

A Fővárosi Ítéltábla a Varga Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Gáldi György ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és a II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperes elleni szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2018. május 31. napján kelt 29.P.20.403/2018/12. számú ítélete ellen a felperes 13. és 16. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy a II. rendű alperes javára fizetendő perköltség összegét 2.352.400 (azaz kétmillió-háromszázötvenkétezer-négyszáz) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (azaz kétmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 (azaz ötszázezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló, a II. rendű alperesnek pedig 520.000 (azaz ötszázhuszezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból és 86.600 (azaz nyolcvanhatezer-hatszáz) Ft illetékből álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és a II. rendű alperesek között 2015. november 24. napján a **B. hrsz1-hrsz164**-ig terjedő helyrajzi számú ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződés jogszabályba ütközik, illetve jogszabály megkerülésével kötött szerződés, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:95. §-a alapján semmis. Az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit a Ptk. 6:112. §-a alapján kérte meghatározni. Az eredeti állapot helyreállítása körében a II. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a fenti ingatlanok tulajdoni lapjáról a bejegyzett tulajdonjog törlésre kerüljön az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzése mellett. Kérte kötelezni az I. rendű alperest vételár címén 565.000.000 Ft visszafizetésére, amely 91.812.906 Ft készpénzből és 473.187.094 Ft értékű váltóból áll. Kérte az illetékes kormányhivatal megkeresését a fenti ingatlanok tulajdoni lapjáról az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésére, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésére.

A keresetében előadta, hogy a felszámolási eljárás során meghirdetett pályázat alapján az I. és II. rendű alperesek között 2015. november 24. napján adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződésben azonban a vételár megfizetésének módja és ütemezése nem a felhívásban megjelölt tartalommal került meghatározásra. Az adásvételi szerződés II.4. pontja szerint a foglaló beszámítása után fennmaradt vételár egy részét a II. rendű alperes az adásvételi szerződés aláírásától számított 40 napon belül, leghamarabb a birtokba adás napját követően váltó kiállításával fizeti meg az I. rendű alperes részére. A felek 2016. március 10. napján módosították az adásvételi szerződést, a II.4. pontot úgy változtatták meg, hogy a vételárhátralékból 473.187.094 Ft vételárrészletet a II.

rendű alperes váltó átadásával fizet meg. A váltóval való fizetési mód azonban nem szerepelt a pályázati felhívásban. A pályázati felhívás a pályázat érvényességének feltételeként írta elő a teljes vételár rendelkezésre állásáról banki fedezet igazolás, bankgarancia, ügyvédi letéti szerződés vagy a banki hitelígérvény csatolását. Az I. rendű alperes azon magatartása, hogy a nyertes pályázó részére lehetővé tette, hogy 40 napon belüli utalás helyett váltóval teljesítsen, a szerződéskötés körében sértette a többi pályázó jogait és érdekeit, ezért a szerződés a 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésébe ütközött. A felperes álláspontja szerint az alperesek a pályázati kiírástól indokolatlanul a II. rendű alperes érdekkörében felmerülő okból tértek el, és ezáltal a többi pályázó érdekei sérelmet szenvedtek.

A felperes kifejtette továbbá, hogy a II. rendű alperes 2015-ös tevékenységéről szóló mérleg és mellékletei a vételár teljes összegének rendelkezésre állását nem támasztják alá.

A felperes utalt továbbá arra, hogy 2014 októberében élni kívánt vételi jogával 720.000.000 Ft vételár megfizetése mellett, amelyet sem az I. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámoló, sem a **Pénzügyintézet** mint hitelező nem fogadott el.

Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperesnek vételi joga áll fenn az ingatlanokon. 2014. január 14-én a **Pénzügyintézet** és az I. rendű alperes kölcsönszerződést kötött, amelynek biztosítékként a felek jelzálogjogot, valamint vételi jogot alapító szerződést kötöttek az adásvételi szerződéssel érintett valamennyi ingatlan vonatkozásában. A szerződés további biztosítékként a felperes kezességet vállalt a kölcsön visszafizetéséért. A Ptk. 276. § (1) bekezdése alapján a felperes a szerződésben szabályozott módon bejelentette az opciós jogának gyakorlását valamennyi albetét vonatkozásában. A felszámoló a vételi jog érvényesítését vitatta, erre tekintettel a felek között per volt folyamatban, amely per tárgyalását a bíróság felfüggesztette a Fővárosi Törvényszék előtt 22.P.25.026/2015. szám alatt folyamatban lévő tulajdonjog megállapítása iránti per befejezéséig. A felperes a kezességi jogviszony alapján a hitelezői igényét a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Csődtv.) szerint bejelentette, azt a felszámoló elismert követelésként nyilvántartásba vette a Csődtv. 57. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kategóriában.

A felperes sérelmezte továbbá, hogy a felszámoló a zálogtárgy értékesítését követően nem a Csődtv. 49/D. § (1) bekezdése alapján járt el. A felperest mint zálogjoggal biztosított követelés jogosultját a zálogtárgy értékesítéséből befolyó vételár arányos része illette volna meg, a felperes azonban abból nem részesült. Az I. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámoló vitatta ezen követelést, így a hitelezői igény tárgyában bírósági eljárás van folyamatban. A **Pénzügyintézet** és az I. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés elsődleges biztosítéka a perrel érintett ingatlanokra mint fedezeti ingatlanokra alapított jelzálogjog volt, ezáltal a fedezeti ingatlanok értékesítéséből befolyó vételár a főkötelezettség csökkentésén keresztül kihat a járulékos kötelezettekre, így a kezes helyzetére is. Mindezek alapján a felperes számára ez megalapozza a jogi érdekeltséget a fedezeti ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására.

Kifejtette továbbá, hogy a váltónak nem volt fedezete, a II. rendű alperes teljes vagyona, saját tőkéje 5.032.000 Ft volt, amellyel szemben állt már egy 44.536.000 Ft-os tartozás. A pályázati kiírástól való eltérés, a váltóval történő fizetés ezért a II. rendű alperes érdekkörében felmerülő okból történt.

Az alperesek ellenkérelmükben elsődlegesen a felperes perbeli legitimációját vitatták. E körben hivatkoztak a BH2012. 5.2013. számú eseti döntésre. Hangsúlyozták, a szerződés érvénytelensége esetén sem nyílna lehetőség a felperes követelésének kielégítésére, ezért perbeli legitimációja nem állapítható meg. A felperest nem illeti meg a perindítási jogosultság az új Ptk. 6:88. §-a alapján sem,

mert nem jelölte meg pontosan, miért áll érdekében az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása. Amennyiben zálogjoggal rendelkezik, akkor a vételárból a Csődtv. 49. §-ának megfelelően részesül, ezért nem érdeke a szerződés megszüntetése. Ha a kölcsön kezeze, akkor a vételár jelentős része a **Pénzintézet** követelését, ezáltal a kezes helytállási kötelezettségét is csökkenti. Amennyiben hitelező a felszámolási eljárásban, akkor pedig a II. rendű alperes által átutalt közel 100.000.000 Ft a felszámolási vagyonban a felperes mint hitelező kielégítési alapjául is szolgál.

Előadták, hogy a II. rendű alperes 2015. évi beszámolójának semmilyen jelentősége nincs a perrel támadott szerződés semmissége körében. A 2014. évi pályázat nem befolyásolhatja az adásvételi szerződés semmisségét. A régi Ptk. 276. és 331. §-a, valamint 329. § (1) bekezdésére tekintettel állapítható meg, hogy mely jogok szállnak át a teljesítő kezesre, illetve a zálogjogosultra. A vételi jog nem járulékos kötelezettség, a régi Ptk.-ban a szerződések biztosítékai között nem került felsorolásra. Ezen kívül a vételi jog az ingatlan egy részére nem gyakorolható.

A felperes hitelezői pozíciójával kapcsolatban egyetértettek a felperessel abban, hogy a készfizető kezesként teljesített 500.000 Ft erejéig a felszámolási eljárásban jogosult hitelezőként bejelentkezni. Az ingatlan értékesítéséből azonban kielégítést nem kaphatott, mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 90. §-a alapján a kezesre átszálló zálogjog csak az eredeti zálogjogosult kielégítését követően jelent a többi hitelezővel szemben kielégítési elsőbbséget. A váltóval történő fizetés nem sértette a Csődtv. rendelkezéseit, nem jelentett semmilyen hátrányt a felperes kielégítési jogában. Kérték továbbá a felperes perköltségben marasztalását.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt arra, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és a II. rendű alperes részére külön-külön 1.270.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2006. január 24. napján az **Önkormányzat**, valamint a **M. Zrt.** részvételével felperes neve ügyvezető (a felperes) önálló képviseleti jogával létrejött az alperes. Az Önkormányzat tulajdonában álló **B. szám/24** helyrajzi szám alatt felvett, természetben az **B. ... szám** alatt található ingatlanon az I. rendű alperes idősek lakóhelyéül szánt 164 lakóegységből álló apartmanházat épített. Az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába került.

A felépült apartmanház üzemeltetésére az I. rendű alperes szerződést kötött a szintén felperes tulajdonában állt **S. Kft.**-vel. Az I. rendű alperes a beruházáshoz a **Pénzintézettől** jelentős összegű kölcsönt vett igénybe. A fizetési késedelem miatt a bank a szerződéseket felmondta, és az I. rendű alperessel szemben felszámolási eljárást kezdeményezett. A felszámolás kezdő időpontja: 2012. április 5. napja volt. Ezen időponttól az I. rendű alperes képviseletére kizárólag a felszámolóbiztos, **J. P.** vált jogosulttá.

A felszámoló a Csődtörvény alapján az I. rendű alperes és a **S. Kft.** közötti üzemeltetési szerződést felmondta és követelte, hogy az ingatlant a **S. Kft.** bocsássa az I. rendű alperes birtokába, valamint a különböző jogcímenek fizetendő díjakat a lakók az I. rendű alperes és ne a **S. Kft.** részére teljesítsék. A **S. Kft.** és az I. rendű alperes között jogvita alakult ki, amelynek folytán a felszámoló pert indított az ingatlanok birtokának megszerzése érdekében. A Fővárosi Ítéltábla 2014. október 9. napján kelt 14.Gf.40.857/2013/11. számú ítéletében kötelezte a **S. Kft.**-t, hogy az ingatlanból az általa birtokolt területet adja az I. rendű alperes birtokába.

A felszámoló az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanok Csődtv. szerinti értékesítésére nyilvános pályázatot írt ki, a pályázatok benyújtásának határideje 2015. november 2. napja volt. A pályázóknak 31.910.000 Ft ajánlati biztosítékot kellett adniuk és teljesítőképességüket fedezet igazolással, bankgaranciával, banki hitelígérvénnyel vagy ügyvédi letéti igazolással kellett valószínűsíteniük. A pályázati felhívásban a felszámoló rögzítette, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant végrehajtási eljárás során a pályázat alatt veszi birtokba, a vételár megfizetésére az adásvételi szerződésben foglaltak szerint kerül sor 40 napon belül. A pályázó a vételárat bankkölcsönből is rendezhette és azt átutalással kellett teljesítenie, beszámításra nem volt mód.

A II. rendű alperes, a **Pénzintézet** leányvállalata. A bank azért hozta létre, hogy az egytételű, nagyobb befektetést igénylő követeléskezelési feladatokat a társaságon keresztül oldja meg. A II. rendű alperes pályázatot nyújtott be, amelyben 565.000.000 Ft vételár megfizetését vállalta. A pályázatában jelezte, hogy a pályázati felhívással összhangban a vételár megfizetésére a birtokba adás után vállal kötelezettséget. A pályázó az ajánlati biztosítékot a felszámoló által megadott számlára átutalta, és csatolta a **Pénzintézet** hitelígérvényét, mellyel a bank feltétel nélküli kölcsön nyújtását vállalta a vételár megfizetése érdekében.

A vételi ajánlatot a felszámoló elfogadta, majd a felek között az adásvételi szerződés 2015. november 24. napján létrejött, a földhivatal a vevő tulajdonjogát valamennyi albetétre bejegyezte. A vételár megfizetésének módja az adásvételi szerződésben úgy került rögzítésre, hogy a korábban átutalt ajánlati biztosíték feletti vételárból 59.902.906 Ft-ot a vevő átutalt, míg 473.187.094 Ft-ról feltétlen fizetési kötelezettséget keletkeztető váltót állít ki. A Csődtv. 49/B. § rendelkezései szerint a **Pénzintézet**-t mint zálogjogosultat a váltónak megfelelő összeg illette meg, míg a felszámolási vagyona az ezt meghaladó 91.812.906 Ft került. A **Pénzintézet** írásban hozzájárult ahhoz, hogy a felszámoló a bankra eső vételárat a II. rendű alperes által kiállított váltó átadásával teljesítse és a felszámoló e váltót forgassa a bankra a zálogjogosultat megillető összeg megfizetésére. A vételár fedezetét a **Pénzintézet** és a II. rendű alperes között létrejött hitelszerződés biztosította, mely alapján a **Pénzintézet** a II. rendű alperes javára 625.000.000 Ft-ot rendelkezésre bocsátott. A váltó bemutatója javára a **Pénzintézet** által biztosított hitel felhasználásával teljesített a II. rendű alperes. A váltó a kiállítás napján esedékes volt, tehát azonnali lehívási jogot biztosított a váltóbirtokosnak. A felszámoló a váltót a **Pénzintézet**-re forgatta, így teljesítve a bankot megillető összeget. A bank a váltót beváltva a II. rendű alperes részére kölcsönt folyósított, így a váltó által megtestesített összeget a II. rendű alperes átutalással fizette meg a **Pénzintézet**-nek. A váltón alapuló pénzügyi teljesítés technikailag átutalással megvalósult.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozatlannak ítélte.

A bíróság elsődlegesen a felperes keresetösségi jogának fennállását vizsgálta a Ptk. 6:95. §-ára alapított kereseti kérelmek vonatkozásában. A 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. pontja alapján vizsgálta a felperesnek az érvénytelenségi perrel védendő jogi érdeke fennállását. Kiemelte, hogy a szerződéskötésben részt nem vevő harmadik személy a szerződés semmisségére csak akkor hivatkozhat, ha jogszabályi felhatalmazás vagy jogi érdekelttség megalapozza a perlési jogosultságot (BH2004. 503., BDT2007. 1687., BDT2006. 1419.). A felperes mint hitelező rendelkezik olyan jogi érdekekkel, amely alapján lehetősége van a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérni; e körben perbeli legitimációval rendelkezik.

Megállapította azonban, hogy a felperes által megjelölt jogi érdek nem indokolja, hogy az érvénytelenség bármelyik jogkövetkezményének levonását, így az eredeti állapot helyreállítását kérje. Az adásvételi szerződés érvénytelenné nyilvánítása esetén sem illeti meg nagyobb arányú kielégítés, mint az adásvételi szerződés teljesülése esetén. Az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmet a bíróságnak a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 11. pontja alapján el kellett utasítania, mivel az azonos perbeli oldalon álló szerződést kötő felek egymással szembeni marasztalására eljárásjogi okból sem volt lehetőség. Mindezek alapján a támadott szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének levonására, azaz az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság elutasította.

A felperes keresetében arra hivatkozott, hogy az alperesek szerződése jogszabályba ütközik. A felperes által megjelölt jogszabályok, így a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdése, a 3. § (1) bekezdése, valamint a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése azonban nem mondja ki jogkövetkezményként a semmisséget. Önmagában a Ptk. 6:95. §-ában foglaltakra történő hivatkozás pedig a bírói gyakorlat alapján nem elegendő. A tárgyi esetben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem történt olyan jogszabálysértés, amely alapján megállapítható lenne a szerződés érvénytelensége, illetve annak jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása indokolt lenne. Osztotta az alperesek azon álláspontját, hogy a váltóval történő fizetés nem sértette a Csódtv. rendelkezéseit, nem akadályozta a felszámoló tartalékképzési kötelezettségeit és nem jelentett semmilyen hátrányt a felperes kielégítési jogában. Lényegében más pályázó nem volt, így a felszámoló eljárása nem ütközhetett az esélyegyenlőség elvébe sem. A pályázati szabályok megsértése önmagában nem eredményezi a szerződés semmisségét (EBH2004. 1117., BH2001. 234., BH2001. 384. és BDT2006. 1450.).

Az elsőfokú bíróság nem osztotta a felperes azon érveit, mely szerint az adásvételi szerződés egyes rendelkezései és annak módosítása a pályázati kiírástól való olyan utólagos eltérés, amely a II. rendű alperes előnyben részesítését és más pályázó jogainak kijátszását célozza. Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy érvényes pályázatot csak a II. rendű alperes terjesztett elő. A **Pénzügyintézet** mint első ranghellyel rendelkező hitelező a kielégítési rangsorban egyébként is kiemelt helyen szerepelt. Nem bizonyított az alperesek részéről olyan szándék, amely alapján egyértelműen a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés és 5. § (1) bekezdésében foglalt szabályok esetleges megkerülésére irányult volna a magatartásuk. Annak sincs relevanciája, hogy a II. rendű alperes 2015. és 2016. évi beszámolójában szerepelt-e a hitelszerződés.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. Az I. és II. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján állapította meg, és a 3. § (6) bekezdés alapján mérsékelte. Az alpereseknek a perindítás tényének törlésével kapcsolatban felmerült igazgatási szolgáltatási díját perköltségként a régi Pp. 75. § (1) bekezdésére tekintettel nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását kérte a régi Pp. 253. § (2) bekezdés második fordulata alapján oly módon, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy I. rendű és a II. rendű alperesek között 2015. november 24. napján a **B. hrsz1-hrsz64**-ig terjedő helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés érvénytelen annak semmissége folytán, mivel az a Ptk. 6:95. §-ába ütköző tilos szerződés, továbbá a Ptk. 6:112. §-a alapján rendelje el az eredeti állapot helyreállítását a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésével és az I. rendű alperes tulajdonjogának, valamint az értékesítést megelőző terhek visszajegyzésével egyidejűleg és kötelezze az I. rendű alperest a vételár címén kapott

565.000.000 Ft ellenérték visszatérítésére, ezen belül 91.812.906 Ft II. rendű alperes részére való visszafizetésére, valamint 473.187.094 Ft összegről kiállított váltó II. rendű alperes részére való átadására. Kérte továbbá az alpereseket egyetemlegesen marasztalni az első- és másodfokú perkölségben. Álláspontja szerint az első fokon eljáró bíróság a tényállást tévesen állapította meg, és abból helytelen jogi következtetéseket vont le.

Kiemelte, hogy a felperes keresetének jogalapja nem a szerződéskötést megelőző pályáztatási szabálysértés volt, hanem az, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződést a nyertes pályázó II. rendű alperessel nem a pályázati felhívásban foglaltak szerint kötötte meg. Az alperesek a pályázati eljárás lezárását követően tanúsítottak jogszabályba ütköző magatartást azáltal, hogy indokolatlanul eltértek a pályázatban közzétett feltételektől. Ezekről az ítélet lényegében nem rendelkezik, ezt nem is vizsgálta. Tényként állapítható meg, hogy az alperesek a vételárfizetés határideje tekintetében eltértek a pályázati feltételektől. A pályázati felhívás szerint a vételárat 40 napon belül kellett volna megfizetni, a pályázóknak a vételárfizetésen kívül a folyamatban lévő perekben kötelezettségeket kellett vállalniuk a jogutódlásra. A vételárat a birtokbavételtől függetlenül kellett volna a szerződéskötéstől számított 40 napon belül megfizetni. Ettől eltérően az adásvételi szerződés úgy rendelkezett, hogy a vételárat elegendő a birtokba adástól számított 40 napon belül megfizetni, ami egyértelmű teljesítési haladékot jelentett. Sérelmezte, hogy az ítélet nem tartja relevánsnak sem a fizetés módját, sem annak határidejét.

Az elsőfokú bíróság ítélete figyelmen kívül hagyta a birtokbavétellel kapcsolatos eltéréseket is. E körben hivatkozott a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 5. § (1)-(3) bekezdéseire. A II. rendű alperes a birtokba adástól tette függővé tehát a fizetést, ami által haladékhöz jutott, az ingatlan birtokbavételével és őrzésével kapcsolatos 22.881.012 Ft összegű hitelezői igényét pedig a felszámoló a Csődtv. 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján nyilvántartásba vette. Ezt a követelést a Csődtv. 49/D. §-a alapján az értékesítés során befolyt vételárból le kellett volna vonni, és csak a levonásokat követően fennmaradó összeget kellett volna a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére fordítani. Mindezek alapján téves az ítéletnek az a megállapítása, hogy a hitelezői igények besorolásakor hátrébb álló hitelezők nem szenvedtek hátrányt az alperesek között létrejött szerződés alapján.

Az ítélet indokolása a vételárfizetési móddal kapcsolatosan pusztán azt tartalmazza, hogy az ajánlattételi felhívás nem tartalmazott olyan rendelkezést, mely szerint váltóval ne lehetett volna teljesíteni. A Legfelsőbb Bíróság határozatában (BH2011. 162.) kifejtette, a pályázati kiírástól való minden eltérés tiltott. A hivatkozott eseti döntés a megkötött szerződés jogszabályba ütközésének megítélése kapcsán az utólagos eltérés indokának tulajdonít jelentőséget, illetve annak, hogy az ok kinek az érdekkörében merült fel. Ehhez kapcsolódóan vizsgálendő kérdés a II. rendű alperes teljesítőképessége körében a váltó fedezetét képező hitelszerződés megkötése, annak időpontja. A 2015. évi beszámoló a 2015. október 30-án megkötött hitelszerződés tekintetében adatot nem tartalmaz, arra csak a 2016. évi beszámoló kiegészítő mellékletének III.6. pontja utal. Ennek tükrében indítványozta az alperesek meghallgatását az eltérés indokolása körében, azonban az elsőfokú bíróság az erre vonatkozó bizonyítási indítványt indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta.

Sérelmezte az ítélet azon megállapítását is, hogy más pályázó hiányában az eljárás nem ütközhetett az esélyegyenlőség elvébe. A perbeli esetben éppen azáltal valósult meg az esélyegyenlőség sérelme, hogy az alperesek indokolatlanul eltértek a pályázati kiírástól az adásvételi szerződés olyan lényeges elemei tekintetében, mint a vételár teljesítésének módja, ideje, vagy a birtokba adás, amire figyelemmel a II. rendű alperes szerződési nyilatkozata új ajánlatnak minősül, ami a pályázat lezárását követően már nem volt előterjeszthető.

A II. rendű alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérte, hogy az elsőfokú bíróság perköltségről szóló rendelkezését az ítéletábra oly módon változtassa meg, hogy a II. rendű alperes javára a megítélt perköltség felett kötelezze még a felperest 1.082.400 Ft megfizetésére. E körben előadta, hogy az elsőfokú bíróság 9. sorszámú végzésével rendelte el a perindítás tényének feljegyzését az ingatlanok tulajdoni lapjára. A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság fenti határozatát fellebbezéssel támadta. A Fővárosi Ítéletábra 3.Pkf.26.513/2017/2. számú végzésével a elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta, a perfeljegyzés iránti kérelmet elutasította és mellőzte az előzetes végrehajthatóság kimondását. Az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya a megküldött határozat alapján a perfeljegyzéseket törölte és a törlés igazgatási-szolgáltatási díjának megfizetésére a II. rendű alperest kötelezte. A határozatot a II. rendű alperes 2018. május 24. napján vette kézhez. Még ezen a napon kérte, hogy a törvényszék az igazgatási szolgáltatási díjat perköltségként a felperesre terhelje. A kérelem előterjesztésekor azonban a törvényszék már berekesztette a tárgyalást és ezért a kérelemről nem döntött. A II. rendű alperes azonban arra hivatkozott, hogy a régi Pp. 78. § (2) bekezdése értelmében a bíróságnak a perköltségről hivatalból kellett volna döntenie, ezért nem releváns az a kérdés, hogy a II. rendű alperes a díj pontos összegét csak a per berekesztését követően jelentette be. E körben utalt a BDT2014. 3126. szám alatti eseti döntésre.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Előadták, hogy az I. rendű alperes felszámolásában új felszámoló jár el, a korábbi felszámoló cég végelszámolás alatt áll. Az ingatlanok vételára a Csődtv. 49/D. § (1) bekezdése szerint a zálogjogos hitelező részére kifizetésre került. Mivel mind a korábbi felszámoló, aki részére a befolyt összegből 5% kifizetésre került, mind a zálogjogos hitelező jelen perben nem fél, ezért olyan rendelkezés nem hozható, hogy ők fizessék vissza a korábban megkapott összegeket. A felszámolás alatt álló I. rendű alperes teljesítésre nem képes, hiszen fizetéseképtelen, így az eredeti állapot helyreállítása lehetetlen.

Nem értettek egyet a felperes azon érvelésével, mely szerint az I. rendű alperes a pályázati kiírástól olyan mértékben tért el az adásvételi szerződésben, ami annak semmisségét eredményezné. Tévesnek ítélték a felperesnek a birtokbavétellel kapcsolatosan kifejtett álláspontja is. A vagyontárgy saját költségen történő birtokbavétele csak arra az esetre vonatkozik, ha az eladó birtokában van az ingatlan, és azt át akarja adni a vevőnek. Jelen esetben azonban az I. rendű alperes nem volt birtokban, ezért természetes, hogy a II. rendű alperes akkor akart fizetni, amikor az I. rendű alperes képes a megvásárolt dolog birtokának átruházására. Ez igen hosszú idő alatt, több jegyzői és bírósági határozaton keresztül valósult csak meg. A felszámoló vételárat felosztó rendelkezései sem adnak alapot az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítására, mert a szerződés érvényességét megkötésének időpontjában kell vizsgálni. A felszámolónak a Csődtv. szerinti eljárása nem eredményezi az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását.

A váltó utalással került kiegyenlítésre az átruházás napján, annak fedezete biztosított volt, a vételár megfizetése tehát megtörtént. A felperes által hivatkozott BH2011. 162. szám alatti eseti döntés éppen azt állapította meg, hogy a pályázattól történő eltérés önmagában nem teszi érvénytelenné a megkötött szerződést. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás és az abból levont jogi következtetése is helytálló.

Az alperesek kérték perköltségként az ügyvédi munkadíj megállapítását a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján azzal, hogy a jogi képviselőjük áfa köteles.

A felperes az alperesek fellebbezési ellenkérelmére reagálva előadta, hogy a szerződés

érvénytelenségének megállapítása iránti, harmadik személy által indított perben csak a sérelmet szenvedett harmadik személy és a szerződést kötő felek perben állása szükséges, annak nincs jelentősége, hogy a befolyt vételárból ki, milyen jogcímen részesült. Az I. rendű alperes korábbi felszámolójának és a **Pénzügyintézetnek** a perben állására ezért nincs szükség.

Az alperesek tévesen értelmezik a BH2011. 162. számú bírósági döntést, hiszen annak lényege az, hogy harmadik személy akkor tud sikerrel hivatkozni a szerződés semmisségére, ha a kötelező pályázat feltételeitől indokolatlanul oly módon tértek el, hogy azáltal a többi pályázó érdekei sérelmet szenvedtek. Ilyen eltérés volt többek között a birtokba adás módja és idejének a meghatározása. Az adásvételi szerződés IV. pontja a birtok átruházása körében a pályázatban foglaltaktól eltérően rendelkezett. A II. rendű alperes már az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a per tárgyát képező ingatlanokra üzemeltetési szerződést kötött, ami arra utal, hogy az adásvételi szerződés megkötését már előre biztosra vette. A pályázati felhívás ezen kívül nem biztosított lehetőséget a vételár fizetési határidejének "eltolására", azt a szerződéskötéstől számított 40 napon belül a birtokbavételtől függetlenül meg kellett fizetni. Az adásvételi szerződés, illetőleg annak módosítása azonban ettől eltérően rendelkezett. Mindez alkalmas volt a többi pályázó jogainak kijátszására, sőt kifejezetten arra irányult. Ezt támasztja alá az I. rendű alperes korábbi felszámolójának azon intézkedése is, amellyel a pályázat utolsó munkanapján értesítette az esetleges pályázókat arról, hogy a cégjegyzék adatai szerint az aktív bankszámlával technikai problémák merültek fel. Az erről szóló közlemény megjelenését követő fél óra múlva a II. rendű alperes elindította az ajánlati biztosíték utalását.

Hivatkozott az I. rendű alperes felszámolási iratanyagában az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően, 2019. január 7. napján fellelt 14. sorszámú alatti előterjesztésre. Ebben a **Pénzügyintézet** mint a II. rendű alperes tulajdonosa azt írja, hogy a felszámolási pályázaton a bankcsoporti ajánlat kerül benyújtásra, már a kiírást megelőzően az ajánlatot tevő projekt társaság megállapodik a birtokbavételnél közreműködő őrző-védő társasággal és üzemeltetővel, majd felkéri a felszámolót a bank által megjelölt őrző-védő társaság megbízására és a pályázat kiírására. A felperes hangsúlyozta, hogy jelentősége van a 2018 szeptemberében, az értékesítés kapcsán elkészített tenderfüzetnek is, mert az egyetlen szóval sem ad tájékoztatást a jelen érvénytelenségi per tárgyról és tartalmáról.

Mindezek alapján kérte, hogy az iratbetekintés során készített fényképfelvételeket, így az említett előterjesztést, az értékesítési eljárás értékeléséről szóló jegyzőkönyvet, a "megállapodás elszámolásról" megjelölésű okiratot, a 2016. március 18. napján kelt birtokbaadási jegyzőkönyvet, valamint a Csődtv. 49/D. §-a szerinti elszámolást is bizonyítékként értékelje a másodfokú bíróság. A másolati példányok beszerzése érdekében szükség esetén keresse meg az I. rendű alperes felszámolóját, valamint szerezze be a II. rendű alperes azon nyilatkozatát, hogy az ingatlanra kiírt értékesítési eljárás sikeresen zárult-e, megkötötték-e az adásvételi szerződést.

A fellebbezés alaptalan, a csatlakozó fellebbezés viszont alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, az érdemi döntésével a másodfokú bíróság azonban egyetértett, de részben eltérő indokok miatt.

A másodfokú bíróság az ügy eldöntése szempontjából releváns tényállást kiegészíti azzal, hogy az I. rendű alperes és a **Pénzügyintézet** között 2010. január 14. napján létrejött kölcsönszerződéssel egyidejűleg kötött a felperes a bankkal készfizető kezességvállalási megállapodást, valamint kötött az I. rendű alperes a bankkal opciós szerződést. A felperes valamennyi ingatlan tekintetében 2014. december 22. napján élt az opciós szerződés III./2 pontjában leírtak szerint vételi nyilatkozattal és a IV./3. pontja szerinti vevő kijelölési joggal.

Az elsőfokú bíróság helyesen először azt vizsgálta, hogy a felperes rendelkezik-e keresetösségi joggal a szerződés érvénytelenségének megállapítására, illetve az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására irányuló keresetei kapcsán.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását illetően okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy ilyen igény előterjesztésére a felperes nem jogosult. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal mindenben egyetért, azt megismételni nem kívánja.

A másodfokú bíróság ugyanakkor rámutat arra, hogy a felperes mint harmadik személy, a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete tárgyában sem rendelkezik keresetösségi joggal. A Ptk. 6:88. §-ának (3) bekezdése alapján a felperes a szerződés semmisségére abban az esetben hivatkozhatna és ezzel kapcsolatos peres eljárást is csak akkor indíthatna, ha ehhez jogi érdeke fűződne vagy erre őt törvény feljogosítaná. Ilyen keresetindításra feljogosító törvény hiányában azt kellett volna vizsgálnia az elsőfokú bíróságnak, hogy a felperesnek fűződik-e jogi érdeke a szerződés érvénytelenségének megállapítására. Az elsőfokú bíróság az ezzel összefüggő keresetösségi jogot azért látta indokoltnak, mert a felperes az I. rendű alperes hitelezője.

A másodfokú bíróság azonban kiemeli, hogy a felperes hitelezői minősége a kezési pozíciójából ered. Az I. rendű alperes által felvett hitel készfizető kezeseként több mint 1.000.000.000 Ft összegű kölcsön visszafizetéséért vállalt készfizető kezességet a **Pénzügyintézet** felé az adós, azaz az I. rendű alperes tartozásáért. Ebből eredően a hitelezői minősége, illetőleg annak tartalma (456.930 Ft hitelezői igény) a kezési pozíciójával együtt vizsgálandó a jogi érdekelttség szempontjából.

Amennyiben a szerződés érvénytelen és a kölcsönbe adó **Pénzügyintézet** (aki a felszámolási eljárásban szintén hitelező) a vételárból törlesztett kölcsönhöz nem jut hozzá, úgy a készfizető kezes felperes helytállási kötelezettsége változatlan, nem csökken. Az adásvételi szerződésből befolyt vételár azonban a kölcsönbe adó hitelező követelését csökkentette, ezáltal a felperes készfizető kezési helytállásának mértéke is csökkent, jogi érdekei tehát nem sérültek. A felperes mint hitelező nem a vételár nagyságát, hanem a fizetés módját, idejét és a birtokba adás feltételeit sérelmezte. A vételár összegének vitatása hiányában a felperes helyzete nem kedvezőbb akkor sem, ha ő nyer kielégítést a vételárból, mert akkor neki mint készfizető kezesnek kell a kölcsönbe adó részére ezt az összeget megfizetnie. A hitelezői minőségét az annak alapjául szolgáló készfizető kezési helytállási kötelezettségével együttesen kell jelen perben értékelni. Minderre tekintettel semmilyen jogi érdeke nem fűződik hitelezőként a szerződés érvénytelenségének megállapításához.

A másodfokú bíróság kiemeli, a felszámolónak azon magatartása, hogy a jelzálogjoggal biztosított felperesi követelést a befolyt vételárból nem elégítette ki, jelen perben a felperes keresetösségi jogát nem alapozza meg. A felszámoló eljárását ugyanis a Csődtv. szerinti kifogás útján lehet sérelmezni. Ezen túlmenően a másodfokú bíróság értékelte azt a tényt is, hogy egy 500.000 Ft-ot el nem érő hitelezői igény jogosultja nem hivatkozhat jogi érdekeltségre egy olyan szerződés érvénytelenné nyilvánítása kapcsán, amelynek az értéke 565.000.000 Ft, tehát a hitelező igényének több mint ezerszerese.

A felperes jogi érdekelttségét nem alapozza meg az sem, hogy az esélyegyenlőség megsértésére hivatkozással kérte a szerződések semmisségének megállapítását a Ptk. 6:95. §-a alapján, mivel az adásvételi szerződés alapját képező pályázaton mint pályázó nem vett részt. Az, hogy korábban tett ajánlatot az ingatlan megvásárlására, jogi érdekelttségét a perbeli szerződés érvénytelenségének megállapítására nem alapozza meg.

A felperes arra sem hivatkozhat, hogy mint az opciós jog jogosultját keresetösségi jog illeti meg a szerződés érvénytelenségének megállapítása tárgyában. E körben a 2010. január 14. napján kötött kölcsönszerződés, valamint az ugyanezen napon kelt készfizető kezességvállalási megállapodás alapján a jogosultat részben kielégítő kezeset csak a kielégítés erejének mértékéig illeti meg a követelést biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jog a régi Ptk. 276. § (1) bekezdése értelmében. A régi Ptk. 276. § (1) bekezdése értelmében az opciós jog nem a kezességvállalást megelőzően keletkezett, hanem azzal egyidejűleg, így ezen jog még részben sem száll át rá. Továbbá a felperes nem csatolt olyan olyan vételi jognyilatkozatot, ami a kielégítés mértékének megfelelően az általa teljesített összegre vonatkozott volna. Az opciós jog hiányában a felperes jogi érdekeltsége szintén nem állapítható meg.

A fent kifejtettekre tekintettel annak már nem volt jelentősége, hogy az I. és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmis-e a Ptk. 6:95. §-a alapján, ezért az elsőfokú bíróságnak e körben további bizonyítást sem kellett volna lefolytatnia, a felperes e körben előterjesztett további bizonyítási indítványai is irrelevánsak voltak. A keresetösségi jog hiányában a másodfokú bíróság sem vizsgálta az adásvételi szerződés érvénytelenségét. A felperes másodfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványainak nem adott helyet, azok a keresetösségi jog hiánya miatt szükségtelenek voltak.

A II. rendű alperes által előterjesztett csatlakozó fellebbezés megalapozott volt. A régi Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében új tényként értékelte, hogy a II. rendű alperes a földhivatal perfeljegyzést törölő és az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére kötelező határozatát az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően vette kézhez. Az elsőfokú bíróság a tárgyalást 2018. május 17. napján rekesztette be, az elsőfokú közigazgatási határozat pedig 2018. május 14. napján kelt. Az a másodfokú határozat pedig, amely az elsőfokú határozat rendelkező részének díjfizetési felhívását módosította és a II. rendű alperest 1.082.400 Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére kötelezte, 2018. július 5. napján kelt. Mindezek alapján megállapítható, hogy a II. rendű alperes ezen költsége felmerültét azért nem tudta bejelenteni, mivel arról csak a tárgyalás berekesztése után értesült. A perfeljegyzés törlésével összefüggő igazgatási szolgáltatási díj azért merült fel a II. rendű alperes részéről, mert az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére megkereste az ingatlanügyi hatóságot a perindítás tényének törlésére, amely végzést az alperesi fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság megváltoztatott, a perfeljegyzés iránti kérelmet elutasította és az előzetes végrehajthatóság kimondását mellőzte. A II. rendű alperesnek ez a költsége a célszerű és jóhiszemű pervittel kapcsolatosan merült fel a Pp. 75. § (1) bekezdése értelmében. A felperes pervesztességére, valamint arra figyelemmel, hogy ő volt az, aki a perfeljegyzés elrendelését kérte kellő jogalap hiányában, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes II. rendű alperes javára ezt a díjat perköltségként megfizetni.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság a régi Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy a II. rendű alperes javára fizetendő perköltség összegét 2.352.400 Ft-ra emelte fel. A felperes a II. rendű alperes javára nemcsak az 1.270.000 Ft ügyvédi munkadíjat, hanem még ezen felül a II. rendű alperes által megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat, azaz 1.082.400 Ft-ot is köteles megfizetni elsőfokú perköltségként.

A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket köteles az államnak külön felhívásra megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Az I. rendű alperes javára köteles megfizetni a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az őt képviselő ügyvéd munkadíját, amely a másodfokú eljárásban merült fel. Az ügyvédi munkadíjat a másodfokú

bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben, a jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan állapította meg.

A felperes köteles a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes másodfokú perköltségének megfizetésére is. A II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíja állt egyrészt a felperes fellebbezése, másrészt a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése körében felmerült ügyvédi munkadíjból, amelyet a felperesi fellebbezés kapcsán 500.000 Ft-ban, a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezése kapcsán 20.000 Ft-ban állapított meg a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján, a jogi képviselő által kifejtett tevékenység figyelembe vételével. Ezen kívül a II. rendű alperes csatlakozó fellebbezéséhez lerótt illeték megfizetésére is köteles a felperes a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Budapest 2019. január 9.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró