



Győri Ítéltábla

Gf.II.20.166/2020/11. szám

A Győri Ítéltábla a dr. Zsoldos Mariann ügyvéd (cím7) által képviselt Felperes1 (cím2) felperesnek a dr. Mocsai Gergely ügyvéd (cím9.) által képviselt Alperes1 (cím1) I. r és a Alperes2 (cím3) II. r alperesek ellen szerződés érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Szombathelyi Törvényszék 2020. október hó 26. napján kelt 36.G.40.087/2019/21-II. számú ítélete ellen az alperesek által 22. sorszám előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében megváltoztatja, mellőzi az I.-II. r. alperes között 2019. szeptember 16. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az I.- II. r. alperes viszonylatában az eredeti állapot helyreállítását, illetve az elsőfokú ítélet ehhez kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezéseit.

A szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. r. alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között a helység1i helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett „iroda és raktár” megnevezésű belterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége, illetve a helység1i helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett telephely” megnevezésű belterületi ingatlan 1518/8913 tulajdoni illetősége tekintetében az I.- II. r. alperes között 2019. szeptember 16. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és az adásvételi szerződés - azonos tartalommal - az I. r. alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között jött létre.

A felperes a helység1, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan és a helység1, belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlan együttes vételára címén 85.100.000,- (Nyolcvanötmillió-egyszázezer) Ft-ot köteles megfizetni az I. r. alperes részére a jogerős ítélet kézbesítését követő 15 napon belül.

Az ítéltábla megkeresi a Vas Megyei Kormányhivatal helység1i Járási Hivatalát, hogy a helység1, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, iroda és raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében, valamint a helység1, belterület helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti „kivett telephely” megnevezésű, természetben cím10 szám alatt nyilvántartott ingatlan 1518/8913 tulajdoni hányada tekintetében a Alperes2 (cím3; cégjegyzékszám: Cg.Cégjegyzékszám3, statisztikai számjel:szám1) II. r. alperes tulajdonjogát

törölje és a felperes Felperes1 (cím2; cégjegyzékszám: Cg.Cégjegyzékszám2, statisztikai számjel:szám2) tulajdonjogát adásvétel jogcímén annak igazolásától függően jegyezze be, hogy a felperes igazolja, hogy vételár címén megfizetett az I. r. alperes részére nettó 85.100.000,- (Nyolcvanötmillió-egyszázezer) Ft-ot.

Az I.-II. r. alperest a fentiek túrására kötelezi.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.270.000,- (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft másodfokú perköltséget, illetve az állam javára az illetékügyben eljárni illetékes adóhivatal külön felhívása alapján 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési lejárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

I.

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes felszámolását a Szombathelyi Törvényszék 5.Fpk.91/2016/15. számú végzésével rendelte el, annak kezdő időpontja 2017. március 21. napja. Felszámolóként a felszámolól került kijelölésre.

[2] Az I. rendű alperes tulajdonát képezte a helység1i helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, belterületi, 8913 m² alapterületű, „kivett telephely” megnevezésű, természetben cím10 szám alatt található (telek) ingatlan 1518/8913 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: I. számú ingatlan).

[3] Az I. rendű alperes tulajdonát képezte a helység1i helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, belterületi, 678 m² alapterületű „irodaház” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada is (a továbbiakban: II. számú ingatlan).

[4] Az I. rendű alperes felszámolója 2019. július 18. napján nyilvános pályázati felhívás keretében kívánta a fenti két ingatlant értékesíteni (1/F/7.) A pályázati hirdetmény az I. számú ingatlan területét (1518 négyzetméter helyett) 1519 négyzetméterben, az árverésre bocsátott tulajdoni hányadot (1518/8913 helyett) 1519/8913- ban jelölte meg, s az utóbbi ingatlan rendeltetését tévesen „lakóház, üdülő, gazdasági épület”-ként szerepeltette. A pályázati felhívásban az elővásárlásra jogra vonatkozóan az tüntette fel, hogy „a felszámolónak – a vagyonfelmérés, valamint az adós vagyona vonatkozó adatok alapján – elővásárlásra jogosultról nincs tudomása”. Ténylegesen a felperes az I. sz. (telek) ingatlannak 7395/8913-ad arányban tulajdonostársként a tulajdonosa volt, akit emiatt a II. sz. (irodaház felépítményi) ingatlanra is törvényen alapuló elővásárlási jog illetett meg.

[5] A felszámoló 2019. augusztus 26. napján ártárgyalást hirdetett azzal, hogy annak kezdete 2019. augusztus 30. napjának 9 órája, a vége 14 óra (1/F/9., 1/F/10.), ennek során (a 85.100.000,- Ft összegű) nyertes ajánlatot a II. rendű alperes tette.

[6] 2019. szeptember 16. napján az I. rendű alperes a II. rendű alperessel egy okiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződést kötött a fenti két ingatlan vonatkozásában.

[7] A felszámoló egyik ingatlan vonatkozásában sem értesítette az értékesítés megkezdéséről elővásárlásra jogosult felperest, és nem vezetett nyilvántartást a tájékoztatásról, továbbá az adásvételi szerződés megkötését követően sem hívta fel a felperest elővásárlási joga gyakorlására.

II.

[8] Felperes a 2019.10.16.-án előterjesztett elsődleges keresetében az alperesek között 2019. szeptember 16. napján létrejött adásvételi szerződés II.szingatlanra kiterjedő része érvénytelensége, míg I. sz. ingatlanra kiterjedő másik része hatálytalansága megállapítását kérte. A szerződés részbeni érvénytelenségét a Cstv. 49. §-a (5) bekezdésére alapította, annak jogkövetkezményeként - a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján - az eredeti állapot helyreállítását, a II. r alperes javára bejegyzett tulajdonjog ingatlannyilvántartásból történő törlését és az I. r alperes tulajdonjogának visszajegyzését kérte. Az I. sz. ingatlan vonatkozásában a Cstv. 49. § (6) bekezdése alapján kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 6:223. § (1) bekezdése alapján vele szemben hatálytalan és az 1/F/1. alatt csatolt elfogadó nyilatkozat alapján ezen ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés közte és az I. r alperes között jött létre. (Ptk. 6:223. § (2) bek., Ptk. 6:222. § (4) bek.)

[9] Az elsődleges keresettel eshetőlegesen előterjesztett másodlagos keresetében - joggal való visszaélésre hivatkozással (Ptk. 1:5. § (1) bek.) - kérte a II. számú ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállítását (Ptk. 6:108. § (1) bekezdés), míg az I. számú ingatlan tulajdoni hányadára vonatkozóan - az elsődleges keresetben foglaltakkal azonos okból - az adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítását kérte.

[10] Az első és másodlagos keresetével vagylagosan előterjesztett harmadlagos keresete a teljes adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására, illetve arra irányult, hogy a vételi ajánlat elfogadása alapján állapítsa meg a bíróság azt, hogy az adásvételi szerződés közte és az I. r alperes között jött létre a 2009. szeptember 16-i adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

[11] Arra hivatkozott, hogy a felszámoló hirdetménye megtévesztő volt, mert nem utalt arra, hogy az ingatlanokat dologösszességként kívánja értékesíteni, azokra tehető-e önállóan vételi ajánlat, s ha igen, úgy az ajánlattal nem érintett ingatlan további sorsa minként alakul. Az I. számú ingatlan 7395/8913 arányú (többségi) tulajdonosa, így az I. r. alperes tulajdoni hányadára a Ptk.5:81. §-a alapján elővásárlási jog illette meg míg a II. számú ingatlan a felépítmény vonatkozásában elővásárlási joga a Ptk. 5:20. §-án alapult. A

jogszabályon alapuló elővásárlási joga ellenére a felszámoló pályázati hirdetménye azt tartalmazta, hogy elővásárlásra jogosultról a felszámolónak nincs tudomása, ugyanakkor későbbi részében – ennek ellentmondó jelleggel, ugyancsak megtévesztő módon – mégis az elővásárlásra jogosultakhoz címzett felhívást is tartalmazott, igaz a Cstv. 49/C. §-a (2) bekezdése – a konkrét esetre nem vonatkoztatható – téves megjelölése mellett.

[12] A felszámoló elmulasztotta őt – mint jogszabály alapján elővásárlásra jogosultat – értesíteni az értékesítés megkezdéséről (Cstv. 48. § (2) bek.), s nem tett eleget az ezzel összefüggő nyilvántartás vezetési kötelezettségének (Cstv. 48. § (2b) bek.), illetve a nyertes ajánlatra vonatkozó – a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése szerinti - bemutatási kötelezettségének.

[13] Tévesen jelölte meg a kiírás azt is, hogy az ingatlan összközművesített és elkerített, a telek (I. sz. ingatlan) vonatkozásában az értékesítendő tulajdoni hányad 1518/8913-ad helyett 1519/8913-ad tulajdoni hányadéként került megjelölésre, a művelési ág kivett telephely helyett, pedig az ingatlan lakóház, üdülő, gazdasági épületként került megjelölésre. (G.40.087/2019/17. és 20. sorszám alatti jegyzőkönyv).

[14] Elsődleges keresete érvénytelenségi része kapcsán előadta, hogy nem csak a nyilvános értékesítési forma mellőzése valósítja meg a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti érvénytelenségi okot, hanem az adott értékesítési forma (a nyilvános pályázat) részletszabályainak megsértése is. A felszámoló pedig a fentiek szerint nem tett mindenben eleget a Cstv. előírásainak. Jogi érdekelttségét arra alapította, hogy a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása esetén a II. számú felépítményi ingatlan vonatkozásában a megismételt értékesítés során a Ptk. 5:20. §-a szerint gyakorolhatná elővásárlási jogát. (Keresetlevél 8. o. (7) bek.)

[15] A másodlagos kereset érvénytelenséggel kapcsolatos részében rámutatott, hogy az ingatlanok „kvázi dologösszességként” történő értékesítése az elővásárlási joga meghíúsítását célzó joggal való visszaélésszerű magatartásnak minősül, mert annak célja az volt, hogy az I. számú ingatlanra ne tudja érvényesíteni elővásárlási jogát. A felszámoló a hirdetményben csak felsorolta az ingatlanokat, nem utalt arra, hogy azokat dologösszességként értékesíti, majd mégis egy okiratba foglaltan, „kvázi dologösszességként” értékesítette azokat, s ezzel elzárta őt attól, hogy az I. számú ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogát gyakorolhassa, majd az I. számú ingatlan teljes tulajdonjogának megszerzése után egy újabb árverésen alapján élhessen a felépítményre vonatkozó elővásárlási jogával. Emiatt a szerződés jogszabályba (a Ptk.1:5.§ (1) bekezdésébe) ütközése, illetve jogszabály megkerülésére irányulása miatt érvénytelen. Jogi érdekelttségét itt is arra alapította, hogy a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása esetén a II. számú ingatlan vonatkozásában megismételt értékesítés során - már mint az I. sz. ingatlan egészének tulajdonosa – gyakorolhatná elővásárlási jogát a Ptk. 5:20. §-a szerint. (Keresetlevél 10. o. utolsó előtti bekezdés)

[16] Harmadlagos keresete kapcsán rámutatott, hogy - érvénytelenségre irányuló keresete elutasítása esetén - dologösszességként való értékesítésként értelmezendő a felszámoló eljárása, s a mindkét ingatlanon fennálló elővásárlási joga mellőzése folytán a szerződés vele szemben hatálytalan.

[17] Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségükben történő marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az értékesítési eljárás mind formai, mind tartalmi szempontból megfelelt a jogszabályi előírásoknak, így az annak alapján megkötött adásvételi szerződés érvényes. Az érvénytelenségi hivatkozások sommásak, nem tartalmaznak az érvénytelenség körében releváns tényelőadást, lényegében az elővásárlási joggal kapcsolatos jogszabályi előírások betartásának elmaradására alapítja a felperes az érvénytelenségi keresetét, holott ez esetben legfeljebb a szerződés hatálytalansága állapítható meg. (BDT2016 3537; PJD2016. 13).

[18] A pályázati kiírás csupán adminisztratív hibái nem alapozzák meg a szerződés Cstv.49.§ (5) bekezdése szerinti érvénytelenségét. Nem történhetett joggal való visszaélés, mert a felszámoló többször megjelent az ingatlanon, tudnia kellett a felperesnek arról, hogy az értékesítésre kerül.

[19] A konkrét esetben nem a 237/2009. (X.20.) Kormány rendelet 4. §-a szerinti „önálló termelési egységként” a telephely és annak berendezései, illetve nem az adós vagyontárgyainak egésze került értékesítésre, csupán az adós ingatlanai, emiatt a 17/2014. (II.3.) Kormány rendelet 14. §-a (4) bekezdése nem alkalmazandó, nem kellett utalnia arra az értékesítés esetleges eredménytelenné nyilvánítására szóló közleményben arra, hogy az egyes vagyoni elemekre, vagyontárgyakra vonatkozóan egy külön értesítési hirdetmény kapcsán lehet majd ajánlatot tenni.

[20] Noha a felperes szerint is dologösszesség került értékesítésre, ennek ellenére elsődleges és másodlagos keresete – logikai ellentmondással - a szerződés részbeni érvénytelensége, részbeni hatálytalansága megállapítására irányul. A harmadlagos keresete ugyan már konzekvens, azonban elmulasztotta az igényérvényesítéssel és az ajánlatot elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg igazolni teljesítőképességét (Ptk. 6:223. § (2) bekezdés), melyre a perindítási 30 napos jogvesztő határidő eltelte miatt utólagosan már nincs mód. E körben hivatkozott a Ptk. Kommentár Ptk. 6:223. § (2) bekezdéséhez fűzött magyarázatára, mely szerint az elfogadó nyilatkozattal együtt kell az elővásárlásra jogosultnak a fizetőképességét - bírósági letéttel vagy zárolt számla nyitásával stb. -igazolni. (HVG-Orac Jogkódex Polgári Jog I-IV. Főszerkesztő: Petrik Ferenc). A felperes teljesítőképessége hiányát támasztja alá az is, hogy „személyes illetékmentesség” engedélyezését kérte a kereseti illetékre, illetve a 2018. évi éves beszámoló szerint mindössze 4.300.000,- forint pénzeszközzel és 193.000.000,- forint követeléssel rendelkezik, ebből következően képtelen a vételár megfizetésére.

III.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. r alperesek között 2019. szeptember 16. napján létrejött adásvételi szerződés a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett ingatlan, illetve a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatt felvett tulajdoni illetőség vonatkozásában érvénytelen. Kötelezte az I-II. r alperest egymás között az eredeti állapot helyreállítására, ennek keretében az I. r alperest 85.100.000,- forint vételár visszafizetésére, míg a II. r alperest kötelezte, hogy a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga, míg a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a széljegyként feljegyzett tények törlését tűrje. Megkereste az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a bejegyzett tulajdonjog, illetve széljegy törlése és az I. r alperes

tulajdonjoga visszajegyzése érdekében. Kötelezte az I. r alperest a – csupán nagyobb részt pernyertesnek tekintett - felperes javára 4.540.000,- forint bruttó perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[22] Mindenekelőtt arra mutatott rá, hogy a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdése alapján előterjesztett igény vonatkozásában a felperes perbeli legitimációja fennállt és keresete a törvényi határidőben került előterjesztésre. A felperes mindkét ingatlan vonatkozásában a Cstv. 49. § (5) és (6) bekezdésére alapította keresetét, azzal, hogy az első és másodlagos kereset a telek vonatkozásában a hatálytalanság, a felépítmény vonatkozásában pedig a részleges érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonására irányult. Emiatt a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség az érvénytelenségi ok fennállta és a tekintetében is, hogy a szerződési feltételek a részleges érvénytelenséget eredményező módon oszthatóak.

[23] Kiemelte, hogy a felperest elővásárlási jog illetve meg mindkét ingatlan vonatkozásában, mely az (I.sz.) telek ingatlan tekintetében a közös tulajdon szabályain, míg a (II. sz.) felépítményi ingatlan tekintetében a Ptk. 5:20. §-án alapult. Utalt arra, hogy a Cstv. 49. §-a (5) bekezdése - a Ptk. rendelkezéseitől függetlenül – részben jogszabályba ütközés, részben alaki hiba miatt teszi megtámadhatóvá a szerződést a felszámoló eljárásának hibáira hivatkozással. Az érvénytelenségi ok fennállta szempontjából jelentősége volt annak, hogy nyilvános pályázati értékesítés alapján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, az értékesítés módját a Cstv. 48. § (2) és (2b) bekezdése, 49. §-a és 49/A-H. §-i mellett a 237/2009. (X.20.) Kormány rendelet 2. §-a (3) és (4) bekezdése szabályozza.

[24] Nem osztotta a felperesek azon érvelését, hogy a felszámolónak az értékesített vagyont kifejezetten dologösszességgként megjelölve kellett volna a nyilvános pályázat eljárást lefolytatni, jogában állt az ingatlanok együttes értékesítéséről döntenie. Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok megsértését meghaladóan jelzett hibák nem voltak olyan súlyúak, melyek az ügylet érvényességét érintették, s a Cstv. 49. § (5) bekezdése alkalmazását megalapozták volna (az I. számú ingatlan tekintetében terület nagyságának és tulajdoni hányadnak; a II. számú ingatlan vonatkozásában a közművesítettség fokának és az elkerítettség hiányos feltüntetése).

[25] Az elővásárlási jog fennállta miatt azonban a felszámoló a Cstv. 48. § (2b) bekezdése szerint nyilvántartást kellett volna, hogy vezessen az elővásárlási jogosultak azonosítására, a Cstv. 48. §-a (2) bekezdése alapján az elővásárlásra jogosult felé értesítési kötelezettség, a nyertes ajánlat vonatkozásában pedig a Cstv. 49/E. §-a (4) bekezdése alapján bemutatási kötelezettség terhelte. Nem volt vitatott, hogy a felszámoló nem tett eleget ezen kötelezettségeinek. Mindkét ingatlanra nézve tévesen rögzítette azt, hogy elővásárlási jogosultról nincs tudomása, így a Cstv. 48. § (1) bekezdése és (2b) bekezdésébe írt szabályok megsértésével írt ki a pályázatot és kötötte meg az adásvételi szerződést. Az értesítési kötelezettség megsértése a szerződés érvénytelenségére vezető hiba, míg a Cstv. 49/E. §-a (4) bekezdése szerinti bemutatási- tájékoztatási kötelezettség megsértése a szerződés relatív hatálytalanságát megalapozó mulasztás. A felszámoló nyilatkozata egységes volt, annak fenti akarati és formai hibája mindkét ingatlan vonatkozásában fennállt.

[26] A szerződés teljes vagy részleges érvénytelensége kérdésének megítéléses során azt vizsgálta, hogy a két ingatlan tekintetében levonható- e - egy szerződésen belül és azonos

hibák miatt - eltérő jogkövetkezményt (érvénytelenség és a hatálytalanság) egymás mellett, vagy a felszámoló terhére megállapítható mulasztás a teljes szerződés érvénytelenségét alapozza meg. Ennek során abból indult ki, hogy a részleges érvénytelenség rendszertani helye és megnevezése szerint nem sui generis intézmény, csupán az érvénytelenség sajátos esete, mely a szerződés meghatározott – ebben az értelemben osztható – tartalmi részét, egyes szerződési feltételeket, kikötéseket érint, nem önálló jogkövetkezmény, csak a restitúció érvényesítésének körét jelöli ki.

[27] Emiatt a felperesi állásponttól eltérően nem annak van döntő jelentősége, hogy az ingatlanok száma szerint hány (egy vagy két) szerződés jött létre, s hogy a szerződés tárgya „dologegység” vagy „vagyonegység”, illetve a szerződés szerinti szolgáltatás osztható-e, hanem annak, hogy a támadott szerződési feltételek - a szerződés egészéhez képest - oszthatóak-e vagy sem, azaz a nem vitathatóan egy eljárásban, egy szerződéssel értékesített két ingatlan vonatkozásában az eljárási (alaki) hibái alapján az eljárás menete csak egységesen vagy ingatlanokként külön-külön is vizsgálható az érvénytelenség szempontjából. Nem annak van tehát jelentősége, hogy a két ingatlan egymástól elkülönült-e, s hogy külön összegben adtak-e be pályázatot - még ha összeszámított értéken terjesztették is azt elő-, hanem annak, hogy a pályázati eljárás hibái az eljárás egészére vagy az eljárás meghatározott részéhez kapcsolódóan (csak egyes ingatlanokhoz köthetően) merültek fel.

[28] A fenti kérdésben akként foglalt állást, hogy a konkrét esetben a pályázat hibái egységesen érintették mindkét ingatlant, s ez az egész szerződés érvénytelenségét váltja ki. Mivel a Ptk. 6:108. § (3) bekezdése folytán a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményéről a fél kérelmétől eltérő módon is rendelkezhet, az volt az álláspontja, hogy a felperes által előterjesztett vegyes keresethalmazat ellenére sem terjeszkedik túl a kérelmen, ha a pályázati eljárás alapján előterjesztett érvénytelenségi kereset alapján a teljes szerződés érvénytelenségéről és annak jogkövetkezményeként a Ptk. 6:112. §-a alapján az eredeti állapot helyreállításáról dönt mindkét ingatlan vonatkozásában.

[29] Rámutatott, hogy az eredményes megtámadás következményeként az érvénytelenség kizárja azt, hogy a bíróság a szerződés hatálytalanságáról dönthessen. Bár bizonyítási eljárást is folytatott le e körben - a szerződés egészének érvénytelensége miatt - a felperesi teljesítőképességnek az ügy elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.

[30] Ennek ellentmondóan rámutatott arra is, hogy a Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.005/2019/4. számú határozatában elvi élel azt mondta ki, hogy a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti elfogadó nyilatkozattal egyidejűleg (konjunktív feltételként) kell az elővásárlási jog megsértésére hivatkozó felperesnek a teljesítőképességét igazolni, s azt utóbb (a keresetlevél benyújtását követően) már nem pótolhatja. A felperes nem tudta bizonyítani a keresetlevél benyújtásakor fennálló teljesítőképességét - erre az általa csatolt mérlegadatok, bevételi számlák önmagukban nem voltak alkalmasak, szakértői bizonyítást pedig nem kért-, így a hatálytalanság iránti kereset körében a bizonyítatlanság következményeit viselni köteles, ezért a hatálytalanság körében előterjesztett kereseteket is elutasította.

[31] Az I. r alperes fellebbezésében a Pp. 383. §-a (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, tévesen értelmezte a Cstv. 49. §-a (1) bekezdését, 49/A- §-a (1) bekezdését, a 237/2009. (X.20.) Kormány rendelet 2. §-a (1) bekezdését, (3)-(6) bekezdéseit, 3. §-át, 4. §-a (1) és (2) bekezdését, valamint a 17/2014. (II.3.) Kormány rendelet 10. § (1) bekezdés c.) pontját, 14. § (4) bekezdését.

[32] A pályázati hirdetmény – adminisztratív hiba miatt – valóban pontatlan volt, nem jelölte meg az elővásárlásra jogosultat és elmaradt az elővásárlásra jogosult hivatalos értesítése is. Ezen adminisztratív hiányosságokon túlmenően azonban a felszámoló a nyilvános értékesítés és a szerződéskötés (a fenti jogszabályok szerinti) részletes előírásait maradéktalanul betartotta. Az adminisztratív hiányosságok az ügylet érvényét nem érintik, nem olyan súlyúak, amelyek a szerződés jogszabályba ütközését és annak speciális alakzataként a Cstv. 49. §-a (5) bekezdése szerinti megtámadási okok megalapoznák. A pályáztatási szabályok megsértése önmagában nem teszi érvénytelenné a szerződést (HVG-Orax Lap és Könyvkiadó Kft. Polgári Jog I-IV. új Ptk. kommentár; BH200. 234; 2001. 384; EBH2004. 1117)

[33] Ezen adminisztratív hiányosságok a felperes viszonylatában a relatív hatálytalanság megállapítására alkalmasak, s lényegében a felperes keresete is a hatálytalanság orvoslására irányult. A felperes érdekelt félként történő fellépését maga is elővásárlási joga megsértésére alapította, kizárólag az elvásárlási jogával kapcsolatos jogszabályi előírások betartásának hiányára hivatkozott, és az elsőfokú bíróság is ez alapján fogadta el perbeli legitimációját, ami meghatározza fellépésének terjedelmét is. A Cstv. 49. §-a (6) bekezdése kizárólag a határidő tekintetében utal vissza a Cstv. 49. §-a (5) bekezdésére, tartalma szerint a Cstv. 49. § (6) bekezdése szerinti kereset hatálytalansági kereset.

[34] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az I. r alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenséget nem a fellebbezésben megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján állapította meg, s nincs jelentősége annak sem, hogy milyen arányban tett eleget a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során irányadó jogszabályi rendelkezéseknek.

[35] Iratellenesen hivatkozott az I. r alperes fellebbezésében arra, hogy a keresetét kizárólag az elővásárlási joggal kapcsolatos jogszabálysértésekre alapította. Annak volt ügydöntő jelentősége, hogy a Cstv. 48. § (2) és (2b) bekezdése szerinti értesítési és nyilvántartási kötelezettségét a felszámoló megszegte-e, s ez kiváltotta-e a szerződés érvénytelenségét. A felszámoló mulasztása nem adminisztratív hiányosság, nem elfelejtkezett a felperes elővásárlási jogáról, hanem egyenesen azt állította, hogy nincs tudomása elővásárlásra jogosultról. Az nem bír az jelentőséggel, hogy az érvénytelenségi ok hátterében a felszámoló szándékos vagy gondatlan magatartása áll, ennek legfeljebb a másodlagos kereset jogalapja - a joggal való visszaélés - körében lehetne jelentősége.

[36] A felperes által felhívott eseti döntések súlytalanok, harmadlagos keresete azok fényében is alapos. A PJD.2016. 13. számú eseti döntés a konkrét esetben a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésében foglaltak megsértésére és a felszámoló megtévesztő kijelentése („elvásárlásra

jogosultról nincs tudomása”) miatt nem alkalmazható. Elővásárlási jogosultként nem a nyilvános eredményhirdetésen, hanem a felszámoló Cstv. 49/E. §-a (4) bekezdése szerinti, a nyertes ajánlat bemutatására vonatkozó kötelezettsége teljesítése alapján nyilatkozhatott volna elővásárlási jogával összefüggésben. A BDT2016. 3537. számú jogeset sem alkalmazható a perbeli tényállásra az előterjesztett keresetek és a tényállások különbözősége okán, a jogeset szerint ugyanis a felszámoló nem mulasztotta el a pályázati kiírásban megjelölni az elővásárlási jogosultak, s fel is hívta őket joguk gyakorlására, így a felperes keresete nem volt e tényállással adekvát.

