fentiek szerint a per iratai között található okirati bizonyítékok - a Cégböjöny 2015. december 31-i számában megjelent nyilvános pályázati felhívás, az I. rendű alperes felszámolójának 2016. február 1. napján kelt, másolatban csatolt jognyilatkozata, az ennek mellékletét képező vételi ajánlat, a felperes 2016. február 11-én kelt elfogadó nyilatkozata és az annak közlését tanúsító tértivevény, illetőleg faxküldemény elküldéséről szóló jelentés - alapján egészítette ki [1/F/10/A, 1/F/10/B, 1/F/11/A, 1/F/11/E és 1/F/11/G].

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos, az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A per tárgyat képező jogvita eldöntése szempontjából annak volt jelentősége, hogy a felszámolás alá került gazdálkodó szervezet vagyonának a felszámoló által lefolytatott értékesítése során miképpen érvényesülnek együtt a Cstv. vagyonerőtesítésre és a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó szabályai.

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. A (2) bekezdés úgy rendelkezik, hogy az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg. A (3) bekezdés alapján: ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Végül a (4) bekezdés értelmében, ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

A Cstv. 49. § (1) bekezdése alapján a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb áron. A felszámoló az értékesítést pályázat vagy árverés keretében végzi. Ezen eljárások alkalmazásától csak akkor tekinthet el a felszámoló, ha ehhez a választmány hozzájárul, vagy ha a várható bevételek nem fedezik az értékesítés költségeit, vagy ha a várható bevételek és az értékesítés előrelátható költségei közötti különbség kevesebb, mint 100 000 Ft. Ebben az esetben a felszámoló az értékesítés egyéb nyilvános formáját is alkalmazhatja a kedvezőbb eredmény elérése érdekében. E § (6) bekezdése értelmében, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az elővásárlásra jogosult az (5) bekezdésben foglalt jogvesztő határidő alatt keresetével a bírósághoz [6. § (1) bek.] fordulhat.

A Cstv. 49/A. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felszámoló a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, amennyiben nem adtak be a pályázati feltételeknek megfelelő pályázatot [...]; a 49/C. § (3) bekezdés pedig: a jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános

értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról.

Az elektronikus értékesítés vonatkozásában a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése mondja ki: az elővásárlási joggal rendelkezőknek nem kell részt venniük az elektronikus értékesítésben. A felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak: kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet módosításáról szóló 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint eredménytelennek kell nyilvánítani a pályázati értékesítést, ha a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot nem adtak be. Az értékesítés eredménytelenségének okát indoklással, a jegyzőkönyvben rögzíteni kell. E rendelet 2. § (8) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlását [Cstv. 49/C. § (3) bekezdés] nem lehet az ajánlati biztosíték megfizetésétől függővé tenni.

A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdése értelmében a felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak: kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. A nyilatkozat tételére legalább 10 napot kell biztosítani nekik, kivéve az 10. § (1) bekezdés f) pontja szerinti kis értékű vagyontárgyakra vonatkozó egyszerűsített elektronikus értékesítési eljárást, amely esetekben legalább 5 napot kell biztosítani e nyilatkozat megtételére az elővásárlási jog jogosultjainak.

A versenyeztetési eljárásban tett felhívással kapcsolatban a Ptk. 6:74. § (1) bekezdése szerint, ha a fél olyan ajánlati felhívást tesz, amelyben több személytől kéri ajánlat benyújtását, azzal, hogy a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel köti meg a szerződést, a felhívást tevő felet szerződéskötési kötelezettség terheli. A (2) bekezdés szerint a felhívást tevő fél a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését akkor tagadhatja meg, ha a felhívásban ezt a jogot kikötötte.

A fenti jogszabályi rendelkezések összevetése alapján leszögezhető, hogy a felszámolónak a jogszabályok keretei között és betartásával - már a pályázat tartalmának körültekintő és gondos meghatározásával - kell megfelelnie a Cstv. 49. § (1) bekezdésében előírt követelménynek, amely azt írja elő számára, hogy az adós vagyontárgyait nyilvánosan a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse. A felszámoló az adós vagyonának értékesítésére vonatkozó szabályok alapján nyilváníthatja a pályázatot érvénytelennek, illetve eredménytelennek, akkor ha nem adtak be a pályázati feltételeknek megfelelő pályázatot [Cstv. 49/A. § (4) bekezdés].

Az adott ügyben az I. rendű alperes felszámolójának az elővásárlásra jogosulthoz intézett, az érvényes ajánlatot közlő nyilatkozata a Ptk. 6:222. (2) bekezdése szerint a tulajdonos ajánlatának minősül. A jognyilatkozat ajánlati tartalma magából a nyilatkozatból, illetve a mellékelt vételi ajánlatból világosan kitűnik. Az I. rendű alperes felszámolója - összhangban az idézett jogszabályokkal, különösen a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II.3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdésével - azt közölte a felperessel, hogy ha nem tesz elfogadó nyilatkozatot, akkor e magatartását úgy tekinti, hogy

elővásárlási jogával nem kíván élni. A felszámoló nyilatkozatában kifejezetten a Cstv. 49/C. § (3) bekezdésére utalva felhívta a felperest.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből, amelyek rendeltetése, hogy a felszámolási vagyon értékesítésének tisztaságát és átláthatóságát garantálják, következik, hogy a felszámolónak az érvényes és eredményes pályázatra benyújtott, a véglegesen kialakult vételárat tartalmazó ajánlatot kell megküldenie az elővásárlásra jogosultnak; a jogosult pedig oly módon gyakorolja elővásárlási jogát, hogy ennek ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról. Ezért az elővásárlásra jogosult alappal bízhatott abban, hogy a felszámoló által megküldött ajánlat érvényes és eredményes pályázat során kialakult végleges ajánlat, hiszen ellenkező esetben nincs olyan ajánlat, amelyet meg kell küldeni az elővásárlásra jogosultnak [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés, 17/2014. (II.3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdés]. Mindebből az a következtetés vonható le, hogy noha a felszámoló az elővásárlásra jogosult felhívása előtt nem rögzítette jegyzőkönyvben a pályázat eredményességét és azt a felhívásban sem minősítette ilyennek, a kapott ajánlatot érvényes és eredményes pályázaton kialakult vételi ajánlatként küldte meg az elővásárlásra jogosultnak.

A megküldött, a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos ajánlatának minősülő ajánlatához a felszámoló által képviselt I. rendű alperes kötve volt, azt az ajánlati kötöttség ideje alatt nem vonhatta vissza. Az ítéltábla álláspontja szerint nem csak a Ptk. 6:222. § (2) bekezdésében írt ajánlati kötöttség, hanem a felszámolási vagyon értékesítésére vonatkozó garanciális szabályok mellőzését jelentené, ha a felszámoló utólag - annak függvényében, hogy az elővásárlásra jogosult él-e jogával - az értékesítési pályázatot eredménytelenné nyilváníthatná, előnyt kovácsolva abból, hogy a rá vonatkozó jogszabályokat nem tartotta be.

Az ajánlati kötöttség körében tér ki az ítéltábla arra, a felszámoló pályázati felhívásában szereplő kikötésre, amely szerint a pályázati felhívás nem jelent "értékesítési" (szerződéskötési) kötelezettséget. E kikötéssel összefüggésben elvileg értelmezésre szorul a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése és a felszámolási vagyon értékesítésére vonatkozó szabályok együttes alkalmazhatósága. Az adott ügyben azonban ennek azért nem volt jelentősége, mert a szerződés megkötésének megtagadását a pályázató (felhívást tevő fél) csak az ajánlattevővel szemben kötheti ki, az elővásárlásra jogosulttal szemben nem, hiszen ez utóbbival a felhívást tevő fél azt a kapott ajánlatot közli (már saját ajánlatként, amelyhez kötve van), amelyet el kíván fogadni [Ptk. 6:222. § (1), (2) bekezdés].

A felszámoló által megküldött írásbeli ajánlat ugyanilyen formában történt elfogadásával a távollevő felek között az adásvételi szerződés létrejött [Ptk. 6:222. § (4) bekezdés, 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. b) pont].

Az ítéltábla nem találta alaposnak az I. és a II. rendű alperes teljesítőképesség igazolására vonatkozó jogi érvelését. Az elővásárlásra jogosult felperes ugyanis keresetében a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy a számára megküldött ajánlat elfogadásával közte és a felperes között az adásvételi szerződés létrejött. Ezzel szemben a Ptk. 6:223. §-a az elővásárlási jog megszegésével megkötött szerződés hatálytalansága körében szabályozza tényállási elemként a teljesítőképesség igazolását; e § (2) bekezdése rendelkezik úgy, hogy az igényérvényesítés feltétele - az elfogadó nyilatkozat tétele mellett - a teljesítőképesség igazolása. A teljesítőképesség igazolása tehát csak az elővásárlási jog megszegésével megkötött szerződés hatálytalanságának megállapítása esetén feltétele az igényérvényesítésnek, az adott perben azonban a felperes igényét nem erre a jogalapra építette.

Mivel az adásvételi szerződés az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között létrejött, a felperes a szerződéssel kötelmi jogcímet szerzett a tulajdonszerzésre, a szerződés alapján igényt

tarthat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére; ezt a perbeli ingatlanon bejegyzett joggal rendelkező alperesek túrni kötelesek. Az ingatlanügyi hatóság megkeresésénél a Fővárosi Ítéltábla az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. § (1) bekezdésére és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 22. §-ára is figyelemmel volt.

A Cstv. 38. § (4) bekezdése értelmében az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, a visszavásárlási és vételi jog, valamint a zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. Az elővásárlási jog megszűnik, ha az elővásárlásra jogosult nem él, vagy e törvény rendelkezései szerint nem élhet az elővásárlási jogával. A szükségessé vált törlést az ingatlan-nyilvántartásban - a felszámoló megkeresésére az értékesítési jegyzőkönyv vagy adásvételi szerződés alapján - az ingatlanügyi hatóság, illetve a jelzálogjogot nyilvántartó más szervezet végzi.

A Cstv. idézett rendelkezésére figyelemmel - mivel a szerződés létrejöttét és tartalmát a másodfokú bíróság állapította meg - az ítéltábla a rendelkező részben írtak szerint kötelezte a perbeli ingatlanokon jelzálogjoggal rendelkező alpereseket zálogjoguk törlésének túrésére, s kereste meg az ingatlanügyi hatóságot ezek törlése iránt.

Ugyanakkor az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törlésére irányuló kereseti kérelmet illetően az elsőfokú bíróság elutasító döntését helybenhagyta, mert ezek jogi sorsa [Cstv. 38. § (1) bekezdés] független a perbeli adásvételi szerződés megkötésétől. A bejegyzett végrehajtási jogok gyakorolhatóságának határideje 2013. október 27-én lejárt, így azok törlése nem állt összefüggésben az adásvételi szerződés megkötésével.

Az adásvételi szerződés alapján a felperes jogosulttá vált azoknak az ingatlanoknak a birtoklására, amelyeket a felperes szerződéssel átruházott. Ezek birtokba bocsátására az I. rendű alperes a szerződés alapján, a rendelkező részben írtak szerint köteles.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a IX. rendű alperes tekintetében elutasító döntését helyesnek találta, mivel a IX. rendű alperes az ingatlannyilvántartásba bejegyzett joggal nem rendelkezik, ezért az elrendelt változások bejegyzésének túrésére sem kötelezhető.

Az I. rendű alperes fellebbezését a másodfokú bíróság azért találta alaptalannak - noha a pertárgy értékére vonatkozó érvei helyesek voltak -, mert az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a keresetnek túlnyomó részben helyt adott, s emiatt a pervesztessé vált I. rendű alperes perköltsége felemelésére irányuló fellebbezése sem lehetett alapos.

A Fővárosi Ítéltábla a fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét túlnyomó részben, a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, míg a IX. rendű alperes, illetve a végrehajtási jog törlésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítása tekintetében helybenhagyta. [Pp. 253. § (2) bekezdés]

A fellebbezés túlnyomórészt eredményre vezetett: a felperes a IX. rendű alperessel szembeni kereseti kérelme kivételével pernyertes lett. Tekintettel arra, hogy a felperes javára a Pp. 79. § (1) bekezdése szerint a jelen esetben a III., a IV., az V., a VII. és a VIII. rendű alperesek terhére perköltséget megítélni nem lehet, továbbá - miután a IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő - a felperes és a VI. rendű alperes az egymással szembeni perköltségüket maguk viselik, míg a felperes első- és másodfokú perköltsége viselésére az I. és a II. rendű alperes köteles, illetve a IX. rendű alperes másodfokú perköltségét a felperesnek kell viselnie a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

A felperes és a IX. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíjak összegének meghatározása a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), illetőleg (5) bekezdésén alapszik, a 3. §

(6) bekezdésének alkalmazásával, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló mérsékelt összegben. Az ítélet tábla a jogi képviselési munkáért a felperesnek az elsőfokú eljárásban 2.500.000 - 2.500.000 forint, a másodfokú eljárásban 1.500.000 - 1.500.000 forint, a IX. rendű alperes javára az elsőfokú eljárásban 20.000 forint, másodfokon 10.000 forint ügyvédi munkadíjat látott az elvégzett tevékenységgel összhangban megítélhetőnek.

Az ítélet tábla az ügyvédi munkadíjak megállapításakor figyelemmel volt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 4/A. § (1) bekezdésében foglaltakra is.

Az I. rendű alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak - külön felhívásra - a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket. [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) bekezdés]

Budapest, 2018. június 13.

dr. Vuleta Csaba s.k.
a tanács elnöke

dr. Rápolti Barbara s.k.
előadó bíró

Spiegelbergerné dr. Pofonka Mariann s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
(Szénási Rita)