

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.382/2008/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi 5. sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Apró Ferenc ügyvéd) által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** szám alatti székhelyű I. rendű és **(II.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű felpereseknek - a Dr. Csala József ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű I. rendű és **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű, valamint a Szilágyi János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szilágyi János ügyvéd) által képviselt **(III.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. április 24. napján kelt 7.G.40.121/2007/24. számú ítéletével szemben az I. és II. rendű felperesek részéről 25. és 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 180.000,- (Egyszáznyolcvanezer) Ft, a II. rendű alperesnek 45.000,- (Negyvenötezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, fizessenek meg egyetemlegesen az államnak - külön felhívásra - 540.000,- (Ötszáznegyvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A II. rendű felperes a III. rendű alperes tagja és ügyvezetője, mely gazdasági társasággal szemben 2001. augusztus 1. napja óta felszámolási eljárás van folyamatban. A **(település neve) ...kerület 123.../2. és a 123.../11. helyrajzi szám alatti**

ingatlanokat a III. rendű alperes felszámolója nyilvános pályázat keretében értékesítette, az erre vonatkozó felhívás a Céglőzöny 2007. április 26-i számában jelent meg. Az I. rendű alperes a pályázatát 2007. május 14. napján nyújtotta be, a nyilvános pályázatbontásra 2007. május 16. napján került sor. Ekkor **(személy neve)** felszámolóbiztos a közjegyzői okirat tanúsága szerint megállapította, hogy a pályázati kiírásban megadott határidőig egy pályázat érkezett, a pályázó az I. rendű alperes volt. A 2007. május 24. napján kelt közjegyzői okiratban a II. rendű alperes kijelentette, a kiíró a pályázat módosítását kérte, ennek megfelelően a **(település neve) ... kerület 123.../2.** helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vonatkozásában a kft. fenntartja a pályázatát, ugyanakkor a II. rendű alperes magánszemélyként vételi ajánlatot jelent be a **123.../11.** helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra, és kérte annak elfogadását. A felszámoló a II. rendű alperes vételi ajánlatát elfogadta. Az alperesek között ennek megfelelően jött létre két adásvételi szerződés, a 2007. május 24. napján kelt szerződés értelmében a **(település neve) ... kerület 123.../2.** helyrajzi szám alatt felvett ingatlant az I. rendű alperes, míg a 2007. július 6. napján kelt szerződés alapján a **(település neve) ... kerület 123.../11.** helyrajzi szám alatt felvett ingatlant a II. rendű alperes vásárolta meg.

Az I. és II. rendű felperesek keresetükben az I. és III. rendű, valamint a II. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a II. rendű felperes hitelezőként jár el a III. rendű alperessel szemben folyó felszámolási eljárásban, a bejelentett követelés 15 %-át pedig az I. rendű felperesre engedményezte, amiről a felszámolót 2006. március 6. napján értesítették. Mint hitelezők számára sérelmet jelent, hogy a felszámoló az adós vagyonát az értesítésük mellőzésével értékesítette, és nem biztosította számukra a hitelezőket megillető elővásárlási jog gyakorlását sem. A megkötött szerződések formai hibában szenvednek, azokon nem található a felszámoló bélyegzője, az eladó gazdasági társaság cégbélyegzője, továbbá nem azonosítható a tanúk személye, végül **(személy neve)** felszámolóbiztos járt el a felszámoló nevében, aki ilyen minőségben csak 2007. július 12. napjától tehetett nyilatkozatot. A II. és III. rendű alperes szerződése vonatkozásában jogszabálysértés történt, a felszámoló ugyanis olyan személy részére értékesítette az adósi vagyont, aki nem is vett részt a pályázaton. Emellett arra is hivatkoztak, hogy a megkötött szerződések nyilvánvaló módon a jóerkölcsbe ütköznek.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A II. és III. rendű alperesek között létrejött szerződés semmisségére alapított kereseti kérelem kapcsán az I. rendű felperes keresetőségi jogának hiányát állapította meg. Ezt azzal indokolta, hogy a III. rendű alperessel szemben folyó felszámolási eljárásban az I. rendű felperes nem szerepel hitelezőként. A II. rendű felperes semmisségi keresetét érdemi okoknál fogva utasította el. Nem találta jogszabálysértőnek a felszámoló azon eljárását, mely szerint elfogadta az I. rendű alperes pályázatának módosítását és az egyik ingatlan tekintetében ennek eredményeként lehetőséget adott a II. rendű alperesnek a pályázaton való részvételre. Az adásvételi szerződés alaki hibáival kapcsolatos hivatkozásokat alaptalannak találta, figyelemmel arra, hogy a közjegyzői okiratok másolatban, közjegyzői tanúsítvánnyal kerültek becsatolásra, így azokon az eredeti aláírások nem lehetnek rajta. Az aláírások elmosódott volta,

illetve a tanúk személyi adatainak hiánya sem érinti a jogügylet érvényességét, ez legfeljebb az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés akadálya lehet. Utalt a bírói gyakorlatra, mely szerint a szerződés megkötését megelőző versenyeztetés (pályázat) formai szabályainak megsértése akkor eredményezi a szerződés semmisségét jogszabály sérelme miatt, ha ezt a jogkövetkezményt a versenyeztetésről szóló külön jogszabály kifejezetten előírja. A felszámolási eljárás során a vagyonértékesítés szabályainak megsértése abban az esetben eredményezi a szerződés semmisségét, ha a Cstv. erre vonatkozó kifejezett rendelkezést tartalmaz (BDT 2004/3/34. sz. jogeset). Így, ha a felszámoló a pályáztatás során formai hibát vétett volna, ez akkor sem eredményezné a szerződés érvénytelenségét, tekintve, hogy a Cstv. erre vonatkozó kifejezett rendelkezést nem tartalmaz. A Ptk. 200. § (2) bekezdés 2. fordulatra alapított keresetet ugyancsak elutasította. Rámutatott, hogy a Cstv. szabályai szerint a hitelezőket nem illeti meg elővásárlási jog, következésképpen e jog megsértésére alapított kereset sem lehetett megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. és II. rendű felperesek éltek fellebbezéssel, kérték annak megváltoztatását és keresetüknek helyt adó döntés hozatalát. Az I. rendű felperes az elsőfokú ítélet kézbesítésének hiánya mellett kifogásolta, hogy a 2008. április 24-i tárgyalásra nem kapott idézést. Vitatta a keresetösségi joga hiányával kapcsolatos megállapítás helyességét, figyelemmel arra, hogy a II. rendű felperes az őt megillető követelés 15 %-át rá engedményezte, melyet a felszámolónak bejelentettek. Kifejtette, hogy az engedményezés a hitelezői minőségét önmagában igazolja (BDT 1999. évi 473. sz. jogeset). Fenntartotta az adásvételi szerződés alaki hibájával kapcsolatos jogi érveit. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem foglalkozott **(személy neve)** felszámolóbiztos képviseleti jogának hiányával, az erre vonatkozó hivatkozásokat nem vette figyelembe. Továbbra is jogszabálysértőnek tartotta a felszámoló azon intézkedését, amely szerint olyan személlyel kötött az egyik ingatlan vonatkozásában szerződést, aki a pályázaton nem vett részt.

Az I. és a II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **alaptalan.**

Tény, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta megidézni a per utolsó tárgyalására az I. rendű felperest, emellett - bár megelőzően már előterjesztette a fél a fellebbezését - az elsőfokú bíróság részéről az ítélet kézbesítése is elmaradt. Utóbbi az ítélet tábla a másodfokú eljárás során pótolta, a kézbesítést követő 15 napon belül az I. rendű felperes újabb fellebbezési érveket nem hozott fel. A 2008. április 24-én tartott tárgyaláson nem merült fel olyan újabb körülmény, melyre az I. rendű felperesnek nyilatkoznia kellett volna, a tárgyalás elmulasztásából számára semmiféle hátrány nem származott, erre figyelemmel a tárgyalási szabálysértés nem olyan súlyú, amely indokolná az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az eljárás - kizárólag emiatt történő - megismétlését.

Miután a III. rendű alperes nem vonta kétségbe az ezzel kapcsolatos állítások helyességét, az I. rendű felperes megalapozottan hivatkozott a perben arra, hogy az engedményezés következményeként a kötelezett értesítésével a polgári jogi jogviszonyban alanyváltozás

következett be, a követelés 15 %-a tekintetében az I. rendű felperes a felszámolási eljárásban a II. rendű jogutódjává vált. Az engedményezés anyagi jogi következményei attól függetlenek, hogy a jogutód megállapításáról a felszámoló bíróság alakszerű határozatot nem hozott, következésképpen az engedményes I. rendű felperest is megilletik a hitelezői jogok.

A felperesek fellebbezésükben már nem vitatták, hogy mint hitelezők, nem rendelkeztek elővásárlási joggal, ennek megfelelően az elővásárlási jog sérelmére alapított keresetnek nincs jogalapja.

Másfelől a Cstv. kötelező pályázati szabályainak megsértésére alapították a megtámadási keresetüket. A Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmében, ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az e törvényben foglalt - az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevitelére vonatkozó - rendelkezéseknek nem tesz eleget, az érdekelt fél az értékesítéstől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül az értékesítés - így különösen a pályázat, árverés - eredményeként megkötött adásvételi szerződést keresettel megtámadhatja. A bírói gyakorlat a Cstv. 49. § (5) bekezdését szűken értelmezi és akként kezeli, hogy az ott írt speciális megtámadási lehetőség - figyelemmel a rendkívül rövid jogvesztő határidőre - szorosan csak az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevitelére vonatkozó rendelkezések megsértésére alapított kereseti kérelem esetén irányadó. Emellett, illetőleg ehelyett az érdekelt fél az adásvételi szerződés érvénytelenségére alapított igényét más - így a Ptk-ban - meghatározott jogcímeken és az ott szabályozott határidőn belül is érvényesítheti (Pécsi Ítéltábla 3/2004. (VI.4.) számú Kollégiumi ajánlása, megjelent a Bírósági Döntések Tára 2004/7-8. számában, valamint BDT 2007/9/144. számú jogeset). Következésképpen nem volt akadálya annak, hogy a felperesek más jogcímekre (semmisségi ok) hivatkozással is támadják a felszámoló által a felszámolás során kötött adásvételi szerződést. Ezek közül a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított kereset elutasítását a fellebbezésben nem sérelmezték.

A felperesek keresetükben arra figyelemmel tartották jogszabálysértőnek a vagyonértékesítést, hogy a felszámoló olyan személlyel kötötte meg az adásvételi szerződést, aki nem vett részt a pályázaton. Arra egyik felperes sem hivatkozott, hogy a szerződésben meghatározott vételár mértéke sértené az érdekeiket, az ellenszolgáltatás mértéke kapcsán tehát őket nem érte jogsérelem. A perbeli esetben valójában az történt, hogy a felszámoló elfogadta az I. rendű alperes pályázatát, ezt követően azonban megállapodott az I. és II. rendű alperessel, hogy a pályázó I. rendű alperes az egyik ingatlan vonatkozásában a pályázói jogosultságokat átengedi a II. rendű alperesnek, majd ezen ingatlan tekintetében a felszámoló a II. rendű alperessel kötött szerződést. A Cstv. sajátos szabályozási logikájával ez az eljárás nem ellentétes, ez ugyanis a hitelezőkre, a felperesekre nézve semmiféle sérelmet nem eredményezett. Valójában a vevő személye a hitelezők szempontjából közömbös, számukra az a fontos, hogy a vevő fizesse ki a vételárat, a felszámoló eljárása feleljen meg a Cstv. 49. § (1) bekezdésében írt követelménynek, nevezetesen, hogy az adós vagyontárgyát a forgalomban elérhető legmagasabb

áron értékesítse. A III. rendű alperes felszámolója a felszámolási vagyont nyilvánosan értékesítette; megalapozatlan az a felperesi hivatkozás, mely szerint a nyilvános

értékesítés azt jelenti, hogy arra a hitelezőket is meg kell hívni, ilyen kötelezettsége ugyanis a felszámolónak nincsen.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a kialakult gyakorlat szerint a felszámolási eljárás során a vagyonértékesítés szabályainak megsértése abban az esetben eredményezi csak a szerződés semmisségét, ha a jogszabály, vagyis a Cstv. erre vonatkozóan kifejezett rendelkezést tartalmaz (Bírósági Döntések Tára 2004/3/34. sz. jogeset). A Cstv.-ben azonban nincs olyan rendelkezés, mely szerint a pályázat módosítása, a pályázó személyének megváltozása a szerződés semmisségét eredményezné.

Helyesen tett különbséget az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés érvényes létrejöttének megállapításához, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges feltételek megléte között. A szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges feltételeket a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése tartalmazza. Ennek III. része szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés írásba foglaltnak csak akkor tekinthető, ha szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta. A becsatolt adásvételi szerződéseken szerepel az eladó adós előírt neve, és a cég nevében **(személy neve)** járt el képviselőként. Az eljáró személy, mint a felszámoló cég alkalmazottja az adós törvényes képviselőjének nevében érvényes jognyilatkozatot tehetett. Emellett rövid idő múlva **(személy neve)** lett az adós felszámoló biztos, ezzel - ha lett volna - az állított érvénytelenségi ok elhárult, ami a szerződés érvényessé nyilvánítására ad(na) lehetőséget. A tanúk aláírása tekintetében tett kifogások sem helytállóak, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez nem szükséges okirati tanúk alkalmazása ügyvédi ellenjegyzés mellett (Bírósági Határozatok 1997/9/436. számú jogeset).

Az előbbiekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdés, valamint 82. § (1) bekezdés alapján egyetemlegesen kötelesek az I-II. rendű alperes másodfokú eljárási költségének megfizetésére, az ítéletábra a jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése szerint állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperesek egyetemlegesen kötelesek.

Szeged, 2008. december hó 5. napján

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.
előadó bíró

Zanócné Dr.Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró