

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda (cím. I/3.; ügyintéző:ügyvéd) által képviselt G M Ingatlanberuházó és- Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (cím) felperesnek, a Ügyvédi Iroda (cím.; ügyintéző: ügyvéd) által képviselt R Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „f.a.” (.) I. rendű, a dr. ügyvéd (cím) által képviselt G Korlátolt Felelősségű Társaság (.) II. rendű, a Ügyvédi Iroda (fél címe 4; ügyintéző: ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (cím.) III. rendű, a dr. (cím.) által képviselt D Felelősségű Társaság (cím.) IV. rendű, a V.rendű alperes neve (cím) V. rendű és a VII.rendű alperes neve (cím.) VI. rendű alperesek ellen, szerződés megtámadása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. január 31-én meghozott 10.G.40.454/2017/59. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 63. sorszám, míg a II. és a IV. rendű alperesek által 60. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán a 2019. június 19-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperest az alperesek javára megítélt perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezi, míg a II. r. és IV. r. alperesek javára megítélt elsőfokú perköltség összegét együttesen 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint + áfa összegben állapítja meg.

Kötelezi a felperest, hogy az illetékes állami adóhatóság felhívására, a felhívásban írt módon és számlára fizessen meg 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I. rendű alperes részére 100.000 (százezer) forint, a III. rendű alperes részére 75.000 (hetvenötezer) forint másodfokú eljárással felmerült ügyvédi költséget, míg a II. r. és IV. r. alperesek javára együttesen 328.900 (háromszázhuszonnyolcezer-kilencszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezések elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I. rendű alperes 2015. január 19-től felszámolás alatt áll. Tulajdonát képezték a per tárgyát képező, a Paks belterület 4710/40. hrsz. alatti kivett ipartelep megjelölésű, a Paks belterület 4710/41/A/2. hrsz. alatt felvett, egyéb helyiség megjelölésű és a Paks belterület 4710/49. hrsz. alatti kivett ipartelep megjelölésű ingatlanok.

A felperes a hitelezői választmány vezetőjeként 2015. augusztus 27-én az I. rendű alperes felszámolójától kérte az ingatlanokról készített értébecslést megküldését, majd 2016. szeptember 28-án a felszámoló bíróságnál kérte az ingatlanok forgalmi értéke meghatározása céljából szakértő

kirendelését, és felhívásra a szakértői díjelőleget is letétbe helyezte. A felperes vitatta az I. rendű alperes felszámolója által készített értébecslést és kérte az ingatlanok értékesítésének mellőzését.

Az I. rendű alperes felszámolója az ingatlanok értékesítésére a Céglőny 2016. október 27-i számában nyilvános pályázati felhívást tett közzé, melyet közzétett az elektronikus értékesítési rendszer (EÉR) felületén is. Az ingatlanok együttes vételárát 75.000.000 forintban, míg a pályázatok benyújtásának határidejét 2016. november 28. napjában jelölte meg. A nyilvános pályázati felhívásban szerepelt, hogy a perbeli ingatlanok kizárólag együttesen kerülnek értékesítésre. Feltűntetésre került ingatlanonként azok típusa, területe, állapota, a közművesítettség foka, az esetleges terhek, a tulajdoni hányad és a becsérték, valamint az ingatlanok megtekinthetőségének helye, ideje, illetve a vételár megfizetésének módja és határideje, valamint - egyebek mellett - a szerződéskötés határideje. Ezen túlmenően feltűntetésre kerültek a 17/2014. (II. 3.) Kormányrendelet 12. § (5) bekezdése szerinti részletes feltételek, valamint a felszámolónak a hirdetménnyel kapcsolatos egyéb közleményei. Az I. rendű alperes felszámolója a szakértő kirendelésére vonatkozó felperesi kérelemmel kapcsolatos bírósági végzést 2016. december 5-én, a pályázat benyújtására biztosított határidő lejártát követően vette át. A felhívásra két pályázat érkezett és a felszámoló 2016. december 12-én a magasabb, 93.620.201 forint összegű vételi ajánlatot tartalmazó pályázatot elfogadta. A felszámolást lefolytató bíróság az értékesítési eljárás felfüggesztését nem rendelte el, míg a felperesnek az ingatlanok becsértékének a felülvizsgálatára és szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát a 2017. március 9-én jogerőre emelkedett végzésével elutasította.

Az I. rendű alperes felszámolója 2017. január 5-én adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel a perbeli ingatlanok vonatkozásában.

Az I. rendű alperes I. számú közbenső mérlegét a felszámoló 2016. január 19-i fordulónappal készítette el, melyben a tárgyi eszközök (ingatlanok) értékét 55.783.000 forint összegben szerepeltette az értébecslésnek megfelelően. A közbenső mérleget a felperes 2016. március 17-én átvette, arra észrevételt nem tett.

A felperes keresetében elsődlegesen a Cstv. 49. § (1) bekezdése [helyesen: (5) bekezdése], míg másodlagosan a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján kérte az I. és II. rendű alperes között a perbeli ingatlanok tárgyában 2017. január 5-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását. Jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását kérte akként, hogy az I. rendű alperes fizesse vissza az ingatlanok vételárát a II. rendű alperesnek, rendelje el a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését a perbeli ingatlanok vonatkozásában, és az I. rendű alperes tulajdonjogát állítsa vissza. Kérte az ingatlanok tekintetében a III. rendű alperes neve III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlését, illetve a III. rendű alperes fentiek tűrésére kötelezését. Kérte továbbá a IV. rendű alperes kötelezését az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításának, és az eredeti állapot helyreállítása körében a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlésének tűrésére. Az eredeti állapot helyreállítása körében kérte az V. rendű alperesnek a Paks belterület 4710/41/A/2. hrsz. alatti ingatlanra bejegyzett végrehajtási joga visszajegyzésének az elrendelését, illetve a VI. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog visszajegyzését. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a III-IV-V-VI. rendű alpereseket az eredeti állapot helyreállításának tűrésére, valamint kérte az alperesek perköltség megfizetésére kötelezését.

A keresetben foglalt álláspontja szerint a felszámoló a vagyonértékesítés során a törvényben foglalt kötelezettségeinek nem tett eleget, de a szakértő bevezetését a felszámolást lefolytató bíróság is indokoltnak találta. A felszámoló a forgalmi érték 50%-át el nem elérő 75.000.000 forint vételárért hirdette meg az ingatlanokat, és a hirdetményben nem szerepeltette az ingatlanok azon jellemzőit, amelyek az értéket befolyásolják. Így nem mutatta be, hogy az ingatlanok az atomerőműhöz képest

hol helyezkednek el, miként lehet azokat az autópályáról megközelíteni, csatolnia kellett volna a város térképét, de szükséges lett volna bemutatni a C Társasházat, és az ott elhelyezkedő épületeket az eladásra kínált három ingatlannal együtt. Ezen túlmenően csatolni kellett volna az ingatlanok helyiségeit feltüntető alaprajzokat, az ingatlanok kontúr méreteit a benne lévő szerelőaknákkal és a szociális blokkok leírásával, de ismertetni kellett volna a rendezési tervet, illetőleg utalni kellett volna arra, hogy az ipari park területén milyen beépíthetőség érvényes. Egy árazatlan fotókkal ellátott szakvélemény segített volna egy magasabb értékesítési ár elérésében, és lehetővé tette volna, hogy ne csak az ingatlanok közvetlen szomszédai, hanem mások is pályázzanak.

Az adásvételi szerződés érvénytelensége körében arra hivatkozott, hogy a hirdetmény nem tartalmazza azokat a jellemzőket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a legmagasabb ár elérhető legyen a Cstv. 49/A. § (1) bekezdése szerint. A pályázati felhívásnak az értékesítésre kerülő vagyron megjelölését olyan részletességgel kell megfogalmaznia, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb áron történhessen az értékesítés. Elengedhetetlen a vagyontárgy részletes körülírása, lényeges tulajdonságainak, jellemzőinek feltüntetése. Hivatkozott a 237/2009. (X. 20.) Kormányrendelet 2. § (3) bekezdésében és a Kúria 5/2013. elvi gazdasági határozatában foglaltakra, állítva, hogy a kiírás szabálytalan volt, mivel csak annak adott információt, aki ismerte az ingatlanokat. Megjegyezte, a becsértékek összege nem egyezett meg a pályázati irányárral, így sérült a Kormányrendelet 2. § (4) bekezdése. Sértette továbbá a pályázati kiírás a Cstv. 49/A. § (1) bekezdését, illetőleg a Kormányrendelet 2. § (5) bekezdését is, mivel a számítandó ajánlati biztosíték összege téves. A pályázat ezen túlmenően nem volt kellően tájékoztató, figyelemfelhívó, nem keltette fel a pályázók figyelmét arra, hogy az ingatlanok milyen értékesek, mik a főbb jellemzői. Indokolatlanul mellőzte a kiíró az ingatlanok megfelelő részletességű leírását, mellyel megsértette a Cstv. pályázati értékesítésre vonatkozó szabályait. A hivatkozott gazdasági elvi határozat szerint a felszámolónak az a kötelessége, hogy az adós vagyontárgyát a lehető legmagasabb áron értékesítse, ezért úgy kell megjelölni az értékesíteni kívánt vagyontárgyakat, hogy minél több potenciális érdeklődő figyelmét felhívja.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Az ingatlanok értékesítése körében - egyebek mellett - előadta, a pályázati felhívásban az ingatlanok együttes irányára 75.000.000 forint volt, melyre a II. rendű alperes adott be érvényes és eredményes vételi ajánlatot 93.620.201 forint összegben. Állította, a felperes kérésére megküldte az értékbecslést, mellyel a felperes a 2015. augusztus 27-én írt levele tartalma szerint nem értett egyet, azonban ennek ellenére csak 2016. október 4-én kérte a becsérték felülvizsgálatát. Utalt arra is, hogy 2016. január 19-i fordulónappal elkészült az adós I. számú közbenső mérlege, mely szintén tartalmazta az ingatlanok értékét, azonban arra a felperes észrevételt nem tett, az abban foglaltakat elfogadta.

A pályázati felhívás 2016. október 27-én jelent meg, a pályázat benyújtásának határideje 2016. november 28. napja volt. A felperes 2016. október 4-én kezdeményezte szakértő kirendelését, melyről a felszámoló 2016. december 5-én értesült, azonban ekkor a pályázat benyújtására biztosított határidő már lejárt. 2016. december 12-én a magasabb vételi ajánlatot tartalmazó pályázatot elfogadta, figyelemmel arra is, hogy a felperes nem kérte az értékesítési eljárás felfüggesztését. A bíróság a felperes ingatlanok becsértéke felülvizsgálatára vonatkozó indítványát jogerős végzésével elutasította.

A Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított elsődleges kereseti kérelme kapcsán hangsúlyozta a megtámadási határidő anyagi jogi jellegét, de kitért arra is, hogy a felperes nem jelölte meg azt a konkrét jogszabályhelyet, amit a felszámoló megsértett. Állította, az értékesítés formájára előírt jogszabályi feltételeket betartotta a nyilvános értékesítésre tekintettel. A Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére alapított másodlagos kereseti kérelmet illetően előadta, a felszámolási eljárás során történő vagyonértékesítés során kötött szerződés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadható,

azonban abból kell kiindulni, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb vételár nem azonos a vagyontárgy piaci értékével. A megtámadás akkor lehet eredményes, ha a szerződést megtámadó személy bizonyítja, hogy a nyilvános és szabályos értékesítés mellett magasabb vételár lett volna elérhető. Az ingatlant a felszámolási eljárásban az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni, így önmagában nem jogellenes, ha egy vagyontárgy az elméleti forgalmi értékénél alacsonyabb áron kerül értékesítésre. Az I. rendű alperes felszámolója az értékesítési formák közül a nyilvános pályázati felhívást választotta, melynek során a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázóval kötötte meg a szerződést, így feltűnő értékaránytalanság miatt a szerződés nem támadható. Utalt arra is, hogy az eredeti állapot a felperes által kért módon nem állítható helyre. A Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított keresetben kizárólag a Cstv.-ben írt rendelkezések megszegésére lehet hivatkozni, míg a Kormányrendelet megsértésére nem, bár a Kormányrendelet rendelkezéseinek is megfelelt az eljárás.

Álláspontja szerint a felperes 2017 szeptemberét követő keresetmódosítása nem megengedhető, kivéve a IV. rendű alperest perbevonó kérelme. A felperes 2017. június 30-án tudomást szerzett az I. és II. rendű alperes ellenkérelméről, így 30 napon belül lett volna lehetősége a keresetét módosítani.

A II. rendű alperes ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, vitatva mind az elsődleges, mind a másodlagos kereset jogalapját. Hivatkozott a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított kereset tekintetében a jogvesztő határidőre, továbbá arra, hogy a felperes nem jelölte meg pontosan, hogy a felszámoló mely törvényben foglalt rendelkezéseknek nem tett eleget. A felperes olyan körülményeknek a feltüntetését hiányolta, amit az irányadó jogszabályok nem követelnek meg. Szükségtelen elvárásokat fogalmaz meg, a pályázati kiírás tartalma nem lehet olyan részletes, mint egy ingatlanfejlesztési, ingatlanhasznosítási, illetve üzleti terv elkészítésére szolgáló szakvélemény. A hiányolt információk kapcsán állította, azok döntő többségében nyilvánosan elérhető ismeretekre vonatkoznak, míg a pályázati kiírás minden olyan releváns információt tartalmazott, ami alapján egy komoly és felkészült érdeklődő megfelelő ajánlatot tud tenni. A pályázati kiírás tartalmazta az értékesítendő vagyonelemekről készített tenderfüzet elérési lehetőségét. A pályázati felhívásban a vagyontárgyak irányárát kell meghatározni, melyhez a felszámoló előzetes szakértői véleményt is készíttetett.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem tekintetében előadta, a felszámolási eljárás során történő értékesítésre a Cstv. speciális rendelkezései vonatkoznak. A Cstv. 49. § (1) bekezdésének felhívását követően hangsúlyozta, az értékesítés kényszer értékesítés, így a forgalomban elérhető legmagasabb ár nem azonos a szabad forgalomban elérhető legmagasabb árral. Vagyis nem forgalmi értéken, hanem értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni, ami a Cstv. szabályainak megfelelően tartott árverés vagy pályázat keretében kialakult elérhető legmagasabb árat jelenti. A szerződés megtámadása akkor lehet eredményes, ha a szerződést megtámadó személy bizonyítja, hogy a nyilvános és szabályos értékesítés mellett elért vételárnál a szerződéskötés időpontjában nyilvános és szabályos értékesítés mellett ténylegesen magasabb vételár lett volna elérhető. Adott esetben az ingatlanok a piaci ár felett lettek értékesítésre, míg a felperes által csatolt szakvélemény hiányos, téves és megalapozatlan, a valós piaci viszonyokat nem veszi figyelembe.

Az eredeti állapot helyreállítása a jogalap hiányán túl nem is teljesíthető, de utalt arra is, hogy a megtámadási jogot a jogvesztő határidőn belül lehet gyakorolni. A felperes a keresetmódosításában olyan mértékben megváltoztatta a kereset ténybeli alapját, hogy a 30 napos megtámadási határidő lejártát követően a jog gyakorlásának alapjaként nem vehető figyelembe.

A III. rendű alperes is a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, az adós felszámolási eljárásában a hitelezői választmány megalakítása a Cstv. 5/A. §-ban foglalt feltételeknek nem felel meg, így jognyilatkozatai hatálytalanok. Tévesen értelmezi továbbá a

felperes a Cstv. 49. § (5) bekezdését is, ugyanis ez alapján csak azt vitathatja, hogy a felszámoló nem tartotta be a Cstv.-nek az értékesítés formáira, illetőleg a közjegyző igénybevételére vonatkozó rendelkezéseit. A Cstv. 51. § (1) bekezdése speciális jogorvoslati lehetőséget biztosít. A pályázat 2016. október 27-én került közzétételre, így kifogással támadhatta volna meg. A felperes kifogással nem élt, így a speciális jogorvoslati lehetőség elmulasztására tekintettel azt érdemben már nem vitathatja. A pályázati felhívás az ingatlanok irányárát tartalmazta, így amennyiben azt jogszabálysértően alacsonynak tartotta, úgy ellene kifogással élhetett volna. A felperes még a pályázat közzététele előtt kezdeményezte szakértő kirendelését, melyre a Cstv. nem ad lehetőséget. Utalt arra is, hogy a Cstv. 49. § (2) bekezdése értelmében a hitelezői választmányt jogok illetik meg, azonban ezekkel nem élt, illetve szabálytalan megalakítása miatt nem is élhetett volna. A Cstv. 54. §-ra utalva hangsúlyozta, a felszámoló önálló felelősséggel végzi tevékenységét, a kötelezettségeinek megszegésével okozott kárért felel. A felszámoló önálló döntési jogkörébe tartozik a szerződések megkötése, így jogalap nélkül terjesztett elő kifogást a szerződéskötéstől való eltiltás iránt.

A feltűnő értékaránytalanság fennállását a felszámolási eljárásban az egyéb polgári jogi szerződésektől eltérően kell vizsgálni a Cstv. 49. § (1) bekezdésére figyelemmel. A vagyontárgy piaci forgalmi értékével nem azonos a forgalomban elérhető legmagasabb vételár. Az előzetes értébecslések és a perben beszerzett szakértői vélemény érték meghatározása nem jelenti egyben az értékesítés lehetőségét is az adott időpontban a megjelölt értéken, mivel az értékesítés lehetőségét a kereslet-kínálat határozza meg. A pályázati kiírásra két pályázat érkezett, azok nem közelítették meg a felperes által hivatkozott, a csatolt szakvélemény szerinti árat.

A IV. rendű alperes II. rendű alperessel egyetértve a kereset elutasítását és a perköltség megfizetésére a felperes kötelezést kérte.

Az V. és VI. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy az állam külön felhívásra fizessen meg 1.500.000 forint eljárási illetéket, továbbá az I. rendű alperesnek 300.000 forint, a II. rendű alperesnek 200.000 forint, a III. rendű alperesnek 150.000 forint és a IV. rendű alperesnek 150.000 forint perköltséget.

Döntése indokolásában a Pp. 206. § (1) bekezdésének, a Pp. 146/A. § (1) bekezdésének és a Pp. 146. § (5) bekezdésének a felhívását követően rögzítette, a felperes az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmének kézhezvételét megelőzően kérte az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazását, és a bíróság felhívására pontosította a kérelmét, perbe vonta a további alpereseket, így a felperes részéről meg nem engedett keresetváltoztatás nem történt. Megállapította továbbá a Cstv. 49. § (5) bekezdésének felhívását követően azt is, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésére 2017. január 5-én került sor, míg a felperes a jogvesztő határidőn belül, 2017. február 3-án terjesztette elő a keresetét.

Az elsődleges kereseti kérelem elbírálása körében a Cstv. 49. § (1) bekezdésének felhívását követően rögzítette, a forgalomban elérhető legmagasabb ár fogalma nem azonos az irányárral, a vagyontárgy piaci értékével, illetve a becsléssel, az a Cstv. szabályai szerint a nyilvános értékesítési formák - pályázat, vagy árverés - alkalmazásával elérhető legmagasabb árat jelenti. Az értékesítést - ha a választmány ettől eltérően nem rendelkezik - a felszámolás közzétételenek időpontjától számított 100 napon belül kell megkezdeni, míg a Cstv. 49/A. § (1) bekezdése tartalmazza a Céglözlönyben közzéteendő nyilvános pályázati felhívás tartalmára vonatkozó előírást. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti, az „értékesítés formáira vonatkozó” rendelkezés nem csak a pályázat vagy árverés, mint értékesítési forma

betartásának kötelezettségét jelenti, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvénybe foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. A pályázati kiírás a Cstv. 49/A. § (1) bekezdésében, valamint a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdésében írtaknak megfelelt, minden olyan releváns információt tartalmazott, amely alapján egy felkészült és komoly érdeklődő megfelelő ajánlatot tehetett, de tartalmazta a vagyonelemekről készített tenderfüzet elérési linkjét is. Közzétette továbbá a felszámoló az ingatlan lényegi tulajdonságait. A pályázati felhívásban a vagyontárgyak irányárát kell meghatározni, melyhez a felszámoló előzetes szakértői vélemény is készítettet.

Kifejtette, a Cstv. 49. § (5) bekezdésén alapuló megtámadás esetén - egyebek mellett - az vitatható, hogy a felszámoló nem tartotta be a Cstv.-nek az értékesítés formáira vonatkozó törvényi előírásait, míg a Cstv. 51. § (1) bekezdése tartalmazza a kifogás lehetőségét. A kifogásolt pályázat 2016. október 27-én került közzétételre, így ellene a törvényi határidőn belül élhetett volna kifogással a felperes. Ezt a speciális jogorvoslati lehetőséget elmulasztotta, a kiírás ellen kifogással nem élt, így annak tartalmát jelen perben érdemben már nem vitathatja. Amennyiben az irányarat jogszabálysértően alacsonynak tartotta, úgy kifogással támadhatta volna, melyet elmulasztott. A felperes a pályázat közzététele előtt kezdeményezte szakértő kirendelését, melyre a Cstv. nem ad lehetőséget, illetőleg kifogásában kérte a szerződés megkötésétől a felszámoló eltiltását. A szerződés megkötése azonban a felszámoló döntési jogkörébe tartozik, míg a megkötött szerződés csak peres eljárásban támadható. Erre tekintettel a felszámoló a Cstv. 49. § (5) bekezdésében írtaknak eleget tett.

A Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem vonatkozásában kifejtette, a Cstv. 49. § (5) bekezdésében foglaltak nem zárják ki a Ptk. szerződés érvénytelenségére vonatkozó szabályainak az alkalmazását, vagyis a felszámoló eljárásban történő vagyoneértékesítés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadható. A feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során is abból kell kiindulni, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb vételár nem azonos a vagyontárgy piaci értékével. A megtámadás akkor lehet eredményes, ha a megtámadó bizonyítja, hogy a nyilvános és szabályos értékesítés mellett elért vételárnál a szerződéskötés időpontjában nyilvános és szabályos értékesítés mellett lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető. A felszámolási eljárásban az ingatlant nem forgalmi értéken, hanem az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni, ezért önmagában nem jogellenes, ha egy vagyontárgy az elméleti forgalmi értéknél alacsonyabb áron kerül értékesítésre. A felszámolási vagyone értékesítésekor a Cstv. által előírt nyilvános értékesítési módok közül alkalmazott értékesítési forma útján az adott időben elérhető legmagasabb vételár tekinthető a vagyontárgy fogalmi értékének.

Az I. rendű alperes felszámolója a Cstv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott értékesítési formák közül a nyilvános pályázati felhívást választotta, melynek során a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázóval kötötte meg a szerződést, mely vételár magasabb összegű volt a felhívásban szereplő irányárnál, így feltűnő értékaránytalanság miatt a szerződés nem támadható. Ezért az elsőfokú bíróság a felperes szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványának nem adott helyt.

A felszámolási eljárásban történő értékesítések esetén az előzetes értékbecslések és a perben beszerzett szakértői vélemény érték meghatározása nem jelenti egyben az értékesítés lehetőségét is. Az értékesítés lehetőségét a kereslet-kínálat viszonya határozta meg. A közzétett pályázati felhívás alapján a becsérték nagyságával egyet nem értő érdekelt kifogás útján támadhatja ezt, és kérhető emellett az értékesítés felfüggesztése, melyre adott esetben nem került sor. A felszámoló önálló felelősséggel dönt arról, hogy a felajánlott vételár megfelelő-e.

Az elsőfokú bíróság a pereszes felperest kötelezte a pernyertes alperesek perköltségeinek a megfizetésére, mely magában foglalja az I-IV. rendű alperesek tekintetében a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megállapított és a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjakat. Ennek során figyelemmel volt az egyes alperesek által

készített beadványok számára, terjedelmére, valamint a tárgyaláson való megjelenésre.

Az ítélet ellen a felperes, valamint a II. és IV. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének történő helytadását, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az I. és II. rendű alperes között 2017. január 5-én megkötött ingatlan-adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását elsődlegesen a Cstv. 49. § (5) bekezdése, másodlagosan a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján kérte, továbbá az eljárás során kérte az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazását és a Ptk. 6:112. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását.

A keresetet elutasító döntés indokolásának az ismertetését követően előadta, adott ügyben hitelezői választmány alakult, melynek vezetője a felperes, míg a felszámolónak az értékesítés során a hitelezői választmánnyal kapcsolatban kell állnia a Cstv. 49. § (2) bekezdése alapján. Az értékesítés során először az értékesítendő vagyontárgy becsértékét kell megállapítani, mely az a forgalmi érték, amelyen eladási szándék esetén az ingatlan az értékesítés időpontjában értékesíthető lenne, feltételezve a megfelelő hirdetést, a felek jólétesültségét és körülményeit. Hangsúlyozta, a töretlen bírósági gyakorlat szerint a teljes értékesítési folyamat alapján kell megállapítani, hogy az értékesítési előírások betartásra kerültek-e. Az EBH2013.G.5. számú döntésre utalva kifejtette, az értékesítés kapcsán a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartani, melyet alátámaszt több hasonló tárgyban hozott ítéletkérdés döntés is. A Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján indítható perben a teljes értékesítési folyamat szabályossága vizsgálendő, azonban az elsőfokú bíróság az értékesítés előzményeit kirekesztette a vizsgálati körből.

E körben ismételt hivatkozott arra, hogy már 2015. augusztus 27-én kérte az ingatlanokra vonatkozó értékbecslés megküldését, és már ekkor a felszámoló tudomására hozta, hogy az 55.000.000 forint becsértéket a választmány irreálisan alacsonynak tartja, és ismert volt az I. rendű alperes számára az is, hogy a korábbi hitelbiztosítéki értékhez készített értékbecslés lényegesen magasabb értékben állapította meg az ingatlanok értékét. 2016. szeptember 28-án bejelentette a felszámolást lefolytató bíróságnak, hogy a felszámoló irreálisan alacsony áron kívánja az ingatlanokat értékesíteni és szakértő kirendelését kérte. Bár a felszámoló tudott a hitelezői választmány kérelméről, a pályázatot eredményesnek nyilvánította és a nyertes pályázóval megkötötte az adásvételi szerződést, ezért a felszámoló bíróság a kérelmet elutasította.

Sérlemelte, hogy az I. r. alperes a kérelmei ellenére 55.000.000 forint összegű becsérték és 75.000.000 forint összegű irányár mellett hirdette meg az ingatlanokat, így eljárása nem felelt meg a bírói gyakorlat azon elvárásának, mely szerint az értéket úgy kell meghatározni, hogy az átlátható és követhető legyen az érdekelt hitelezők számára. A felszámoló a hitelezői választmányt kirekesztette az értékesítési folyamatból, mellyel megsértette a Cstv. 49. § előírásait, de megsértette a lehető legmagasabb áron történő értékesítési kötelezettségét is. A felszámolónak úgy kell megjelölnie az értékesítésre kínált vagyontárgyakat, hogy minél több potenciális érdeklődő figyelmét felhívja, azonban a felhívás nem tartalmazta az értékesítésre szánt ingatlanok jellegadó, lényegi tulajdonságait, melynek ismerete befolyásolja a keresetet, de nélkülözötte a figyelemfelhívást is. Téves ezért a törvényszéknek az a megállapítása, mely szerint a pályázat megfelel a vonatkozó jogszabályi elvárásoknak, ugyanis a felhívás az ingatlan tulajdoni lapjaiban foglalt adatokon túl semmilyen egyéb információt nem tartalmazott, de a tenderfüzet sem tartalmaz további információt. Ezáltal a felszámoló az értékesítésre vonatkozó előírásokat megszegte, míg az elsőfokú bíróság megsértette az indokolásra vonatkozó kötelezettségét. Kérte a tényállás akként történő kiegészítését, hogy az I. rendű alperes megsértette a Cstv. vagyontárgyak értékesítésére vonatkozó előírásait

akkor, amikor a hitelezői választmány jelzése ellenére a tényleges forgalmi érték 1/3 részében állapította meg a becsértéket, illetve az irányarat.

Úgy vélte, téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, mely szerint a pályázati kiírás elleni kifogás hiányában a perben érdemben már nem vitatható annak tartalma, de téves az is, mely szerint jelen kifogás hiányában a becsérték sem vizsgálható. Állította, a perben a teljes értékesítési folyamat vizsgálható. Kétségtelen, kifogás esetén a bíróság felfüggeszthette volna az értékesítést, azonban úgy vélte, mivel a pályázat közzététele előtt kérelmezte a szakértő kirendelését, ezért további kifogást nem nyújtott be, bízva abban, hogy a felszámoló mellőzi az értékesítést. Álláspontja szerint a felszámoló rosszhiszeműen gyorsította fel az értékesítést, figyelmen kívül hagyta a választmány kifogásait.

Az ítélet indokolása szerint a jogszabály nem ad lehetőséget a pályázat közzététele előtt szakértő kirendelésére, azonban a felszámolás tárgyában eljáró bíróság a kérelmet befogadta, és pusztán azért utasította el, mert időközben az ingatlan értékesítése megtörtént. Megalapozatlan az a megállapítás is, mely szerint a felszámolót nem lehet eltiltani a szerződéskötéstől, ugyanis bírósági döntések szerint a szerződés megkötéséig a bíróság dönthet a kifogás tárgyában. Érthetetlennek tartotta azt a megállapítást is, mely szerint a szerződés csak perben támadható, azonban ennek keretében az elsőfokú bíróság kizárta az érdemi vizsgálatot, míg a felszámoló jogszerű magatartását nem alapozza meg a felperes esetleges hibája.

A másodlagos felperesi kereseti kérelmet érintően előadta, álláspontját szakértői véleménnyel igazolta, de ezen túlmenően további szakértői vélemény beszerzését is indítványozta, amit az elsőfokú bíróság mellőzött, azonban ennek okáról számot nem adott, így indokolási kötelezettségének e körben sem tett eleget. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felszámoló felelőssége annak eldöntése, hogy a felajánlott vételárat megfelelőnek tartja-e, azonban ez ellentétes a jogintézmény lényegével.

Hangsúlyozta, az e tárgyban hozott döntések értelmében a felszámolási eljárás során megkötött adásvételi szerződés megtámadható feltűnő aránytalanságra hivatkozással is. Adott ügyben a becsérték és az irányár reális összegben történő meghatározása esetén a felszámoló jelentősen magasabb értéken tudta volna a per tárgyát képező ingatlanokat értékesíteni, míg a licitálók az ajánlatukat a meghirdetett ajánlati árhoz igazítják. Az adott esetben az irreálisan alacsony értékhez képest ajánlott többet a vevő, és az ingatlanok értéke jóval magasabb a megállapított becsértéknél. Az elsőfokú bíróság azonban álláspontja miatt a vételár indokoltságát nem vizsgálta. Az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértést követett el, nem tártá fel a tényállást, az ítélet ezért érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

Utalt arra, hogy az elsőfokú eljárás során illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült.

A II. és IV. rendű alperesek kizárólag az ítélet perköltséget megállapító rendelkezése ellen terjesztettek elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és mint egyetemleges jogosultak javára 3.000.000 forint + áfa összegű perköltség megfizetésére a felperes kötelezését. Kérték továbbá mint egyetemleges jogosultak javára a másodfokú eljárással felmerült bruttó 219.710 forint ügyvédi költség megfizetésére a felperes kötelezését.

A jogorvoslati kérelmük indokolásában, a döntés ismertetése körében előadták, hogy a bíróság a II. rendű alperes vonatkozásában 200.000 forint, míg a IV. rendű alperes tekintetében 150.000 forint összegű perköltség megfizetésére kötelezte a felperest, alkalmazva az ügyvédi munkadíj tekintetében a mérséklés lehetőségét az IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak szerint.

Úgy vélték, a perköltség alaptalanul és indokolatlanul alacsonyabb összegben lett megállapítva, ugyanis a 93.620.201 forint összegű pertárgyérték alapulvételével alperesenként 3.008.606 forint + áfa, azaz bruttó 3.820.930 forint összegű ügyvédi munkadíj lenne megállapítható. Ehhez képest lényegesen alacsonyabb összegű díjazást állapított meg az elsőfokú bíróság és a mérséklés okaként a

beadványok számára, terjedelmére, a tárgyaláson való megjelenésre hivatkozott. Megjegyezték, hogy a II. rendű alperes vonatkozásában megállapított perköltség a rendelet szerinti díjnak az 5,23%-a, míg a IV. rendű alperes vonatkozásában a 3,92%-a.

Előadták, a jogi képviselő a több mint másfél évig tartó elsőfokú eljárásban mindkét alperes vonatkozásában részletes írásbeli ellenkérelmet, ténybeli és jogi indokolással ellátott írásos előkészítő iratot terjesztett elő, több mint 30 gépelt oldalt meghaladó terjedelemben. A perben releváns ténybeli és jogi kérdésre részletes okfejtést terjesztett elő, az irányadó ítélkezési gyakorlatra is hivatkozó védekezést fogalmazott meg. Ezen túlmenően 8 tárgyaláson részt vett, minden alkalommal Pécsről utazott Budapestre, ami tárgyalásonként 480 km utazást és legalább 6 óras utazási időt jelentett, vagyis legalább 48 órát töltött utazással. Ehhez hozzáadódik a tárgyalásokon való részvétel, a beadványok megfogalmazása, a tárgyalásokra való felkészülés, a felek beadványainak tanulmányozása, a jogirodalom és az ítélkezési gyakorlat áttekintése, illetve a felekkel való rendszeres személyes egyeztetés. Szükségessé vált továbbá a kapcsolódó terjedelmes jogszabályi környezet és ítélkezési gyakorlat tanulmányozása, ami speciális jogterület, ezáltal a perbeli jogvita nem tekinthető egyszerű jogi megítélésűnek. A megítélt perköltség nem áll arányban a kifejtett ügyvédi tevékenységgel, az arányban álló az együttes tevékenységért legalább 3.000.000 forint + áfa díj. Úgy vélték, nagyobb súllyal szükséges figyelembe venni a tényleges kifejtett ügyvédi tevékenység mértékét, az ügy bonyolult ténybeli és jogi megítélését, valamint a pertárgy értékét, ami az eljáró ügyvéd részére nagyobb felelősséget jelent.

A II. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet kereset elutasító részének a helybenhagyását és a felperes másodfokú eljárási költségekben való marasztalását kérték azzal, hogy a fellebbezésük alapján kizárólag a perköltséget megállapító rendelkezés tekintetében kérik az ítélet fellebbezett rendelkezésének a megváltoztatását.

Az elsőfokú eljárás során is előadottakat megismételve állították, a felperes nem jelölte meg pontosan, hogy a felszámoló az ingatlanok értékesítése során mely konkrét törvényi rendelkezésnek nem tett eleget, míg a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított megtámadási keresetben nem elegendő általánosságban a felszámoló törvénysértésére hivatkozni. A felperes a pályázati hirdetményben pusztán olyan körülményeknek a szerepeltetését hiányolta, amelyek feltüntetését a jogszabályok nem követelik meg. A felperes által megjelöltek irreális és életszerűtlen elvárásokat tartalmaznak, a pályázati kiírás nem keverhető össze egy részletes ingatlanforgalmi értékbecsléssel, illetőleg annak tartalmával. A pályázati kiírásnak az értékesítendő vagyontárgyak lényeges jellemzőit kell tartalmaznia.

A kormányrendelet előírásainak a megsértésére történő hivatkozás körében megjegyezték, a jogszabály a megtámadási jogot kizárólag a Cstv.-ben foglalt szabályok megsértése vonatkozásában biztosítja. A Cstv. 49/A. § (1) bekezdésében foglaltak megsértése kapcsán állították, a felhozottak téves felfogáson alapulnak, ugyanis a bírói gyakorlat az értékesítésre szánt ingatlan jellegadó tulajdonságainak a feltüntetését kívánja meg, melynek a kiírás, illetőleg a tenderfüzet megfelel. A hitelezői választmány kirekesztésére korábban a felperes nem hivatkozott, de a hivatkozás érdemben sem alapos, mivel a jogszabály szerinti közreműködési kötelezettsége nem áll fenn, és a választmány sem írt elő kötelezettséget a felszámoló számára. A hitelezői választmány magát rekesztette ki az értékesítési folyamatból azzal, hogy nem élt a Cstv. 49. § (2) bekezdésében foglalt jogosultságokkal.

A felperes kifogásolási jogát illetően a BDT2015. 3304. számú döntésére hivatkoztak, mely szerint az eljárási jogokat rendeltetésszerűen, jóhiszeműen kell gyakorolni. Vagyis, ha a felperes a becsértéket, az irányarat kifogás útján nem vitatta, a felszámoló eljárását elfogadta, úgy nem felel meg a jóhiszemű joggyakorlás követelményének, ha azt a peres eljárásban teszi.

A másodlagos kereseti kérelemre előadott fellebbezési hivatkozást szintén alaptalannak ítélték. A Cstv. 49. § (1) bekezdése alapján a felszámolónak az adós vagyontárgyait a forgalomban elérhető

legmagasabb áron kell értékesíteni, azonban nem lehet eltekinteni attól, hogy a felszámolói értékesítés kényszer értékesítés, így a forgalomban elérhető legmagasabb ár nem azonos a szabad forgalomban elérhető legmagasabb árral. Az e tárgyban hozott bírósági döntésekre hivatkozást érintően hangsúlyozták, a felszámolási eljárásban a vagyont az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni. A forgalomban elérhető legmagasabb ár pedig a csődtörvény szabályainak megfelelően tartott árverés vagy pályázat keretében kialakult legmagasabb ár. A szerződés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadható, azonban a forgalomban elérhető legmagasabb vételár nem azonos a vagyontárgy piaci értékével. A megtámadás akkor lehet eredményes, ha a támadó bizonyítja, hogy a nyilvános és szabályos értékesítés mellett elért vételárnál a szerződéskötés időpontjában nyilvános és szabályos értékesítés mellett lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető. A felperes ezt nem bizonyította, de nem is állította. Adott esetben azonban feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, mivel az ingatlanok a piaci ár felett kerültek értékesítésre. Az volt az álláspontjuk, hogy a felperes által csatolt szakvélemény nem elégíti ki a független és szakszerű ingatlanforgalmi értékbecsléssel szemben támasztott követelményeket.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását érintően hangsúlyozták, az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelem nem teljesíthető, míg a III. rendű alperes javára a perbeli ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó kereseti kérelem előterjesztésére a felperes nem jogosult. Álláspontjuk szerint nem állnak fenn a Ptk. 6:112. §-ában rögzített feltételek, de nem teljesültek az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglalt követelmények sem. Az I. rendű alperes a vételárat a jelzálogjog jogosultja részére már megfizette, így az I. rendű alperes nem rendelkezik a vételárnak a kifizetett részével. Az eredeti állapot helyreállítására azért sem kerülhet sor, mert a szerződés megkötését követően a III. rendű alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre, így szükséges a törlése, azonban a törlési kereset előterjesztésére a felperes nem jogosult az Inyvt. 62. §-a alapján.

A felperesi fellebbezés nem alapos, míg a II. és IV. r. alperesek fellebbezése részben, az alábbiak szerint alapos.

Egyetértett az ítéletábra az elsőfokú bíróság releváns tényállásból levont, a kereset elutasítását eredményező jogkövetkeztetésével, a felperes fellebbezésében felhozottak nem adnak alapot az elsőfokú ítélet megváltoztatására, de annak hatályon kívül helyezésére sem.

Felperes a 2017. február 3-án előterjesztett keresetében elsődlegesen a Cstv. 49. § (5) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére alapítottn támadta az I. r. és a II. r. alperesek által 2017. január 5-én megkötött adásvételi szerződést. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. r. alperest képviselő felszámoló a vagyontárgy értékesítése során a Cstv-ben foglalt, az értékesítés formáira vonatkozó rendelkezéseknek nem tett eleget, míg másodlagos kérelmében állította, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség.

A Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított elsődleges kereseti kérelme alapjául a felperes helytállóan hivatkozott a 5/2013. számú gazdasági elvi határozatra. E határozat - azontúl, hogy rögzíti, a Cstv. 49. § (5) bekezdése a Ptk.-ban meghatározott megtámadási lehetőségeken felül biztosít megtámadási jogot az érdekelt fél részére -, kimondja azt is, hogy az „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés” kifejezés nem csak 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, illetve részletszabályát be kell tartania.

E részletszabályokat pedig a Cstv. szabályaival összhangban, illetve azokat részletezve, tartalommal kitöltve a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) tartalmazza, így - mint arra a felperes is alappal hivatkozott - az értékesítésnek ezeknek az előírásoknak is meg kell

felelniük.

Ezt az álláspontot képviselte a Fővárosi Ítéltábla a 15.Gf.40.464/2015/9. számú ítéletében is, leszögezve, hogy a Cstv. rendelkezései általános, keretszabály jellegűek a pályázati értékesítés formáinak szabályozása körében - az e körben előírást tartalmazó Cstv. 49/A. § (1) bekezdése nem ad kimerítő szabályozást -, míg a Kormányrendelet az, ami a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak értékesítésére vonatkozó részletes szabályokat meghatározza. Ezáltal a vagyont értékesítő felszámoló a Cstv. általános rendelkezései mellett az alapvető törvényi előírások tartalmát kitöltő részletszabályokat is köteles betartani.

Mindezek ellenére azonban nem értett egyet az ítéltábla a felperesnek azzal az álláspontjával, mely szerint az I. r. alperes megsértette az értékesítés szabályait, mivel a pályázati kiírás nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak, az értékesítés nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron történt, illetve nem volt alkalmas a pályázat a potenciális érdeklődők figyelmének a felhívására az ingatlan jellegadó tulajdonságainak a feltüntetése hiányában.

A hivatkozott, és a jelen eljárásban alkalmazandó Kormányrendelet 2. § (3) bekezdése értelmében a pályázati felhívásban - az értékesítésre kerülő vagyon megjelölésekor - ingatlan esetén fel kell sorolni az ingatlan-nyilvántartási adatok közül a tulajdoni lap I. részében feltüntetett adatokat, és utalni kell arra, hogy a tulajdoni lap III. részében milyen jogok vannak bejegyezve, milyen tények vannak feljegyezve. Tájékoztatást kell adni az ingatlanra jellemző egyéb sajátosságokról is (így különösen: ipari célú ingatlan, üzlethelyiség).

Az adott ügyben közzétett „Pályázati Hirdetmény” tartalmazza a Cstv. 49/A. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően, annak tartalmát kitöltve a Kormányrendelet 2. § (3) bekezdésében rögzítetteket, vagyis az értékesítésre kerülő vagyon megjelölését. Rögzíti - egyebek mellett - az eladásra kínált ingatlanok helyrajzi számának a feltüntetése mellett azok elhelyezkedését (Paks, Kövedi úton található ipari park), illetve a 4710/41/A/2. hrsz.-ú ingatlan tekintetében azt, hogy az eladásra kínált épület fő rendeltetés szerinti jellege: műhely és iroda, míg a további ingatlanok esetében a kivett ipartelep megjelölést is feltünteteti, de a közművesítettség foka tekintetében is tartalmaz tájékoztatást. A fenti adatok alapján - figyelemmel arra is, hogy az ingatlanok ipari parkban találhatóak, illetve a pályázati hirdetményben az épület jellege is feltüntetésre került - a Paks területén ingatlant vásárolni szándékozók, vagyis a potenciális érdeklődők figyelmének felhívására az ítéltábla álláspontja szerint a pályázati felhívás alkalmas volt. Alap nélkül hivatkozott a felperes arra, hogy az autópályáról való megközelíthetőségre, illetve az atomerőműtől való távolságra vonatkozó adat, továbbá térkép, alaprajz, rendezési terv hiánya érdeklődést, keresletet befolyásoló körülmény, mivel ez az információ minden ingatlant vásárolni szándékozó számára is nyilvánosan elérhető volt.

Kiemeli az ítéltábla, hogy a felperes sem jelölt meg a fellebbezésében olyan, a hivatkozott Kormányrendeletben megfogalmazott elvárást, melyeknek a felszámoló nem tett eleget, míg általánosságban a konkrét információ közlésének hiányára való hivatkozás nem tekinthető olyan, érdeklődést befolyásoló körülménynek, amely a pályázók számát növelhette volna. Mint arra az alperesek is hivatkoztak, a felszámoló biztosította az ingatlanok megtekintését, vagyis a közzétett, illetve a nyilvánosan beszerezhető adatok alapján a telek szomszédain kívül másoknak is lehetőségük volt az ingatlan megtekintésére, illetve további információk beszerzésére. Erre tekintettel nem osztotta a másodfokú bíróság a felperesnek azt az állítását, mely szerint a pályázati felhívás nem volt „figyelembe felhívó, figyelemfelkeltő” azáltal, hogy nem kellő részletességgel jelölte meg az értékesítésre kínált ingatlanok jellemzőit.

Az elsődleges kereseti kérelem körében tévesen hivatkozott továbbá felperes arra is, hogy a törvényszék nem a gazdasági elvi határozatban foglaltak szerint járt el, amikor nem vizsgálta a teljes értékesítési folyamatot. Azontúl ugyanis, hogy a döntés ilyen elvárást nem fogalmaz meg, a bíróságnak a törvényben, illetve a Kormányrendeletben írtak, a vagyontárgy értékesítésére vonatkozó szabályok teljesülését kell vizsgálnia. E körben pedig helytállóan utalt a törvényszék arra, hogy a hirdetmény tartalmával (így az irányárral kapcsolatosan is) a hitelezőknek speciális jogorvoslati lehetőségük áll fenn, míg azt nem bizonyította, hogy az értékesítési szabályok megsértésére figyelemmel az ingatlanok nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron kerültek értékesítésre.

Nem bír relevanciával felperesnek az a fellebbezési érvelése sem, mely szerint az I. r. alperes felszámolója „kirekesztette” a hitelezői választmányt az értékesítési folyamatból. Ennek vizsgálata adott eljárás tárgyát nem képezheti, a Cstv. 49. § (2) bekezdése értelmében a megjelölt jogok a választmány ilyen „előírása” esetén gyakorolhatóak, melyek megsértése jelen eljárásban nem sérelmezhető. Rámutat a másodfokú bíróság, 2017. október 20. napjától a Kormányrendelet időközbeni módosítása alapján a 2. § (2) bekezdése értelmében a hitelezői választmánnyal szemben előírt kötelezettség megszegése is alapul szolgál az értékesítési szabályok megsértése megállapításának, azonban adott ügyben e rendelkezések még nem alkalmazhatóak.

Az elsődleges kereseti kérelem megalapozatlansága miatt a másodlagos kereseti kérelem alaposságát is helytállóan tette vizsgálat tárgyává az elsőfokú bíróság.

Alappal hivatkozott felperes, illetve a törvényszék arra, hogy adóst képviselő felszámoló által a felszámolási eljárás során kötött adásvételi szerződés a Cstv. által biztosított speciális megtámadási lehetőségen túl a Ptk. szabályai szerint is támadható. E szerint, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában (2017. január 5.) feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. (Ptk. 6:98 § (1) bek.)

Az adott ügyben a pályázati kiírás a három ingatlan irányárát összesen 75.000.000 forint összegben határozta meg, kitérve arra is, hogy az ingatlanok kizárólag együttesen értékesíthetők. A felhívásra két ajánlat érkezett, melyek közül a felszámoló a magasabb, 93.620.201 forint vételárat ajánló II. r. alperessel kötötte meg az adásvételi szerződést.

A felperes keresetében lényegében arra hivatkozással támadta a szerződést feltűnő értékaránytalanság címén, hogy az ingatlanok alacsony irányáron (áron alul) kerültek meghirdetésre, míg a reális, magasabb irányár esetén magasabb áron lettek volna azok értékesíthetők. Álláspontjának alátámasztásaként az általa csatolt, 2016. május 31-én a Paksi Polgármesteri Hivatal megbízása alapján készített szakvélemény megállapítására utalt, mely szerint az értékesítésre kínált ingatlanok forgalmi értéke 179.000.000 forint, de hivatkozott a szakértő által 2013. augusztus 2-án készített értékbecslésre is, mely szerint ekkor 144.500.000 forint volt az ingatlanok forgalmi értéke.

Az elsőfokú bíróság döntése indokolásában - helyesen - rögzítette, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb vételár nem azonos a vagyontárgy piaci értékével, így lényegében ebből kiindulva vizsgálta a felhívott megtámadási ok fennállását. Egyetértett a másodfokú bíróság a törvényszék e körben tett megállapításával, mely szerint az irányadó bírói gyakorlat [2008.1873., 2008.1809.] értelmében a felszámolási vagyon értékesítésekor a Cstv. által előírt nyilvános értékesítési módok közül alkalmazott értékesítési forma útján az adott időben elérhető legmagasabb vételár tekinthető a vagyontárgy forgalmi értékének. Helyesen mutatott rá arra is, hogy az e címen előterjesztett megtámadás akkor lehet eredményes, ha a szerződést megtámadó bizonyítja, hogy a nyilvános és

szabályos értékesítés mellett elért vételárnál a szerződéskötés időpontjában nyilvános és szabályos értékesítés mellett lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető, például a nyilvános értékesítés másik formájának alkalmazásával [BDT2008. 1809., 2011.2563.]. Osztotta az ítélőtábla azt a megállapítását is, mely szerint önmagában nem jogellenes az a felszámolói magatartás, hogy egy vagyontárgy az „elméleti forgalmi értéknél” alacsonyabb áron kerül értékesítésre [BDT2006. 1479.].

Egyetértett az ítélőtábla a törvényszéknek azzal a megállapításával is, mely szerint az értékesítés lehetőségét a kereslet-kínálat viszonyai határozzák meg, míg a becsérték adott eljárásban nem sérelmezhető. Mint arra a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.VII.30.148/2010/7. számú döntésében rámutatott, a becsérték nagyságával egyet nem értő érdekelt a Cstv. 51. § (1) bekezdése értelmében kifogást terjeszthet elő a felszámolási eljárásban, s a felszámolási eljárást lefolytató bíróság az értékesítést felfüggesztheti a becsérték megállapításáig.

A felperes a hitelezői választmány elnökeként 2016. szeptember 28-án a Cstv. 49. § (2) bekezdése alapján biztosított jogkörében eljárva, a becsérték felülvizsgálatára a bíróságtól szakértő kirendelését kezdeményezte, azonban a kérelem tárgyában való döntés meghozatalát megelőzően megtörtént a pályázati kiírás, a pályázat eredményessé nyilvánítása, illetve az adásvételi szerződés megkötése. A pályázati kiírás tartalma miatt azonban kifogás előterjesztésére nem került sor, vagyis az erre biztosított eljárásban felperes nem sérelmezte a becsérték összegét.

Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a hivatkozott Kormányrendelet időközbeni módosítása is - bár adott ügyben a rendelkezései még nem alkalmazhatóak - lényegében a fenti álláspontot tükrözi, melynek 4. § (2) bekezdése kimondja, hogy az értékesítési hirdetményben közzétett minimálár - az e §-ban meghatározott kivételekkel - nem lehet alacsonyabb a becsértéknél. A becsérték az aktuálisan megállapított likvidációs érték, figyelembe véve azt is, hogy a vagyontárgy a piaci folyamatok figyelembevételével rövid időszakon belül legyen értékesíthető.

A becsérték alacsony összegére történő felperesi hivatkozást illetően hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy a 2013. augusztus 2-án készített szakvélemény idején az adós nem állt felszámolás alatt, míg a felszámolási ideje alatt, 2016. évben készített szakvélemény célja az ingatlan forgalmi (piaci) értékének a megállapítása volt befektető bevonásához. Így a szakértő az ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról foglalt állást. Mivel pedig a felszámolási eljárás során történő értékesítés ún. kényszer értékesítés, a vagyontárgy piaci értékével a forgalomban elérhető legmagasabb ár nem azonosítható, a befektető bevonása érdekében készített véleményben foglaltak e körben nem irányadók. Rámutat továbbá arra is az ítélőtábla, a felszámolási eljárás során előterjesztett egyezségi javaslat is 89.000.000 forint értékben szerepelteti a szerződés tárgyát képező ingatlanokat, de a közbenső mérlegben is alacsonyabb összegben lettek meghatározva a perbeli ingatlanok értékei.

Figyelemmel arra, hogy a felszámoló a magasabb ajánlatot tevő pályázóval kötötte meg az adásvételi szerződést, mely meghaladta az irányarat is, így a szerződés feltűnő értékaránytalansága nem állapítható meg. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal a törvényszéki állásponttal is, mely szerint adott eljárásban szakértő kirendelése nem indokolt, mivel adott tényállás mellett a szakértő csupán a forgalmi értéket, és nem az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb vételárat tudta volna meghatározni.

A II. r. és IV. r. alperesek fellebbezése azonban alábbiak szerint részben alapos.

Az alperesek fellebbezésükben sérelmezték a részükre megítélt ügyvédi költség indokolatlan alacsony összegben történő megállapítását, túlzott mértékű mérséklését.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél költségeinek a megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója. A perköltség fogalmát a Pp. 75. § határozza meg, melynek (2) bekezdése értelmében a perköltséghez hozzá kell számítani - többek között - a felet képviselő ügyvéd készkiadásait és munkadíját is.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet tartalmaz rendelkezéseket. E rendelet 3. § (1) bekezdése alapján abban az esetben, ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselő ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével állapítja meg.

A rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében polgári perben a munkadíj összege a 10 millió forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább 10 000 forint, míg a b) pont értelmében a 10 millió forint feletti, de 100 000 forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a) pontban meghatározott munkadíj és a 10 millió forint feletti összeg 3%-a, de legalább 100 000 forint. A (6) bekezdés szerint a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság a munkadíj eltérő összegben történő megállapítását indokolni köteles.

Az adott ügy pertárgyának az értéke 93.620.201 forint, így mint arra az alperesek is hivatkoztak fellebbezésükben, az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjaira figyelemmel a megállapítható ügyvédi díj összege 3.008.606 forint. A törvényszék azonban alkalmazta az ügyvédi munkadíj mérséklésének a lehetőségét, és a II. r. alperes részére 200.000 forintban, míg a IV. r. javára 150.000 forintban határozta meg az ügyvédi munkadíjat.

Alappal hivatkoztak alperesek a fellebbezésükben arra, hogy a megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban sem a pertárgy értékével, sem a kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Osztotta az ítéletábra azt az fellebbezői álláspontot is, mely szerint a jelentős összegű pertárgyértékhez nagyobb felelősség társul, de az elsőfokú eljárás során kifejtett tevékenység is indokolja az ügyvédi munkadíj magasabb összegben történő megállapítását.

Nem értett egyet azonban az ítéletábra a megállapítani kért összeg nagyságával. Kétségtelen, hogy az elsőfokú eljárás során - elsősorban a II. r. alperes, majd 2018. március 19. napjától a IV. r. alperes képviselőjében is - a jogi képviselő több (8) tárgyaláson vett részt, illetve több (6) beadványt szerkesztett. A felperes több kereseti kérelme nagyobb joganyag áttekintését, illetve felkészülést tett indokolttá, azonban az alperesek jogi álláspontja végig következetes volt. Alperesek a felperes perbeli legitimációjának hiányára, a kereset elkészítésére, a konkrét Cstv.-beli jogszabálysértés megjelölésének, illetve a szerződés feltűnő értékaránytalanságának hiányára hivatkoztak.

Kétségtelen, a fellebbező alperesek a pertárgy érték alapulvételével kiszámítható perköltség összegét lényegében a felére csökkentették azáltal, hogy a rendelet alapján alperesenként megállapítható összeg helyett a II. r. és a IV. r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára kérték a megállapítható 3 millió forint + áfa megfizetését. Az ítéletábra álláspontja szerint azonban az így megállapítani kért munkadíj összege nem áll összhangban a kifejtett tevékenységgel, ugyanis bár két alperes képviselőjében járt el a jogi képviselő, azonban ez annak a következménye, hogy a perbeli ingatlanokat időközben a IV. r. alperesre ruházta át a II. r. alperes. Ebből következően az,

hogy a jogi képviselő két alperest képviselt, nem jelentette a jogi képviselettel felmerülő munka mennyiségi és minőségi változását.

Az ügyvédi munkadíj megállapításánál a bíróság a fellebbezésben előadottak alapján figyelemmel volt a tárgyalások, illetve az előterjesztett beadványok számára, azok tartalmára, a megkívánt speciális jogi ismeretre, de értékelte azt is, hogy a két alperes képviselete azonos tartalmú képviselet ellátását jelentette, továbbá azt, hogy az eljárás tartama alatt lényegében a kereset tárgyában, az érvénytelenség jogkövetkezménye alkalmazásának kérésén, illetve a további alperesek perbevonásán túl változás nem történt.

A fentiek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy a felperest a II. r. és IV. r. alperesek javára együttesen 1.500.000 forint + áfa elsőfokú eljárással felmerült ügyvédi költség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte. Az ítéletábra a további alperesek tekintetében is a perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte a felperest.

A felperesi fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes a másodfokú eljárással felmerült perköltség megfizetésére köteles. Ennek során megfizetni tartozik az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése alapján megállapított, azonban az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint másodfokú eljárási illetéket.

Megfizetni tartozik továbbá a I. r. és III. r. alperesek másodfokú eljárással felmerült ügyvédi költségét, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel az I. r. alperes tekintetében 100.000 forint összegben, míg a III. r. alperes tekintetében 75.000 forint összegben állapította meg.

Mivel a II. r. és IV. r. alperesek fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a felperes megfizetni tartozik ezen alperesek másodfokú eljárással e körben felmerült költségeit is, mely az IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § alapján megállapított, az alperesek jogi képviseletével felmerült, és az alpereseket együttesen megillető 150.000 forint + áfa összegű ügyvédi költségből, valamint a lerótt illeték 50%-ából, vagyis 138.400 forintból tevődik össze.

Budapest, 2019. június 19.

Dr. Hunyady Mariann s.k.. Czifra
Veronika s.k.. Horváth Andrea s.k.
a tanács elnöke

előadó bíró

bíró