

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.096/2019/9/I.

A Győri Ítéltábla a dr.Pónya Zoltán Sándorügyvéd által képviselt **felperesnek** a Dr. Krisztián ZoltánÜgyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, a dr. Paulik Györgyügyvéd által képviselt **II.r.**, a ... által képviselt **III.r.**, és a **IV.r. alperes** elleni szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Veszprémi Törvényszék - 2019. március 18. napján kelt 1.G.40.071/2018/12. számú kiegészítő ítélettel kiegészített és 2019. március 18. napján kelt 1.G.40.071/2018/13. számú kijavító végzéssel kijavított - 2019. február 21. napján kelt 1.G.40.071/2018/7. számú ítélete ellen az I.r. alperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített és kijavított ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen a felperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú perkoltséget, továbbá az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. alperes felszámolását a Veszprémi Törvényszék 2016. január 22-i kezdő időponttal rendelte el. A felszámolási eljárásban az I.r. alperes vagyonának nyilvános értékesítése során a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. szám alatti felépítményi (iroda) ingatlanok értékesítése tárgyában az I. rendű alperes felszámolója 2017. február 17-i pályázat benyújtási kezdő és 2017. március 4-i záró időponttal nyilvános pályázati felhívást tett közzé.

A ...i ... hrsz. alatt felvett kivett telephely megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: a felépítmények alatti telek) egyéb tulajdonosok mellett 374/1000 tulajdoni hányadban az I. r. alperes, míg 246/1000 tulajdoni hányadban a felperes közös tulajdonában állt, továbbá terhelte a ...i .../A. hrsz. alatti ingatlant illető földhasználati jog is, de erre a pályázati felhívás nem tért ki.

A felszámoló a pályázati felhívásban egyedileg megjelölte az ingatlanok becsértékét és a tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatként mind a négy ingatlan vonatkozásában utalt a telek I.r. alperes tulajdonában álló 374/1000 részével kapcsolatos teherbejegyzésekre. A felhívás tartalmazta azt is, hogy az elővásárlási jogosultak elővásárlási jogukat ezen a nyilvános pályázaton (nyilvános értékesítésen) gyakorolhatják a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdésében foglaltak alapján.

A felépítmények alatti telek eredetileg a **P.** Kft tulajdonát képezte. Az ingatlanon található korábbi kereskedelmi és ipari rendeltetésű felépítményt ez a cég bővítette, kialakítva egy 1272 m² alapterületű felépítményt. A 2006. február 15-én kelt „Földhasználati jogot alapító, épület kiemelő és társasház tulajdont alapító” okirattal az épület által elfoglalt 1272 m² területre ingyenes

földhasználati jogot alapítottak a felépítmény mindenkori tulajdonosai javára az épület társasház alapító okiratában meghatározott egyes külön egységei eszmei közös részarányai szerint azzal, hogy a társasházi közös tulajdon nem terjed ki a földrészlet tulajdonjogára, az a ráépítő tulajdonost, illetve a mindenkori jogutódját illeti meg. Ennek megfelelően a ...i .../A. hrsz. alatt kiemelt társasházat illette meg a telek 1272/1912 részére kiterjedő földhasználati jog. Az alapító okirat a közös tulajdon részeként jelölte meg a ...i .../A. hrsz. alatti ingatlant és rögzítette, hogy amennyiben bármelyik fél a tulajdonában lévő részarányt értékesíteni akarja, úgy a tulajdonostársak már most lemondanak elővásárlási jogukról. A társasháztulajdont alapító okirat 2009. március 17-én kelt módosításában a ...i .../A/1-A/11. alatti helyrajzi számok szerint rögzítették a külön tulajdonba kerülő önálló felépítményű ingatlanokat.

A felszámoló 2017. március 17. napján az elektronikus értékesítési rendszerben (EÉR rendszer) közzétett pályázati közleményben érvényesnek és eredményesnek nyilvánította a II.r. alperes pályázatát azzal, hogy a nyertes ajánlat összege 40.125.000,- Ft.

Ezt követően az I.r. alperes mint eladó és a pályázat nyerteseként a II.r. alperes mint vevő 2017. április 20-án ingatlan adásvételi szerződést kötött a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. ingatlanok vonatkozásában 40.125.000,- Ft vételár mellett azzal, hogy a szerződés tárgyát képező egyes ingatlanok vételára külön-külön is meghatározásra került, a szerződés 2.4. pontja pedig rögzítette, hogy a tulajdonostársaknak nincs elővásárlási joga. A szerződés 11. pontja szerint az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kiegyenlítésének napján a vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át a vevőre.

Ezen adásvételi szerződés 2017. július 6-án a nyilvános értékesítés mellőzésével kiegészítésre került azzal, hogy a vételár módosulása nélkül a telekingatlanból az adóst megillető 374/1000 tulajdoni hányad is a vétel tárgyát képezi. Egyebekben a szerződő felek az eredeti adásvételi szerződés valamennyi pontját hatályában változatlan tartalommal fenntartották.

Az I.r. alperes felszámolójának képviseletében eljáró ügyvédi iroda 2017. november 6-án kelt levelével felhívta a telek vonatkozásában tulajdonostársnak minősülőket, hogy postafordultával nyilatkozzanak: élnek-e elővásárlási jogukkal vagy arról lemondanak. Tájékoztatva a tulajdonostársakat, hogy a telek a pályázat tárgyát képező négy felépítményi ingatlannal együtt került megvásárlásra 40.125.000,- Ft-ért és a telekingatlanra a földhivatal akkor jegyzi be a II.r. alperes tulajdonjogát, ha az elővásárlási jog tárgyában a tulajdonostársak nyilatkoznak. Egyidejűleg megküldte a 2017. április 20-án kelt adásvételi szerződést és az általa megszövegezett elővásárlási jogról történő lemondásra vonatkozó nyilatkozatot.

A felépítmények alatti telek felperesen kívüli tulajdonostársai 2017. november 21-én akként nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal. A felperes viszont 2017. november 22-én kelt, a felszámoló jogi képviselőjével 2017. november 27-én közölt nyilatkozatával bejelentette, hogy élni kíván elővásárlási jogával és igazolta, hogy a 40.125.000,- Ft vételárat dr. **P.Z.** ügyvédnél teljesítési letétbe helyezte. A felszámoló jogi képviselője 2017. december 7-én kelt e-mailjében a felszámolóbiztos megbetegedésére hivatkozással 2017. december 12-éig a felperes türelmét kérte, választ azonban ezen időpont elteltét követően sem adott.

A ...i hrsz. alatti ingatlanok az I.r. alperes tulajdonában álló tulajdoni hányadára, jelenleg is, a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. hrsz. alatt felvett ingatlanokra pedig a keresetindításkor a III. rendű alperes javára 125.000.000 Ft összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve, míg a ...i hrsz. alatti ingatlanon a IV. rendű alperest vezetékgazdálkodási jog illeti. A ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. hrsz. alatti ingatlanokra a ... Járási Hivatal ingatlanügyi hatósága a 41199/7/2017.04.29 számú határozatával 1/1 tulajdoni hányadban a II. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte a III. rendű alperes jelzálogjogát pedig törölte.

A felperes a 2017. december 19-én előterjesztett keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 5:81. § (1) és (3) bekezdése, 6:222. § (1) és (4) bekezdése, 6:223. § (1-2) bekezdése valamint a Kúria 2/2009. (VI.24.) PK véleménye 9.a) és b) pontja alapján a 2017. április 20-án kelt és 2017. július 6-án kiegészített adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte annak megállapításával, hogy a szerződés azonos tartalommal közte és az I.r. alperes között jött létre. Kérte, hogy a vételár megfizetését követően a bíróság keresse meg a földhivatalt a felperes tehermentes tulajdonjogának bejegyzése iránt, és kötelezze a II.r. alperest, hogy az ingatlanokat kiürítve adja a felperes birtokába. A III. rendű és IV. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Előadta, a felszámoló által közzétett nyilvános pályázatban megjelölt négy felépítményi ingatlanra nem illette meg a társasház alapító okirat szerinti elővásárlási jog, a szerződés-kiegészítés azonban dologösszességet teremtett az immár öt ingatlan vonatkozásában, így a telekingatlan tulajdonostársaként már elővásárlásra jogosultnak minősül. A felszámoló a nyilvános értékesítés szabályainak, valamint az elővásárlási jogának megkerülésével választotta az értékesítés azon módját, hogy a szerződést kiegészítette a telekingatlannal, így nyilvános értékesítés hiányában a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (6) bekezdése szerinti határidőn belül nem szerezhette tudomást az ügyletről, míg a kiegészítő okiratról csak 2017. november 20-án szerzett tudomást a földhivatalnál történő eljárása során. Mivel az adásvételi szerződés a Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmében csupán megtámadható, e címen azonban a rendelkezésre álló határidőn belül megtámadásra nem került sor, így az érvényesnek tekintendő, de vele szemben hatálytalan. A szerződés-kiegészítésben nem szabályozott kérdésekben a 2017. július 6-i okirat fenntartotta a korábbi adásvételi szerződés feltételeit, így az alapszerződésben megjelölt vételáron került értékesítésre valamennyi ingatlan és a szerződés a vételár megfizetéséhez kötötte az ingatlanok birtokba adását. A Cstv. megsértésére való hivatkozással kapcsolatban pedig kifejtette, hogy a szerződés érvénytelenségéhez annak megtámadására lett volna szükség, mert nem jogszabályon alapuló semmisségi ok áll fenn.

Az I. és a II.r. alperes elsődlegesen a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti perindítási határidő elmulasztására hivatkozással a per megszüntetését, érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Érdemben arra hivatkoztak, hogy a pályázati felhívásban az ingatlanok egyenként kerültek meghirdetésre, a pályázat csupán annyit tartalmazott, hogy előnyben részesül az, aki együttesen tesz vételi ajánlatot, így nem lehet szó dologösszességről. Az I.r. alperes utalt arra is, hogy az értékesítés során abban a feltevésben volt, hogy az értékesített albetétek a telek tulajdonlása nélkül megközelíthetetlenek és a telek valamennyi társasházi albetét alkotórésze. Utólag szembesült azzal, hogy az adásvételi szerződést ki kell egészíteni a telekingatlanból az adóst megillető tulajdoni hányaddal, ugyanakkor önmagában amiatt, mert a telekingatlanból az adóst megillető tulajdoni hányad nem került explicite meghirdetésre, nem következik, hogy az értékesítés nem volt nyilvános. Utaltak arra is, hogy a felperes keresete a Ptk. szabályai szerint sem lehet alapos, mert törvényes képviselője a felépítményi ingatlanok 2017. április 28-i birtokba adása során jelen volt, így az ügyletről más forrásból tudomást szerzett. A II.r. alperes azzal is védekezett, hogy a ...i hrsz. alatt felvett ingatlan 374/1000 tulajdoni illetősége vonatkozásában 2017. július 6-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés kiegészítése megnevezésű megállapodás semmis, mert ezen tulajdoni illetőség vonatkozásában a szerződés nem tartalmaz sem vételárat, sem pedig rendelkezést a dolog birtokának átruházásáról. Utalt arra is, hogy ezen ingatlanilletőség vonatkozásában az értékesítés nem nyilvános pályáztatás során történt, megsértve ezzel a Cstv. nyilvános értékesítésre vonatkozó rendelkezéseit.

A III.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte azzal, hogy az ingatlanon fennálló jogosultságait az nem érintheti. A IV. r. alperes nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság 1.G.40.042/2018/6. számú végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította azon indokkal, hogy a felperes a keresetindításra nyitvaálló jogvesztő határidőt elmulasztotta. A felperes fellebbezése nyomán eljáró Győri Ítéltábla a Gpkf.II.25.805/2018/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasította. Végzése indokolásában megállapította, hogy az ingatlanegyüttes tekintetében zajlott értékesítés folyamatának lezáratlanságára figyelemmel a 2017. december 19-én előterjesztett kereset nem tekinthető elkésztettnek.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott kiegészített és kijavított ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2017. július 6-án kiegészített, 2017. április 20-án kelt, a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. és ... helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, a szerződés azonos tartalommal az I. rendű alperes eladó és a felperes vevő között jött létre. Ítéletét megküldeni rendelte a ...i Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztályának, hogy annak igazolása után, hogy a felperes a 40.125.000 Ft vételárat megfizette, jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel címén a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. hrsz-ú ingatlanokra, egyidejűleg törölje a II. rendű alperes ezen ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjogát; jegyezze be továbbá a felperes 374/1000 tulajdoni hányadú tulajdonjogát a ...i ... helyrajzi számú ingatlanra adásvétel címén, egyidejűleg törölje az I. rendű alperesnek a tulajdoni lap II/11. alatt bejegyzett 374/1000 tulajdoni hányadú tulajdonjogát, továbbá a III. rendű alperes javára a II/11. pontra utalással III/38. alatt bejegyzett keresetbiztosítéki jelzálogjogot. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a vételár kifizetésének igazolásától számított 15 napon belül a ...i .../A/3., .../A/4., .../A/5. .../A/6. helyrajzi számú ingatlanokat kiürítve adja a felperes birtokába, és a fentiek túszerzésére kötelezte a III. és IV.r. alpereseket. Kötelezte az I-II.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2.700.000 Ft perköltséget.

Határozata indokolásában előrebocsátotta, hogy a perbeli adásvételi szerződés felszámolási eljárás során értékesített vagyontárgyak vonatkozásában jött létre, ezért a Ptk. mellett a Cstv. rendelkezéseit is alkalmazni kell. A Cstv. jelen eljárásban irányadó - a 2017. évi CXCV. törvény 3. §-ával történt módosítását megelőző szövegezésű - 49. § (5) és (6) bekezdésének helyes értelme az, hogy míg amennyiben a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során a Cstv.-nek az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó rendelkezéseinek nem tesz eleget, úgy az érdekelt fél a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján a szerződés megtámadására jogosult, míg a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti esetben nem a szerződést támadhatja, hanem a Ptk. 6:223. § alapján az ott írt feltételek teljesítésére készen a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérheti. Mivel a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján a perbeli adásvételi szerződés megtámadására nem került sor a jogosultak részéről, így az I. és II. r. alperesek szerződése nyilvános értékesítés mellőzése esetén is érvényesnek tekintendő, ezért nem alapos a II.r. alperes erre alapított érvénytelenségi kifogása, ugyanakkor az elővásárlási jogosult felperes felléphet a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igényével.

Idézve a Ptk. keresetben felhívott rendelkezéseit, továbbá a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését rögzítette, hogy a négy felépítményi ingatlan értékesítésére az EÉR rendszerében került sor, és a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése értelmében 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. Ugyanígy rendelkezik a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet 27. § (4) bekezdése azzal a kiegészítéssel, hogy a nyilatkozat tételére legalább 10 napot kell biztosítani.

A konkrét esetben elővásárlási joggal érintett ingatlan hiányában a felperes nem élhetett elővásárlási jogával az EÉR rendszerében zajló nyilvános értékesítés során. A 2017. július 6-án kelt szerződés kiegészítés folytán azonban lényegesen módosult az adásvétel tárgya, mert kiegészült egy olyan ingatlan tulajdoni hányaddal, amelyre a felperest elővásárlási jog illette meg, így ez az egy szerződés (a kiegészített tartalmú adásvételi szerződés) létezik és releváns az elővásárlási jog szempontjából. A korábbi, a nyilvános értékesítés tárgyát képező négy ingatlan vételára ingatlanonkénti bontás nélkül már az új ingatlanegyüttes vételáraként jelent meg benne, mely egyúttal olyan új ajánlatnak minősült, amelyet a felszámoló az elővásárlási joggal jogosulttal közölni kellett. A felszámoló a felperest a vételár megbontása nélkül egy ingatlanegyüttes tekintetében hívta fel elővásárlási joga gyakorlására és az ekként közölt ajánlat tartalmához kötve van, függetlenül az ingatlanok dologösszességi jellegétől.

A felperes az alapügyletről nem, csupán a kiegészítő okiratról szerzett tudomást 2017. november 20-án. Ezt követően az elővásárlási jogának gyakorlását bejelentette, a teljesítőképességét igazolta. Nyilatkozatát a felszámoló 2017. november 27-én elismerten átvette, azonban arra a saját maga által jelzett 2017. december 12-i határidőig választ nem adott. Ezt követően a felperes a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti igényét az ott írt határidőn belül bíróság előtt érvényesítette. Tekintettel arra, hogy a felszámoló a 2017. július 6-án kiegészített szerződés vonatkozásában nem tett eleget a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésében írt kötelezettségének, ezért az I. és a II.r. alperesek közötti adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és mivel a felperes a felszámoló felhívására az elővásárlási jogának gyakorlásáról nyilatkozott, a teljesítőképességét pedig igazolta azzal, hogy a szerződéses vételárat ügyvédi teljesítési letétbe helyezte, az elsőfokú bíróság megítélése szerint a 2017. július 6-i kiegészítéssel az adásvételi szerződés az I.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre, a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése szerint.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes érvénytelenségi kifogását is megalapozatlannak találta, mert a 2017. július 6-án kiegészített adásvételi szerződés az annak tárgyát képező valamennyi ingatlan vonatkozásában - egy összegben ugyan, de - meghatározta a vételárat, azáltal pedig, hogy a 2017. április 20-i eredeti adásvételi szerződés egyéb rendelkezéseit változatlan tartalommal hatályában fenntartotta, a birtokba adásra vonatkozóan is tartalmaz rendelkezést. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, illetve törlésére vonatkozó rendelkezését a Ptk. 5:178. § (3) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 30. § (2) és (2a) bekezdésében és a Cstv. 38. § (4) bekezdésére alapította és a III. és IV.r. alpereseket, mint a perrel érintett ingatlanra bejegyzett jog jogosultjait ennek tűrésre kötelezte. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a jogvita elbírálásához szükséges tényállás felderítéséhez nem volt szükséges a felszámoló képviselőjében eljáró személyek tanúkénti kihallgatására, ezért a II.r. alperes e bizonyítási indítványát elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára történő utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte a II. rendű alperes bizonyítási indítványát, és kifogásolta, hogy hiányzik az elsőfokú ítélet tényállásból, hogy a felperes már 2017. április 28-tól tudomással bírt az I. és II. r. alperes között 2017. április 20-án kelt adásvételi szerződésről. Relevánsnak tartotta, hogy a II. r. alperes 2017. április 27. napján, tehát már a 2017. július 6-án kelt adásvételi szerződés kiegészítése előtt megfizette a teljes vételárat az I. r. alperesnek, és 2017. április 28-án birtokba is vette a ...i .../A/3, .../A/4, .../A/4. és .../A/6. hrsz-ú felépítmény ingatlanokat. További lényeges tényállási elemnek tartotta, hogy a 2017. április 20-i adásvételi szerződésben meghatározott 40.150.000,-Ft-os vételár albetétenként megbontva szerepelt a szerződésben.

Az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy miért tekinti a 2017. április 20-án kelt adásvételi szerződést és a 2017. július 6-án kelt szerződés kiegészítést egy szerződésnek. Ennek megítélésénél

álláspontja szerint jelentősége van annak, hogy a 2017. július 6. napjára a 2017. április 20-án kelt szerződés már teljesítésre került mindkét fél részéről, a II. r. alperes a vételárat kifizette, az ingatlanokat birtokba vette, és tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba visszamenő hatállyal bejegyzésre is került. Így a II.r. alperes a Ptk. 5:168 (1) bekezdése alapján már tulajdont szerzett, ezért fogalmilag is kizárt a 2017. július 6-i szerződés kiegészítés alapján dologösszességről beszélni. A négy felépítményi ingatlan fizikailag és jogilag sem áll dologösszességben a ...i ... hrsz-ú ingatlannal, előbbiek önállóan is forgalomképesek, gazdasági értelemben vett dologösszesség sem áll fenn. A 2017. július 6-án kelt szerződés kiegészítés nem értelmezhető szerződés kiegészítésként, mert egyrészt annak értékesítése során az I. r. alperes mellőzte az elektronikus értékesítési rendszert, másrészt mert megsértette a Cstv. értékesítésre és hitelezők érdekeinek védelmére vonatkozó rendelkezéseit is.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a szerződés kiegészítés nem tartalmazott vételárat, azaz a II. r. alperes a korábban már a négy felépítmény ingatlanért albetétenként kifizetett összesen 40.125.000,-Ft vételár felett ingyen jutott volna a ... hrsz-ú ingatlan tulajdonába. Ezért vagy ajándékozási szerződés jött létre az I. és II. r. alperes között, vagy vételár hiányában a Ptk. 6:215 § (1) bekezdésébe ütköző, azaz semmis volt a 2017. július 6-i szerződés kiegészítés. Az álláspontját alátámasztja az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 39. (3) bekezdésének c). pontja is, mert a szerződés kiegészítés nem volt alkalmas ingatlan-nyilvántartási eljárásra, mivel az nem volt hiánypótlásra alkalmas okirat, ugyanis utólag került volna a helyrajzi szám feltüntetésre. Szintén figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:20. § -át, mely szerint az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg, és a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 6. pontja szerint a tulajdonosnak a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot az olyan személyekkel is közölnie kell, akiknek a tulajdonszerzését még csak széljegyként tünteti fel az ingatlan-nyilvántartás, akik az elővásárlási jogukat csak akkor tudják gyakorolni, ha tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az ajánlat elfogadására számukra nyitva álló határidőn belül megtörténik. A II. r. alperes már széljegyen volt a felépítmény albetétek vonatkozásban, így őt is elővásárlási jog illette volna meg, amennyiben adásvételi szerződés jött volna létre a földterület vonatkozásában.

Az I. és II. r. alperes között 2017. július 6-án kelt szerződés kiegészítés semmis, így arra a felperes nem alapíthat elővásárlási jogot. A felperes előadása szerint a vételárat, 40.125.000 Ft-ot letétbe helyezett, amiről a peranyagban 2017. november 23-án kelt banki egyenlegközlőn látható 40.201.916 Ft elkülönített összeg Dr. P.Z. letéti számláján. Ebből az igazolásból azonban nem derült ki, hogy ezt az összeget pontosan ki és hogyan fizette meg, és a felperes 2017. évi mérlegbeszámolójából nem látszik adat a 40.125.000 Ft összeg elkülönítésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a szükséges tényállás felderítéséhez nem volt szükséges az indítványozott tanúk kihallgatása, a tényállás nem szorul kiegészítésre, és az elsőfokú bíróság kellően megindokolta, hogy az eredeti szerződés és annak kiegészítése miért minősül egy szerződésnek, azt is, hogy az alpereseknek a kiegészítő okirat érvénytelenségére vonatkozó érvelése miért téves. Alapítvánnyal hivatkozik a fellebbezés az Inyvtv. rendelkezéseire, mert az ingatlanügyi hatóság vizsgálja csupán a benyújtott szerződéseket az Inyvtv-nek való megfelelés szempontjából, ami független attól a bírósági hatáskörbe tartozó kérdéstől, hogy a szerződés egyébként érvénytelen, érvényes vagy hatálytalan-e. Alapítvánnyal az I.r. alperesnek a Ptk. 5:20. §-ára történő azon hivatkozása, hogy a II. rendű alperest a hrsz-ú ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illette volna meg. Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes és helytálló megállapítása szerint az eredeti adásvételi szerződés 2017. július 6-i kiegészítésével csak egy szerződés, a kiegészített tartalmú adásvételi szerződés létezik és releváns az elővásárlási jog szempontjából. A felszámoló a vételár megbontása nélkül egy ingatlan együttes tekintetében hívta fel a felperest az elővásárlási jog gyakorlására, és az ekként közölt ajánlathoz kötve van. A felperes elővásárlásra jogosultként a közölt ajánlatot elfogadta, ezért a

szerződés relatív hatálytalansága miatt a szerződés az ajánlatot kérő I. rendű alperes és az ajánlatot elfogadó és a teljesítőképességét megfelelően igazoló felperes között jött létre. A másodfokú tárgyaláson becsatolta a közte és a jogi képviselője között létrejött eredeti letéti szerződést a vételárra vonatkozóan, továbbá egy banki egyenlegközlőt, mely szerint az jelenleg is rendelkezésre áll.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezés kapcsán az ítéletábra mindenekelőtt rámutat arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének törvényes indoka nem volt, az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nélkül hozta meg a határozatát, amelyet a Pp. 221.§-ban foglaltaknak megfelelően indokolt meg.

Az elsőfokú bíróság az általa lefolytatott bizonyítási eljárásban beszerzett bizonyítékokat a Pp. 206.§-a szerint helyesen, okszerűen, összességükben értékelve a perben releváns tényeket helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetései is helytállóak. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indoklásával is teljes egészében egyetértett, azokat részletesen megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik. (Pp.254.§. (3) bekezdése).

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek:

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az eredeti szerződés kiegészítésével az I. rendű és II.rendű alperesek az eredeti szerződésüket a Ptk. 6:191. §-ának megfelelően módosították, ezért a felek jogviszonyát, és az elővásárlási jog gyakorlását is kizárólag ezen módosított tartalmú szerződés alapján kellett megítélni. Ezt az álláspontját az elsőfokú bíróság kellően meg is indokolta, amivel az ítéletábra maradéktalanul egyetért. Az elsőfokú bíróság erre vonatkozó megállapítását teljes egészében alátámasztja az eredeti szerződés és szerződés kiegészítés tartalma, elnevezése, továbbá az I. rendű alperes felszámolójának felhívása a vételi jog gyakorlására is.

A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerint az ingatlan adásvételi szerződés csak írásban érvényes. Ebből következően a perbeli eredeti és annak kiegészítéseként megkötött, azaz módosított végleges szerződés tartalmának meghatározása során is az írott szerződési tartalmat kellett figyelembe venni. Ezt a Ptk. 6:8. §-a szerint értelmezve egyértelműen megállapítható, hogy az utóbbi szerződés kiegészítéssel a felek az eredeti szerződésüket tartalmában módosították. Ezért valóban szükségtelen volt a II. rendű alperes által indítványozott tanúk kihallgatása a perbeli szerződések tartalmára, azt az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte, figyelemmel az írásbeliség követelményére és a Ptk. 6:92. § (1) bekezdésére is. A fellebbezésben hivatkozott további körülmények (teljesítés időpontja, birtokba vétel, bejegyzés) a perbeli jogvita elbírálása szempontjából érdektelenek, ugyanis azok a fellebbezéssel foglaltakkal ellentétben nem zárják ki a szerződés módosításának lehetőségét, és azt sem, hogy a módosított szerződéses tartalom szerint dologösszességként kerültek az ingatlanok értékesítésre. Az I.r. alperes ezt vitató álláspontja alaptalan és iratellenes.

Önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű alperes - saját fellebbezési álláspontja szerint - az adásvételi szerződés kiegészítésében megtestesülő eljárásával sértette a Cstv. értékesítésre, és a hitelezők érdekeinek védelmére vonatkozó rendelkezéseit nem teszi érvénytelenné a perbeli módosított tartalmú adásvételi szerződést. Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján a perbeli adásvételi szerződés megtámadására nem került sor az arra jogosultak részéről a nyitvaálló jogvesztő határidő alatt, így az I. és II. r. alperesek módosított tartalmú szerződése nyilvános értékesítés mellőzése esetén is érvényesnek tekintendő. Maradéktalanul egyetértett az ítéletábra azzal is, 2017. július 6-án kiegészített adásvételi szerződés

Tekintettel pedig arra, hogy az I. és II. rendű alperesek között létrejött kiegészített tartalmú szerződés érvényes volt, a felperes jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát.

A felperes a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontja és a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában foglaltaknak megfelelően igazolta a teljesítőképességének és képességének valós voltát, a csatolt okiratokból megállapíthatóan a felperes teljesítőképessége az elfogadó nyilatkozat megtételekor fennállt, és jelenleg is fennáll, rendelkezik a szükséges mértékű vételárral.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is peresztes I. rendű alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítélet tábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével és a fellebbezési pertárgyérték alapulvételével 500.000.- forintban állapította meg, mivel a felperesi jogi képviselő nyilatkozata szerint áfa mentes. Köteles továbbá az I. rendű alperes a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés, az Itv. 59. § (1) bekezdése és 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az államnak felhívásra megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Győr, 2019. szeptember 11.

Dr. Szalai György sk a
tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró