

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Imre és Társai Ügyvédi Iroda (**felperes képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe.)** felperesnek, a dr. Petrovicz Krisztina ügyvéd (**I. rendű alperes képviselőjének címe**) által képviselt **I. rendű alperes neve „f.a.” (I. rendű alperes címe)** I. rendű, valamint dr. Bene István ügyvéd (**II. rendű alperes képviselőjének címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. október 26-án kelt 21.G. 40.696/2010/12. sorszámú ítélete ellen a felperes 17. sorszámú fellebbezése, valamint az I. rendű alperes perköltségre vonatkozó 16. sorszámú fellebbezése miatt lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2011. március 3-án megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét - annak főtárgya tekintetében - helybenhagyja; a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatja és az I. rendű alperes javára megítélt elsőfokú perköltséget 3.125.000 Ft-ra (hárommillió-egyszázhuszonötezer forint) felemeli.

Kötelezi a felperest, valamint az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra személyenként 142.500-142.500 Ft (száznegyvenkettőezer-ötszáz-száznegyvenkettőezer-ötszáz forint) másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. és II. rendű alpereseknek személyenként 1.600.000 - 1.600.000 Ft (egymillió-hatszáz ezer - egymillió-hatszáz ezer forint) másodfokú perköltséget; további költségeit a felperes maga köteles viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte őt arra, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.250.000 Ft, II. rendű alperesnek 3.125.000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolásában rögzített tényállás szerint: az I. rendű alperes 2009. február 7-én került felszámolás hatálya alá. A felperes a felszámolási eljárásban 2009. május 15-én kelt levelében jelentette be hitelezői igényét, amelyet a Cs. Korlátolt Felelősségű Társaság felszámolóként nyilvántartásba vett és visszaigazolt.

Az I. rendű alperes felszámolója az adós ingatlanait pályázat útján kívánta értékesíteni. A Céglőny 2009. december 17-ei számában közzétett nyilvános pályázati felhívásban értékesítésre kínálta a ...i ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatt található „műemlék társasház” megjelölésű I. számú ingatlant (...), valamint a ...i ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatt található II. számú ingatlan (...) bérleti jogát másik két ingatlannal együtt. A felhívás szerint a pályázatok beérkezésének végső határideje 2010. január 8. 11⁰⁰ óra volt. A pályázati kiírás rögzítette: az adásvételi szerződés - pályázat nyertesével történő - megkötésének végső határideje a pályázat beérkezési határidejét követő 30. nap.

A K.S. Korlátolt Felelősségű Társaság és egy másik pályázó tett ajánlatot a ...i ingatlanokra. A K.S. Kft. 280.000.000 Ft vételárat ajánlott a ... I. számú ingatlan tulajdonjogáért, és 20.000.000 Ft-ot a ... II. számú ingatlan bérleti jogáért. Az I. rendű alperes felszámolója ezt az ajánlatot elfogadta, erről a hitelezőket - többek között a felperest is - 2010. január 20-án kelt levelében értesítette. A felszámolóbiztos ebben a levélben leírta továbbá, hogy folyamatban van az adásvételi szerződés előkészítése, melyet annak elkészülte után megküld az elővásárlási jogosultnak nyilatkozattételre. Ezt követően felhívta a ... I. számú ingatlan elővásárlási jogosultjait, hogy nyilatkozzanak, élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal. A II. rendű alperes, mint elővásárlási jogosult a megadott 15 napos határidőn belül arról tájékoztatta a felszámolót, hogy abban az esetben tud nyilatkozni, ha a teljes szerződést megküldik a részére. Bár a felszámoló nem tartotta szükségesnek, hogy a nyertes pályázóval a szerződést elkészítse, ha az elővásárlási jogosult él a jogával, de a hosszan tartó jogvita elkerülése végett a K.S. Kft-vel 2010. március 2-án előszerződést kötött. Ebben a felek rögzítették, hogy ha a II. rendű alperes az elővásárlási jogát nem gyakorolja, a felek az előszerződésben megjelölt tartalommal végleges adásvételi szerződést kötnek 8 napon belül. Azt is rögzítették, hogy az adásvételi szerződést milyen tartalommal fogják megkötni. Ugyanezen a napon ezt a megállapodást az I. rendű alperes felszámolója megküldte a II. rendű alperes részére, aki 2010. március 18-án rendkívüli ülést tartott és határozatot hozott arról, hogy él a ... I. számú ingatlanra fennálló elővásárlási jogával, ennek megfelelően azt megvásárolja 280.000.000 Ft - áfa

terhet nem viselő - összeg ellenértékért. A határozat tartalmazta, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a környezetvédelemért felelős miniszter, valamint a Kulturális Örökségvédelmi Hatóság a külön jogszabályokon alapuló elővásárlási jogával nem kíván élni.

A II. rendű alperes nevében a polgármester 2010. március 18-án tájékoztatta a felszámolót, hogy a perbeli ingatlanra fennálló elővásárlás jogával a mellékelt közgyűlési határozatban foglaltak szerint élni kíván. Ennek folytán a szerződést az alperesek 2010. március 26-án foglalták írásba, melynek alapján az I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát 280.000.000 Ft vételár ellenében átruházta a II. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes felszámolója a felperest 2010. március 18-án tudatta erről.

A II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2010. október 5. napján került sor.

A felperes 2010. március 9-én kifogást nyújtott be a felszámolási ügyben, sérelmezve, hogy a felszámoló eltért a pályázati kiírástól, mert az adás-vételi szerződést nem kötötte meg a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül". A felszámolási ügyben eljáró bíróság 2010. június 3-án ... sorszám alatt kifogást elutasító határozatot hozott. Fellebbezés folytán a jogvita a Fővárosi Ítéltábla elé került.

Jelen per során az elsőfokú bíróság 14. sorszámú 2010. november 5-én kelt és jogerőre emelkedett határozata alapján a per megindításának ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzést nyert.

A felperes keresetében az alperesek között 2010. március 26-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. *Elsődlegesen* a Ptk. 5.§-ának (1) és (2) bekezdései, valamint a Ptk. 200.§ (2) bekezdés első fordulata alapján állította, hogy a szerződés semmis. *Másodlagosan* a szerződést a Cstv. 49.§ (5) bekezdése alapján támadta, állítva, hogy az érvénytelen, mert a felszámoló megsértette a pályázati kiírásban foglaltakat, az adásvételi szerződést ugyanis legkésőbb 2010. február 8-áig meg kellett volna kötnie, ez azonban nem történt meg. A pályázók abban a hiszemben nyújthatták be a pályázatukat, hogy 30 napon belül a szerződés megkötésére sor kerül, ezzel a szerződéskötési határidővel a felszámoló leszűkítette azt a kört, hogy kik tehetnek ajánlatot. Álláspontja szerint, ha hosszabb idő állt volna rendelkezésre a szerződéskötésre, más ajánlatok is érkeztek volna. Ezzel szemben a felszámoló a megszabott határidőt 44 nappal túllépte, ezzel pedig a csődtörvénynek az értékesítésre, a nyilvánosságra vonatkozó rendelkezéseit megsértette.

A felperes jogi álláspontja szerint a II. rendű alperes, mint elővásárlási jog jogosultjának 2010. március 18-án tett nyilatkozatától számított 30 napon belül volt lehetőség a keresetindításra. Nem 2010. március 2-ától kezdődött a perindítási

határidő, mert az ekkor kötött szerződés csupán előszerződés volt az I. rendű alperes és a pályázatnyertes cég között.

A felperes megítélése szerint az elővásárlási jog jogosultjának már a pályázat ideje alatt be kellett volna jelentenie, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. A II. rendű alperes ismerte a pályázatot, azonban „kivárt” és ezzel időhúzást valósított meg, amellyel sérült a felperesi hitelező érdeke. Álláspontja szerint a felszámolónak már a pályázati kiírásban jeleznie kellett volna az elővásárlási jogosultakat, ez nem történt meg, ez pedig felszámolói jogsértés. Azt is kifogásolta, hogy a felszámoló az elővásárlási jog jogosultjait nem a törvényi sorrendben hívta fel. Állította azt is, hogy II. rendű alperes március 18-ai bejelentésében a szerződés megkötését feltételhez kötötte, ezt pedig nem tehetné volna meg, mert csak a részére megküldött tartalommal fogadhatta volna el az ajánlatot. Amiatt is sérült a hitelező érdeke, hogy a II. rendű alperes csak nyolc hónappal később helyezte letétbe a vételárat.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében *elsődlegesen* a per megszüntetését kérte. Álláspontja szerint a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében foglalt 30 napos anyagi jogi jogvesztő határidő 2010. március 2-án kezdődött, ezért a felperes 2010. április 15-én érkezett keresetlevele elkészt. *Másodlagosan* a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 211.§-a és 213.§-a alapján az adásvételi megállapodás az alperesek között az elfogadó nyilatkozat ajánlattevőhöz történő megérkezésével a pályázatban megjelölt határidővel létrejött, a II. rendű alperes ugyanis a 2010. március 2-ai előszerződés megküldésével kapta meg azt az eladói tájékoztatást, hogy a pályázati nyertes milyen ajánlatot tett. Ezt az ajánlatot március 18-án elfogadta, a szerződést pedig március 26-án írásba foglalták. A felszámoló nem sértette meg a pályázati kiírásban foglaltakat.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint az alperesek által megkötött szerződés semmilyen jogszabályba, így a Ptk. 5.§-ába sem ütközik. Éppen a pályázat eredménytelenné nyilvánítása és új pályázat kiírása sértené a hitelezők érdekét, mert ezzel elhúzódna a felszámolási értékesítés. Megítélése szerint a felszámoló az értékesítés formájára és a közjegyző igénybevitelére vonatkozó csődtörvényi rendelkezéseket is betartotta, ezért a másodlagos jogcímen előterjesztett kereset is alaptalan.

A II. rendű alperes szintén a per megszüntetését kérte *elsődlegesen* a Pp. 157.§ a) pontja, valamint 130.§ (1) bekezdés f) pontja alapján. Álláspontja szerint a perbeli ingatlan értékesítése a pályázatra jelentkező ajánlattevők közül a K.S. Kft. ajánlatának elfogadásával megtörtént, ez 2010. január 20-án történt. Az előszerződés rögzítése már csak az ajánlat elfogadásának következménye volt az elővásárlási jogosulttal kapcsolatos intézkedésekkel együtt. Mindezek alapján a keresetindítási határideje 2010. január 20-át követő 30 nap elteltével lejárt, de elkésztnek mondható a 2010. március 2-ai időpontot figyelembe véve is.

A II. rendű alperes kifejtette, hogy joggal való visszaélést csak és kizárólag jogi normába fogalmazottak visszaélésszerű gyakorlása esetén lehet megállapítani. Az

I. rendű alperes azon magatartása, hogy a pályázat beérkezését követő 30 napon túl kötötte meg az adásvételi szerződést, jogszabályt nem sértett, mert ilyen jogi rendelkezés nem létezik. A *másodlagos* kereset azért alaptalan, mert a Cstv. 49.§ (5) bekezdésében leírtak alapján akkor támadható meg a szerződés, ha a felszámoló a Cstv. 49/A., 49/B.§-aiban foglalt: a pályázatra és árverésre, mint nyilvános értékesítési formákra, illetve a közjegyző igénybevételére vonatkozó szabályokat sérti meg. A felszámoló azonban ezen jogszabályi rendelkezéseket betartotta.

Az elsőfokú bíróság felperes keresetét alaptalannak ítélte.

Jogi álláspontja szerint a pályázatra a K.S. Kft. által tett ajánlat, illetőleg annak felszámoló részéről történő elfogadása még az adásvételi szerződést nem hozta létre, mert a szerződésnek a Ptk. 205.§-ának (1) és (2) bekezdése szerinti valamennyi lényeges szerződési feltételét is tartalmaznia kell. Az összes szükséges és lényeges szerződési feltételt csak a 2010. március 2-ai előszerződés tartalmazta, ez azonban a megállapodás tárgyát tekintve nem adásvételi szerződés, hanem adásvételi szerződés megkötésére kötelezettséget vállaló előszerződésnek minősült. A fenti okirat azonban tartalmazta a jövőben megkötendő adásvételi szerződés minden lényeges elemét, ezért a II. rendű alperes ennek ismeretében határozhatott felelősséggel arról, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e. Az elővásárlási jog jogosultja ezt a nyilatkozatát 2010. március 18-án tette meg, ezáltal az alperesek között az adásvételi szerződés a Ptk. 373.§-ának (2) bekezdése értelmében 2010. március 18-án jött létre. A Cstv. 49.§-ának (5) bekezdésében foglalt 30 napos jogvesztő anyagi-jogi határidő 2010. március 18-án kezdődött, tehát a felperes keresetének előterjesztésével nem késett el.

A felperes *elsődlegesen* előterjesztett keresetét azért ítélte alaptalannak, mert az I. rendű alperes felszámolója a csődtörvényben biztosított jogai és kötelezettségei szerint tette meg a perbeli ingatlan értékesítéséhez szükséges intézkedéseket, amikor nyilvános pályázat útján értékesítette a perbeli ingatlant. Magatartása nem irányult a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra, s a hitelezők érdekének csorbítására sem. Ellenkezőleg, a hitelezők igényeinek kielégítési alapját célozta megszerezni az ingatlan értékesítésével. A felperesnek, mint hitelezőnek is az volt az érdeke, hogy az I. rendű alperes a tulajdonában álló ingatlan értékesítésével bevételt szerezzen, amely a hitelezők között a csődtörvény szabályai szerint felosztható. Az pedig csupán felperesi feltételezés, hogyha a pályázati felhívás nem 30 napos, hanem hosszabb határidőt tartalmazott volna a szerződés kötésére, akkor lehet, hogy magasabb vételi árat tartalmazó ajánlatok is érkeztek volna. Tény, hogy a pályázati kiírásban szereplő 30 napos határidőt az adásvételi szerződés megkötése vonatkozásában a felszámoló nem tartotta be, ezzel azonban jogszabályi rendelkezést nem sértett (sőt nem befolyásolta a pályázók körét sem). A felszámoló a nyilvános pályázat során a szükséges döntéseket maga hozhatja meg, mert a felszámolási vagyonnal kapcsolatos jognyilatkozatot csak ő tehet a Cstv. 34.§ (2) bekezdése értelmében. A pályázati feltételeket ő írja ki, azok azonban nem jogi normák, így a pályázati kiírástól eltérő időben történő szerződéskötés miatt jogi normasértés nem állapítható meg. A

felszámoló a Cstv. 49/A.§ (1) bekezdésének b) pontjában foglaltakat sem sértette meg, hiszen a pályázati felhívás tartalmazta az értékesítés feltételeit, és az értékesítés nyilvánosan, a csődtörvényben meghatározott egyik módon közjegyző részvételével történt.

Az elsőfokú bíróság határozatában kitért arra is, hogy a felperes további bizonyítási indítványát mellőzte, mert szükségtelennek találta az I. rendű alperes felszámolóbiztosának meghallgatását, illetve a további tanúk kihallgatását, tekintettel arra, hogy a per során benyújtott okiratok elegendőek voltak a jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállás teljes körűen megállapításához. Rámutatott arra is, hogy a perbeli jogvita tárgyát nem képezte az alperesek között létrejött adásvételi szerződés teljesítése, kizárólag azt kellett elbírálni a kereseti kérelmek alapján, hogy a felperes által megjelölt jogi indokok alapján a szerződés érvénytelen-e.

A perköltségben a felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján marasztalta. Az I. rendű alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a), b), c) pontjai alapján határozta meg, de a (6) bekezdésben foglaltak szerint mérsékelte a perben ténylegesen elvégzett tevékenységre figyelemmel. A II. rendű alperes jogi képviselőjének ügyvédi munkadíját a fél és képviselője között létrejött megbízási szerződés alapján határozta meg azzal, hogy ezen ügyvédi munkadíj összegét a 2.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján 50%-ra mérsékelte, mert megítélése szerint a jogi képviselő által perben ténylegesen elvégzett munkával és a pertárgy értékével ez volt arányos.

Az elsőfokú érdemi döntés ellen a felperes fellebbezett. A jogorvoslati kérelmében indítványozta az elsőfokú döntés megváltoztatását a keresete szerint. Kérte továbbá, hogy alpereseket marasztalja a bíróság az első- és másodfokú eljárási költség megfizetésére.

Sérlemelte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításakor figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felszámolóbiztos 2010. január 29-én már megkereste a II. rendű alperest, valamint az **ingatlankezelő** Zrt-t annak érdekében, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatosan nyilatkozzanak. E levél tartalmazta, hogy a ... I. számú ingatlan nettó 280.000.000 Ft-os vételáron kerülne értékesítésre, melynek megfizetési módja átutalás, a teljesítésének ideje a szerződés aláírását követő 60 nap. A felszámolóbiztos felhívta a címzetteket arra, hogy e levél kézhezvételét követő 15 napon belül válaszoljanak írásban. Ezen határidőn belül csupán az **ingatlankezelő** Zrt. nyilatkozott. Azt válaszolta, hogy csupán a szerződés tervezetének ismeretében lesz jogosult dönteni arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

Álláspontja szerint a felszámoló megsértette a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályokat akkor, amikor nem tartotta be a saját pályázati felhívását, amely szerint az adásvételi szerződést 30 napon belül kellett volna megkötnie legkésőbb, a pályázat beérkezését követően. A felszámoló több hónapos késlekedésével szünetelt meg március végén az adásvételi szerződés, mellyel megsértette a Cstv.

49.§ (1) bekezdésében írt azon kitételt, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítse a vagyontárgyakat. Azért sértette meg ezt a rendelkezést, mert a pályázatban közzétett fenti kiírással behatárolta azt a gazdasági kört, amelynek reális lehetősége volt a pályázati árak figyelembe vételével pályázni. Véleménye szerint a csődtörvény 49.§ (1) bekezdésében írtak a hitelezők érdekeinek védelmét célozzák. Ha a felszámoló eltérhet a pályázati kiírásoktól, úgy egyes pályázókat előnyösebb helyzetbe hozhat másokhoz képest, illetőleg megakadályozhatja olyan potenciális pályázók indulását, akik a pályázati feltételek ismeretében nem vállalták az ajánlattételt. Semmilyen jogszabályi lehetősége nincs a felszámolónak arra, hogy a saját maga által kiírt pályázattól eltérjen és ezzel versenyelőnybe hozzon egyeseket.

Megítélése szerint a felszámoló megsértette a Ptk. 373.§-ában foglalt rendelkezéseket is. A felszámoló január 29-ei levelében már közölte az adásvételi szerződés valamennyi lényeges elemét az elővásárlási jogosulttal, így az adásvétel tárgyát, árát, a fizetés módját és a határidejét, ebből kifolyólag a közlés megfelelt a Ptk. 365.§ (1) bekezdésében, valamint a 373.§ (1) bekezdésében írtaknak és a Legfelsőbb Bíróság XXV. irányelvében foglaltaknak is. Mivel a II. rendű alperes nem tett elfogadó nyilatkozatot 15 napon belül, a felszámolónak meg kellett volna állapítania, hogy a II. rendű alperes az elővásárlási jogával nem élt. Tekintettel pedig arra, hogy eltelt a szerződés megkötésére kiírt 30 napos határidő, új pályázatot kellett volna kiírnia. Azzal, hogy a felszámoló lehetőséget biztosított a II. rendű alperesnek arra, hogy oly módon gyakorolja az elővásárlási jogát, amelyre a jogszabályok nem adnak lehetőséget, versenyelőnybe hozta az önkormányzatot.

Jogorvoslati kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperes is, melyben a részére megítélt perköltség mértékét vitatta. Rámutatott arra, hogy a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a), c) pontjai alapján 280.000.000 Ft pertárgyérték alapul vételével kiszámítható ügyvédi munkadíj összesen 5.000.000 Ft + ára, azaz bruttó 6.000.000 Ft. Részletesen kifejtette, hogy az ügyvédi tevékenység magasan kvalifikált szakképzettséget feltételez, illetőleg az ügyvédi tevékenysége során nem csak a konkrét feladattal, hanem a vállalkozói tevékenységgel összefüggésben is felmerülnek költségei és kiadásai. Rámutatott arra, hogy jelen perben a magas pertárgyérték és az adott jogvita által megkívánt kiterjedt alperesi védekezés miatt legalább az általánosnak megfelelő mértékű ügyvédi munka elvégzése volt szükséges. Mindezek alapján az ügyvédi díj kiszámított mértékétől eltérést, annak mérséklését indokolatlannak ítélte, kérte ezért az elsőfokú perköltségének felemelését 6.000.000 Ft bruttó összegre.

A másodfokú eljárás során II. rendű alperes 3. sorszám alatt fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, melyben kérte az elsőfokú döntés helybenhagyását, felperes másodfokú perköltségben marasztalását. Megismételte, hogy az adásvételi szerződés tartalma, az abban vállalt feltételek nem ütköznek jogszabályba, a szerződés semmissége tehát azon az alapon nem állapítható meg, hogy az jogszabályba ütköznék. A szerződéskötést megelőző pályázatban rögzített kiírás megsértése sem ad erre jogi alapot. A felszámoló a Cstv. 34.§ (2) bekezdés alapján

a felszámolási vagyonnal kapcsolatosan egyedül van feljogosítva jognyilatkozat megtételére, így arra is jogosult volt, hogy az általa meghatározott szerződéskötési határidőt meghosszabbítsa. A pályázati feltételek nem jogi normák, így a Ptk. 5.§-ának (2) bekezdésében foglalt feltételek sem valósultak meg azzal, hogy a szerződéskötésre később került sor. A felszámoló a feltárt tények alapján nem tett olyan intézkedést, ami akár a felperes, akár más hitelezők jogait, vagy törvényes érdekeit csorbította volna.

Fenntartotta a korábban kifejtett álláspontját azzal kapcsolatosan is, hogy a felszámoló a Cstv. 49/A. és 49/B.§-ában szabályozott nyilvános értékesítési formákra kötelező közjegyző igénybevételeire vonatkozó szabályokat betartotta, ebből következően az erre alapított megtámadási igény is alaptalan. Rámutatott arra, hogy a felperesnek egyéb kereseti kérelme nem volt, jogorvoslati kérelmében az elővásárlási jogosultakra vonatkozó szabályok megsértését új indokként hozza elő. Hangsúlyozta, hogy megfontolt érdemi döntés meghozatalához a lényeges szerződési feltételek teljeskörű ismeretére szüksége volt, ezért nem róható a terhére a nyertes pályázóval kötendő szerződés teljes tartalma megismerésének igénye.

Rámutatott arra is, hogy az **ingatlankezelő** Zrt. az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában látja el a II. rendű alperesi tulajdonos teljeskörű képviselőt, tehát gyakorlatilag az **ingatlankezelő** Zrt. vezérigazgatója a II. rendű alperes képviselőjében és az ő elővásárlási joggyakorlásával összefüggésben nyilatkozott.

Megítélése szerint azok a vállalkozások, akik üzletpolitikájuk alapján felszámolási eljárásban értékesíteni kívánt vagyontárgyak megvásárlásával foglalkoznak, rendszeresen figyelemmel követik a cégközlöny hirdetményeit, és ennek alapján lehetőségük van arra, hogy az ott kiírt pályázatokon részt vegyenek. Véleménye szerint a gazdasági válság kezdete óta az ingatlanok forgalmi értéke nagymértékben csökken, többszörös túlkínálat van, így az eredeti állapot helyreállításával és új pályázat kiírásával egyáltalán nem bizonyos az a felperesi feltevés, hogy magasabb eladási ár lenne elérhető.

Rámutatott arra is, hogy a Cstv. 49.§ (6) bekezdés alapján az elővásárlási jog szabályaival kapcsolatos megsértésre hivatkozással a Cstv. 49.§ (6) bekezdése értelmében jogvesztő határidőn belül csak az elővásárlási jogosult jogosult a megállapodást megtámadni. Megítélése szerint azonban a felszámoló az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket nem sértette meg, ezért a Ptk. 373.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértése a tényállás ismeretében fel sem merülhet.

A felperes fellebbezése nem alapos, I. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szorosan kapcsolódó releváns tényeket helytállóan állapította meg és helyes az abból levont jogi következtetése is, ítéletét ezért - annak fő tárgya tekintetében - a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy hivatalból beszerezte a kifogási ügyben eljáró Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság 2011. február 8-án kelt ... sorszámú döntését, melyben az elsőfokú - kifogást elutasító - végzést helybenhagyta. Rámutatott arra hogy a felszámolónak az adós vagyontárgyai értékesítésével kapcsolatos intézkedése kifogással csak addig támadható, amíg a felszámoló az értékesítés eredményeként a szerződést meg nem köti. Ezt követően már kifogási eljárásban a jogsérelem nem orvosolható, az érdekelt keresetét perben kell adásvételi szerződés megtámadása körében vizsgálat tárgyává tenni. Ebből következően a kifogás ügyében hozott döntés - mely tartalmilag ugyanazt a sérelmet vizsgálta, mint amire a felperes a keresetét alapozta - érdemben ítélt dolognak nem minősíthető.

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a fellebbezések korlátaira tekintettel bírálta felül, ezért a fellebbezéssel nem támadott - perindítási határidő kezdő időpontjára vonatkozó - jogi álláspontot nem érinti.

Elsődlegesen abban a kérdésben foglalt állást, hogy az alperesek között 2010. március 18-án létrejött és 2010. március 26. írásba foglalt szerződés jogszabályba ütközik-e. E vonatkozásban osztotta az elsőfokú bíróság jogi megítélését arról, hogy a felszámoló pályázatban rögzített - szerződéskötési határidőre vonatkozó - kiírása nem minősül jogszabályi rendelkezésnek. A csődtörvény nem tartalmaz kötelező rendelkezést arra, hogy a felszámolónak milyen határidőn belül kell a szerződést megkötnie a pályázat nyertesével. A felszámoló csődtörvényben meghatározott kötelezettsége az, hogy az adós felszámolási vagyona körébe tartozó ingatlanokat nyilvános módon értékesítse, azaz főszabályként árverés vagy pályázat útján.

Helytálló az az ítéleti indokolás is, mely szerint a felszámoló a Cstv. 49/A. és 49/B.§-aiban foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, tehát az értékesítés nyilvánosságára vonatkozó szabályokat, a közjegyző igénybevételekre vonatkozó kötelezettségeket betartotta. Ebből következően a felperes másodlagosan előterjesztett keresete sem volt alapos. A nyilvános értékesítés szabályának tartalma ugyanis éppen az, hogy az érdekeltek az értékesítés teljes folyamata alatt figyelemmel kísérhetik a vételi ajánlatokat, értesülhetnek az ajánlatokról, illetőleg a legmagasabb összegű ajánlatról, a pályázat eredményéről tudomást szerezhetnek, továbbá megismerhetik az elővásárlási jogosultak nyilatkozatait is.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy a Cstv. 49.§ (6) bekezdése alapján csak a sérelmet szenvedett elővásárlási jogosult élhet a törvényben meghatározott jogvesztő határidő alatt a perindítás lehetőségével. A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) fenti rendelkezése ugyanis kimondja: ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, *az elővásárlásra jogosult az (5) bekezdésben foglalt jogvesztő határidő alatt keresetével a bírósághoz (6.§ (1) bekezdése) fordulhat.*

Jelen ügyben elővásárlási jogosultsággal a II. rendű alperes rendelkezett és nem a felperes. A II. rendű alperes az elővásárlási jogának megsértésére nem hivatkozott, ilyen tartalmú ellenkérelmet, viszontkeresetet értelemszerűen nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a II. rendű alperes, mint elővásárlási jogosult nem kötötte feltételhez a vételi ajánlat elfogadását, csupán számításba vette, hogy a törvény erejénél fogva más elővásárlási jogosultak az ő elővásárlási jogérvényesítését megelőzhetik.

Megállapítható, hogy a II. rendű alperes már 2010. januárjában értesült az eredményes pályázatról és az elfogadott árajánlatról. Ingatlanvagyonának kezelője, az **ingatlankezelő Zrt.** útján határidőben válaszolt a felszámolónak, amikor a teljes tartalmú szerződéstervezet rendelkezésre bocsátását kérte. A felszámoló teljesítette az elővásárlási jogosult igényét, amikor részletes tartalommal bíró előszerződést kötött a **K.S. Kft.** ajánlattevővel avégett, hogy a kötendő megállapodás teljességét megismerhesse a II. rendű alperesi önkormányzat.

Az elővásárlási jog ilyenén gyakorlása, illetőleg az elővásárlási jogosult kérésének felszámoló általi teljesítése nem minősíthető a hitelező érdekeinek csorbítására irányuló törekvésnek. A feltárt tények azt mutatják, hogy a felszámoló az őt terhelő gondosságon felüli elővigyázatossággal járt el, amikor az elővásárlási jogosult kívánságát teljesítve előszerződést kötött a pályázat nyertesével, mely tartalmazta a megállapodás teljes tartalmát. Pusztán emiatt azonban a hitelezők érdeke nem sérült, hiszen ugyanilyen tartalommal ugyanezen vételár ellenében a felszámoló a pályázat nyertesével kötött volna végleges szerződést, ha az elővásárlási jogosultak a jogukkal nem élnek.

A felperes sem a pályázat kiírásakor, sem a pályázat eredményessé nyilvánítását követő 8 napon belül nem kifogásolta a pályázatban rögzített irányarat, illetőleg az elfogadott vételárat. Csupán állította, hogy a 30 napos szerződéskötési határidő kiírásának mellőzése esetén többen és magasabb összegű ajánlattal pályáztak volna (de ez is csak az eredeti mellőzésre lenne vonatkoztatható). Ezen alá nem támasztott feltételezés önmagában ezért nem igazolja, hogy a felszámoló intézkedése nem felelt meg a csődtörvény 49.§-ának (1) bekezdésében rögzített azon elvárásnak, miszerint a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan, a forgalomban elérhető legmagasabb áron köteles értékesíteni.

A polgári törvénykönyv rendelkezései jogi lehetőséget biztosítanak arra, hogy a felszámolási eljárásbeli vagyoneértékesítés során megkötött szerződést az érdeksérelmet szenvedő fél feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadja. Ebben az esetben azonban a megtámadó félnek azt kell igazolnia, hogy a felszámoló nem a forgalomban elérhető legmagasabb vételáron, hanem aránytalanul alacsonyabb összegért értékesítette a vagyontárgyat. Bizonyítania kell, hogy a nyilvános és szabályos értékesítés mellett elért vételárnál - a szerződés megkötésének időpontjában - a szabályok betartása mellett is lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető, például nyilvános értékesítés másik

formájának alkalmazásával. Ilyen állítással, illetőleg ezen a jogcímen a felperes keresetet nem terjesztett elő.

Az I. rendű alperes perköltség felemelésére irányuló fellebbezési kérelme az alábbiak szerint volt részben alapos:

Jelen ügyben a pertárgy értékét az ingatlan adásvételi szerződés tárgyának értéke határozta meg 280.000.000 Ft összegben. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§-ának (1), valamint (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha nincs a felek között díjmegállapodás, a pertárgy értéket kell alapul venni oly módon, hogy 10.000.000 Ft-ig a pertárgy értéke 5%-a, a 10.000.000 Ft feletti, de 100.000.000 Ft-ot meg nem haladó összegnek 3%-a, a 100.000.000 Ft-ot meghaladó értéknek az 1%-a számítandó össze. Az így kiszámítható ügyvédi díj jelen ügyben valóban 5.000.000 Ft, melyhez a fenti IM rendelet 4/A.§-a értelmében hozzáadandó az általános forgalmi adó mértéke is. A fenti IM rendelet 3.§-ának (3) bekezdése azonban lehetőséget ad a bíróságnak arra, hogy indokolt esetben a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét mérsékelje, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Jelen esetben a jogvita a felszámolási érintettségére tekintettel bonyolultnak minősíthető. A célszerű és pontos bírói pervezetésre figyelemmel azonban csupán két érdemi tárgyalás megtartására került sor, melyen mindkét alperes jogi képviselője részt vett. Ugyancsak mindkét jogi képviselő nyújtott be érdemi ellenkérelmet, illetőleg egy-egy észrevételt. Ebből következően munkájuk azonos mértékűnek tekinthető, ezért díjazásukban a különbségtétel nem indokolt. Mindezek alapján az I. rendű alperes részére járó elsőfokú eljárási költséget a Fővárosi Ítéltábla 3.125.000 Ft bruttó összegre felemelte.

A másodfokú eljárásban az I. rendű alperes fellebbezése vonatkozásában a felperes és I. rendű alperes 50-50%-ban tekinthető pernyertesnek/pervesztesnek, ezért az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán e körben feljegyzett 285.000 Ft eljárási illetékből adódó perköltséget fele-fele arányban kell viselniük a 6/1986. (VI. 24.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

A felperes érdemi döntésre kiható fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért e vonatkozásban az I. és II. rendű alperes tekinthető pernyertesnek. A jogi képviselők által kifejtett tevékenység mérlegelésével és a fellebbezési perérték figyelembe vételével kötelezte a bíróság a felperest az alperesek javára személyenként 1.600.000 - 1.600.000 Ft bruttó másodfokú költség megfizetésére a már hivatkozott 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§-ának (1) és (2) bekezdés a), b), c) pontja, valamint (5) bekezdése alapján, mely tartalmazza az általános forgalmi adó mértékét is.

Budapest, 2011. március 3.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

. Volein Anna s.k.
előadó bíró

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: