

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Martinecz Gergely (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Szendrő Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt Mátraholding Gazdasági Tanácsadó Részvénytársaság (felszámoló címe) felszámoló által képviselt I. r. alperes neve (I. r. alperes címe) I. r. és a dr. Szendrő Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe) valamint dr. Fenyőházi Mária ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt II. r. alperes neve (II. r. alperes címe) II. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Heves Megyei Bíróság 2008. november 12-én meghozott 3. G. 20.251/2008/8. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 13., míg az alperesek részéről 14. sorszám alatt előterjesztett és 18. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán a 2009. augusztus 26-án 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 az együttes 1.215.000 (Egymillió-kettőszáztizenötezer) forint első- és az ezt megelőző másodfokú eljárási illeték állam javára való megfizetésére az alpereseket kötelezi egyetemlegesen.

Kötelezi továbbá az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 750.000 (Hétszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, illetve az alpereseket egyetemlegesen, hogy külön-külön fizessenek meg az illetékes állami adóhatóság külön felhívására, az állam javára 607.500-607.500 (Hatszázhétezer-ötszáz) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Heves Megyei Bíróság az I. r. alperes fizetéseképtelenségét az 1997. január 31-én jogerőre emelkedett végzésében állapította meg, így az I. r. alperes felszámolási eljárására az 1993. évi LXXXI. törvénnyel módosított 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: módosított Cstv) rendelkezései az irányadóak.

A felszámolási eljárás során a felszámoló 1997. december 6-án országos napilapokban meghirdette értékesítésre a Recsk külterületén található elnevezésű ingatlant 22.000.000 forint vételárért. A hirdetésekre nem érkezett érvényes pályázat, ezért 1998. február 23-án és február 24-én, valamint 1998. március 13-án a felszámoló ismételten meghirdette az ingatlant különböző napilapokban 18.000.000 forint összegű vételáron, azonban a hirdetésekre ekkor sem érkezett érvényes pályázat.

A II. r. alperes a 2000. január 31-én nyilatkozatában bejelentette a felszámolónak, hogy mint hitelező élni kíván elővásárlási jogával a major még eladatlan részeit érintően és közölte azt is, hogy a vásárlásra mintegy 10.000.000 forint összeggel rendelkezik. A nyilatkozat alapján az I. r. alperes, mint eladó, és a II. r. alperes, mint vevő között 2000. február 14-én adásvételi előszerződés jött létre, melynek értelmében a II. r. alperes 500.000 forint foglalót fizetett az I. r. alperes részére. Az előszerződés alapján a felek 2000. március 10-én megkötötték a végleges adásvételi szerződést, mely szerint az eladó eladta, a vevő pedig megvásárolta a recski .../1., a .../2., és a .../3 hrsz. szám alatt megjelölt ingatlanokat 10.125.000 forint vételárért. A perbeli ingatlanokon az eltelt idő alatt a II. r. alperes jelentős összegű beruházásokat eszközölt, illetve a megvásárolt ingatlan egy részét - megosztás után - értékesítette egy (a perben nem álló) vevő részére. A felperes 2000. január 3-án engedményezési szerződést kötött az Á Kft-vel, mellyel megszerezte a 17.176 forint összegű, az I. r. alperessel szemben fennálló követelés tulajdonjogát.

A felperes módosított keresetében az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását, valamint azt kérte, hogy a bíróság ugyanolyan feltételekkel, mint amilyen feltétellel az alperesek a szerződést megkötötték, hozza létre a szerződést közte és az I. r. alperes között. Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 2003. október 22-én meghozott 3. G. 10-01-040112/35. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. A Fővárosi Ítéltábla 12. Gf. 40.149/2004/15. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatás szerint az elsőfokú bíróságnak mindenekelőtt tisztáznia kellett, hogy az értékesítés a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályok betartásával történt-e, melynek során nyilatkoztatni kell a felszámolót arra nézve, hogy 2000. évben tett-e közzé pályázati felhívást a perbeli ingatlanok értékesítése tárgyában, de további tisztázásra szoruló körülményként vetődött fel az is, hogy a hitelezői minőséget megalapozó engedményezésről mikor értesült a felszámoló.

A felperes az új eljárás során módosított keresetében elsődlegesen - az elővásárlási jogára vonatkozó szabályok megsértése miatt - a perbeli ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi előszerződés és adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását, valamint azt kérte, hogy a bíróság hozza létre az adásvételi szerződést közte és az I. r. alperes között a korábbi feltételek szerint. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte.

Az alperesek a megismételt eljárás során is a kereset elutasítását kérték.

A Heves Megyei Bíróság a 8. sorszámú ítéletében megállapította, hogy az alperesek között 2000. március 10-én a recski/1., .../2. és a .../3. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés semmis. Egyidejűleg megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt a perbeli ingatlanok vonatkozásában az I. r. alperes tulajdonjogának, az eredeti állapot helyreállítása keretében az ingatlan-nyilvántartásban történő visszajegyzése és a perfeljegyzés törlése iránt. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte továbbá a felperest, valamint az alpereseket egyetemlegesen 607.500 forint le nem rótt eljárási illeték állam javára való megfizetésére.

A megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a felszámoló 2000. évben a perbeli ingatlanok értékesítésére vonatkozóan már nem tett közzé nyilvános pályázatot, így megsértette az értékesítés nyilvánosságára vonatkozó szabályokat, amely miatt az I. r. és II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés semmis. Rámutatott arra is, hogy a Ptk. 237. §-a szerinti eredeti állapot helyreállítása kapcsán az azonos perbeli pozícióban álló alperesek közötti elszámolásra ebben a perben nincs lehetőség.

A felperes elsődleges kereseti kérelmével összefüggően azt hangsúlyozta, hogy ha az értékesítés nem a Cstv. szabályainak megfelelően történik, akkor a felperes hiába tesz a jogszabálysértő értékesítési eljárásban nyertessé nyilvánított pályázóval egyező ajánlatot, az érvénytelen ajánlat elfogadása nem eredményezheti érvényes szerződés létrejöttét. Mivel adott esetben az értékesítési eljárás szabálytalansága miatt a szerződés semmissége nyert megállapítást, így az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy az értékesítés időpontjában a felperes elővásárlási joggal rendelkező hitelezőnek minősült-e, avagy sem.

A perköltség viselés felől a részleges pernyertesség figyelembevételével határozott, míg az elfogultsági kifogás tárgyában külön ügyszám alatt hozott döntést.

Az ítélet ellen a felperes, és az alperesek is fellebbezést terjesztettek elő.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, illetve az alperesek perköltségben való marasztalását kérte.

Úgy vélte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem derítette fel teljes körűen, továbbá nem tett eleget a Fővárosi Ítéletábla 12. Gf. 40.149/2004/15. számú végzésben foglaltaknak sem, és az alperesi állításokat bizonyíték nélkül, tényként fogadta el.

Állította, hogy a 2008. május 14-én megtartott tárgyaláson tévesen került jegyzőkönyvezésre a kereseti kérelem - az alperesek között létrejött szerződés semmissége megállapításának a kérdésében -, mivel ténylegesen a szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte. Ebből következően a bíróság nem a kereseti kérelemről határozott, ami ellentétes a Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltakkal.

Sérelmezte, hogy 2008. november 12-én az eljáró bíróval szemben elfogultsági kifogást terjesztett elő, ennek ellenére a bíró az ügyben döntést hozott.

Hangsúlyozta, hogy a megismételt eljárásban a szerződés érvényességét nem vitatta. A vitatás elmaradását az I. és a II. r. alperes jogi képviselőjének, valamint a felszámolónak a 2008. május 14-én megtartott tárgyaláson tett nyilatkozataival indokolta, melyek szerint az eljáró bíróval történő konzultáció alapján maradt el a pályázat kiírása, illetve a felszámoló elismerte a felperes 2000. év elején tett bejelentését arra vonatkozóan, hogy mint hitelező élni kívánt vételi jogával. Mivel pedig a csatolt levelezés igazolta, hogy 2000. január 12-én írásban bejelentette a vételi igényét a perbeli ingatlanokra és közölte azt is, hogy licitre is hajlandó - mely levelet a felszámoló 2000. január 14-én (helyesen: 17-én) át is vett -, így a felperesnek, mint hitelezőnek törvényes érdeke fűződik az alperesek között létrejött szerződés hatálytalanságának a megállapításához. Álláspontja szerint adott esetben - figyelemmel a több vételi ajánlatra - a Cstv. 49/A. § alapján megtartandó ártárgyaláson dönthető el a vételi ár. Ilyen tárgyalás tartására azonban nem került sor, így az ingatlan értékesítése sem a legmagasabb áron történt, ezért a szerződés vele szemben hatálytalan.

Az alperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes valamennyi kereseti kérelmének az elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

A perbeli értékesítési ügylettel összefüggésben azt hangsúlyozták, hogy a perbeli ingatlan 22.000.000 forint vételár ellenében 1997. év decemberében országos napilapokban meghirdetésre került, azonban érvényes pályázat nem érkezett, de nem érkezett érvényes ajánlat az ezt követően, 1998. tavaszán megjelent hirdetményekre sem, melyekben 18.000.000 forintban határozta meg a felszámoló a vételárat. Az ingatlanokat a későbbiek során sem sikerült értékesíteni, ami a felépítmények állagának romlását eredményezte, ugyanis anyagi forrás hiányában az ingatlan őrzésére nem volt lehetőség.

A II. r. alperes jogelődje mint hitelező 2000. januárjában jelezte, hogy elővásárlási jogánál fogva meg kívánja vásárolni a major még eladatlan részeit 10.000.000 forint körüli vételár ellenében. A vételi szándéka jeléül 2000. február 10-én 500.000 forint foglalót fizetett meg, míg a vételár fennmaradó részét a 2000. március 9-én utalta át, így a felek az adásvételi szerződést megkötötték. Mindezek miatt úgy vélték, hogy az ingatlan értékesítésére a Cstv. előírásainak a betartásával került sor. Hangoztatták, hogy az országos napilapokban korábban feladott hirdetések eredménytelenek voltak, így ezt követően a hitelezők hozzájárulásával értékesítette a felszámoló a perbeli ingatlant az elérhető legmagasabb vételáron.

Kiemelték, hogy a II. r. alperes jogelődje, mint hitelező elővásárlási joggal rendelkezett, és a nyilvános pályázatokon felkínált összeg többszörösét fizette ki.

Utaltak továbbá arra is, hogy a hitelezők bármelyikének lehetősége lett volna az ingatlanok megvásárlására, azonban ilyen irányú igényt senki nem jelentett be.

Álláspontjuk szerint a szerződés megkötésének időpontjában hatályos törvényi rendelkezések alapján - jogvesztés terhe mellett -, 30 napon belül lehetett volna a szerződést keresettel megtámadni.

Tájékoztatták a bíróságot, hogy időközben a megvásárolt ingatlanokon a vevő, majd később az újabb tulajdonosok 100.000.000 forintot meghaladó értékű beruházást eszközöltek, illetve azt teljesen felújították.

Az alperesek fellebbezése alaptalan, a felperes fellebbezése pedig csupán a perköltségviselés tekintetében alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és - a perköltség viselésre vonatkozó rendelkezésétől eltekintve - helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla a következőkre mutat rá.

A felperes az eljárás során kereseti kérelmeit többször módosította. A megismételt eljárás során fenntartott kereseti kérelmében a szerződés érvénytelenségének a megállapítását - egyebek mellett - arra hivatkozással kérte, hogy a megállapodás a módosított Cstv. 48. § (2) bekezdésében szabályozott nyilvános értékesítés rendelkezéseibe ütközik. Fellebbezésében a felperes ugyan állította, hogy a kereseti kérelme e tekintetben nem megfelelően került rögzítésre, a jegyzőkönyv kijavítása iránt azonban kérelmet nem terjesztett elő. Így az elsőfokú bíróság e kérelme tekintetében megalapozottan adott helyt a keresetnek, figyelemmel arra, hogy az értékesítés nyilvánosságának a megsértése, és ennek okán a megkötött adásvételi szerződés jogszabályba ütközése a rendelkezésre álló peradatok szerint megállapítható volt. Rámutat azonban a másodfokú bíróság arra, hogy erre irányuló kereseti kérelem hiányában is, ha a bíróság semmisségi ok fennállását észleli - függetlenül attól, hogy erre a felek hivatkoztak-e -, arra figyelemmel kell lennie. Mivel érvénytelen szerződésből nem keletkezik kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére, ezért az elővásárlási jog megsértése okán nem kerülhet sor az adásvételi szerződés felperes és I. r. alperes közötti létrehozására irányuló kereseti kérelem teljesítésére sem. Ezt az álláspontot képviselte a Legfelsőbb Bíróság a Bírósági Határozatok Tárának 2005. évben 9. számában közzétett kollégiumi véleményében. Ebből következően alaptalanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdését megsértve járt el, ha ugyanis a bíróság semmisségi ok fennállását észleli, ezt még akkor is a tényállás részévé kell tennie, ha erre egyébként a felek nem hivatkoztak.

Tévesen hivatkozott továbbá felperes a fellebbezésében a Cstv. 49/A. § (4) bekezdésében megjelölt ártárgyalás megtartásának az elmaradására is. Az általa alkalmazni kívánt rendelkezések csak az 1997. augusztus 6. napját követően indult

felszámolási ügyekben irányadók. A jelen eljárásban - a felszámolás korábbi kezdő időpontjára figyelemmel - e törvényhely megsértése fel sem merülhet.

Megalapozatlanul állították továbbá az alperesek a fellebbezésükben, a perbeli értékesítési eljárás, és az ennek eredményeként megkötött adásvételi szerződés vonatkozó törvényi előírásoknak való megfelelését. A megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás során ugyanis megállapítást nyert, hogy a szerződés a módosított Cstv. 48. § (2) bekezdésének nyilvános értékesítésre vonatkozó rendelkezéseit megsértve kötött. A jelen eljárásra még irányadó módosított Cstv. 48. § (2) bekezdése arról rendelkezik, hogy a vagyontárgyakat nyilvánosan kell értékesíteni a forgalomban elérhető legmagasabb áron. A nyilvános értékesítés pedig -, mint arra a Legfelsőbb Bíróság is rámutatott az EBH 2002/671. számú döntésében - a pályázat nyilvános kiírását és az értékesítés nyilvánosságát jelenti. Az adott ügyben - a felek által sem vitatottan - az értékesítést megelőzően nem került sor nyilvános pályázat közzétételére, mivel az értékesítést megelőző mintegy két évvel korábban, és más feltételekkel megjelentetett hirdetés ilyenek nem tekinthető. Így az I. és a II. r. alperesek által megkötött szerződés a módosított Cstv. 48. § (2) bekezdésébe való ütközése miatt a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis.

A fentiek alapján - mivel a perbeli adásvételi szerződés jogszabályba ütköző volta miatt a szerződés érvénytelensége megállapítható - a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy az elsőfokú perköltség, valamint a megelőző másodfokú eljárásban megállapított költségek megfizetésére a pervesztes alpereseket kötelezte.

A perköltségre vonatkozó döntésénél a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a jogi képviselővel eljáró felperes kereseti kérelmét ellentmondásosan, több kereseti kérelmet megjelölve, vagylagosan terjesztette elő. Ilyen esetben azonban - még akkor is, ha az egyik kereseti kérelem kizárja a másik teljesíthetőségét -, bármelyik kérelem alapossága felperesi pernyertességet eredményez.

Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy az első fokon eljáró bíróval szemben előterjesztett elfogultsági kifogás tárgyában a Heves Megyei Bíróság kizárást megtagadó határozatot hozott. E határozattal szemben előterjesztett jogorvoslati kérelem hiányában a fellebbezésben e körben előadottak érdemi elbírálás tárgyát nem képezhetik.

A felperes fellebbezése a jelen másodfokú eljárásban csupán a perköltség tekintetében bizonyult alaposnak, az alpereseké pedig eredménytelen volt. Ezért a jelen másodfokú eljárásban felmerült perköltségek viselése tárgyában a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján akként határozott, hogy a felek a felmerült másodfokú perköltségeiket maguk viselik. Kötelesek továbbá az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt, a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdésében megállapított mértékű másodfokú eljárási illeték állam javára való megfizetésére.

Budapest, 2009. augusztus 26.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

bírószági ügyintéző