

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.069/2019/10/I.

A Győri Ítéltábla a Tóth és Tóth Ügyvédi Iroda (...) által képviselt **felperes neve** (...) felperesnek, a Dr. Sebestyén Zsolt 35/1. számú Ügyvédi iroda (...) által képviselt I.r., Szilvágyi Ügyvédi Iroda (...) által képviselt **II.rendű alperes neve** (...) II.r. alperesek ellen elővásárlási jog gyakorlása iránt indított perében a Szombathelyi Törvényszék 2019. február 13. napján kelt 13.G.40.037/2018/20/I. számú ítélete ellen az I.r. alperes által 21., a II.r. alperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 635.000,- (Hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására - 960.000,- (Kilencszázhatvanezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes 2010. április 21. napja óta áll felszámolás alatt, kijelölt felszámolója a **Felszámoló Kft** (felszámoló).

Az I. r. alperes és a felperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezte a ... hrsz-ú, telephely megnevezésű, **Város 1...** szám alatti ingatlan. A felperes és az I.r. alperes tulajdoni hányadát (2007. év óta) a II. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 200 millió forint és járulékaik erejéig, a felperes tulajdoni hányadára - szintén a II. r. alperes javára - 193.978.491.-Ft erejéig 2016. február 3-án végrehajtási jog került bejegyzésre.

A felszámoló 16 alkalommal, eredménytelenül kísérelte meg az I. r. alperes fenti tulajdoni hányadát értékesíteni a felszámolási eljárásban, ezért arra 2016. áprilisban újabb nyilvános pályázatot írt ki. Ebben az irányzat 40.000.000,- Ft-ban határozta meg azzal, hogy az ajánlatokat az Elektronikus Értékesítési Rendszer (EÉR) igénybevételével lehet teljesíteni. A pályázati kiírás tartalmazta, hogy: „Az elővásárlásra jogosultak jogukat a pályázati kiírás keretein belül gyakorolhatják. Az ajánlatok megtételének kezdő időpontja 2016. április 11., a pályázati határidő lezárása 2016. május 2., azzal, hogy a pályázatok bontására a pályázati határidő lejártát követő 5 napon belül kerül sor. Az értékelésről szóló jegyzőkönyvet a pályázatbontástól számított 10 napon belül készíti el a felszámoló és a jegyzőkönyvet feltölti az EÉR felületére. A felszámoló a pályázatot eredménytelenné nyilvánítja, ha a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot nem adtak be.”

A felszámoló 2016. május 2-án tájékoztatta az elővásárlásra jogosult felperest, hogy a pályázatra egy ajánlat érkezett. A pályázó az **Kft. Neve Kft.**, aki a 40.000.000,-Ft irányár helyett a megvételre 12.000.000,-Ft vételárat kínált. A felszámoló felhívta a felperest: „három napon belül nyilatkozzon, hogy szerződéskötés esetén a pályázóval azonos feltételekkel élni kíván-e az elővásárlási jogával”. A

felperes 2016. május 4-én bejelentette, hogy „érvényesíti az elővásárlási jogát, kész a szerződés megkötésére, a 12.000.000,-Ft vételár megfizetésére”.

A felszámoló 2016. május 11-én - az alacsony összegű ajánlat elutasítása miatt - a pályázatot eredménytelenné nyilvánította. Az erről szóló közleményt aznap az EÉR rendszerben közzétette az értékelési eljárás kiértékelésére vonatkozó jegyzőkönyvvel együtt.

Ezt követően a felszámoló 2016. május 18-án értesítette a felperest, hogy a II. r. alperes a vagyontárgyra vonatkozóan zálogjoggal rendelkező hitelezőként a Cstv. 49/A.§ (5) bekezdése alapján az I. r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára 40.000.000,- Ft becsérték összegben bejelentette a vételi szándékát. Felhívta a felperest, hogy 15 napon belül nyilatkozzon, hogy szerződéskötés esetén azonos feltételekkel élni kíván-e az elővásárlási jogával. A felperes 2016. május 20-án közölte, hogy 2016. május 4-én már bejelentette az elővásárlási joga gyakorlását 12.000.000,-Ft vételáron, ezért az ismételt felhívás jogellenes. Álláspontja szerint a II. r. alperes jelzálogjogos hitelezőként nem rendelkezik olyan jogosultsággal, hogy pályázaton kívül utólagos ajánlatot tegyen, a korábban megküldött és elfogadott ajánlat „köti az eladót”. A felszámoló 2016. május 23-án tájékoztatta a felperest, hogy az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára korábban kiírt pályázatot - a beérkezett 12.000.000,-Ft-os alacsony vételi ajánlat, és a jelzálogjogosult vételi ajánlata miatt - eredménytelennek nyilvánította. Emiatt nincs „eredményes és érvényes vételi ajánlat”, a 2016. május 2-i levele sem tartalmazta, hogy a pályázat eredményes lenne, ez csak arra vonatkozott, hogy szerződéskötés esetén kíván-e a felperes az elővásárlási jogával élni. Szerződéskötésre nem került sor a pályázat eredménytelenné nyilvánítása miatt, az erről szóló jegyzőkönyv az EÉR-ben megtekinthető. Megismételte, hogy a II. r. alperes jelzálogos hitelezőként a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése alapján 40.000.000,-Ft becsérték összegben bejelentette a vételi szándékát.

Az alperesek 2016. május 23-án adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint a II. r. alperes jelzálogjogosult hitelezőként a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése szerint megvette az I.r. alperestől a ... hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 40.000.000,-Ft vételáron, amiből 36.382.900.-Ft összeget beszámított a hitelezői igényébe, a fennmaradó 3.617.100.-Ft-ot pedig 15 napon belül vállalta megfizetni. E szerződést a felszámoló 2016. június 2-án küldte meg a felperesnek azzal, hogy amennyiben 8 napon belül nem nyilatkozik, úgy tekinti hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni. A felperes 2016. június 6-án közölte az alperesekkel, hogy a felszámoló ismételt felhívását is jogellenesnek tartja. Előadta, hogy a jelzálogjogosult II.r. alperes a korábbi nyilvános pályázati felhívás alapján ajánlatot nem tett. A felszámoló korábbi tájékoztatása szerint érvényes pályázati ajánlat érkezett, amit a felszámoló elfogadott, a felperes pedig a beérkezett érvényes pályázati ajánlatra szabályszerűen érvényesítette az elővásárlási jogát.

Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés alapján a **Város 1..** Kerületi Hivatala a perbeli ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ hányadban fennálló tulajdonjogát törölte, és ugyanilyen hányadban annak tulajdonosaként a II. rendű alperest jegyezte be a 2016. augusztus 18-án kelt 119453/3/2016. számú határozatával.

* * *

A felperes 2016. június 27-én előterjesztett keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2016. május 23-án létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt közte és az I. r. alperes között - a 2016. május 2-i elővásárlási jogra felhívó nyilatkozat elfogadásával - 12.000.000,-Ft vételáron a **város 1-i ...** hrsz-ú ingatlan I. r. alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára az adásvételi szerződés létrejött. Keresete jogalapjaként a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban Cstv.) 48. § (2) és (4) bekezdését, a 49. § (5) és (6) bekezdését, a 49/A. §-át, 49/C. § (3) bekezdését, valamint a 2/2009. PK véleményt jelölte meg. Álláspontja szerint az I.r. alperes képviselőjében eljáró felszámoló a jogszabályi előírásoknak megfelelően hívta fel 2016. május 2-án az elővásárlási joga gyakorlására,

közölve az általa akkor elfogadott ajánlat szerinti 12.000.000,-Ft összegű vételárat. E vele közölt vételi ajánlatot pedig elfogadta, jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát, amivel közte és az I.r. alperes között az adásvételi szerződés létrejött. Az I. r. alperes a közölt ajánlatot nem vonhatja vissza, az elővásárlási jogának gyakorlása után az alperesek már nem köthettek volna szerződést.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. **Az I. r. alperes** arra hivatkozott, hogy a 2016. május 2-i levelében nem egy eredményes pályázaton elbírált vételárat közölt, hanem a benyújtott pályázati összeget, és pályázót jelölt meg, és a felperes nyilatkozatát kérte az elővásárlási joggal kapcsolatban egy esetleges szerződéskötés esetére. Hangsúlyozta, hogy az elővásárlási jogosultak e jogukat kizárólag nyilvános eredményhirdetés alapján gyakorolhatják. A konkrét esetben a pályázati kiírásra érvényes ajánlat érkezett, és ez lett közölve az elővásárlásra jogosult felperessel. Ezt követte a pályázat elbírálása, de a felszámoló az alacsony ár miatt azt eredménytelennek nyilvánította. Mivel a pályázat eredménytelen lett, nem volt olyan vételár, amelyen a felperes elővásárlási jogát gyakorolhatta volna. Az ezt követően az alperesek között létrejött adásvételi szerződés keretében pedig a felperes nem élt az elővásárlási jogával.

A II. r. alperes kifejtette, hogy eredménytelen pályázathoz elővásárlási jog nem kapcsolódhat. Mivel a pályázat eredménytelenül zárult, emiatt a felszámoló az elővásárlásra jogosult felperest az elővásárlási jog gyakorlására jogszerűen nem hívhatta fel. Az eredménytelen pályázatot követően jelzalogjogosultként a Cstv. 49/A. § (5) bekezdése alapján jogszerűen kötött érvényes és hatályos adásvételi szerződést az I.r. alperessel.

Az elsőfokú bíróság 2016. október 25-én kelt 13.G.40.017/2016/17/I. számú ítéletével a keresetet elutasította, és a felperes fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla a 2017. április 12-én kelt Gf.II.20.231/2016/6/I. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) általános szabályai (6:222. §) alapján ugyan a vételi ajánlat közlése magában hordozza annak tartalmát, hogy a tulajdonos a maga részéről elfogadhatónak tartja az ajánlatot, az abban foglaltak szerint hajlandó a szerződést megkötni, azonban a Cstv. speciális szabályozása miatt mégsem volt ajánlat közlésének tekinthető az I. rendű alperes felszámolójának 2016. május 2-i levele.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, és Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a 2018. május 8-án kelt Gfv.VII.30.510/2017/14. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes 2016. május 2-án a kapott vételi ajánlat közlésével a szerződés létrehozását célzó akaratnyilatkozatot (eladási ajánlatot) tett a felperes felé [Ptk. 6:222. § (2) bekezdés]. A felperes pedig ezt az ajánlatot a megjelölt időn belül tett nyilatkozatával az elővásárlási jogát gyakorolva elfogadhatta. Ezért abban az esetben, ha a felperes az elővásárlási jogát hatályosan gyakorolta, az I. rendű alperest a továbbiakban nem illette meg az a jog, hogy az elővásárlási joggal érintett vagyontárgyat akár az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően, akár kedvezőbb feltételek mellett eladja [Ptk. 6:222. § (3) bekezdés]. Az ügyben eljáró bíróságok azonban eltérő és téves álláspontjuk miatt nem vizsgálták az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés hatálytalansága, valamint az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására irányuló perben vizsgálatra szoruló további kérdéseket a kereset érdemi elbírálásához a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontja, a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja szerint. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Előírta, hogy a megismételt eljárásban a felperes elfogadó nyilatkozatának komolysága - a felperes teljesítőkészsége és - képessége [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontja, PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja] -

körében szükséges a hiányzó eljárási cselekmények megtétele, a felek nyilatkozattételi felhívása az rPp. 141. § (2) és (6) bekezdése szerint, illetve a bizonyítási eljárás lefolytatása [rPp. 163. § (1) és (2) bekezdés]. A felperes keresetéről ezt követően hozható megalapozott érdemi döntés.

Az ítéletábra ítéletének meghozatalát követően a II. rendű alperes árverési vétel jogcímén megszerezte a felperesnek a perbeli ingatlanon fennálló azon 1/2 arányú tulajdoni illetőségét amelyen a perben hivatkozott elővásárlási joga alapult. Ezt a változást az ingatlannyilvántartási hatóság 145108/3/2017. számú határozatával jegyezte be, azóta a perbeli ingatlan egyedüli - az ingatlannyilvántartásba bejegyzett - tulajdonosa a II. rendű alperes.

Az így megismételt elsőfokú eljárásban a felperes keresetét fenntartotta azzal, hogy kérte 1/2 arányú tulajdonjogának bejegyzése végett a földhivatal megkeresését is. Teljesítőképességének igazolására bírói letétbe helyezett 12.000.000,- Ft vételárat.

Az alperesek a megismételt eljárásban elsődlegesen a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti perindítási határidő elmulasztására hivatkozással a per megszüntetését, érdemben pedig továbbra is a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes elkésett az igénye érvényesítésével, ugyanis a Cstv. 49.§ (5) és (6) bekezdése szerint a közte és a II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést az értékesítés időpontjától, azaz a szerződés megkötésének napjától (2016. május 23-tól) számított 30 napon belül támadhatta volna meg - jogvesztő határidővel. A felperes teljesítőképességét nem igazolta az elővásárlási joga gyakorlásának bejelentésével egyidejűleg, később ezt már nem teheti meg. A II. rendű alperes csatlakozott az I. rendű alperes védekezéséhez, álláspontja szerint a közte és I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés 2016. május 23 -i időpontjához képest a felperes az igénye érvényesítésével elkésett, mivel a keresetét csupán 2016. június 27- én nyújtotta be. Hivatkozott arra is, hogy a felperes az ingatlanon korábban fennálló 1/2 arányú tulajdonjogát utóbb, a jogerős ítélet meghozatalát követően az árverés alkalmával elveszítette, ezáltal az elővásárlási jogra való jogosultsága is megszűnt, mivel annak nem csak az elővásárlási jog gyakorlásának bejelentése időpontjában kell fennállnia, hanem a peres eljárás teljes időtartama alatt is. Emiatt a felperes perbeli legitimációval nem rendelkezik, ezért keresetét emiatt is el kell utasítani.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő között a **Város 1 ...** helyrajzi számú, "kivett telephely" megjelölésű, természetben **Város 1 ...** szám alatti, 3869 m² alapterületű ingatlan 1/2 tulajdoni részére 2016. május 23-án létrejött adásvételi szerződés a felperessel, mint elővásárlási jogra jogosulttal szemben hatálytalan. Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között a **Város 1 ...** helyrajzi számú, "kivett telephely" megjelölésű, természetben **Város 1 ...** szám alatti, 3869 m² alapterületű ingatlan 1/2 tulajdoni részére az I. rendű alperes eladó 2016. május 2 -án kelt elővásárlási jogra való felhívása felperes részéről 2016. május 4 - én kelt elfogadásával 12.000.000,- Ft vételáron adásvételi szerződés jött létre. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a bírósági gazdasági hivatal, hogy a felperes által letétbe helyezett, és a BL.269/2018./1. számon kezelt 12.000.000,- Ft összeget az I. rendű alperes részére vételár címén utalja ki. Megkeresni rendelte a **Város 1...** kerületi Hivatalát, hogy a fenti ingatlan 1/2 részéről a II. rendű alperes tulajdonjogát törölje, és helyébe a felperes tulajdonjogát jegyezze be. Az alpereseket kötelezte személyenként az államnak felhívására 1.440.000,-Ft illeték, és a felperesnek 500.000,-Ft perköltség megfizetésére. Határozatának indoklásában idézte a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdését, 6:222. § (1), (2) és (4) bekezdését, 6:223. § (1) és (2) bekezdését, valamint a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését és 49/E. § (4) bekezdését. Rögzítette, hogy a BH2018. 285. számon közzétett döntéssel alakított bírói gyakorlat szerint az adós által tett eladási ajánlatnak minősül, ha a

felszámoló közli az érvényes és eredményes pályázati értékesítés nyertes ajánlatát az elővásárlásra jogosulttal, és felhívja őt, hogy nyilatkozzon elővásárlási joga gyakorlásáról. Az, hogy a felszámoló elmulasztja a pályázat értékesítésére vonatkozó döntése jegyzőkönyvbe foglalását és a jegyzőkönyv közzétételét, a felszámoló által az elővásárlásra jogosulthoz intézett nyilatkozat eladási ajánlatként való minősítését, illetve az eladási ajánlat hatályosulását nem érinti. Ebből következően, ha a pályázati értékesítés érvényesnek és eredményesnek bizonyult, az a körülmény, hogy a felszámoló anélkül hívja fel az elővásárlási jogosultat joga gyakorlására, vagyis anélkül közli az elővásárlásra jogosulttal a nyertes ajánlatot, hogy a pályázat értékelésére vonatkozó döntését előzetesen jegyzőkönyvbe foglalta és közzétette volna, nem zárja ki a felszámoló jognyilatkozatának eladási ajánlatként való minősítését, az eladási ajánlatot nem teszi hatálytalanná.

A perbeli esetben az I. rendű alperesi felszámoló 2016. május 2-án írásban, konkrét vételár megjelölésével elővásárlási jog gyakorolhatóságára tett ajánlatot a felperesnek, aki azt elfogadta. A 2/2009. (VI.24.) PK. véleményben foglaltak alapján utalt arra, hogy az elővásárlási jog jogintézményének és gyakorlatának lényeges szabálya az elővásárlásra jogosulttal közölt eladási ajánlat visszavonásának tilalma, amelynek a felszámolási értékesítés esetében is megfelelően érvényesülnie kell. Az a felszámolói gyakorlat, amely adott értékesítést érvényesnek, eredményesnek tekintve objektív és elfogadható indok nélkül félreterzi a megállapítása - egyébként teljesíthető - rögzítésének (jegyzőkönyvkészítés, közlemény) szabályát, ugyanakkor az elővásárlásra jogosult irányában a Cstv- ben előírt módon lép fel, alkalmas lehet a Ptk. 6:65. § (4) bekezdésének - amely szerint a hatályossá vált ajánlat nem vonható vissza - megkerülésére.

A perbeli esetben az I. rendű alperesi felszámoló 2016. május 2-i, a felperest a pályázati értékesítés során kialakult vételár közlésével elővásárlási joga gyakorlására felhívó nyilatkozata megtételekor semmilyen objektív akadálya nem volt az értékesítés értékelése, eredményessége kifejezett megállapításának és jegyzőkönyvben való rögzítésének. Az ajánlattételi határidő lejártával nem csak a benyújtott vételi ajánlat érvényessége, de a nyertes ajánlat - **Kft. Neve Kft. 12.000.000,- Ft -os ajánlata** - is megállapítható volt. Az I. rendű alperes felszámolójától származó, 2016. május 2 -án kelt irat nem csak az értékesítés során kialakult vételár közlését illetően világos és félreérthetetlen, de az elővásárlásra jogosult felhívása körében is a joga gyakorlására (Ptk. 6:8. § (1) bekezdés), ezért tartalma és célja szerint is azonosítható volt a Cstv. 49/C. § (3) bekezdésében szabályozott intézkedésként. Ezt a nyilatkozatot akkor lehetett volna csak tájékoztató jellegűnek minősíteni, amennyiben a nyilatkozat kifejezetten rögzítette volna, illet azonban nem tartalmaz. Mindez azt jelenti, hogy az I. rendű alperes 2016. május 2 -án tett vételi ajánlat közlésével a szerződés létrehozását célzó akaratnyilatkozatot (*eladási ajánlatot*) tett a felperes felé, aki ezt az ajánlatot a megjelölt időn belül tett nyilatkozatával az elővásárlási jogát gyakorolva elfogadta. Ebből következően az I. rendű alperest a továbbiakban nem illette meg az a jog, hogy az elővásárlási joggal érintett vagyontárgyat akár az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően, akár kedvezőbb feltételek mellett eladja.

A felperes a keresetlevélhez csatolt bankszámla kivonattal igazolta, hogy a számláján rendelkezik a vételárral, és a megismételt eljárásban 12.000.000,- Ft-ot bírói letétbe is helyezett.

Az I. rendű alperes felszámolóbiztos 2016. május 23-án kelt levelében értesítette a felperest, hogy a 12.000.000,- Ft összegű alacsony vételi ajánlat, valamint a II. rendű alperes jelzálogjogosult vételi ajánlatára tekintettel a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította. Ugyanezen a napon az alperesek megkötötték az adásvételi szerződést 40.000.000,- Ft vételáron, amelyet az I. rendű alperes felszámolója 2016. június 2-án küldte meg a felperesnek azzal, hogy 8 napon belül nyilatkozzon, kívánja-e 40.000.000,- Ft összegben gyakorolni az elővásárlási jogát. Ehhez képest a felperes 2016. június 27 - én nyújtotta be a keresetét. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy mikor kezdődött a keresetindítási határidő. Álláspontja szerint másnak való értékesítésről az elővásárlási jog jogosultja csak a felszámoló közléséből szerzett tudomást, ennek időpontja pedig a felszámolótól függ. Másrészt az elővásárlási jog megsértése miatti perindítás nem

érinti az adós felszámolás hatálya alá eső vagyont, hiszen a hatálytalanság megállapítása esetén az adásvételi szerződés tárgya - *a felszámoló által eladott vagyontárgy* - nem a felszámolási vagyont, hanem a vevő tulajdonából az elővásárlásra jogosult tulajdonába kerül. Ezért az alperesek által hivatkozott, a Cstv. 49.§ (5) és (6) bekezdésében megjelölt jogvesztő határidőt az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán úgy kell értelmezni, hogy a 30 napos határidő a tudomásszerzéstől indul, az általános polgári jogi szabályok szerint illeti meg az elővásárlási jog jogosultját. Erre tekintettel a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében szabályozott 30 napos határidőt kell figyelembe venni, aminek a felperes a kereset benyújtásakor eleget tett.

A fentiek alapján a törvényszék megállapította, hogy az I. rendű alperes vételi ajánlata felperes részéről való elfogadásával a felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés létrejött, melyre tekintettel az alperesek közti adásvételi szerződést - *a felperes elővásárlási jogának megsértése miatt* - hatálytalannak kell tekinteni. Mivel az adásvételi szerződés felperes részéről közölt elfogadással jött létre, ezért nincs jelentősége annak, hogy később a felperes árveréssel elveszítette az 1/2 - ed tulajdoni illetőségét, amelyen az elővásárlási joga alapult.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését kérték, megismételve és fenntartva azon jogi álláspontjukat, hogy a felperes a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti jogvesztő perindítási határidőt elmulasztotta. Kifejtették, hogy téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a felperes elővásárlási jogára nem a Cstv. speciális szabályait, hanem a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A felszámolási eljárásban az adós vagyonának a nyilvános értékesítésre vonatkozó jogsértő mellőzésével megkötött szerződésnek a Cstv. szabályaira alapított megtámadása esetén a megtámadási határidő az értékesítés időpontjától számított 30 nap. Elmulasztása esetén a keresetlevél elutasításának, utóbb pedig a per megszüntetésének van helye. A Ptk.-nak a semmisségre vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók (Ptk. 200. § (2) bek., Cstv. 49. § (1) és (5) bek., 49/A. §, 49/B. §) Ennek következtében az e jogszabályhely megsértésével megkötött adásvételi szerződés kizárólag ebből az okból nem a Ptk. általános szabályai, hanem a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján támadható meg keresettel a bíróságon. A felperes tudomásszerzésének időpontja a konkrét esetben irreleváns, az nem azonosítható az értékesítés törvényi fogalmával. A keresetindítási határidő kezdő időpontját a törvény objektíve szabályozza, amikor azt a tudomásszerzéstől függetlenül az értékesítés tényében határozza meg. Az alperesek között 2016. május 23. napján létrejött adásvételi szerződéshez képest a felperes a keresetindításra nyitva álló jogvesztő 30 napos határidőt elmulasztotta, tekintettel arra, hogy a keresetet 2016. június 27. napján nyújtotta be a bírósághoz. Ezen jogvesztő határidő elteltét követően az adós vagyontárgyaira kötött szerződés az értékesítési szabályok megsértése, vagy megkerülése alapján már nem támadható meg az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján sem, mert a jogszabályba ütköző szerződés jogkövetkezményeinek levonására maga a Cstv. tartalmaz eltérő szabályokat. (Cstv. 49. § (5) bek.) Tekintettel arra, hogy a felperes a Cstv.-ben meghatározott igényérvényesítési határidőt elmulasztotta, továbbá figyelemmel arra, hogy a rPtk. és a Cstv. - a polgári anyagi jogi szabályokat illetően - egymással a *lex generalis* és a *lex specialis* viszonyában állnak, a Ptk. szabályai szerint nem volt a felperesnek jogszabályi lehetősége a szerződés megtámadására, így a felhívott eseti döntések alapján a pert meg kell szüntetni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Utalt arra is, hogy amennyiben a kereset elkésett volna, az a megelőző felülvizsgálat körében a Kúria figyelmét nem kerülte volna el.

A fellebbezések nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket helytállóan állapította meg, és érdemi döntése is helytálló, de annak indokaival az ítéletábra maradéktalanul nem értett egyet.

Az alperesi fellebbezések tartalmára figyelemmel az ítéletábrának a másodfokú eljárásban kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes elővásárlásra jogosultként a konkrét esetben az igényérvényesítésére irányadó jogvesztő határidőn belül terjesztette-e elő a keresetét vagy sem.

A Cstv. jelen eljárásban irányadó - a 2017. évi CXCV. törvény 3. §-ával történő módosítását megelőző szövegezésű - 49. § (6) bekezdése szerint, 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) bekezdés) fordulhat. A Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint az érdekelt fél **az értékesítéstől számított 30 napon belül** fordulhat a bírósághoz, mely határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A fenti rendelkezés helyes értelme az, hogy míg amennyiben felszámoló a vagyontárgy értékesítése során a Cstv. - értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételére vonatkozó - rendelkezéseinek nem tesz eleget, úgy az érdekelt fél a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján a szerződés megtámadására jogosult, a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti esetben nem a szerződét támadhatja, hanem a Ptk. 6:223. §-a alapján, az ott írt feltételek teljesítésére készen a szerződés vele szembeni **hatálytalanságának megállapítását kérheti.** (Lásd Csőke Andrea: Nagykommentár a csodeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvényhez Cstv. 49. § (5)-(6) bekezdéséhez fűzött magyarázatát Kerszöv CompLex CD Jogtár; BDT.2016.3537.).

A felperes a konkrét esetben a Cstv. 49.§ (6) bekezdése alapján elővásárlásra jogosultként tehát felléphetett az alperesek közötti szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti igényével.

A felszámolás kezdő időpontjától azonban az adós vagyontárgya vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezők csak a Cstv. Ptk-hoz képest speciális szabályait betartva gyakorolhatják jogaikat, illetve teljesítik kötelezettségeiket, s a Ptk. általános szabályai főszabályként csak annyiban alkalmazhatóak, amelyre a Cstv. nem tartalmaz külön rendelkezést. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a keresetindítási határidőre is - az alperesek helytálló fellebbezési érvelése szerint - a Cstv.49.§ (6) bekezdése alkalmazandó.

Nem osztotta az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy „a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdése szerinti jogvesztő határidőt az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán úgy kell értelmezni, hogy a 30 napos határidő a tudomásszerzéstől indul, és az általános polgári jogi szabályok szerint illeti meg az elővásárlási jog jogosultját a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerint.”

A jogalkotó a felszámolási eljárás időbeli korlátaira figyelemmel a jogbiztonság érdekében vezetett be ugyanis a jogvesztő keresetindítási határidőt, mely - amennyiben az elővásárlásra jogosultnak módjában áll az igény érvényesítése e határidőn belül -, úgy nem kerülhet meg önmagában a Ptk. általános szabályaira történő hivatkozással.

A fentiekből következően a konkrét esetben a felperesnek helyesen nem a tudomásszerzéstől, hanem az értékesítéstől számított 30 nap állt a rendelkezésére, hogy a keresetlevelét előterjeszthesse.

Nem értett egyet ugyanakkor az ítéletábra az alperesekkel abban, hogy az értékesítés időpontja megegyezik az alperesek közötti szerződés megkötésével napjával.

A keresetindítási határidő megtartottsága vonatkozásában ugyanis az igényérvényesítési határidő kezdetének számító „értékesítés” fogalma kapcsán figyelemmel kell lenni az alábbiakra is:

„Az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget” fordulat, nem kizárólag az ajánlat elővásárlásra jogosulttal történő közlésének elmaradását, vagy az elővásárlási jog valamely meghatározott módon történő megsértésére korlátozódik, hanem minden olyan magatartás ideértendő, mely az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket sérti. A konkrét esetben - egyéb törvényi feltételek fennállta mellett - az is megalapozhatja a Cstv.49.§ (6) bekezdése alkalmazását, ha a felszámoló a pályázat érvényessé és eredményessé nyilvánítása után a szerződéskötést megelőzően nem hívja fel az elővásárlásra jogosultat jogának gyakorlására, vagy - mint a perbeli esetben - bár a szerződéskötést követően ugyan felhívja e jogának gyakorlására a jogosultat, de az elővásárlásra jogosult pozitív nyilatkozata ellenére sem köti meg vele az adásvételi szerződést, hanem attól kifejezetten elzárkózik, vagy passzivitást mutat.

A Cstv. 49/C. § (3) bekezdése értelmében ugyanis 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. A perbeli esetben az ingatlan értékesítésére eredetileg az EÉR rendszerében került sor. Az erre irányadó Cstv. 49/E. § (4) bekezdése értelmében az elővásárlási joggal rendelkezőknek nem kell részt venniük az elektronikus értékesítésben. A felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. Ezzel azonosan rendelkezik a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak elektronikus értékesítéséről szóló 17/2014. (II.3.) Kormányrendelet - a továbbiakban értékesítési rendelet - 27. § (4) bekezdése, mely ezt kiegészíti azzal, hogy a nyilatkozat tételére legalább 10 napot kell biztosítani.

A fentiekből pedig az következik, hogy a felszámolási eljárás során az értékesítés alatt nem egy „átlagos, hétköznapi értelemben vett” értékesítést kell érteni, ami a Ptk. 6:223. §-a szerint valóban azonosítható a szerződés megkötésével. A Cstv. 49.§-ában meghatározott értékesítés egy időben elhúzódó, több lépcsőből álló folyamat, ami a felszámolónak azt a tevékenységét jelenti, amely az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésre való meghirdetésével kezdődik, az értékesítésnek pályázat vagy árverés keretében történő lebonyolításával folytatódik, majd az értékesítés érvényességének és eredményének megállapítását követően **azzal fejeződik be**, hogy a felszámoló a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésének megfelelően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

A konkrét esetben az elővásárlási joggal érintett ingatlan tekintetében a felperes nem élhetett elővásárlási jogával az EÉR rendszerében zajló nyilvános értékesítés során. A felszámoló az alperes között létrejött adásvételi szerződést csak 2016. június 2-án küldte meg a felperesnek, és hívta fel az elővásárlási jogának gyakorlására, a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésének megfelelően, emiatt - az egyébként is függő hatályú - adásvételi szerződés megkötésével az „értékesítés” nem tekinthető befejezettnek.

Az értékesítés folyamatának lezáratlanságára figyelemmel a 2016. június 27. napján előterjesztett kereset nem tekinthető elkésettnek. A felperes legkorábban 2016. június 2. napjával ismerhette fel azt, hogy a felszámoló a vételi ajánlat elfogadása ellenére sem kívánja vevőként őt

elismerni. Ezzel a mozzanattal tekinthető az értékesítési folyamatnak lezártnak, s nem pedig az alperesek közötti függő hatállyal megkötött szerződés aláírásával. (Hasonlóan foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság BH.2007.90. számon közzétett döntésében.) A perbeli értékesítés sajátosságaira figyelemmel tehát, ezt az időpontot kell az ingatlan értékesítése időpontjának tekinteni, és az ettől számított 30 napon belül pedig a felperes keresetét előterjesztette. Ebből következően a per megszüntetésének nem volt helye, az elsőfokú bíróság helytállóan járt el, amikor a per érdemében döntött.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezési ellenkérelmében arra is, hogy a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásnak ugyan nem kifejezetten a kereset elkésettsége volt a tárgya, ám amennyiben ez lett volna a Kúria álláspontja, úgy a Pp. 275. § (2) bekezdésének megfelelően már a megelőző felülvizsgálati eljárás során hivatalból megszüntette volna a pert, erre azonban nem került sor.

Az ügy érdemét illetően a Kúria a hatályon kívül helyező végzésében a megismételt eljárás vonatkozásában egyértelmű iránymutatást adott, kijelölve a vizsgálat tárgyának és ezáltal a lehetséges érdemi döntés kereteit.

Ezzel kapcsolatban felperes a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontja és a PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontjában foglaltaknak megfelelően maradéktalanul igazolta a teljesítőképességének és képességének valós voltát. Az eljárás adataiból (keresetlevélhez csatolt bankszámlakivonat, a vételár időközbeni bírói letétbe helyezése) megállapíthatóan a felperes teljesítőképessége az elfogadó nyilatkozat megtételekor is, és jelenleg is fennál, rendelkezik a szükséges mértékű vételárral. Ezt az alperesek egyébként már a fellebbezésükben sem tették vitássá.

A fellebbezésben előadottak tehát az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására nem adnak alapot, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint - az indoklás kiegészítésével és részbeni módosításával - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pereszes alperesek a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni kötelesek a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábra 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 Áfával növelten állapította meg. 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. október 9.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

