

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselő** által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
a **I. rendű alperes felszámolója (I. rendű alperes felszámolójának címe., felszámolóbiztos: felszámolóbiztos neve)** megbízásából eljáró **I. rendű alperes jogi képviselője** (fél címe 10) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű alperes,
a **II. rendű alperesi képviselő1** és **II. rendű alperesi képviselő2** által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes,
a **III. rendű alperesi képviselő** által képviselt **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes, és
a **IV. rendű alperesi képviselő** által képviselt **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperesek ellen,
szerződés érvénytelenségének megállapítása, valamint szerződés létrehozása iránti perében,
a Fővárosi Törvényszék által 2018. október 17. napján meghozott 36.G.40.224/2018/29. számú - a felperes keresetét elutasító - ítélete ellen,
az felperes részéről 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2019. május 8. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, fizessen meg 15 napon belül az I. rendű, a II. rendű és a IV. rendű alperesek részére személyenként 800.000 (Nyolcszázezer) forint + áfa - 800.000 (Nyolcszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A Fővárosi Ítéltábla 11.Gf. 40.491/2017/9. számú végzésével hatályon kívül helyező és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasító végzése alapján megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Határozatát azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes 2012. május 14. napjától csődeljárás alatt állt 2013. február 28. napjáig. 2013. február 15. napján a tulajdonában álló **I. és II. ingatlan** ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogot engedélyezett a IV. rendű alperes részére határozatlan időtartamra azzal, hogy a IV. rendű alperes kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult. Az elővásárlási jogot mindkét ingatlan tulajdoni lapjára „zárlat törlésétől függő hatállyal" jegyezték be,

mert a ... Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága javára 2012. augusztus 16. napján zárlatot rendeltek el mindkét ingatlan tekintetében.

Az elővásárlási jogot alapító szerződést ellenjegyző ügyvéd megküldte azt az akkor csődeljárás hatálya alatt álló I. rendű alperes vagyonfelügyelője részére és kérte, ha szükség van a szerződés érvényességéhez a vagyonfelügyelő hozzájárulására, adja meg azt. 2013. február 21-én a vagyonfelügyelő tájékoztatta a jogi képviselőt, hogy szerinte nem kell ellenjegyeznie az elővásárlási jogot alapító szerződést.

Az I. rendű alperes 2013. június 7-ei kezdő időponttal felszámolás alá került. Felszámolója pályázati úton értékesíteni kívánta a fenti két ingatlant és a pályázatban feltüntette, hogy IV. rendű alperes elővásárlási jogosult. A felperes nettó 225.000.000 forint összegű vételi ajánlatot tett és vállalta a megközelítőleg 300.000.000-400.000.000 forint összegű környezeti teher megfizetését is. A felszámoló a felperes ajánlatát nyertes ajánlatnak minősítette és tájékoztatta arról, hogy megkeresi az elővásárlási jogosultat.

Az elővásárlási jogosult IV. rendű alperes élt a jogával és kijelölte maga helyett vásárlásra a II. rendű alperesi gazdálkodó szervezetet. Az I. rendű alperes 2016. október 3. napján adásvételi szerződést kötött az ingatlanokra a II. rendű alperessel mint vevővel.

A II. rendű alperes mint eladó 2016. november 30-án az ingatlanokat tovább értékesítette III. rendű alperes részére.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és IV. rendű alperes között az elővásárlási jogot alapító szerződés nem jött létre. Ehhez kapcsolódóan kérte az I. és II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapítását, a II. rendű és III. rendű alperes közötti adásvételi szerződés semmisségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását és a felperes és I. rendű alperes között adásvételi szerződés létrehozását a keresetében írtak szerint.

Másodlagosan kérte, hogy állapítsa meg a bíróság az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján érvénytelen. Ennek következtében kérte a II. rendű és III. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását és a felperes és I. rendű alperes között az adásvételi szerződés létrehozását a keresetében írtak szerint.

A felperes az elsődleges keresetét arra alapozta, hogy a vagyonfelügyelő nem járult hozzá az elővásárlási jogot alapító szerződéshez és hozzájárulás hiányában az I. és IV. rendű alperes között a szerződés nem jött létre. Úgy vélte, a Cstv. 11. § (2) bekezdés f) pontja értelmében e kötelezettségvállaláshoz szükséges lett volna a vagyonfelügyelő hozzájárulása, a vagyonfelügyelő hozzájárulásának hiányában létrejött szerződéseket pedig bárki megtámadhatja.

Hangsúlyozta, hogy a szerződés létre nem jöttére határidő nélkül lehet hivatkozni, a IV. rendű alperes elévülési kifogása értelmezhetetlen, az csak a kötelmi igény érvényesítése esetén értékelhető.

A felperes azt is hangsúlyozta, hogy II. rendű alperes vételi szándéka nem volt kellően komoly, nem rendelkezett a vásárláshoz szükséges pénzeszközzel, teljesen új projekt cég volt, a pályázat leadásának határideje előtt néhány nappal jött létre. Sérlemelte, hogy az alperesek titkolják, hogy a vételárat ki fizette meg.

A másodlagos keresete tekintetében előadta, hogy az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben csak akkor lehetne hatályos, ha a zárlat törlésre kerülne, mivel a IV. rendű alperes javára bejegyzett elővásárlási jog a zárlat törlésétől függő hatállyal került bejegyzésre.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte elsődlegesen arra hivatkozva, hogy a másodlagos kereset elkésett. Hiányolta a felperes perbeli legitimációját is.

Kifejtette, az elővásárlási jogot alapító szerződés szabályszerűen létrejött, a vagyonfelügyelő nyilatkozata tartalma szerint hozzájáruló nyilatkozatnak minősül. Hivatkozott a BH2014.22 számú

döntésre, mely szerint a vagyonfelügyelői jóváhagyás nélküli szerződés csak akkor válik érvénytelenné, ha a vagyonfelügyelő azt megtámadja.

A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte elsődlegesen elkészttség miatt, illetőleg felperesi keresettség jog hiányában. Hangsúlyozta, a IV. rendű alperes szabályszerűen jelölte ki őt az elővásárlási jog gyakorlására, a szerződés erre lehetőséget biztosított. Kiemelte, a zárlat tényének feljegyzése az ingatlan-nyilvántartásban a későbbi jogügyletek érvényességét nem érintette, nem keletkeztetett forgalomképeségi korlátot. Hangsúlyozta, nem terheli az I. rendű alperest felperes irányába szerződéskötési kötelezettség.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, maradéktalanul egyetértett az I. és II. rendű alperesek ellenkérelmében foglaltakkal.

A IV. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, kiemelte, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonására csak elévülési időn belül kerülhet sor, szerinte az elévülés kezdete a szerződés megkötésének időpontja, azaz 2013. február 15. napja.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak tartotta. Megállapította, hogy a felperes jogi érdekeltségét megalapította az a körülmény, hogy a perbeli ingatlanok értékesítését célzó pályázati eljárásban pályázatot nyújtott be, ezért jogi érdekeltséggel rendelkezik, pert indíthatott.

Ítéletében rögzítette, hogy a Cstv. 11. § (2) bekezdés f) pontja alapján a csődeljárás adósa új kötelezettséget a fizetési haladék időtartama alatt csak akkor vállalhat, ha ahhoz a vagyonfelügyelő hozzájárult, azonban a vagyonfelügyelőnek kizárólag olyan adósi kötelezettségvállaláshoz kell hozzájárulnia, amely kötelezettség adós részéről történő teljesítése kihathat az adós hitelezőinek helyzetére, a csődegyezés megkötésére, tehát csak vagyoni jellegű kötelezettségvállalásra vonatkozik a hozzájárulás. Az elővásárlási jogot alapító szerződés nem tekinthető olyan vagyoni jellegű kötelezettségvállalásnak, amely érvényes létrejöttéhez szükséges lenne a vagyonfelügyelő hozzájárulása, mert az I. rendű alperes vagyoni helyzete nem lett hátrányosabb az elővásárlási jog alapításával. A vagyonfelügyelő a felek leveléből tudomást szerzett az elővásárlási jogot alapító szerződésről és azt szükségtelennek tartotta ellenjegyezni. E nyilatkozatot a bíróság úgy értelmezte, hogy a vagyonfelügyelő kifejezésre juttatta, nem ellenzi az elővásárlási jog alapítását.

Az elévülési kifogást a bíróság alaptalannak minősítette. Álláspontja szerint az elévülés akkor kezdődött, amikor a felperes tudomást szerzett az elővásárlási jogosultság fennállásáról és ez az időpont az ingatlanok vonatkozásában pályázat útján történő meghirdetéskor következett be legkorábban.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy jelentősége van annak, ki utalta át ténylegesen az adásvétel vételárát. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes vételi szándékát a vételár megfizetése egyértelműen bizonyította.

A bíróság a másodlagos keresettel kapcsolatosan kifejtette: az ingatlanon alapított zárlat nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat az adott ingatlanra. Megállapította, hogy a felszámoló jogszabálynak megfelelően járt el azzal, hogy az elővásárlási jogot nem hagyta figyelmen kívül.

A bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperesi kereset nem késett el, mert a kereset a határidő utolsó napján elektronikus úton beérkezett a bíróságra és az elektronikus kapcsolattartásra figyelemmel nincs jelentősége, hogy a kereset beérkezése a hivatali időt követően történt.

Az adásvételi szerződés létrehozására irányuló kereseti kérelem tekintetében megállapította, hogy az I. rendű alperes a pályázati hirdetményben kikötötte a szerződés megkötésének, megtagadásának jogát, ezért nem terhelné szerződéskötési kötelezettség.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel és kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének megfelelő döntés meghozatalát.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen szűkítette le a kötelezettségvállalás fogalmát a vagyoni jellegű kötelezettségvállalásokra a vagyonfelügyelői hozzájárulás körében. Hangsúlyozta, hogy a szerződés akkor kötött, amikor a csődeljárás alatt álló I. rendű alperes fizetési haladékából már csak 13 nap volt hátra, az I. rendű alperes nyilvánvalóan tudta már, hogy a hitelezőivel nem tud megállapodni.

Úgy vélte, az elővásárlási jog engedésével I. rendű alperes számos kötelezettséget vállalt: engedte, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában az elővásárlási jog teherként bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba; kötelezettséget vállalt arra, hogy a vételi ajánlatot közli az elővásárlási jogosulttal; kötelezettséget vállalt arra, amennyiben az elővásárlási jogosult él e jogával, számára értékesíti az ingatlanokat; vállalta, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettsége nem teljesítéséből eredő kárt megtéríti. Hangsúlyozta, hogy ezen ellenérték nélküli kötelezettségvállalások önmagukban vagyoni jellegű kötelezettségvállalásnak minősülnek, azonban I. rendű alperes nem kért ellenértéket az elővásárlási jog engedéséért.

A vagyonfelügyelő helytelen jogszabályi értelmezése nem változtat azon a tényen, hogy a vagyonfelügyelő nem adta kifejezett hozzájárulását az elővásárlási jogot alapító szerződés létrejöttéhez.

Úgy vélte, nem a II. rendű alperes fizette meg a perbeli ingatlanok vételárát, hiszen nem is rendelkezett olyan összeggel és amennyiben III. rendű alperes fizette meg a vételárát, ő nem volt jóhiszemű jogszerző. Erre figyelemmel kérte megkeresni az **1. Bank**-t annak közlése végett, hogy 2016. december 2-án ki utalta az I. rendű alperes számlájára a 212.800.000 forintot.

Továbbra is sérelmezte, hogy **1. ügyvéd** 2016. július 18. napján - amikor az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot tett - még nem rendelkezett meghatalmazással IV. rendű alperestől, azt csak 2016. augusztus 26. napján kapta meg, erre figyelemmel nem tehetett IV. rendű alperes nevében joghatályos nyilatkozatot.

Álláspontja szerint a felszámoló a pályázatban nem kötötte ki a szerződés megkötésének megtagadása jogát, csupán annyit írt, hogy „jelen pályázati felhívás a felszámoló számára nem jelent értékesítési kötelezettséget”.

Sérelmezte, hogy II. rendű alperes egyáltalán nem tett vételi ajánlatot, csupán „elfogadta a felperes vételi ajánlatát”.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, csatlakozott II. rendű alperes és IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelméhez, részben ismételte azokat.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság az elévülés megnyílt időpontját helytelenül állapította meg, a szerződés nem létezésének megállapítására irányuló igény elévülésének megnyílt nem lehet későbbi, mint a szerződés megkötése. Kiemelte, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételár megfizetésre került, e körben további körülménynek nincs relevanciája.

Úgy vélte, a IV. rendű alperes meghatalmazottja képviseleti joggal rendelkezett, eljárása szabályszerű volt, a képviseleti jog fennállását sem a meghatalmazó, sem a meghatalmazott, sem pedig a felszámoló nem kifogásolta.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elővásárlási jog engedélyezése nem vagyoni jellegű kötelezettségvállalás; a

vagyonfelügyelő kifejezésre juttatta, hogy nem ellenzi az elővásárlási jog alapítását; a vételár megfizetésre került, nem bír jelentőséggel, hogy az kitől származik; a felszámolónak nem volt értékesítési kötelezettsége. Elévülési kifogását fenntartotta.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján még az alábbiakat állapította meg: Az ingatlanok értékesítését célzó pályázat utolsó bekezdése felhívta az elővásárlási jogosultakat, hogy a pályázat leadásának határidejéig jelentkezzenek a felszámolónál, és azt a tájékoztatást adta, hogy az elővásárlási jog a nyertes pályázat megismerését követő 21 napon belül gyakorolható.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket alapvetően helytállóan állapította meg, azokból helyes jogi következtetést vont le, ezért az elsőfokú ítéletet az ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta és indokait csupán az alábbiakban - elsősorban a fellebbezésre tekintettel - egészíti ki.

Az elővásárlási jogot alapító szerződés tekintetében az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját.

A jelen eljárásra irányadó a csődeljárásról és a felszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 11. § (1) bekezdés f) pontja értelmében az adós új kötelezettséget csak akkor vállalhat, ha ahhoz a vagyonfelügyelő hozzájárult. A 13. § (3) bekezdés c) pontja szerint a vagyonfelügyelő jóváhagyja, ellenjegyzzi az adósnak a csődeljárás kezdő időpontját követően keletkező vagyoni jellegű kötelezettségvállalásait. A Cstv. 13. § (5) bekezdése előírja: a vagyonfelügyelő hagyja jóvá az adós új kötelezettségvállalásait. Ennek során azonban csak olyan kötelezettségvállalásokhoz, illetve kifizetésekhez járulhat hozzá, amelyek az adós célszerű - veszteséget mérséklő - működéséhez, valamint az egyezség előkészítéséhez szükségesek, és ezen kötelezettségeire vonatkozó biztosítékot csak akkor vállalhat, ha ahhoz hozzájárulnak a szavazati joggal [18. § (4)-(5) bekezdés] bíró hitelezők követeléseinek többségét képviselő hitelezők. A Cstv. 13. § (3) bekezdés e) pontja alapján megtámadhatja azokat a jognyilatkozatokat vagy szerződéseket, amelyeket az adós jóváhagyása vagy ellenjegyzése nélkül tett, illetve kötött.

A felperes a jogi álláspontját arra alapította, hogy az rPtk. 215. § (1) bekezdése értelmében ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre. Ezen anyagi jogi rendelkezés a harmadik személy beleegyezését akkor teszi szükségessé a szerződés létrejöttéhez, ha a szerződés a közérdeket, vagy harmadik személy törvényes érdekét is érinti. Ettől eltérő a csődeljárás alatt álló adós egyes vagyoni jellegű kötelezettségvállalásához előírt vagyonfelügyelői hozzájárulás szabálya, mert annak elmulasztásához a Cstv. a vagyonfelügyelő általi megtámadás lehetőségét és ez esetben az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi. Csődeljárás esetén az adós, illetve hitelezői törvényes érdeke kívánja meg egyes esetekben a vagyonfelügyelői jóváhagyást, azaz a vagyonfelügyelői hozzájárulás az adós célszerű működéséhez és az egyezség előkészítéséhez kapcsolódó kötelezettségvállalásokhoz, kifizetésekhez szükséges. A Kúria BH2014.22. számú döntésében rámutatott arra is, hogy a csődeljárás alatt álló adós joglemondása nem válik automatikusan érvénytelenné, csak a vagyonfelügyelő általi megtámadás eredményeként.

Az adott ügyben az elővásárlási jogot alapító szerződésről az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta az I. rendű alperes vagyonfelügyelőjét még a csődeljárás alatt. A vagyonfelügyelő úgy nyilatkozott, hogy értelmezése szerint hozzájárulás, ellenjegyzés nem kell ehhez a szerződéshez és az előtte ismert szerződést nem támadta meg a Cstv. 13. § (3) bekezdés e) pontja alapján.

Ily módon a szerződést érvényesen létrejötnék kell tekinteni.

A fentiek szerint érvényes szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perindítás határidejével kapcsolatosan az alperesek helytelenül hivatkoztak elévülésre. Az adott szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló igényérvényesítési joghoz nem köthető az elévülés jogintézménye, mert az nem minősül sem követelésnek, sem kötelmi jellegű igényérvényesítésnek.

Az elévülés szabályai e mellett az érvénytelenségi perekben bírhatnak jelentőséggel, mert a rPtk. 236.§ (1) bekezdése értelmében a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni. A (2) bekezdés szerint a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően alkalmazandók. Ilyen perekben tekinti a bírói gyakorlat az elévülés nyugvására vezető igényérvényesítési akadállynak azt, ha a jogosult az igényről csak később szerzett tudomást.

A felperes keresete azonban nem az elővásárlási jogot alapító szerződés érvénytelenségnek megállapítására irányult.

Megjegyzni az ítéletábra, hogy a perindítási határidő az eredeti állapot helyreállítása körében bírhatott volna jelentőséggel, amennyiben az ingatlannyilvántartásból törölni kellett volna az alpereseket, azonban az alperesek az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényre nem hivatkoztak.

A Pp. 239. §-a és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéletábra a felperest az alperesek javára a másodfokú eljárásban felmerült, 800.000 forint - 800.000 forint jogi képviselési díj áfával növelt összege megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3)-(5) bekezdése alapján, mérlegeléssel állapított meg. A felperes fellebbezésén szükségtelenül rótt le ismételten 2.500.000 forint fellebbezési illetéket, ezért ennek visszaigénylésére jogosult az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján, mert a korábban általa lerótt fellebbezési illeték ismételt megfizetése alól az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján mentesül.

Budapest, 2019. május 8.

dr. Volein Anna s.k.
s.k.
a tanács elnöke

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
előadó bíró

dr. Kovács Mária
bíró