

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Horváth Antal ügyvéd (**felszámoló jogi képviselőjének címe**) által képviselt **felszámoló neve (felszámoló címe)** által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által a Dr. Szabó Róbert Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Szabó Róbert ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű alperes és II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes, valamint a Vajas és Németh Ügyvédi Iroda (**III. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Németh Attila László ügyvéd) által képviselt **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. április 21. napján kelt 14.G. 40.121/2007/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán a 2008. október 2. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a III. rendű alperesnek 100.000 Ft (egyszázezer forint) másodfokú eljárási költséget 15 napon belül, valamint az állam javára - külön felhívásra - 900.000 Ft (kilencszázezer forint) másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes a 2006. október 24-én érkezett keresetében a ... ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatt felvett „kivett irodaház, garázs és udvar” megnevezésű ingatlan - mely természetben ... szám alatt található - átruházására irányuló, 2005. október 4. napján, a III.r. alperessel kötött adásvételi szerződés

érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontja alapján. A perindítás tényét a bíróság bejegyezni rendelte az ingatlanra.

Az alperesek érdemi ellenkérelmet terjesztettek elő arra hivatkozva, hogy a felperes a perindításra nyitva álló határidőn túl terjesztette elő keresetét. A keresetet érdemben is kérték elutasítani.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.414/2007/4 sz. hatályon kívül helyező végzése alapján megismételt eljárásban bizonyítást folytatott le, tanúkat hallgatott meg az elévülési kifogás tárgyában. Ennek eredményeként megállapította, hogy a felperes 2006. áprilisában tudomást szerzett arról, hogy a megtámadott szerződés létrejött, megismerte a szerződés tartalmát és az ezzel kapcsolatos iratok átadásra kerültek a részére. Megállapította, hogy a III.r. alperes 2006. május 25. napján keltezett hitelezői igénybejelentését a felszámoló 2006. június 6. napján kézhez vette. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kifejtette, hogy a Cstv. 40.§ (1) bekezdésében meghatározott 90 napos keresetindítási határidőt a tudomásszerzéstől kell számítani, amely jelen esetben a megtámadni *kívánt szerződésről való tudomásszerzést jelenti*. A felszámoló ezen időponttól számított határidőt elmulasztotta. Nem merült fel olyan körülmény, amely a megtámadási határidő vonatkozásában az elévülés nyugvásának alkalmazására alapot adott volna.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett és elsődlegesen az elsőfokú határozat megváltoztatásával keresetének történő helytadást kért, másodlagosan az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára kérte utasítani.

Előadta, hogy a megalapozott megtámadás lehetősége pusztán az adásvételi szerződés tartalmából egyértelműen nem volt megállapítható. Életszerűtlen a szerződés átadásának időpontját a tudomásszerzés időpontjának tekinteni. Álláspontja szerint az elévülés az adatok beszerzéséig nyugodott. Kifejtette, hogy a nagy mennyiségű iratanyag átvétele június közepére fejeződött be. Ezen túlmenően elképzelhető volt, hogy több megtámadási jogcím is megalapozott lehet, ezért az ingatlan forgalmi értékéről is meg akart győződni. Előadta, hogy csak 2006. augusztusában értesült arról, hogy mikor került benyújtásra az eredeti felszámolási kérelem.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság bizonyítási indítványa elutasításának okát nem indokolta.

A II.r. alperes személyesen az elsőfokú határozat helybenhagyását kérte.

A fellebbezési ellenkérelmében a III.r. alperes is az elsőfokú határozat helybenhagyását kérte. Kifejtette, a felperes tévesen állítja, hogy a tudomásulvétel időpontja az az időpont, amikor az összes megtámadási okot megfelelően mérlegelve képessé válik annak eldöntésére, hogy a jogszabály által felsorolt megtámadási okok közül melyik alapján képes a legeredményesebb megtámadásra. Jelen perben a megtámadás megnyílásának időpontja az, amikor a

felperes tudomást szerzett arról, hogy a szerződést a felek a felszámolási kérelem bíróságra történő benyújtását megelőző 90 napon belül kötötték és a szerződéssel megvalósult egy hitelező előnyben részesítése. Ingatlan értébecslés beszerzése ilyen esetben nem eredményezheti az elévülés nyugvását.

Iratellenesnek tartotta a felperes azon állítását is, hogy nem rendelkezett kellő ismerettel a szerződésekről, hiszen a tanúvallomásokból megállapítható, hogy a felszámoló többször kért és kapott az ingatlan- és gépjármű értékesítésekről tájékoztatást.

Előadta, hogy a felperes a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti megtámadási okról tudomást szerezve 90 napon belül nem kísérelte meg az igényérvényesítést, ezért igénye nem érvényesíthető.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapítja meg:

A felperes mint eladó, a III. rendű alperes mint vevő és a **zálogjogosult neve** mint zálogjogosult 2005. október 4. napján adásvételi szerződést kötött, melyben a felperes eladta a kizárólagos tulajdonát képező ... ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatt felvett „kivett irodaház, garázs és udvar” megnevezésű ingatlant, mely természetben szám alatt fekszik. A felek az ingatlan vételárát 140.750.000 Ft-ban jelölték meg, rögzítették, hogy az ingatlant az **Bank** jelzálogjogán kívül a **zálogjogosult neve** javára bejegyzett 72 M Ft kölcsön és járuléka erejéig fennálló jelzálogjog is terheli. Rögzítésre került az is, hogy a **zálogjogosult neve** törzstőkéjének 99%-os tulajdonosa az adásvételi szerződés vevője, azaz a III.r. alperes, ezért a **zálogjogosult neve** által nyújtott kölcsönt és járulékait a vételárba beszámították. Ennek alapján a III. rendű alperes 68.750.000 Ft vételárhátralékot tartozott fizetni az ingatlanért a felperes részére.

A felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem 2005. december 28. napján érkezett a bírósághoz, a felszámolás kezdő időpontja 2006. március 4. volt, a felszámolási eljárás megindításának közzétételére 2006. április 27-én került sor.

A hitelezői választmány ülésén - 2006. július 24-én - a felszámoló bejelentette, hogy az adós a felszámolást megelőzően összesen 44 db szerződéssel értékesítette a vagyonát.

A felszámoló az elsőfokú eljárásban kérte az I.r. és II.r. alperes elleni büntetőeljárásban a nyomozóhatóság megkeresését - az I.r. és II.r. alperes felelősségét megalapozó - igazságügyi könyvszakértői vélemény beszerzése érdekében, és a per felfüggesztését az ügyvezetők büntetőjogi felelőssége megállapításáig, mert álláspontja szerint ezt jelen perben figyelembe kell venni.

A fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta és annak alapján helytálló döntést hozott. A felperes fellebbezésében nem hozott fel olyan új tényt vagy bizonyítékot, amely alkalmas lenne a helytálló elsőfokú határozat megváltoztatására.

A csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló, lényegesen az 1993. évi LXXXI. törvénnyel, az 1997. évi XXVII. törvénnyel, valamint a 2000. évi CXXXVII. törvénnyel is módosított 1991. évi IL. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 180 napon belül a hitelező, avagy az adós nevében a felszámoló a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző 90 napon belül és azt követően kötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése, különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása.

A hivatkozott rendelkezés szerint akkor támadható meg a szerződés, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése. Miután a megtámadásra előírt határidő a tudomásszerzéstől számít, ez a határidő akkor indul, amikor a jogosult a hivatkozott megtámadási okról tudomást szerez. Attól függően, hogy ez az ok mennyiben állapítható meg magából a szerződésből a kezdő időpont változhat. Ezért a keresetlevél bírósághoz történő benyújtásának határideje általában a megtámadható szerződésről való tudomásszerzéstől számít, de ha a szerződés nem tartalmaz minden releváns információt, ez a határidő kitolódhat a törvényi tényállásban megjelölt elemek felismerésének lehetőségéig. Nem a szerződésről való tudomásszerzés ténye bír jelentőséggel a keresetindítási határidő kezdő időpontjaként, hanem *az a tény, hogy olyan helyzetben került a felszámoló, hogy felismerhette a szerződés megtámadhatóságát.* Az, hogy a felszámoló nem élt e lehetőséggel, az ő felelőssége.

A perben a felszámoló kereseti kérelme alapjául a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontját jelölte meg. Ebben az esetben a szerződés megtámadhatósága feltételezi annak ismeretét, hogy a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző 90 napon belül kötötte az adós a szerződést, és annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése.

A felszámoló a részére is megküldött közzétételt elrendelő végzésből (Cstv. 28.§ (1) bekezdés c) pontja; Cstv. 6.§ (4) bekezdés) hivatalos tudomással bírt a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napjáról (2005. december 28. napja) és magáról a közzétételt elrendelő végzésről. E napokról legkésőbb 2006. április 27-én, a közzététel napján tudomást szerzett. Ezért elfogadhatatlan a felszámoló azon állítása, hogy 2006. júliusában szerzett tudomást a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napjáról.

Az elsőfokú eljárás során lefolytatott tanúbizonyítás alapján a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, nevezetesen, hogy a felszámoló a megtámadott szerződésről tudomást szerzett 2006. április végén (pontosan nem meghatározható napon), amikor az adós alkalmazottjai táblázatban feltüntették az

adós valamennyi ingatlan értékesítéssel kapcsolatos szerződését (vételár és eladási ár feltüntetése mellett) és átadták a szerződéseket a többi irattal együtt. A szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy azt 2005. október 4. napján kötötték a felek, és a vételár egy részét beszámítás útján teljesítette a vevő, vagyis a vevő egyik követelése, vagy annak egy része így 100%-ban kielégítést nyert.

Ily módon már a szerződés átadásának időpontjában a felszámoló olyan helyzetben került, hogy felismerhette a szerződés megtámadhatóságát. Ezért ebben az időpontban, legkésőbb 2006. május 1. napján kezdődött a megtámadásra nyitva álló 90 nap, így a perindítási határidő 2006. július 29. napján lejárt.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy amennyiben a felszámoló csupán a III.r. alperes hitelezői igénybejelentése időpontjában (2006. június 6.) szerzett volna tudomást arról, hogy az adásvételi szerződés vevője az adós egyik hitelezője volt, akkor 2006. szeptember 5. napján járt volna le a 90 napos perindítási határidő, tehát a 2006. október 24-én benyújtott kereset ebben az esetben is elkésztett volna.

A felszámoló tévesen hivatkozik arra, hogy az iratok átvizsgálása csak 2006. június közepére történt meg, mert a felszámoló az általa kért táblázatos kimutatások, az átadott iratok alapján köteles lett volna haladéktalanul a 44 db átadott szerződés átvizsgálására. Amennyiben e kötelezettségének nem tett eleget, a mulasztásból eredő felelősség őt terheli.

Az adott perben annak sincs jelentősége, hogy az ügyvezetők a felszámoló felhívására a konkrét ügyekkel kapcsolatosan nem adtak tájékoztatást, mert a szerződések a felszámoló által kért táblázatos kimutatásokkal együtt kétséget kizáróan átadásra kerültek.

A felszámoló tévesen hivatkozik arra is, hogy az ingatlannal kapcsolatos értékbecslés beszerzésére csak 2006. augusztusában került sor, és a perindítási határidőt ezért nem késte le. A jelen perben a felszámoló a keresetét a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapította. E törvényi tényállásnál nincsen jelentősége a vételárnak, és a törvényi tényállás szempontjából irreleváns tények ismeretének hiánya a keresetindítási határidő kezdő időpontjának eltolódását nem eredményezheti.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a felszámoló megalapozatlanul hivatkozott az elévülés nyugvására. A felszámoló egyetlen olyan menthető okot sem hozott fel, amely a 2006. május 1. napján elkezdődött 90 napos keresetindítási határidő elévülésének nyugvását eredményezte volna. Az általa is hivatkozott Ptk. 326.§ (2) bekezdése csupán a menthető okból történő igényérvényesítési mulasztás esetére rendelkezik az elévülés nyugvásáról.

A jelen perben a keresetindítási határidő akkor kezdődött, amikor a felszámoló olyan helyzetben került, hogy felismerhette a szerződés megtámadhatóságát. A felszámoló által felhozott - igényérvényesítést akadályozó okok (iratanyag átvétele 2006. június közepére fejeződött be, az értékbecslés beszerzésére csak 2006. augusztusában került sor, az ügyvezetők nem adtak tájékoztatást) - a keresetindítási határidő megnyíltát követően nem olyan okok, amelyek az

igényérvényesítést akadályozták volna. A hivatkozott határidő ugyanis szubjektív határidő, ezért azok az okok amelyek akadályozzák a jogosultat a megtámadási ok felismerésében a szubjektív határidő megindulását tolják ki. Az elévülés nyugvása pedig a bíróság álláspontja szerint csak a már elkezdődött elévülési idő megakasztását eredményezi. A fellebbező által hivatkozott korábbi bírósági gyakorlat azért nem alkalmazható, mert a hivatkozott eseti döntések arra a jogszabályi előírásra vonatkoztak, amikor a határidő kezdete egy objektív időponthoz, a közzétételhez kapcsolódott.

Az elsőfokú bíróság valóban nem indokolta, hogy miért mellőzte a felperes által indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatását. Jelen perben azonban a fentiek értelmében a büntetőeljárásban szerzett igazságügyi könyvszakértői vélemény jelentőséggel nem bír, ezért annak beszerzése célszerűtlen lett volna. Az ügyvezetők büntetőjogi felelősségének megállapítása a kereset megítélésére nem bír joghatással. Erre tekintettel az a tény, hogy e tekintetben az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének nem tett eleget, nem minősül olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, amely az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését eredményezhetné.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság helytálló döntését a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az indokolás fenti kiegészítésével, illetve módosításával helybenhagyta.

A Pp. 78.§ alapján kötelezte a pervesztes felperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 Ft eljárási illeték állam javára történő megfizetésére a 6/1986 (VI. 26) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján, valamint az alperes perköltsége megfizetésére, melynek mértékét a Pp. 79.§ alapján - figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (3)-(5) bekezdésében foglaltakra is - mérlegeléssel állapította meg.

A perfeljegyzés törléséről az elsőfokú bíróság értesíti az illetékes földhivatalt, ennek hiányában az érdekelt jogosult kérni a törlést a jogerős határozat birtokában (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyt.) 65.§ (2) bekezdés).

Budapest, 2008. október 2.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
s.k.

előadó bíró

dr. Volein Anna

bíró

A kiadmány hitelül: