

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Sarkadi Erika Ügyvédi Iroda (KÉPVISELŐ CÍME., ügyintéző: dr. Sarkadi Erika ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME., Cg....., statisztikai számjel:) felperesnek - a dr. Küzmös Imre ügyvéd (KÉPVISELŐ CÍME.) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE „felszámolás alatt” (I. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg....., statisztikai számjel:) I. rendű, a dr. Fónagy Sándor ügyvéd (KÉPVISELŐ CÍME.) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (II. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg....., statisztikai számjel:) II. rendű, a III. RENDŰ ALPERES NEVE (III. RENDŰ ALPERES CÍME.) [mint az JOGUTÓD1 NEVE (JOGUTÓD1 CÍME.) és a JOGUTÓD2 NEVE (JOGUTÓD2 CÍME.) jogutóda] III. rendű, a IV. RENDŰ ALPERES NEVE (IV. RENDŰ ALPERES CÍME., statisztikai számjel:) IV. rendű, a V. RENDŰ ALPERES NEVE (V. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg....., statisztikai számjel:) V. rendű és a VI. RENDŰ ALPERES NEVE (VI. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg....., statisztikai számjel:) VI. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 2019. július 10-én meghozott 8.G.15-18-040143/69/II. számú ítéletével szemben a II. rendű alperes részéről 75. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - a 2019. december 4-én tartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az I. rendű alperest kötelezi a II. rendű alperes javára 46 005 000 (Negyvenhatmillió-ötezer) forint vételár 15 napon belüli megfizetésére, és az ingatlanügyi hatóság megkeresését annyiban módosítja, hogy az I. rendű alperes részéről a vételár visszafizetésének igazolása után végezze el az elsőfokú ítélet szerinti tények és jogok törlését, vissza- és bejegyzését, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 003 300 (Egymillió-háromezerháromszáz) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes között a TELEPÜLÉS belterület 1813 hrsz. alatti CÍM alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan adásvételére TELEPÜLÉS-en, 2018. október 10-én megkötött adásvételi szerződés a szerződéskötés időpontjától érvénytelen. Eredeti állapot helyreállítása jogcímén elrendelte a II. rendű alperes javára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjog törlését, az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzése mellett, és a III. rendű alperes jogelődje javára jelzálogjog, és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom, IV. rendű alperes javára jelzálogjog, V. rendű és VI. rendű alperes javára végrehajtási joguk visszajegyzését. Az I-VI. rendű alpereseket ezen tények, jogok visszajegyzésének tűrésére kötelezte. Kötelezte e mellett II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 46 005 000 Ft vételárat, és rendelkezett a INGATLANÜGYI HATÓSÁG felé az ingatlan tulajdoni lapjára történő tények és jogok bejegyzése, valamint a perindítás tényének törlése iránt. Az I-II. rendű alperest a felperes

javára 3 506 600 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte. A III-VI. rendű alperesekkel szemben előterjesztett felperesi perköltség megfizetése iránti keresetet elutasította.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes felszámolási eljárás iránti kérelme 2017. május 11-én került előterjesztésre. A felszámolás kezdő időpontja 2017. október 4-e. Ekkor a rendelkező részben megjelölt ingatlanra elővásárlási jogosult az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve. A II. rendű alperes az I. rendű alperes felszámolójával az ingatlanra 2018. május 10-én megkötött határozatlan időtartamú bérleti szerződés alapján, azon 4 251 292 Ft összegben állammegóvó és értéknövelő beruházást hajtott végre, melyre tekintettel a felek a bérleti szerződést akként módosították, hogy a felszámoló II. rendű alperes részére elővásárlási jogot engedélyezett.

A felszámoló első alkalommal 2018. július 18-án hirdette meg értékesítésre az ingatlant, 43 000 000 Ft-os becsérték és minimáláron, melyre a felperes 30 000 000 Ft alatti ajánlatot adott. Ezt a pályázatot a felszámoló érvénytelenné nyilvánította. Ezt követően 2018. augusztus 16-án újabb pályázatot írt ki, a becsértéket 43 000 000 Ft-ban, a minimálárat 30 100 000 Ft-ban megjelölve. A kiírásra 3 pályázat érkezett, ezek közül a felperesé volt a legmagasabb. A felszámoló ártárgyalást tartott, itt a felperes 46 005 000 Ft összegű ajánlatot tett, aminek eredményeként az eredményhirdetést követően a felszámoló arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy a legmagasabb ajánlati ár tőle érkezett, az elővásárlási jogosult nyilatkozatának bekérését követően, attól függően köti meg az ingatlanra az adásvételi szerződést. A felszámoló megkeresésére a II. rendű alperes a pályázati kiírás szerinti feltételek elfogadásáról, a felperes által adott legmagasabb ajánlati áron az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándékáról nyilatkozott. Erre tekintettel az I. és II. rendű alperes megkötötte az adásvételi szerződést, amely alapján az ingatlanügyi hatóság 2018. október 12-én az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, és ugyanezen időponttal törlésre került a III-VI. rendű alperesek javára bejegyzett jelzálogjog, végrehajtási jog, elidegenítési és terhelési tilalom címén bejegyzett teher.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen történő érvénytelenségének megállapítására, és az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetét túlnyomó részben megalapozottnak tekintette. Rögzítette, hogy „A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról” szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) egyes rendelkezéseit 2017. július 1-jével módosító 2017. évi XLIX. törvénnyel beiktatott 83/R. §-ának (1) bekezdése szerint e törvénynek a 2017. évi XLIX. törvénnyel módosított rendelkezéseit - a (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott kivételekkel, valamint a (4)-(5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével (a 2017. évi XLIX. törvény) hatályba lépésekor folyamatban lévő eljárásban is alkalmazni kell

- a) a törvény hatályba lépését követően megkezdett eljárási cselekményekre,
- b) a törvény hatályba lépését követően keletkezett tényekre és megkezdett intézkedésekre, valamint
- c) a felszámolási eljárásokban a törvény hatályba lépését követően megkezdett vagyonértékesítésre.

Megállapította ezért, hogy a jogvita elbírálására a Cstv. 2017. július 1-től hatályos 2017. évi XLIX. törvénnyel módosított Cstv. rendelkezései az irányadóak. Rögzítette, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti 30 napos jogvesztő perindítási határidőt a felperes betartotta, és azt, hogy ezen jogszabály alapján érdekelt félnek minősül, ezért a szerződés megtámadása tekintetében keresetösségi joggal rendelkezik. A szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén a felszámoló a felperessel mint nyertes pályázóval kötötte volna meg az adásvételi

szerződést az I. rendű alperes ingatlanára, a felperesnek ezért jogi érdeke fűződik az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapításához.

A következőket bírói gyakorlat szerint a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott megtámadási lehetőségeken felül biztosít megtámadási jogot az érdekelt fél részére. Az itt található „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés” kifejezés nemcsak a pályázat vagy árverés, mint értékesítési forma betartásának kötelezettségét tartalmazza, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. Ezt a megtámadási jogot a jogalkotó az értékesítés módjának és nyilvánosságának fontossága miatt hozta létre. Mivel a felperes az érvényesített jogot a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdésében és 49. §-ának (1) bekezdésében jelölte meg, kifejtette, hogy a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdése szerint a felszámoló az értékesítés megkezdéséről értesíti azokat a személyeket és szervezeteket, akik, amelyek az adós értékesítésre kerülő vagyontárgyán közhiteles nyilvántartásba bejegyzett joggal rendelkeznek, vagy az adós értékesítésre kerülő vagyontárgyára vonatkozóan a felszámolás elrendelését megelőzően közhiteles nyilvántartásba bejegyzett, vagy jogszabály alapján elővásárlási joggal rendelkeznek. A II. rendű alperes álláspontjától eltérően ez nem csupán technikai jellegű rendelkezése a jogszabálynak. Az elővásárlási joggal kapcsolatos szabályokat a Cstv. nem tartalmaz, a Ptk. vonatkozó szabályait pedig a felszámolási eljárás sajátosságaira is figyelemmel kell alkalmazni. Idézett egy, a Ptk. 6:222.-226. §-aihoz kapcsolódóan közzétett tanulmányt az elővásárlási jogról, mely szerint az lehet dologi, vagy kötelmi jellegű. Az előbbi azt jelenti, hogy az elővásárlási jog a jogosultat mindenkivel szemben megilleti, az utóbbi esetben viszont csak azzal szemben, aki az elővásárlási jogot a jogosult javára alapította. A perben nem volt vitás, hogy felszámolás elrendelésekor, és a felszámolási eljárás során sem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba elővásárlási jog, és az sem, hogy azt az I. rendű alperes felszámolója alapította a II. rendű alperes javára a bérleti szerződésből nem következő, az ingatlanon azt meghaladó mértékben végzett állagmegóvó-, felújítási munkálatokat ellentételezéseként.

A Cstv. 34. §-ának (2) bekezdése alapján a felszámolás kezdő időpontjától az adós vagyonával kapcsolatos jognyilatkozattételre a felszámoló jogosult. Ő az, aki a felszámolási eljárásban képviseli az adóst, aki a jogait a felszámoló útján gyakorolja. A felszámoló azonban nem tulajdonosa a felszámolási vagyonnak, hanem a tulajdonos adósnak a képviselője. A rendelkezési jogosultságai ezért a Cstv. szabályaiból következően a Ptk.-ban szabályozott tulajdonosi jogokhoz képest nem korlátlanok, annak szigorúan összhangban kell állnia a felszámoló feladatait meghatározó jogszabályi előírásokkal, és a felszámolási eljárás céljával. Ez pedig a Cstv. 1. §-ának (3) bekezdése szerint a fizetése képtelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők e törvényben meghatározott módon történő kielégítése. Ennek érdekében a felszámolónak a vagyonnal kapcsolatos feladatait a Cstv. 48. §-a rögzíti. E szakasz (1) bekezdése szerint ez a követelések behajtása, igények érvényesítése, vagyon értékesítése. A Cstv.-nek nincs olyan rendelkezése, amely a felszámoló részére gazdálkodási, és ezzel a felszámolási vagyon gyarapításának kötelezettségét írná elő.

A Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének az adós vagyonának nyilvános értékesítését a forgalomban elérhető legmagasabb áron előíró rendelkezése nem értelmezhető akként, hogy az adós vagyonának gyarapítása érdekében gazdálkodási tevékenységet kell folytatnia. Erre csak a Cstv. 48. §-a (1) bekezdésének 2. fordulatában meghatározott körben biztosít lehetőséget azzal, hogy a

vagyon értékesítésének megkezdéséig a vagyon egybentartása és egyben történő értékesítése érdekében lehetővé teszi, hogy a vagyont korlátolt felelősségű társaság, részvénytársaság vagy szövetkezet részére nem pénzbeli hozzájárulásként adja a felszámoló. A felszámolási vagyon gyarapításának kötelezettségét a jogszabály kizárólag a vagyon nyilvános értékesítése keretében a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérésére törekvésben írja elő, amelynek a felszámoló azzal tesz eleget, ha a nyilvános értékesítés során felhívásával több potenciális érdeklődő figyelmének felkeltésére alkalmas felhívást tesz közzé, akik az árliciten a forgalomban elérhető legmagasabb árajánlatot adják a vagyonra. Helyesnek ítélte ezért a felperes azon érvelését, hogy a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályok látszólagos betartása mellett ténylegesen az elővásárlási jog alapításával egy vevő kijelölést megvalósító, felszámolási vagyonnal való rendelkezés joga az I. rendű alperes felszámolóját még kifejezett jogszabályi tilalom hiányában sem illette meg. A felszámoló ilyen jellegű rendelkezési joga még a II. rendű alperes által hivatkozott „a contrario” elvéből sem vezethető le, vagyis abból, hogy amit a törvény kifejezetten nem tilt, azt szabad, mert a felszámoló a más vagyonra vonatkozóan tesz jognyilatkozatokat, végez jogcselekményeket, amely vagyon harmadik személyek követelésének kielégítésére szolgál. A felszámoló jogsértő eljárásának kimentésére nem alkalmas a Cstv. 40. §-ban szabályozott megtámadási jogra való hivatkozás sem, mert ez a felszámolási eljárás iránti kérelem bíróságra érkezése előtt az adós képviselője által kötött jogügyletek, jognyilatkozatok megtámadására vonatkozik. A Cstv. 47. §-ban szabályozott azonnali hatályú felmondás, illetve elállás jogának gyakorlása szintén az adós által kötött szerződések vonatkozásában illeti meg a felszámolót a Cstv. 34. §-ának (2) bekezdéséből eredő, az adós vagyonával kapcsolatos jognyilatkozattételi jogosítványból fakadóan, de ezek nem jelentik azt, hogy a felszámoló maga jogosult a nyilvánosság mellőzésével kötött szerződés útján az adós vagyonával rendelkezni.

Alaposnak tekintette a II. rendű alperes Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdésére történő hivatkozását, azt, hogy nem kell az elővásárlási jogosultnak szükségképpen részt venni a nyilvános értékesítésen, azonban ennek az a felétele, hogy a II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a felszámolás elrendelésekor létező elővásárlási joggal rendelkezzen. Ezzel pedig nem vitásan nem rendelkezett.

Erre tekintettel megállapította, hogy I. rendű alperes felszámolója megsértette a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdését, amikor a pályázaton való részvétel nélkül a felszámolás elrendelésekor a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdése szerinti elővásárlási joggal nem rendelkező II. rendű alperessel kötötte meg az adásvételi szerződést. Ennek során nem volt relevanciája annak, hogy a felszámolót milyen szándék vezette az elővásárlási jog alapításakor, vagyis nem volt jelentősége a perben annak, hogy az elővásárlási jogot a felszámoló a II. rendű alperes által végzett állagmegóvó, felújító munkák értékének ellentételezéseképpen alapította II. rendű alperes javára. Nem fogadta el a II. rendű alperesnek azt a védekezését, hogy az értékesítési szabályok megsértése azért sem állapítható meg, mert 2018. június 11-én alapította a felszámoló az elővásárlási jogot, az értékesítés pedig csak 2018. augusztus 16-án kezdődött a pályázat megjelentetésével.

A jogalkotó a felszámolási eljárásokban a felszámolási vagyon értékesítésének szabályozásával az értékesítés nyilvánosságát, átláthatóságát, a hitelezők általi ellenőrizhetőségét írta elő, mert ezt kívánja a hitelezők és az adós érdeke, de az magának a felszámolónak az érdeke is a Cstv. 54. §-a szerinti kártérítési felelősséggel való fenyegetettsége miatt. Azzal, hogy a jogszabályban meg nem engedett elővásárlási jogot alapított a felszámoló, és az alapján a pályázaton kívüli elővásárlásra nem jogosulttal kötött szerződést, jogszabálysértést követett el, ami a megkötött adásvételi szerződés eredményes megtámadására tekintettel annak érvénytelenségét eredményezi. Megjegyezte, hogy még abban az esetben is, ha a felszámolót megillette volna az elővásárlási jog alapítása, az akkor sem lett volna dologi hatályú az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés

hiányában. Legfeljebb a pályázaton való részvétel esetén kerülhetett volna a II. rendű alperes abba a helyzetbe, hogy eredményes, a feltételeknek megfelelő pályázatot nyújtson be, az árversenyben részt vegyen, és annak eredményeképpen mint a pályázat nyertese kerüljön ki, és vele a felszámoló szerződést kössön. Az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény és a 2/2010.(VI.28.) PK vélemény felhívásával rögzítette, hogy a szerződő félnek, a II. rendű alperes vevőnek vissza kell szolgáltatnia a vagyontárgyat az eladó adós I. rendű alperes részére, míg az eladó adósnak ezzel egyidejűleg vissza kell fizetnie a vételárat a vevő részére. Az egyidejű teljesítésre való kötelezéssel a vevő nem válik hitelezővé, mert valójában az adós vagyonában csak egyes vagyonelemek cseréje történik meg, a bíróság ítélete alapján érvénytelennek nyilvánított szerződést megelőző állapot elérése érdekében, a Kúria számú döntésének iránymutatása alapján.

A Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján indult per célja, hogy az érvénytelen szerződéssel értékesített vagyontárgy minél hamarabb visszakerüljön a felszámolási vagyonba, és azt a felszámoló minél gyorsabban tudja értékesíteni. Ez a speciális cél nem teszi lehetővé az I-II. rendű alperesek közötti, a II. rendű alperes beruházásai elszámolásának lebonyolítását. E körben a vevőnek joga van igényét a felszámolási eljárásban költségként bejelenteni, ezért az alperesek közötti bérleti szerződés vizsgálatát, és az az alapján elvégzett munkákra vonatkozó bizonyítási eljárás lefolytatását mellőzte. Az eredeti állapot helyreállítására természetben lehetőség van, mert az állagmegóvás következtében olyan változás nem történt, amely véglegesen megakadályozná annak I. rendű alperes részére történő visszaadását. Az eredeti, szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása magában foglalja az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzése mellett a III-VI. rendű alperesek javára az érvénytelen szerződéskötést megelőzően bejegyzett terhek visszajegyzését is.

Az ítélet ellen 75. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésében II. rendű alperes elsődleges, másodlagos és harmadlagos fellebbezési kérelmeket terjesztett elő.

Elsődleges fellebbezési kérelme „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 381. §-a alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére, az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására kötelezésére irányult azzal, hogy a másodfokú bíróság az ügyben új bírót jelöljön ki. Az elsőfokú eljárás során ugyanis - véleménye szerint - a Nyíregyházi Törvényszék helytelenül utasította el a kizárás iránti kérelmét, az eljárásban elfoglalt bíró vett részt, amely eljárási szabálysértés az ügy érdemére kihatott. Az alpereseknek nem egyszerűen joguk van, hanem nyomatékos érdekük fűződik a pernyertességhez. Az elsőfokú bíróságnak a per előkészítő szakában kifejtett anyagi pervezetése arra irányult, hogy elősegítse a hiányos kereset teljesíthetőségét, és ne álljon fel olyan bizonytalan jogi helyzet, hogy a bíróság a keresetnek helyt ad, de a II. rendű alperes fellebbezésének eredményeként az ítéletábra megváltoztatja az ítéletet, és a keresetet elutasítja.

Az elsőfokú bíróság a perfelvételi szakban gyakorolt anyagi pervezetésével egyrészt a keresetlevélben foglalt tényállításon és jogállításon túlterjeszkedett, másrészt pedig a felperesnek már több esetben nemcsak eljárási jogairól, kötelezettségeiről adott tájékoztatást, hanem azon messze túlmenően anyagi jogi kérdésekben is. Így tevékenysége leplezett jogi tanácsadást valósított meg, amit a Pp. kifejezetten tilt. Nem egy pervezető végzésben kifejtett bírói álláspontot kifogásolt, hanem az eljáró bíró azon folyamatos tevékenységét, amellyel a jogi képviselővel eljáró felperes kereseti kérelmének anyagi jogi hiányosságait, mintegy a felperesi jogi képviselői minőségben pótolta, és ezzel az alperesek pernyertességi esélyét jelentősen rontotta, a szerződést érvénytelenítő ítélet meghozatalát előkészítette. Ilyennek tekintette azt, hogy az elsőfokú bíróság már az első tárgyaláson felhívta a felperest arra, hogy a törölt jogok jogosultjait vonja perbe. A 2019. március 20-án tartott tárgyaláson olyan kérdéseket intézett az I. rendű alperes felszámoló biztosához, amely

kérdésekre adott tényközléseknek semmi köze nem volt a felperesi kereseti tényállításhoz, jogállításhoz, azon messze túlmutattak (pl. mi volt az oka annak, hogy a felszámolás kezdő időpontjától számított 100 napon belül nem kezdte meg a felszámolási vagyoni értékesítését). Ilyennek minősítette azt, hogy a bíróság felhívta a felperest arra, hogy terjesszen elő kereseti kérelmet az eredeti állapot helyreállítása körében azzal, hogy kérje alperesek egymás közötti marasztalását a vételár visszafizetése körében. Ekként értékelte azt is, amikor az érdemi tárgyaláson a fellebbezés II. pontjában ismertetett nyilatkozatot megtette, az eljáró bíró meglehetősen beszédes tekintettel összenézett a felperes jogi képviselőjével, látható volt, hogy a nyilatkozatra nem készült fel a bíróság. Az új Pp. bevezette a professzionális pervitelt, amely a felek jogi képviselőjének a felelősségét szigorította, egyben a lehetséges műhibák számát is emelte. A keresetlevél esetleges hiányosságaiért a fél jogi képviselője felel, a bíróság nem küszöbölheti ki a jogi képviselő által szerkesztett kereseti kérelem esetleges anyagi jogi hiányosságait, és nem segítheti elő ezzel pernyertességét. A bíróságnak objektíven, részrehajlás nélkül kell eljárnia. A kizárás elbírálása során a törvényszék az általa megjelölt konkrét anyagi pervezetés körében felmerülő pervezetési cselekményeket nem vizsgálta és nem értékelte, továbbá az új Pp. szerint anyagi pervezetés tartalmát nem megfelelően értékelte. Nem értékelte azt sem, hogy miért tett fel az eljáró bíróság az I. rendű alperes felszámolójának olyan kérdéseket, amelyeknek köze nem volt a kereseti kérelemhez. (Például: az adós folytatta-e tevékenységét a felszámolás kezdetén, miért nem kezdte meg az értékesítést 100 napon belül, valamint az Elektronikus Értékesítési Rendszernek az adminisztratív szabályait betartotta-e.)

Másodlagos fellebbezési kérelmében - ha az elsődleges fellebbezési kérelmének nem ad helyt az ítéletváltoztatás és a felperes keresetének elutasítását kérte a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése a Pp. 369. §-a (3) bekezdésének c) pontja alapján. Ennek indokaként előadta, hogy a felperes eredeti keresetében az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, majd a 2019. március 29-i kereset kiterjesztésével perbe vonta a törölt jogok jogosultjait, tehát törlési keresetet is előterjesztett. Az érvénytelenségi és a törlési kereset céljában, jellegében egymástól eltérő jogvédelmi eszközök, azok előterjesztésének mások az anyagi jogi szabályai. A Ptk. 5:184. §-a szerinti törlési és kiigazítási igény és a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti 30 napos keresetindítási határidő szabályaiból azt a következtetést vonta le, hogy a felperesnek a perbevont alperesekkel szemben a törlési keresetet is az I. és II. rendű alperes közötti szerződés megtámadására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidőn belül kellett volna előterjesztenie. Az ezt követően előterjesztett kereset kiegészítés elkésett, ezért az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, így a keresetet el kell utasítani.

Állította, hogy felperes keresetlevele a III-VI. rendű alperesek tekintetében hiányos volt, mert nem jelölte meg a jogalapot, melyre a törlési keresetet alapította. E mellett pedig azt is kifogásolta, hogy a velük szembeni jogalapot ugyanúgy, mint az I. és II. rendű alperessel szemben, így a Ptk. 6:112. §-ában határozta meg, de a perbe vont alperesekkel szemben a kereseti kérelmet „Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. §-ának (1) bekezdésére alapíthatta volna, vagy pedig a Ptk. 5:183. és 5:184. §-aira. Ezt azonban a felperes a perfelvételi szakban nem tette meg.

Ettől függetlenül további indokként előadta azt is, hogy a felperes nem jogosult törlési kereset előterjesztésére, arra keresetességi joga nincs. Az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdésében foglalt feltétel, így a felperesnek olyan nyilvántartott joga, amelyet III-VI. rendű alperes jogának törlése sértett volna nem volt, illetve a per nem a Cstv. 40. §-a alapján került megindításra. A felperes keresetét a bíróság csak akkor és addig bírálhatta volna el érdemben, amennyiben azt a felperes a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése, és a III-VI. rendű alperesek jogainak törlése előtt terjeszti elő.

Ugyanis ebben az idő állapotban törlési kereset előterjesztése nélkül is érdemben elbírállható lett volna a kereset. Ekkor még nem kellett az Inyvtv. által előírt korlátozások fennállását vizsgálni. Ahhoz ugyanis külön törvényi felhatalmazás szükséges, hogy bejegyzett joggal nem rendelkező harmadik személy törlési pert indíthasson.

Állította, hogy az ítélet indokolása sérti a Pp. 216. §-át, és a Pp. 7. §-a (1) bekezdésének 4. pontját akkor, amikor azt állapítja meg, hogy az érdemi tárgyalási szakban a törlési kereset vonatkozásában előterjesztett ellenkérelem módosításra nem álltak fenn a feltételek. A tárgyaláson tett nyilatkozata ugyanis egyáltalán nem minősült ellenkérelem - változtatásnak, nem állított új tényt. A felperes nem változtatta meg kereseti kérelmét, és ehhez igazodóan a ő sem változtatta meg az ellenkérelmét. Egyszerűen rámutatott a felperes kereseti kérelmének anyagi és eljárási jogi hiányosságaira. Ez a jog pedig a peres eljárás során őt mindvégig megilleti. E mellett pedig az alperesekkel szemben előterjesztett törlési kereset teljesíthetősége jogszabályi feltételeinek teljesítését a bíróságnak akkor is és attól függetlenül kell vizsgálnia, hogy arra az alperes az ellenkérelmében hivatkozik-e, tehát hivatalból. Az a tény, hogy az alperesek adott esetben nem hivatkoztak a kereseti kérelem teljesíthetőségének valamely jogi akadályára, nem jelenti azt, hogy a bíróság a kereset teljesíthetőségének anyagi feltételeit nem köteles vizsgálni.

Másodlagos fellebbezési kérelme szempontjából az egyik eldöntendő jogkérdésnek azt tekintette, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti megtámadási perben a felperes pályázó az értékesítési szabályok megsértésének körében hivatkozhat-e arra, hogy az elővásárlási jog alapítása jogsértő volt és ezért az adásvételi szerződés érvénytelen. A jogirodalomban folytatott széles körben való kutatásának eredményeként kijelentette, hogy a joggyakorlatban még nem született olyan ítélet, amely a felszámolás alatt alapított elővásárlási jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítaná meg azon okból, hogy a felszámolás alatt az elővásárlási jog alapítását jogtalanoknak minősítené.

E körben az egyik eldöntendő jogkérdés, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti megtámadási perben a felperes pályázó az értékesítési szabályok megsértésének a körében hivatkozhat-e arra, hogy az elővásárlási jog alapítása jogsértő volt és ezért az adásvételi szerződés érvénytelen. Kifejtette, még abban az esetben is, ha a Cstv. kifejezetten tiltaná is az elővásárlási jog alapítását - az értékesítést megelőzően - szerződéssel, akkor sem sértették meg az értékesítési eljárás szabályait. A Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján ugyanis akkor lehet megtámadni az adásvételi szerződést, ha az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevitelére vonatkozó rendelkezéseknek nem tettek eleget. Felperes ugyanakkor azt sérelmezte, hogy az I. rendű alperes - felszámolója útján - a II. rendű alperessel kötött szerződést módosító megállapodásban elővásárlási jogot alapított. A felszámolás alatti értékesítésre vonatkozó szabályok megsértése, így a II. rendű alperes előnyben való részesítése csak akkor lenne értelmezhető, amennyiben az I. rendű alperes felszámolója közvetlenül a felszámolási értékesítés körében kifejtett tevékenységével, intézkedésével sértett volna meg valamely értékesítési részletszabályt és ezzel összefüggésben juttatta volna II. rendű alperest bármiféle előnyhöz. Az elővásárlási jog szerződéses alapítása azonban jóval a pályázati hirdetmény kiírása előtt történt. Arra a pályázati hirdetménytől függetlenül került sor, így a pályázati értékesítés körében történő részletszabály megsértése nem értelmezhető. A hitelezők (helyesen: felperes) keresetének érdemi vizsgálatához az lett volna szükséges, hogy az elővásárlási jogot alapító bérleti szerződésmódosító megállapodást is támadja meg a felperes. Ehhez azonban keresetösségi joga nem volt. Az elővásárlási jog alapításakor a felperesnek a pályázaton való részvételéből eredő jogainak a sérelme fel sem merülhetett. A Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti igényérvényesítés körében nincs lehetőség annak a megtámadására. A felperes jogi érdeke korlátozott, arra már nem terjed ki, hogy az értékesítést megelőzően attól függetlenül alapított elővásárlási jogot kifogásolja, megtámadja. A felperes nem jelölt meg keresetében olyan, a Cstv.-

ben előírt részletszabályt, amit a felszámoló megsértett volna, ugyanakkor az indokolatlan előnyben részesítés csak a pályázók egymás közötti viszonyában értelmezhető. Elővásárlási jog alapításával a felszámoló egyáltalán nem sérti a pályázati értékesítés szabályait és az elővásárlási jog alapítása nem sérti a jövőbeli pályázó (pályázaton esetlegesen résztvevő) esélyegyenlőségét. A pályázati felhívástól függetlenül azt megelőzően történt elővásárlási jog alapítását legfeljebb csak a hitelezők szempontjából lehetne vizsgálni. Mivel az ingatlan felszámolás alatti felújítása a hitelezők érdeke volt, a hitelezők érdekét pedig legkevésbé sem sérti, hogy a felszámoló a felújítást végző bérlőnek elővásárlási jogot biztosít, sem közvetett, sem közvetlen oksági kapcsolat nincs a kettő között. Az elővásárlási jog alapítása az ingatlan értékesítését nem hátráltatja, az elérhető vételár összegét nem befolyásolja.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállásban nem rögzítette azt, hogy az ingatlan jóval az arról készült szakvéleményben meghatározott 43 000 000 Ft becsérték felett kelt el, és azt sem, hogy az első pályázati kiírásra a felperes 22 000 000 Ft-os vételárra nyújtott be pályázatot. Hivatkozott a BH 2002. évi 27. számú jogesetére, mely szerint a felszámoló az adós vagyona felől széles mérlegelési jogosultsággal dönthet. Ennek során elsődlegesen nem a tulajdonosok, hanem a hitelezők érdekét kell figyelembe vennie. A II. rendű alperes előnyben részesítése felperes szerint abban valósult meg, hogy nem kellett részt vennie a pályázaton. A II. rendű alperes azonban ugyanolyan feltételekkel gyakorolhatta az elővásárlási jogát, miként a felperes megnyerte az ártárgyalást. Ugyanazon a vételáron, ugyanazon fizetési feltételekkel, így előnyben nem részesült. Ilyen előnyt a felperes sem jelölt meg. Nem adta elő, hogy mennyiben lett volna más a helyzete, amennyiben a II. rendű alperes elővásárlási jogától függetlenül indul a pályázaton.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló tényállásból helytelen jogi következtetést vont le ítélete meghozatala során. Az ügyben ugyanis a második eldönthető jogkérdés, hogy a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdése és 49. §-ának (1) bekezdése tartalmaz-e tilalmat az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítására, illetve annak az elővásárlásra jogosult általi gyakorlására. A felperes a keresetének jogalapjaként ugyanis a 30 napos jogvesztő határidőn belül ezeket a jogszabályi rendelkezéseket jelölte meg. Álláspontja szerint a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdése csak „első ránézésre” engedi meg azon jogalkalmazói következtetés levonását, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jogot nem lehet gyakorolni felszámolás alatt. A kereseti és az ítéleti álláspont azonban a Cstv. 48. §-ának (2) bekezdéséből nem vezethető le. Az ugyanis sohasem tilalmazta az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítását, vagy a felszámolás előtt vagy alatt alapított elővásárlási jog felszámolás alatti gyakorlását. Hangsúlyozta, hogy az adós felszámolása alatt módosult Cstv. rendelkezések, így a Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdése sem tartalmaz kategorikus tiltást az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítására. A szerződés nem érvénytelen, ugyanis a módosított Cstv. nem ír elő kategorikus tiltást arra, hogy a felszámolás előtt szerződéssel alapított elővásárlási jog ne lenne gyakorolható, mert az nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A Cstv. nemcsak azt nem tiltja, hogy a felszámoló a felszámolás alatt szerződéssel alapítson elővásárlási jogot, de nem tiltja azt sem, hogy az ilyen elővásárlási jog gyakorlásra kerüljön. A Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdése kizárólag a jogszabályon alapuló elővásárlási jog gyakorlását teszi lehetővé az ott megjelölt személyi körnek, amiből arra lehet következtetni, hogy a jogalkotó csak és kizárólag az adóssal összefonódásban álló személyek esetén kívánta kizárni a szerződéses elővásárlási jog gyakorlását. Egyéb tilalmat az nem tartalmaz. A Ptk. lehetővé teszi az elővásárlási jog alapítását a felszámolási eljárás alatti időszakban, nem korlátozza, és a Cstv. sem tartalmaz normatív tilalmat az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítására, annak gyakorlására. A Cstv. 2017. évi módosításához fűzött törvényi indokolás mindössze a „szövegcsere módosítások” szöveget tartalmaz, ezért abból sem lehet kifejezetten a szerződéses elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogalkotói tiltásra vonatkozó szándékot állítani. A jogalkotó célja vélhetően az volt, hogy

a pályázat körében történő vagyonértékesítést követően ne bukkanhassanak fel olyan elővásárlási jogosultak, akiknek az elővásárlási joga a felszámolás előtt kötött, kétséges tartalmú szerződésen alapul. A Cstv. 48. §-ának (2) bekezdésében a felszámoló értesítési kötelezettségének szabályozása során nem kerültek kizárásra a szerződéses elővásárlási joggal rendelkezők, ezért nem vonható felelősségre a felszámoló, hogy miért értesítette a szerződéses elővásárlási jogosultakat. Az elsőfokú ítélet sem adta indokát annak, hogy ez a jogszabályi rendelkezés miért tartalmaz az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítására vonatkozó tilalmat. A Cstv. 49. §-ának (6) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosultak meghatározása (közhiteles nyilvántartásba bevezetettek, jogszabályon alapuló elővásárlási joggal rendelkezők) nem jelenti azt, hogy a szerződéses elővásárlási jogosult nem gyakorolhat elővásárlási jogot, vagy hogy nem lehet elővásárlási jogot alapítani a felszámolás alatt. A Cstv. 49/C. §-ának (3) bekezdése csupán az elővásárlási jog gyakorlásának a módjáról szól, és nem zárja ki azt, hogy a szerződéses elővásárlásra jogosult gyakorolja elővásárlási jogát.

Mivel az elővásárlási jog felszámolás alatti alapítását tiltó jogszabályi rendelkezés nincs a Cstv.-ben, az elsőfokú bíróság a Cstv. egyéb, teljesen más célú, tartalmú rendelkezéseinek a beleerőltetett értelmezésével próbálja alátámasztani azt, hogy a felszámoló nem értékesíthette volna az ingatlant a II. r. alperesnek mint elővásárlásra jogosultnak [Cstv. 34. § (2), 27/A. § (12), 27/B. § (1)]. A felszámoló szervezet azonban mint törvényes képviselő az adós nevében bármilyen jognyilatkozat megtételére, szerződés megkötésére jogosult, így értelemszerűen elővásárlási jog szerződéses alapítására is, amely következik a törvényes képviselői minőségből. A felszámolónak mint az adós harmadik személyek felé eljáró képviselőjének vagyonnal kapcsolatos tevékenységét vagy mulasztását a felszámolás során nem lehet peres vagy nemperes eljárásban vitássá tenni, csak a kifogás jogintézménye nyújt erre lehetőséget. A Cstv. 34. §-ának (2) bekezdését nem lehet megszorítóan értelmezni, a felszámoló által megtehető nyilatkozatok körét nem lehet kizárólag a közvetlenül, nyomban vagyoni joghatással járó nyilatkozatok megtételére korlátozni. A felszámoló az adós törvényes képviselőjeként teljes jogkörrel jogosult eljárni, ebben a jogkörében pedig bármilyen jognyilatkozatot megtehet, szerződést megköthet. A felszámoló képviseleti jogköre teljes, az nem korlátozott. Az általa megtett jognyilatkozatokat vagy szerződéseket nem lehet érvénytelennek, hatálytalannak, hatástalannak tekinteni mindaddig, ameddig az érvénytelenségét jogerős bírósági ítélet meg nem állapította. A gazdasági társaságok törvényes képviselőjét ellátó vezető tisztségviselőknek a társaság érdekeinek az elsődlegessége alapján kell eljárniuk. Ha azonban ezen kötelezettséget megsértve kötnek pl. a társaságra nézve hátrányos szerződést, úgy az érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelem nélkül egy bíróság sem fogja azt érvénytelennek tekinteni csak azért, mert szerinte amúgy nem felel meg a társaság érdekeinek. Ezért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a felszámoló rendelkezési joga nem korlátlan, nincs olyan kötelezettsége, hogy a vagyongyarapítás érdekében gazdálkodási tevékenységet kellene folytatnia, és ezen okból találja jogsértőnek a felszámoló által a szerződésre alapított elővásárlási jogot, gyakorlatilag átveszi a külön perbeli igényként az elővásárlási jog alapítás jogszerűségét kereseti kérelemre elbíráló általános hatáskörű perbíróság feladatát és hatáskörét. Elfogadhatatlannak találta az elsőfokú ítélet azon indokolását, mely szerint a felszámoló rendelkezett volna az adós vagyonával, az ugyanis ilyet nem tett, nem vonta ki a vagyonból, hanem nyilvános pályázat keretében hirdette azt meg, majd értékesítette az elővásárlási jogot gyakorló bérlőnek. A Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének nincs köze ahhoz, hogy a felszámoló törvényes képviseleti minőségében eljárva milyen tevékenységet végzett. Jelen esetben vagyongazdálkodást nem folytatott, árbevétel elérésére irányuló kockázatos üzleti tevékenységet nem végzett. Egyszerűen bérbe adta az adós ingatlanát, melyre a bérlo és a hitelezők érdekét is nyilvánvalóan szolgáló 4 251 292 Ft-os összegben értéknövelő beruházás került az elővásárlási jogért cserébe elvégzésre.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletből nem lehet megállapítani, hogy milyen jogi következtetést vont le az elsőfokú bíróság abból, hogy a javára szerződéssel alapított elővásárlási jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ugyanakkor a felszámolási eljárásban ennek semmi értelme és jelentősége nincsen, ugyanis a nyilvános értékesítés, azaz pályázat vagy árverés keretében tulajdonjogot szerző vevő tehermentesen szerzi meg az ingatlan tulajdonját, függetlenül attól, hogy az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e, vagy sem. A felszámolás alatt alapított elővásárlási jogot nem a bejegyzés hozza létre, a felszámoló ismeri az elővásárlásra jogosult személyét és az elővásárlásra jogosult is tudja, hogy a vagyontárgy értékesítésre kerül. Tévedett e mellett az elsőfokú bíróság akkor, amikor az ítélete indoklásában azt állapította meg, hogy a felszámoló vevő kijelöléssel él, hiszen az elővásárlásra jogosultnak csak lehetősége volt az ingatlan megvásárlására, nem biztos, hogy ő lesz a vevő. A felszámoló - az elektronikus felületen - szerepeltette azt a jogszabályi előírásoknak megfelelően, hogy az ingatlant elővásárlási jog terheli. A felszámolás alatt pedig az elővásárlási jog létének a publikálására mást nem írnak elő a jogszabályok, tehát még csak nem is arról van szó, hogy utólag bukkant volna fel egy elővásárlásra jogosult, ami okot adna negatív következtetések levonására. Véleménye szerint a Ptk. szerinti érvénytelenségi okok rendszerén belül a „nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés” semmisségi ok az, amely lehetővé teszi a bíróságnak, hogy konkrét jogszabályhelyet nem sértő szerződés érvénytelenségét megállapítsa, amennyiben a felek célja a szerződés tárgyát képező ellenszolgáltatás meghatározása az általános társadalmi értékítéletbe ütközik. Nyertes pályázó által ajánlott vételárnak megfelelő elővásárlási jog gyakorlása azonban nem sérti a társadalom általános értékítéletét. E mellett pedig az elsőfokú bíróság is elismerte, hogy nincs a felszámolás alatti elővásárlási jog alapítására jogszabályi tilalom. Az Alaptörvény 28. cikkéhez kapcsolódva megállapította, hogy a jogszabály nem tartalmaz kategorikus tiltást arra, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jogot nem lehet érvényesíteni a felszámolás alatt, illetve, hogy a felszámoló szerződéssel nem alapíthat elővásárlási jogot harmadik személynek. A normavilágosság követelményét sértő szabályozásból eredő jogbizonytalanság azonban nem értékelhető sem az I. rendű alperes felszámolója, sem a II. rendű alperes terhére. Konkrét tiltó rendelkezést a felperes sem tudott megjelölni. A keresetmódosításában előadottak, mely szerint a szabályozás kógens jellege alapján nem a felperesnek kell megjelölni azon jogszabályi rendelkezést, amely alapján a felszámolás elrendelését követően elővásárlási jog alapítására vonatkozó törvény tilalom áll fenn, hanem az I. és II. rendű alperesnek kellene azon Cstv.-be foglalt rendelkezést megjelölni, amelyek alapján a II. rendű alperes elővásárlási jogot gyakorolhatott, azt jelenti, hogy a kereseti kérelem szerinti jogállítást érvényesíthetlenségét, bizonyíthatatlanságát próbálta meg a felperes az alperesekre terhelni.

Harmadlagos fellebbezési kérelme az ítélet olyan módon történő megváltoztatására irányult, hogy ha mégis jóváhagyná az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság azt akként változtassa meg, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett az I. rendű alperes egyidejűleg a földhivatal felé igazolja azt, hogy 46 005 000 Ft vételárat már ténylegesen visszafizette, és az I. rendű alperest kötelezze a II. rendű alperes javára 46 005 000 Ft vételár visszafizetésére.

A fellebbezési kérelme érdemi megalapozottságától függetlenül kérelmezte a felperes javára megállapított 2 006 600 Ft ügyvédi munkadíj csökkentését, mert az - szerinte - a kifejtett jogi képviselési tevékenységgel nem áll arányban. Pernyertessége esetére felperest ugyanilyen összegű elsőfokú perköltség, és 1 003 300 Ft másodfokú perköltség ügyvédi munkadíj megfizetésére kérte kötelezni.

A felperes 5. sorszám alatti fellebbezési ellenkérelmében kérte az ítéletet helyes indokainál fogva helybenhagyni, és 1 003 300 Ft, áfával növelt ügyvédi munkadíja megfizetésére II. rendű alperest kötelezni.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a fellebbezés tartalma nem felel meg a Pp. 371. §-ának (1) bekezdésében foglalt tartalomnak, különös tekintettel annak c) pontjára, mely szerint a fellebbezés kötelező tartalma a másodfokú bíróságtól gyakorolni kívánt felülbírálati jogkör megjelölése az alapul szolgáló indokok kifejtésével. E szerint ugyanis a fellebbező félnek meg kell jelölnie, hogy a másodfokú bíróságtól a tényállás módosítását vagy kiegészítését kívánja, az anyagi jogi minősítés megváltoztatását kéri, vagy az okszerűtlen mérlegelést sérelmezi. A fellebbezés több helyen tett olyan tényállításokat az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a bérleményben végzett felújításokra, amelyeket az elsőfokú bíróság a tényállás részeként nem állapított meg. Nem képezi ugyanis az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás részét, hogy a felújítási munkák a rendes gazdálkodás körét meghaladták-e, köteles volt-e a felújításra a felszámoló, emelték-e az ingatlan forgalmi értékét és a felszámolásban elérhető vételárat, vagy, hogy az a hitelezők érdekében állt-e. Mivel a tényállás kiegészítésre vonatkozóan fellebbezési kérelem nem volt, így ezek a tényállás részeként a fellebbezés elbírálásakor értékelésre nem kerülhetnek. Kérte ezért az e körben tett II. rendű alperesi hivatkozások figyelmen kívül hagyását és azt, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást tegye a másodfokú bíróság ítélezése alapjául. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás összefügg és következménye a 35. sorszámú jegyzőkönyvben gyakorolt anyagi jogi pervezetésnek. Annak kifejtése, hogy a perbeli kereset megítéléséhez nincs relevanciája annak, hogy milyen tartalommal kötötték a bérleti szerződést és módosították, annak milyen indítéka volt, miért engedélyezett elővásárlási jogot a felszámoló, ténylegesen milyen értékű munkákat végzett a II. rendű alperes, azok az állammegóvás körébe sorolandóak-e, vagy felújítási munkák, és a hitelezők érdekeit mennyiben szolgálták. Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság más álláspontra helyezkedik, bizonyítási indítványt kívánt előterjeszteni, arra, hogy a szerződést kötő felek valódi célja a II. rendű alperes „pozícióba helyezése” volt az értékesítési eljárás kezdő időpontjára. Az eljárás jelen szakaszában azonban, mivel az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás az ítékezés alapja, ezt egyelőre szükségtelennek ítélte.

Az elsődleges fellebbezési kérelem indokaira tekintettel előadta, hogy az elsőfokú bíróság a 35. sorszámú jegyzőkönyvben nem a kereseti kérelem anyagi jogi hiányosságait pótolta, hanem az ott tett felhívás során a Pp. 176. §-a (2) bekezdésének b) pontja figyelembevételével a Pp. 240. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján hivatalból járt el. Amennyiben ugyanis a keresetlevél benyújtását követően, de még annak kézbesítését megelőzően észlelte volna a bíróság a hiányosságot, úgy hiánypótlási eljárást kellett volna lefolytatnia a Pp. 176. §-a (2) bekezdésének b) pontja alapján. A Pp. 178. §-ának (1) bekezdése alapján ez esetben a keresetlevél az ott szabályozott feltételek szerint ismételt benyújtható lett volna. Ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 240. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból járt el, amikor az (1) bekezdésének a) pontja alapján felhívta a felperest a törölt terhek jogosultjainak utólagos perbevonására.

Állította, hogy alaptalan és az elsőfokú bíróság elfogulatlan eljárását megkérdőjelező állításaival a II. rendű alperes valamennyi fellebbezési kérelmét illetően azt a látszatot kelti, hogy az egyébként az elsőfokú bíróság által megállapított, II. rendű alperes által sem vitatott helyes tényállásból az elsőfokú bíróság a felperesi jogi képviselő irányába tanúsított elfogultsága miatt vont le nem okszerű következtetést, és adott helyt a felperesi keresetnek. Az 54. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tartalma alapján I-II. rendű alperesek jogi képviselőjének egybehangzó nyilatkozata alapján állapítható meg tényként, hogy II. rendű alperes részére a perbeli ingatlan vételárának a

megfizetése I. rendű alperes részére megtörtént. Ezt mérlegelve került sor a kereseti kérelem II. rendű alperes által kifogásolt tartalmú módosítására, nem vitásan a bíróság felhívására.

A II. rendű alperes kizárási kérelme alaptalan, az azt elbíráló végzés, amely azt elutasította, helytálló, az eljáró bíró részéről sem a tények, nyilatkozatok pontosítására irányuló kérdéseivel, sem a II. rendű alperes állítása szerinti metakommunikáció útján szándékos részrehajlás nem volt tapasztalható.

Véleménye szerint a II. rendű alperes ezen túlmenően nem jelölte meg azt, hogy az állított bírói magatartás miként eredményezte az általa is elismerten helyesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetések levonását. A II. rendű alperes kifogásának felülbírálása esetén sem indokolt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, mert a másodfokú bíróság a változatlan tényállás mellett jogosult az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi felülbírálatára. Az elsőfokú bíróság elfogulatlan volt, és a pervezetése a Pp. 237. §-a rendelkezéseinek megfelelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján indított per speciális szabályokon alapul és az ebből eredő sajátosságokat figyelembe kell venni az érvénytelenségi jogkövetkezmények levonása körében. Az EBH 2013.G.5. elvi határozat akként foglal állást, hogy a jogi érdekeltséghez igazodó korlátozott behatárolt jogkövetkezmények generálisan nem határozhatók meg, ebben a kérdésben minden ügyben egyedileg kell állást foglalni.

A kereset elutasítására irányuló másodlagos fellebbezési kérelmet azért tekintette megalapozatlannak, mert a II. r. alperes alaptalanul állította, hogy a III-VI. rendű alperesekkel szemben az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdése, és a Ptk. 5:183. és 184. §-a lett volna a kereset jogalapja. A velük szembeni kereset tárgya nem a javukra bejegyzett jogok alapját képező okiratok érvényes vagy érvénytelen volta, a velük szemben előterjesztett kereset nem törlési kereset, az a törölt jogok visszajegyzésének türéseire irányult, törlési kereset előterjesztése szükségtelen volt. Az erre történő II. rendű alperesi hivatkozás megalapozatlan. Amennyiben pedig a kereseti kérelem velük szemben bármilyen tartalmi hibában szenvedett volna, azt kizárólag ezen alperesek kifogásolhatták volna. Azonban III-VI. rendű alperesek egyike sem ellenezte a velük szemben előterjesztett kereseti kérelem teljesítését. Az I-II. rendű alperesekkel szemben előterjesztett érvénytelenség megállapítása iránti keresettel összefüggésben az eredeti állapot helyreállítása tekintetében pedig ezen alperesek a Pp. 36. §-a szerinti kényszerű pertársak.

A II. rendű alperes a fellebbezésében nem nyilatkozott arra, hogy az érdemi tárgyaláson tett nyilatkozata miért nem minősül ellenkérelem-változtatásnak. Fenntartva az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát, kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 216. §-ának (1) bekezdése alapján jogszerűen mellőzte a II. rendű alperes által az érdemi tárgyalási szakban a törlési kereset vonatkozásában előterjesztett ellenkérelem-módosítás figyelembevételét, és alaptalannak tekintette a II. rendű alperes azon hivatkozását, hogy az elsőfokú ítélet indokolása e körben sérti ezt a jogszabályi rendelkezést, valamint a Pp. 7. §-a (1) bekezdésének 4. pontját. Alaptalanul hivatkozott szerinte a Pp. 383. §-ának (3) bekezdésében foglalt rendelkezésre is, mely szerint a másodfokú bíróság határozhat olyan kérelmekről is, amelyeket az elsőfokú bíróság nem tárgyalt, illetve amelyekről nem határozott.

Az, hogy az elsőfokú bíróság miért nem fogadta el azt a II. rendű alperesi álláspontot, hogy a felszámolási eljárás alatt szerződéssel alapítható elővásárlási jog, amely alapján ő jogosult volt a felszámolási értékesítés során a nyilvános értékesítési eljárásban való részvétel nélkül, mint elővásárlási jogosult tulajdont szerezni, az ítélet részletesen tartalmazza, a kifejtett helyes

álláspontját jogszabályokkal alátámasztja az elsőfokú bíróság, azokat az indokokat a fellebbezésében a II. rendű alperes nem cáfolta. A Cstv. tételes jogi szabályai mind a csődeljárás, mind a felszámolási eljárás vonatkozásában szabályozott eljárási rend, a határidők alátámasztják a Cstv. kógens értelmezésének tartalmát, amelyből következően a felszámolási eljárás alatt kötött megállapodás alapján elővásárlási jog nem gyakorolható az értékesítési eljárásban. A felszámoló azon eljárásával, hogy a II. rendű alperessel nem mint a nyilvános értékesítésben nyertes ajánlattevővel kötötte meg az adásvételi szerződést, egyidejűleg őt indokolatlan előnyben is részesítette, ugyanis az értékesítési eljárásban való részvétel nélkül biztosított lehetőséget a felperes által tett legjobb ajánlat feltételével történő adásvételre. Alaptalannak tekintette a fellebbezés azon hivatkozását, hogy meg kellett volna jelölnie olyan Cstv.-ben előírt részletszabályt, amit a felszámoló megsértett, és ennek hiányában nem állnak fenn a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében foglalt feltételek. A keresetlevélben hivatkozott, és az elsőfokú bíróság ítéletében is elfogadott EBH 2013.G.5. számon közzétett elvi állásfoglalás figyelembevételével a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján a választott értékesítési formának a Cstv.-ben foglalt valamennyi szabályát be kell tartani. Ebbe beletartozik, hogy a felszámoló által meghirdetett nyilvános értékesítési eljárás eredményeként csak az szerezhethet tulajdonjogot, aki a nyilvános értékesítési eljárásban részt vett, és a legmagasabb összegű érvényes ajánlatot adta. Ez azt is jelenti, hogy olyan elővásárlási jogra alapítva, amelyet a felszámoló a felszámolási eljárás elrendelését követően szerződéssel engedett bármely személy részére, érvényesen tulajdonjog nem szerezhető.

A felperes a felszámoló korlátlan képviseleti jogkörével kapcsolatban kifejtett II. rendű alperesi álláspontot megalapozatlannak tekintette. Helyesnek tartotta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a felszámoló nem tulajdonosa, csak törvényes képviselője az adott gazdasági társaságnak, nyilatkozattételi jogosultságait a felszámolási eljárás céljával összhangban kell gyakorolnia. Helyesen állapítja meg szerinte azt is az elsőfokú bíróság, hogy a felszámolási vagyongyarapításának kötelezettsége a felszámolót a vagyon nyilvános értékesítése körében a forgalomban elérhető legmagasabb ár elérésére történő törekvésre vonatkozóan terheli. Egyetértett az elsőfokú ítélettel, mely szerint az I. rendű alperes képviseletében eljáró felszámoló a vagyon nyilvános értékesítésére vonatkozó szabályokat csak látszólag tartotta be annak folytán, hogy az elővásárlási jog alapításával II. rendű alperest privilegizált helyzetbe hozta, és ily módon a felszámolási vagyonnal rendelkezett, mely jog a felszámolót nem illette meg. A Cstv. 48. §-a (2) bekezdésének rendelkezése nem csupán technikai szabályozás, és a Ptk. elővásárlási joggal kapcsolatos szabályait a felszámolási eljárás sajátosságai figyelembevételével kell alkalmazni.

Állította, hogy meg nem engedett keresetváltozásra az elsőfokú eljárásban nem került sor, de abban az esetben, ha a fellebbezés érdemi elbírálásánál relevanciája van annak, hogy a Cstv.-nek mely elővásárlási jogra vonatkozó konkrét jogszabályi rendelkezései kerültek megjelölésre a részéről az elsőfokú eljárás során, úgy kérte az elsőfokú bíróság anyagi pervezetés során kifejtett, ezzel összefüggő álláspontjának felülvizsgálatát, és annak megállapítását, hogy a Cstv. 36. §-ának (4) bekezdése, 49. §-ának (6) bekezdése, és 49/C. §-ának (3) bekezdésére történt 30 napos jogvesztő határidőn túli utólagos hivatkozása nem minősül meg nem engedett keresetváltoztatásnak arra tekintettel, hogy ezen jogszabályi anyagi jogi tartalom a keresetlevélben már megjelölésre került. Hangsúlyozta, hogy ezen jogszabályi rendelkezések nélkül is megállapítható, hogy a II. rendű alperes fellebbezési érvelése alaptalan, és ezért az ítélet helybenhagyásának van helye, az abban felhívott jogszabályok helyes alkalmazása alapján.

A harmadlagos fellebbezési kérelem teljesítését nem ellenezte, vagyis azt, hogy I. rendű alperest kötelezze a bíróság II. rendű alperes javára vételár visszafizetésére, és a INGATLANÜGYI

HATÓSÁG annak feltételével törölje II. rendű alperes tulajdonjogát, hogy az I. rendű alperes a földhivatal felé igazolta, hogy a II. rendű alperes részére 46 005 000 Ft vételárat visszafizetett.

Az elsőfokú bíróság által maximális összegben, jogszabályi rendelkezés alapján megítélt elsőfokú eljárási ügyvédi munkadíjat megalapozottnak tekintette és hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes is ugyanezen összegben jelölte meg pernyertessége esetére munkadíj igényét, annak csökkentését így alaptalannak tartotta.

Az V. rendű alperes a fellebbezési eljárás során benyújtott 3. sorszám alatti nyilatkozatában bejelentette, hogy a képviselője a fellebbezési tárgyalásról távol marad, érdemi nyilatkozatot nem tett.

A IV. rendű alperes 4. sorszám alatt nyilatkozott arról, hogy a fellebbezési tárgyaláson nem kíván részt venni.

A fellebbezés csekély részben, érdemét tekintve csak a harmadlagosan előterjesztett fellebbezési kérelem tekintetében volt megalapozott.

A kereset teljes elutasítására nem voltak alkalmasak a fellebbezésben felhozott hivatkozások. Az elsőfokú bíróság helyesen idézte az alkalmazandó jogszabályt és a megfelelő időállapot szerinti rendelkezéseket vette figyelembe, annak az indokát helyesen vezette le, azokat az ítélet tábla megismételni nem kívánja.

A II. rendű alperes a Pp. 381. §-a alapján kérte az ítélet hatályon kívül helyezését a fellebbezésében, arra hivatkozással, hogy az ügyben kizárt bíró vett részt, aki elfogult volt. Emiatt kérte másik bíró kijelölését.

Hangsúlyozza azonban az ítélet tábla, hogy a fellebbezésben megjelölt ok a Pp. 380. §-ának b) pontja szerint minősülő, az ítélet kötelező hatályon kívül helyezését eredményező eljárási szabálysértés lett volna.

Egyébként a Pp. szerint már nincsen mód a mérlegelhető eljárási szabálysértés miatti hatályon kívül helyezés mellett másik bíró kijelölésére az eljárás lefolytatására.

A Pp. 370. §-ának (2) bekezdése szerint a másodfokú bíróság a felülbírálati jogkörét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hivatalból gyakorolhatná abban az esetben, ha kizárt bíró vett volna részt az eljárásban. Az tehát nem volt akadálya az elsőfokú ítélet felülbírálatának, hogy a II. rendű alperes nem megfelelő hivatkozással terjesztette elő a fellebbezést, ugyanis az ítélet táblának kötelező volt vizsgálnia a kizárt bíró eljárására alapított hatályon kívül helyezési okot.

Az elsőfokú bíró kizárását megtagadó végzést a II. rendű alperes fellebbezésében írtakra tekintettel az ítélet tábla a Pp. 369. §-ának (2) bekezdése alapján mint az ítélettel szembeni fellebbezésben támadható végzést felülbírált [Pp. 17. § (4) bekezdés], amelynek eredményeként pedig arra a következtetésre jutott, hogy a Nyíregyházi Törvényszék .../2. számú végzése megalapozott volt.

Az elsőfokú bíróság másik bírója a döntését kellően megindokolta. Az ítélet tábla sem látta az elfogultságot az elsőfokon eljáró bíró részéről megállapíthatónak.

Helyesen utalt rá a bíró kizárása iránti nemperes ügyben eljáró bíró a végzésében és a felperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíró részéről nem minősül jogi tanácsadásnak az, ha a bíró észleli a Pp. 36. §-a szerinti (kényszerűségi) pertársaságot és felhívja a felperest további alperesek perbevonására. Ha ezt elmulasztotta volna, a kötelező perben állás hiánya miatt ugyanis a másodfokú bíróság hatályon kívül is helyezhette volna az elsőfokú bíróság ítéletét.

Ugyancsak nem minősült a felperes javára elfogult eljárásnak az elsőfokú bíróságnak a Pp. 237. §-a szerinti tevékenysége, az anyagi pervezetése, mert a Pp. preambuluma szerint e jogszabályt, a magánjogi jogviták tisztességes eljárás elvén nyugvó rendezése és az anyagi jogok hatékony érvényre juttatása érdekében alkották meg és az a felek felelős pervitele mellett a bíróság aktív pervezetésén alapuló, koncentrált per feltételeit biztosítja.

Emiatt volt kötelessége az elsőfokú bíróságnak, hogy a Pp. 36. §-a szerinti pertársaságra figyelemmel felhívja a felperest az érintettek perbe vonására és emiatt volt szükség a Pp. 237. §-ának (1) bekezdése szerinti anyagi pervezetésre is, amely a kifizetett vételár visszafizetéséről való rendelkezés tekintetében éppen a II. rendű alperes érdekeit szolgálta, miként arra a felperes is hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében.

Az aktív pervezetésnek a megnyilvánulása a Pp. 237. §-ában szabályozott anyagi pervezetés. Az, hogy ezt a bíró mikor gyakorolja, nem szolgálhat elfogultság megállapítására, hiszen azt a perfelvételi tárgyalást követően is megteheti. A II. rendű alperes törlési perrel kapcsolatos előadásával szemben az ítéletábra szerint megengedett volt a keresetváltoztatás a személyi kiterjesztés vonatkozásában a felperes részéről. Az adott esetben ugyanis nem keresethalmazatról volt szó, hanem egy egységes keresetről, amely a szerződéskötés előtti helyzet megfelelő, mindenre kiterjedő helyreállítására vonatkozott az elsőfokú bíróság által helyesen megjelölt 2/2010. (VI.28.) PK véleményben 11. pontja szerint.

Az, hogy az elsőfokú bíróság nem indokolta azt az ítéletében, hogy a feltett kérdésekről a felszámolói válaszokból nyert tényeknek milyen jelentősége van, az anyagi pervezetés lényegéből következik. A bíróság ennek keretében közli álláspontját, és nem dönt, nem hoz ítéletet, hanem azt követően lefolytatja a bizonyítást, meghallgatja a további jogi okfejtéseket, érveket. Ennek eredményeként az eredetihez képest változhat a jogkérdésben elfoglalt álláspontja. Ez a célja a kontradiktórius perrendszerű tárgyalási eljárásnak. A Pp.-nek a határozat tartalmával kapcsolatos rendelkezései nem teszik sem kötelezővé, sem lehetővé a bíróság számára, hogy a perrendszerű eljárást követően meghozott ítéletében elfoglalt jogi álláspont, és annak indokolása mellett kitérjen a döntésének alapját nem képező korábbi álláspontjának indokolására. Az anyagi pervezetés ugyanis mindig a per adott (ismert) tényállásához, az adott bizonyítási anyaghoz kapcsolódik, amely a lefolytatott további eljárás (bizonyítás) eredményeként meghaladottá válhat. Ennek azonban a Pp. 346. §-ának (5) bekezdése alapján nincs helye az eljárást befejező ítéletben.

Az elsőfokú bíróság meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősítette a felperes további jogszabályhelyekre való hivatkozásait a Pp. 7. §-ának (1) bekezdése 12. pontjának b) alpontjára tekintettel, amely körülmény éppen az elfogultságát támasztotta alá. Ezt a felperes - mivel nem fellebbezett az ítélet ellen - nem sérelmezheti az ellenkérelmében, miként arra a II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelemre adott válaszában helytállóan hivatkozott. Az ítéletábra pedig az anyagi pervezetés körében nem tartotta indokoltnak ennek a figyelembevételét, ezért a felperesnek ezzel - a fellebbezési ellenkérelemben foglalt - hivatkozásával érdemben nem foglalkozott.

A másodlagos fellebbezési kérelmet az ítéletábra a következők szerint tekintette megalapozatlannak:

A kijelölt felszámoló a bíróság által elrendelt, a hitelezők közösségének védelme érdekében folyó felszámolás eszköze (operatív végrehajtója, lebonyolítója), akinek törvény által szabályozott tevékenysége a felszámolás rendeltetését, a hitelezők szabályozott és minél nagyobb arányú kielégítését szolgálja. A hitelezők a felszámoláson, a felszámoló eljárásán keresztül fordítják igényük szabályozott kielégítésére az adós vagyont. A felszámoló a hitelezők - nem pedig a saját vagy az adós - érdekeinek elsődlegessége alapján köteles eljárni. A hitelezői érdekek védelmének elvét a Cstv. preambuluma emeli ki, és ez következik a felszámolási eljárás meghatározásából [Cstv.

1. § (3) bekezdés] is. A Cstv. és a Ctv. rendelkezései szerint a felszámoló nem váltja le teljes mértékben az adós vezető tisztségviselőjét, nem válik formálisan az adós vezető tisztségviselőjévé. A felszámolás kezdő időpontjától kezdődően speciális képviseleti joggal rendelkezik az adós vagyona vonatkozásában [Cstv. 27/A. § (12) bekezdés]. A képviseleti jog terjedelmét a Cstv. 34. §-ának rendelkezései határolják körül. A felszámoló képviseleti joga - tartalma szerint - az adós mint gazdálkodó szervezet elkülönült vagyonának széleskörű - a munkáltatói jogok gyakorlását is magában foglaló - kezelésére és a vele való rendelkezésre terjed ki. A vagyonnal való rendelkezési jogot a felszámolás kezdetével a felszámoló veszi át, aki ebben a körben lényegében azokat a jogokat gyakorolja, amelyeket a törvényes képviselője, az adós gazdálkodó szervezet vezetője gyakorolhatna. A joggyakorlás célja azonban eltérő. A felszámoló az eljárása során elsősorban a hitelezői érdekeket köteles érvényesíteni, e mellett a Cstv. által meghatározott jogköre kiterjed mindazon feladatokra is, amelyek a felszámolási eljárásból erednek (Kúria Polgári Kollégiuma Joggyakorlat Elemző csoport véleménye „A felszámoló jogállása a Cstv. 51. §-ában meghatározott kifogás alapján indult eljárásban”).

Helytállóan rögzítette ezért az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy a felszámoló nem tulajdonosa a felszámolási vagyonnak, hiszen egyrészt egyes tulajdonosi jogosítványok őt nem illetik meg, másrészt a felszámolási vagyonnal kapcsolatos jognyilatkozattételi lehetőségei mindig a felszámolási eljárás adott szakaszához, adott köréhez köthetők. Jól szétválaszthatóak az ehhez kapcsolódó egyes jogosultságai azért is, mert a Cstv. ezeket külön nevesítve említi. Ilyen a hitelezői igények nyilvántartásba vétele, a felszámolás vagyon átvétele, kezelése, hasznosítása, értékesítése stb.

Nyilvánvaló, hogy a felszámolónak mint a felszámolási vagyon kezelőjének mindenképpen szükséges döntéseket hoznia a felszámolási vagyonhoz tartozó vagyontárgyak állagvédelme, vagyonvédelme céljából. Ezért széleskörű nyilatkozattételi képviseleti joga van, amelyet azonban nem gyakorolhat akként, hogy az egyéb kötelezettségeinek jogszabály szerinti teljesítését korlátozza, akadályozza. A vagyonkezelés, vagyongazdálkodás körében nem vállalhat olyan kötelezettséget, amely potenciálisan alkalmas lehet arra, hogy a vagyon értékelése és a vagyon értékesítése során a forgalomban elérhető legmagasabb árat esetlegesen korlátozza. A vagyonkezelési, állagmegóvási kötelezettségei körében kapott törvényes képviseleti jog határát a vagyonértékesítés körében részére előírt kötelezettségek a pályázat és az árverés, valamint az ennek során forgalomban elérhető legmagasabb ár érvényesítésének a kötelezettsége korlátozza.

A Ptk. diszpozitív szabályai által biztosított szerződéskötési szabadságot (6:59. §), azt, hogy a személy kíván-e szerződést kötni, és ha igen kivel, milyen tartalommal (szolgáltatással, ellenszolgáltatással), mikor, a felszámolási eljárás hatálya alá került jogi személy esetén a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdése korlátozza, amikor előírja a nyilvános értékesítés kötelezettségét a felszámoló részére a szerződés tartalmát részben meghatározva, azt a forgalomban elérhető legmagasabb árban megjelölve. A felszámoló tehát nem köthet bárkivel szerződést, csak a pályázat vagy árverés keretében kiválasztott, a legmagasabb vételárat érvényes pályázatban vagy ajánlatban benyújtó vevővel. A felszámolónak az adós vagyonával kapcsolatos rendelkezési joga tehát nem korlátlan, nem köthet tetszése szerint bárkivel, bármilyen tartalmú szerződést. A Cstv. 49. §-ának (1) bekezdése kógens rendelkezésének az indoka, hogy az érdekeltek az értékesítés teljes folyamatát figyelemmel kísérhessék, megismerhessék a vételi ajánlatokat, a felajánlott vételár összegét, a teljesítés módjára vonatkozó ajánlatot, és ennek ismeretében - a forgalomban elérhető legmagasabb ár előírt követelményeire is figyelemmel - a vevők a magasabb ajánlatukat megtegyék és közöttük a licitálás eredményeként alakulhasson ki a végleges ár, a legkedvezőbb fizetési feltételekkel. A felszámolási eljárás és az ennek során történő felszámolói vagyonértékesítés átláthatóságának

követelményét nagyban sérti, bizonytalan jogi helyzetet eredményez az, ha a felszámolás elrendelését megelőzően kötött szerződéses elővásárlási jog, vagy a felszámoló által a felszámolás során biztosított elővásárlási jog alapján fellépő vevővel köti meg a felszámoló a szerződést. A felszámolás kezdő időpontját megelőzően alapított szerződéses elővásárlási jog tényleges keletkezését adott esetben nem lehet megállapítani, a felszámoló által alapított elővásárlási jog esetében pedig a felszámoló eljárásának nyilvánossága, számonkérhetősége sérülhet. Ilyen, a felszámoló által alapított engedett elővásárlási jog azt is jelenti, hogy a nyilvános értékesítéssel kógens módon korlátozott szerződéskötési szabadság elvének korlátozása nem érvényesül. Ebben az esetben ugyanis a felszámoló a nyilvánvalóan a későbbiekben általa kötelezően értékesítendő felszámolási vagyon vevőjének személyét a pályázat és az árverés eredményétől függetlenül határozhatja meg előzetesen, illetve teremt ilyen személy számára vételi lehetőséget.

Az elővásárlási jog e mellett alkalmas a potenciális pályázók távoltartására, és e miatt a forgalomban elérhető legmagasabb ár érvényesülésének, érvényesítésének a megakadályozására. Ebből következően az adós és a hitelezők Cstv.-vel védett érdekei, vagyoni érdekei sérelmét okozhatja. Elővásárlási jog esetén ugyanis „nem feltétlenül ahhoz a gazdasági szereplőhöz kerül az elővásárlási jog gyakorlása által a közgazdasági értelemben vett, e joggal terhelt jószág (vagyontárgy), aki a legtöbbet hajlandó adni érte, illetve nem derülhet ki, hogy ki adna érte a legtöbbet, mert az elővásárlási jog alapján követendő eljárásrend kizárja, de legalább is erősen korlátozza a versenyt (különösen az árversenyt), az elővásárlási jog jogosultja és a szerződést kötni kívánó harmadik személy között.” (Micznán Péter: Az elővásárlási jog jogi és közgazdasági elemzése. Pázmány Law Working Papers 2012/35. plwp.eu/docs/wp/2012/2012-35-Miczan.pdf letöltve 2019. december 18.)

Téves ezért a II. rendű alperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy az elővásárlási jog alapítása az ingatlan értékesítését nem hátráltatja, az elérhető vételár összegét sem befolyásolja. Az elővásárlási jog árversenyt korlátozó hatása miatt alaptalanul állítja azt a II. rendű alperes, hogy a hitelezői érdekek nem sérültek. Ezt ugyanis teljes bizonyossággal megállapítani nem lehet, mert nem ismert az, hogy az elővásárlási jog hiányában további pályázók részt vettek volna-e az eljárásban, illetve, hogy az annak eredményeként az I. és II. rendű alperes között megállapított vételárnál magasabb vételár részükről nem került volna megajánlásra.

Ezért a felszámoló által a felszámolási eljárás során az értékesítendő vagyontárgyra a nyilvános értékesítést megelőzően alapított elővásárlási jog sérti a Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének kógens rendelkezését. E mellett a bíróság előtti kikényszeríthetőség hiányában ütközik a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdésében foglaltakkal is.

A felszámoló által az eljárása során a felszámolási vagyontárgyra alapított elővásárlási jog nyilvánvaló módon alkalmas arra, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb árat negatív irányban, az adós és a hitelezők kárára csökkentse. Ezt az I. rendű alperes felszámolójának, és a II. rendű alperesnek a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdéséből, annak önmagában történő értelmezéséből, de a 49. §-ának (6) bekezdésével történő összevetése alapján is meg kellett tudni ítélnie. Észlelniük kellett azt, hogy a felszámolónak mint az adós törvényes képviselőjének az adós vagyonával kapcsolatban nincs korlátlan szerződéskötési jogosultsága, annak a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdése jogszabályi korlátját képezi.

A Cstv. 49. §-ának (6) bekezdése is alátámasztja a Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének ezen jogszabályi értelmezését, ugyanis a szerződéssel alapított elővásárlási jog mint a jogszabályon alapuló, illetve a

közhiteles nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog mellett létező jogi kategória, nem érvényesíthető a felszámolási eljárás során, illetve nem alapítható a felszámoló által szerződéssel.

A Cstv. 49. §-ának (6) bekezdése a vagyontárgy értékesítése során a felszámolás elrendelését megelőzően közhiteles nyilvántartásba bejegyzett, vagy jogszabály alapján fennálló elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségszegés esetén teszi kizárólag lehetővé az elővásárlásra jogosult részére, hogy az (5) bekezdés szerinti jogvesztő (30 napos) határidőn belül a bírósághoz forduljon. A szerződéses elővásárlási jogosultnak ilyen perindítási jogosultsága nincs, elővásárlási jogát bíróság előtti eljárásban ezért nem gyakorolhatja. Mivel a Cstv. ez esetben nem mondja ki a szerződéses elővásárlási jog megszűnését a felszámolás kezdő időpontjában és nem tartalmaz kategorikus, egyértelmű tiltást sem a felszámoló részére az elővásárlási jog szerződéses alapítására, a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdése egy látszólag az elévüléshez hasonló jogi helyzetet eredményez, melyben az elővásárlási jog mint kötelmi igény, mint szerződés létrehozására irányuló igény fennmarad, ugyanakkor a bíróság előtt az nem kényszeríthető ki. Nyilvánvaló, hogy ez olyan, a jogbiztonság és a felszámolási eljárás során elvárt felszámolói magatartás átláthatatlan következményét eredményezné, amelyben a felszámoló saját személyében rejlő szubjektív okok alapján dönthetne arról, hogy a szerződéses elővásárlási jogosulttal a bíróság előtti kikényszeríthetőség hiányában is megköti-e a szerződést, vagy a pályázat, a nyilvános értékesítés győztesével szerződik. Egyértelmű, hogy a Cstv. szabályozásától idegen az a jogalkotói szándék, hogy ilyen szubjektív és ezért jogszabály alapján számon nem kérhető döntési jogosultsággal ruházza fel a felszámoló személyét. Ebből következően pedig a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdését csak és kizárólag akként lehet értelmezni, hogy a felszámolás kezdő időpontjával a szerződéses elővásárlási jogosultak ezen jogukat nem gyakorolhatják. A Cstv. 49. §-ának (6) bekezdése szerinti bírósági út hiánya a felszámoló által szerződéssel létesített elővásárlási jogosultakat is érinti. Ugyancsak a felszámolási eljárás és azon belül a vagyonértékesítés átláthatóságát akadályozná, ha a Cstv.-ben rögzített felszámolói jogosultságokból levezethető lenne az, hogy a felszámoló bíróság előtt ki nem kényszeríthető ügyleteket köthetne az adós képviselőjében. A Cstv. 1. §-a szerinti felszámolási eljárási céljával ugyanis az áll összhangban, hogy a felszámoló teljes tevékenysége, döntései, jognyilatkozatai vagy a Cstv. szerinti kifogás útján a hitelezők által, vagy az általa képviselt adóssal szerződést kötő, vagy egyéb érdekelt felek részéről peres eljárásban felülvizsgálható legyen.

Ezen túlmenően az ilyen, felszámoló által szerződéssel alapított elővásárlási jog fennállása esetén a bíróság előtti kikényszeríthetőség hiánya az elővásárlási jog jogosultja számára kártérítési igényt keletkeztetne a felszámoló képviselői minőségéből fakadóan az adós felszámolási vagyona terhére (Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban: Pusztai Réka - Miskolci Jogi Szemle 4. évfolyam, 2009. 2. szám). Ez a felszámolási eljárásnak a Cstv. 1. §-ának (3) bekezdésében meghatározott céljával össze nem egyeztethető jogkövetkezmény lenne.

A jogalkotó a jogszabály megalkotása során „A jogalkotásról” szóló 2010. évi CXXX. törvény és „A jogszabályszerkesztésről” szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet szabályai szerint maga dönt a szabályozás módjáról, arról, hogy a jogszabály megalkotása során milyen terjedelmű, milyen szerkezetű, milyen részletezettségű norma megalkotása szükséges. Ennek során a jogszabály által elérni kívánt célt vagy célokat kategorikusan, határozott tiltással vagy megengedéssel szerepelteti a jogszabály szövegében. Lehetősége van arra is, hogy ennek hiányában a jogszabály tartalmát az általánosítás egy magasabb szintjén alakítsa ki, elkerülve a túlzottan részletes (kazuisztikus) jogszabály megalkotását és ezt követő alkalmazását. Ezen utóbbi szabályozás abban az esetben célszerű, ahol a jogszabállyal rendszeresen találkozók, a gazdasági életben történő részvételük miatt azt rutinszerűen alkalmazó szereplők az elsődleges alkalmazók. Ilyenek pl. a felszámoló szervezetek

és azok felszámolóbiztosai tevékenységi körükben, de ilyenek a II. rendű alperesi képviselő által a fellebbezésében hivatkozott professzionális szereplők, azok jogi képviselői is. A professzionális jogi szereplőknek a jogszabály mélyebb összefüggéseit, annak tartalmát a jogalkotó deklarált céljával összefüggésben kell tudni értelmezni és adott esetben a kategorikus, szó szerinti szabályozás hiányában is az egyes jogintézményeket (így pl. a szerződéses elővásárlási jogot is) megítélni. Az ezen elvárásnak megfelelő eljárása során a felszámolónak a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdését együttesen kellett értelmeznie a Cstv. 49. §-ának (6) bekezdésével, összevetve e két jogszabály helyet a felszámolási vagyonnal kapcsolatos felszámolói jogosítványokkal.

Az eljárás során a felek részéről nem volt vitatott az, hogy a jogvita elbírálására a Cstv. 2017. július 1-jén hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni. A Cstv. 49. §-ának (1) bekezdése már korábban is ezeket a rendelkezéseket tartalmazta, ezért a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdése a kifejtettek okán már ekkor sem tette lehetővé a felszámoló részére elővásárlási jog alapítását az általa a pályázat és az árverés keretében értékesítendő vagyontárgyra. A Cstv. 48. §-ának (2) bekezdése, és 49. §-a (6) bekezdésének módosítása ezért valójában a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem akadályozza, hanem elősegíti a normavilágosság követelményének az érvényesülését, a Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének helyes értelmezését.

A II. rendű alperes fellebbezésben felhozott további indokait sem tekintette alaposnak a másodfokú bíróság.

A felperes III-VI. rendű alperesekkel szembeni keresete nem minősül a Ptk. 5:183. és 5:184. §-ai szerinti, vagy az Inytv. 62. §-a szerinti törlési pernek.

A felperes a 36. sorszámú alanyi keresetkiterjesztést tartalmazó beadványa, alperesekkel szembeni határozott kereseti kérelme a III-VI. rendű alperesekkel szemben nem tartalmaz bejegyzés törlése iránti kérelmet, az törölt jogaik visszajegyzésére irányul, ezért az nem esik az Inytv. 62. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti szabályozás alá. A velük szembeni kereset jogalapját a Pp. 36. §-a szerinti kényszerű pertársaságban jelölte meg a felperes, keresetének ezért helyes értelmezése a II. rendű alperes által kifejtettekkel ellentétben az, hogy az I-II. rendű alperesekkel szembeni eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem alapját képező jogcímen türjék I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését, II. rendű alperes tulajdonjogának törlését, és saját jogaik visszajegyzését. Ezen keresetmódosítás tartalmát II. rendű alperes tévesen értékelte olyan törlési pernek, amely a Ptk. 5:187. §-ának (2) bekezdése értelmében kizárta volna III-VI. rendű alperesek perbevonásának, és velük szemben törölt jogaik visszajegyzésének türésére irányuló felperesi kereset előterjesztését.

Alaptalanul hivatkozott a II. rendű alperes arra, hogy az ítélet indokolása sérti a Pp. 216. §-át, és 7. §-a (1) bekezdésének 4. pontját azért, mert a törlési keresettel kapcsolatban a per érdemi tárgyalásán előadottakat mellőzte, a törvényi feltételek hiánya miatt. Arra hivatkozva, hogy a törlési keresettel kapcsolatban kifejtettek nem minősülnek ellenkérelem-változtatásnak alaptalanul állította, hogy a bíróság hivatalból köteles vizsgálni a nyilatkozatában hivatkozott kereseti hiányosságok fennállását. A II. rendű alperes fellebbezésében tett nyilatkozata szerint az általa a per érdemi tárgyalásán a törlési keresettel összefüggésben kifejtettek nem minősülnek az ellenkérelme részeinek, azokat a bíróságnak hivatalból lett volna kötelessége vizsgálni. Ezzel szemben a Pp. 346. §-ának (5) bekezdése értelmében az ítélet jogi indokolása tartalmazza az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat, és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat, azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az

okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. A bíróságnak tehát nincs olyan kötelezettsége, hogy az ítélet jogi indokolásában feltüntesse a kereset teljesíthetőségét kizáró azokat az anyagi jogi feltételeket, amelyek az ellenkérelemnek nem képezik a részét, és amelyeket a döntése meghozatalánál hivatalból nem lehet, vagy nem kíván figyelembe venni.

A kereset teljesíthetősége érdekében az elővásárlási jogot alapító szerződés érvénytelensége megállapításának szükségességére irányuló II. rendű alperesi hivatkozással összefüggésben az ítélet tábla a következőket emeli ki:

A bírói gyakorlat a nem nyertes pályázó által a pályázati szabályok megsértése miatt a kiíró és a nyertes pályázó közötti szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perekben a pályázó keresetjogi jogát elismeri (Fővárosi Ítélet tábla .../10. számú ítélete).

A felperest mint az adós vagyontárgyára kiírt pályázatban résztvevő személyt a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti perindítási jog tehát megillette. Ez a jogszabályi rendelkezés a Ptk.-ban meghatározott megtámadási lehetőségeken felül biztosít megtámadási jogot az érdekelt fél részére. A felperes mint pályázó ilyen érdekelt félnek minősül. A felperes fellebbezési eljárásban tett helytálló észrevétele szerint az EBH 2013.G.5. szám alatt közzétettek értelmében az „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés” nemcsak a pályázat vagy az árverés mint értékesítési forma betartásának kötelezettségét tartalmazza, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. A Cstv. 49. §-ának (1) bekezdésébe ütköző vagyoneértékesítés alapvetően az értékesítési forma betartásának a kötelezettségét sérti akkor, amikor a pályázat vagy az árverés részletszabályainak betartása eredményeként nem annak nyertesével, hanem az attól függetlenül a felszámoló által tetszőlegesen kiválasztott személlyel, az általa elővásárlási joggal felruházott eljáráson kívüli vevővel kerül megkötésre a szerződés. Az ingatlanra elővásárlási jog alapítása lényegi kihatással van a Cstv. 49. §-a (1) bekezdésének érvényesülésére, arra, hogy a vevő, az ingatlan végső tulajdonosa nyilvános eljárás keretében kerüljön kiválasztásra. Ezért a felszámoló által tanúsított minden olyan magatartás, amely a pályázat előkészítő szakaszában a pályázat kiírása előtt kerül kifejtésre, de annak eredménye a pályázat keretében jelentkezik, annak eredményét alapvetően befolyásolja, a pályázati szabályok érvényesülését érinti, ezért azokhoz kapcsolódóan vizsgálendő és értékelendő. A Cstv. 49. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján ugyanis a felszámoló vagyoneértékesítést megelőző eljárásának összhangban kell lenni a vagyoneértékesítés során elvárt magatartással és eredménnyel. Mivel a kifejtettek alapján a felszámoló által az adós vagyontárgyára az értékesítést megelőzően alapított elővásárlási jog alkalmas arra, hogy a pályázat és az árverés eredményét eltérítse a forgalomban elérhető legmagasabb ár érvényesítésétől és nem nyilvánosan választja ki a szerződő felet (vevőt), a Cstv. 49. §-ának (1) bekezdésébe ütközik. Ezért az arra alapított kereset elbírálásának nem feltétele magának az elővásárlási jognak a megkötésére irányuló szerződés külön perben történő megtámadása, érvénytelenné nyilvánítása.

Mindezekre tekintettel helyes volt tehát az elsőfokú bíróságnak az érdemi döntése, amely a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítására irányult.

Ugyanakkor helytállóan hivatkozott a II. rendű alperes a harmadlagos fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen rendelkezett a vételárnak I. és II. rendű alperes közötti visszafizetéséről, ezt a rendelkezését az elsőfokú ítéletnek az ítélet tábla részben megváltoztatta. Abban is helytálló volt a II. rendű alperesnek a fellebbezése, hogy az adott esetben az I. rendű alperes köteles a teljesítéssel elől járni, tehát csak akkor kell a szerződéskötés előtti helyzetnek megfelelően az ingatlan-

nyilvántartási állapotokat visszajegyezni, amennyiben az I. rendű alperes a rendelkező részben írt vételárat visszafizeti a II. rendű alperesnek.

Ezeknek a rendelkezéseknek a megváltoztatását egyébként a felperes sem ellenezte.

Az ítéletábra emiatt az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján csupán e részében változtatta meg.

Felhívja az ítéletábra az elsőfokú bíróságot, hogy az ingatlanügyi hatóság megkeresésénél legyen tekintettel az Inyvtv. 29. §-ában és 34. §-ának (1) bekezdése szerint irányadó 32. §-ában előírt adatok feltüntetésének kötelezettségére.

Az ítéletábra nem találta alaposnak a fellebbezést a felperes javára megítélt perköltség összegének leszállítása tekintetében sem. „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. §-a (2) bekezdésének b) pontjában foglaltaknak a meghatározott összeg megfelelt, és a II. rendű alperes hivatkozásával szemben a felperes által kifejtett tevékenység mennyisége nem indokolta a díjnak a csökkentését még abban az esetben sem, ha a felperes csupán bírói felhívásra, de megtette a szükséges keresetkiterjesztést, illetve keresetváltoztatást.

A felperes előterjesztett öt beadványt, összesen ötvenegy oldal terjedelemben, részt vett a per mind a négy tárgyalásán, emiatt nem volt indokolt a díjának a csökkentése. A következetes bírósági gyakorlat szerint ugyanis az elvégzett munkával kapcsolatos mérlegelés során a bíróságnak az ügyvéd által szerkesztett beadványok munkaigényességét és azt kell figyelembe venni, hogy a tárgyalásokon megjelent-e (BH1993.52.).

Emiatt az elsőfokú ítéletet a perköltségviselés tekintetében is helybenhagyta az ítéletábra a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján.

Az ítéletábra a Pp. 81. §-ának (1) és (5) bekezdései szerint felszámított perköltség viseléséről a Pp. 82. §-ának (1)-(3) bekezdései alapján döntött, figyelemmel a Pp. 83. §-ának (1) bekezdésére is, amely szerint a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg. A felperes javára megítélendő ügyvédi munkadíj összegét pedig az általa (illetve a II. rendű alperes által ugyanilyen összegben) felszámítottaknak megfelelően állapította meg az Ükr. 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja és (5) bekezdése figyelembevételével, tekintettel az áfára is.

A pervesztes II. rendű alperes pedig, akinek a fellebbezése túlnyomó részt nem vezetett eredményre, a saját költségét (lerótt illeték, ügyvédi munkadíj) maga köteles viselni, azt nem háríthatja át.

Debrecen, 2019. december 4.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Péter s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos s.k. bíró