[37] A perbeli esetben az érvénytelenséget az okozta, hogy a felszámoló az elővásárlási jogosulttal szemben fennálló értesítési kötelezettségét sértette meg. A Cstv. 49. §-a (5) és (6) bekezdése kapcsán nem csak az értékesítési forma (pályázat vagy árverés) betartásának kötelezettsége vizsgálható, hanem az is, hogy a felszámoló a választott értékesítési forma törvénybe foglalt valamennyi szabályát betartotta-e (Kúria EBH2013. G.5.; Győri Ítéltábla Gf.II.20.252/2017/7.; Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.136/2017/3.; Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.035/2003.; IH2018 81.).

[38] Amennyiben a másodfokú bíróság elfogadja a fellebbezés indokolását abból kizárólag az elsőfokú ítélet olyan értelmű megváltoztatása következhet, hogy a másodfokú bíróság a harmadlagos keresetnek kell, hogy helyt adjon. Teljesítőképesége igazolása kapcsán tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.005/2019/4. számú határozatában foglaltakra. E határozat - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - éppen arra mutat rá, hogy az elővásárlásra jogosultnak elegendő a per során igazolni a teljesítőképeségét. (BH2020. 38.; IH2019. 34.) A fellebbezésben szereplő kommentárrészlet pedig azért nem vehető figyelembe, mert az abban szereplő álláspont alapja a Legfelsőbb Bíróság 4/1999. számú Polgári Jogegységi határozata volt, amit a 3/2015. PJE. határozat 1. pontja 2015. július 15. napjával hatályon kívül helyezett.

[39] A per másodfokú tárgyalásán – anyagi pervezetést követően – keresetét akként tartotta fenn, hogy hatálytalanság iránti keresetét jelölte meg elsődleges keresetként, eredetileg elsődleges keresetét másodlagosként, másodlagos keresetét harmadlagos keresetként, továbbá egységesen a keresetek eshetőleges keresethalmazati viszonyára utalt, valamint igazolta, hogy a vételárat letétbe helyezte.

V.

[40] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást – részben az érthetőség okán szükséges körben, részben a másodfokú eljárás során lefolytatott utólagos bizonyítás alapján - az alábbiakkal egészíti ki:

[41] Az I. r. alperes, mint adós felszámolási eljárásának megindítására irányuló kérelem benyújtására 2016. november 17. napján került sor. (G.40.087/2019/1/F/4.) Az I. számú (kivett telephely) ingatlant a II. számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára bejegyzett földhasználati jog terhelte 1518 m² nagyságú területre. (G.40.087/2019/1/F/6.) A II. sz. ingatlan vonatkozásában az adós tulajdonjogának bejegyzésére ráépítés címén került sor. (G.40.087/2019/1/F/6.)

[42] A pályázati hirdetmény az adós ingatlanának értékesítéséről szólt, amit az a cím10. szám alatti telephelyként jelölt meg, melynek összes alapterülete 8913 m². A pályázatban szereplő vagyontárgyak becsértékét összesen 120.500.000.Ft-ban, azok minimál árát 60.250.000.Ft-ban határozta meg. (G.40.087/2019/1/F/7.)

[43] Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés az I. számú ingatlan 1519/8913-ad tulajdoni hányadára és a II. számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában 85.100.000,-Ft vételár mellett jött létre, melyből a szerződés szerint 14.477.594,-Ft esett az I. számú, 70.622.406,-Ft a II. számú ingatlanra.

[44] A II. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba mindkét ingatlan vonatkozásában bejegyzésre került. A felperes a Szombathelyi Törvényszék előtt 36.Gpk.50.005/2021. számon indult letéti eljárásban letétbe helyezett 85.100,-Ft-ot, amit a bíróság 2021.02.11. napján kelt 3.sz. alatti végzésével elfogadott. (Pf.8.sz.irat)

VI.

[45] Az ítéltábla a fellebbezést a 112/2021. (III.6.) Kormányrendelet 27.§-a (1) és (2) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és azt a per érdemében nem találta alaposnak.

[46] Az alperes fellebbezési érvelése csupán annyiban volt alapos, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés egésze érvénytelenségének megállapításával és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonásával (az I. sz. telekingatlan tekintetében) a kereseten túlterjeszkedett. A telek vonatkozásában ugyanis a felperes valamennyi keresete csupán a szerződés hatálytalanságának megállapítását és ennek jogkövetkezményeit célozta. Csak a felépítmény tekintetében hivatkozott elsődleges keresetében megtámadási okra (Cstv.49.§ (5) bek.), másodlagos keresetében (tényleges semmisségi ok megjelölése nélkül) semmisségre. Amennyiben a szerződés (vagy annak elhatárolható része) vonatkozásában a felek egyike sem kéri az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását, úgy arról a Pp. 342. § (2) bekezdése értelmében a bíróság sem határozhat, s a Pp. 342. § (3) bekezdése értelmében – törvény eltérő rendelkezése hiányában – az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított, így a szerződés érvénytelenségét – ilyen irányú kereset hiányában – a felperes aktív perbeli legitimációjának fennállta esetén sem állapíthatja meg a bíróság.

[47] Az elsőfokú ítéletben megjelölt Ptk. 6:108. § (3) bekezdése ugyan lehetőséget biztosít a bíróság számára, hogy a fél kérelmétől eltérő módon is rendelkezessen az érvénytelenség jogkövetkezményeiről – kivéve, ha a választott mód ellen mindegyik fél tiltakozik –, de ez kizárólag az érvénytelenség anyagi jogi következményeitől való eltérésre ad alapot, a nem állított érvénytelenség nem kért jogkövetkezménye levonását nem teszi lehetővé. Megjegyzi az ítéltábla, hogy az elsőfokú ítéletben foglaltaknak megfelelően széljegy törlésére polgári per keretében egyébként sincs lehetőség. (Fővárosi Ítéltábla Gf.13. 40.646/2011/8.)

[48] Amennyiben a felperes által előterjesztett keresettől eltérően az érvénytelenség csak a szerződés egésze tekintetében értelmezhető, úgy a kereset e hiányossága anyagi pervezetéssel orvoslandó, s a szerződés egészének érvénytelensége csak az e jogkövetkezményt (is) célzó kereset esetén állapítható meg.

[49] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az I. r. alperesi fellebbezés szerinti megváltoztatásával a kereset elutasítására nem látott lehetőséget. Az elsőfokú eljárásban még harmadlagos és eshetőleges keresetként megjelölt keresetet a felperes a másodfokú eljárásban már elsődlegesként tartotta fenn, a szerződés - mindkét ingatlanra kiterjedő - hatálytalansága iránt előterjesztett kereset elbírálásához szükséges adatok rendelkezésre álltak. Mivel alapvetően jogkérdésben kellett az ítéltáblának döntenie, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok, a hatálytalanság iránti kereset pedig – az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint - alaposnak bizonyult.

VII.

[50] A rendelkezésre álló tények alapján azt helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a kereset tárgyát képező szerződés csak egységesen bírálható el. A konkrét esetben emiatt nem volt helye olyan kereset előterjesztésének, mely - vagyontárgyanként eltérő jogkövetkezményként - részben a szerződés érvénytelenségét, részben hatálytalanságát célozta. Az egységes elbírálás indoka azonban nem az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettekben keresendő, hanem a szolgáltatás dologösszesség jellegében.

[51] A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII.19.) Kormányrendelet módosításáról szóló 237/2009. (X.20.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a kedvezőbb árbevétel és a foglalkoztatási szempontok érdekében a felszámolónak a telephelyet és annak berendezéseit együtt, önálló termelési egységhez kapcsolódó eszközként vagy a cég vagyontárgyai egészét kell értékesítésre meghirdetnie nyilvános pályázat vagy árverés útján. Az értékesítési hirdetményben, továbbá a részletes pályázati feltételeket tartalmazó dokumentációban fel kell tüntetni, hogy az önálló termelési egységként vagy a cég vagyontárgyai egészeként történő értékesítés sikertelensége esetén az eljárást a felszámoló eredménytelennek nyilvánítja vagy pedig az értékesítési eljárást mely vagyoni elemekre nézve folytatja tovább. Ez utóbbi esetben a külön is értékesíthető vagyontárgyakat és azok becsértékét külön fel kell tüntetni. A vagyontárgyak becsértékét akkor is meg kell jelölni, ha azokra más-más jogosultaknak van zálogjoga vagy több jogosult számára szolgál óvadékul.

[52] Az alperesi érvelésnek megfelelően a felszámoló nem a fentiek szerint, azaz „önálló termelési egységként” hirdette meg az ingatlanokat, s nem is az adós teljes vagyonát hirdette meg értékesítésre, így nem kellett utalnia arra, hogy az értékesítés sikertelensége esetén hogyan folytatódik tovább az eljárás, s a Kormányrendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltak a perbeli esetben nem voltak irányadók.

[53] Az 1/2014. számú Polgári Jogegységi Határozat 1. pontja értelmében az új Ptk. alkalmazási körében is megfelelően irányadó, az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pontja. A PK vélemény

9.a. pontja értelmében, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. A PK vélemény e pontjának indokolása szerint dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban lévő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, csak a gazdasági forgalomban egységet alkotó) dolgokat értünk.

[54] A perbeli esetben lehetőség lett volna a telek (telekhányad) és a felépítmény külön történő értékesítésére is. A bírói gyakorlat szerint fennáll a dologösszességként történő értékesítés lehetősége olyan esetben is, ha a szerződés céljából következik az, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében.

[55] A konkrét esetben a telektulajdoni hányad és a felépítmény együttes értékesítése gazdaságilag indokolt volt, az együttes értékesítés a forgalomképességet, illetve a vételárat növelő tényező. Ilyen esetekben, amikor az eladás, illetve a vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson. (EBH2010. 2226; BH2018. 200)

[56] Bár ez kifejezetten valóban nem szerepelt a pályázati hirdetményben, ennek megfelelően járt el a felszámoló is. A hirdetmény tartalmából egyértelmű, hogy dologösszességként kívánta értékesíteni az adós kizárólagos tulajdonát képező felépítményi irodaingatlant és az ahhoz kapcsolódó telek tulajdoni hányadot, s ezt a felszámolás célja (Cstv.1.§ (3) bek.) is indokoltta tette. A nyilvános pályázati felhívás szövege maga is egyetlen ingatlanként jelöli meg az értékesítendő vagyont („nyilvános pályázati felhívás útján az alábbi feltételekkel értékesíti az adós ingatlanát”). A pályázatban szereplő vagyontárgyként a cím10. szám alatti telephelyet jelöli meg, majd részletezi a telek és a felépítmény paramétereit, műszaki adottságait. Kétségtelen, hogy megjelölte a telephelyet alkotó mindkét ingatlant is és azok becsértékét külön is közölte, azonban a pályázatban szereplő vagontárgyak minimálárát kizárólag az együttes értékhez (a 120.500.000.Ft-os becsértékhez) viszonyítva adta meg, amit megismételt a hirdetmény végén található, a felszámoló hirdetménnyel kapcsolatos egyéb közleménye rovatban is. A pályázati felhívás tartalmából egyértelmű kellett, hogy legyen az, hogy a telek tulajdoni hányadra és a felépítményre kizárólag együttesen volt vételi ajánlat tehető, s a II. r. alperes is ennek megfelelően járt el.

[57] A dologösszességként történő értékesítés miatti egységes jogi jelleg és az eredeti elsődleges és másodlagos kereset közötti disszonancia indokolta volna e keresetek kapcsán az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését (Pp.237). A szerződés érvénytelenségét az elsőfokú bíróság csak az anyagi jogi pervezetést követően előterjesztett és a szerződés egészének érvénytelenségét célzó kereset alapján állapíthatta volna meg.

[58] Az elsőfokú eljárás során elmulasztott anyagi pervezetést az ítéltábla pótolta (Pp.369.§ (4) bek. a) és b) pont.). A felperes az anyagi pervezetés ellenére változatlanul fenntartotta a vegyes (érvénytelenségi és hatálytalansági) jogkövetkezményeket felölelő kereseteit is, s keresetét csupán a keresethalmazatban álló keresetek sorrendjét illetően és a keresetek belső keresethalmazati viszonyait érintően módosította. Megjegyzi az ítéltábla, hogy már a felperes által eredetileg előterjesztett keresethalmazat elemei is látszólagos (és

nem a felperes által eredetileg megjelölt vagylagos) viszonyban álltak egymással, s csak ekként voltak értelmezhetőek.

[59] Emiatt érdemben elbírálható kereset kizárólag a tisztán hatálytalansági harmadlagos - azaz a módosított elsődleges - kereset volt. E kereset kapcsán a Pp. 369.§ (4) bekezdése b) pontja keretén belül az ítéltábla vizsgálta a felperes a felperes teljesítőképességét.

[60] A teljesség kedvéért jegyzi meg az ítéltábla, hogy a kereset anyagi pervezetést követő módosítása hiányában is ugyanerre került volna sor. Ha a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróságtól eltérő álláspontja szerint az eshetőleg viszonyban álló keresetek közül az elsődleges kereset alaptalan, akkor a másodfokú bíróság - hatályon kívül helyezési ok hiányában - az ügy érdemében dönt [383. § (1) bek.]. Ha - a halmazatban álló keresetek szoros ténybeli és jogi összefüggése miatt - a sorrendben későbbi kereset vonatkozásában sincs szükség további tárgyalásra, akkor a másodfokú bíróság az ügy érdemében - ezen belül a sorrendben későbbi keresetről - a rendelkezésre álló adatok alapján dönt [384. § (2) bek. a) pont]. Ha pedig a sorrendben későbbi kereset érdemi elbírálásához további tárgyalásra van szükség, a másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatja és az elsődleges keresetet elutasítja [341. § (3) bek., 383. § (4) bek.], ezt követően az eljárást az elsőfokú bíróság folytatja [341. § (3) bek.]. (Civilisztikai Kollégiumvezetők 2017. november 20-21-ei Országos Tanácskozásának 24. állásfoglalása) Megjegyzi az ítéltábla, hogy hasonló esetekben már rPp. gyakorlatában is csak az eljárás egyfokúvá válásának elkerülése érdekében került sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

[61] Az elsőfokú bíróság azonban – ugyan az anyagi jogból következő azon elvvel, hogy csak érvényes szerződés lehet hatálytalan és az érvénytelenség fennálltával kapcsolatos álláspontjával összhangban nem álló módon – érdemben is vizsgálta és elbírálta a hatálytalanság iránt előterjesztett keresetet, s - a felperes teljesítőképességének igazolására vonatkozó bizonyítást részletesen elemezve – indokolta is döntését. (Az ítélete rendelkező részéből és indokolásából is ez következik: „a bíróság a hatálytalanság körében a kereseti kérelmeket elutasította.) Emiatt a másodfokú eljárásban a hatálytalanság iránti kereset érdemi elbírálásának a fentiek alapján sem volt akadálya.

VIII.

[62] Abban a kérdésben helyes jogi álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság, hogy a felperest a telekre vonatkozóan, mint tulajdonostársat, a felépítményre vonatkozóan pedig, mint földtulajdonost törvényen alapuló elővásárlási jog illette meg, e körben a felek között sem volt vita. Ugyancsak nem volt vitás, hogy a felszámoló a felperes elővásárlási jogának figyelmen kívül hagyásával járt el. A Cstv.49.§ (6) bekezdése alkalmazhatósága kapcsán a felek között vita a teljesítőképesség igazolt volta és annak kapcsán alakult ki, hogy teljesítőképességét az eljárás mely szakában tartozott igazolni a felperes.

[63] A Ptk. 6:223. § (2) bekezdés első mondata szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. Az 1/2014. számú Polgári

jogegységi határozat V.1. pontjából következően a Ptk-ba beépültek tekintendő PK 9. számú állásfoglalás VIII. pontja értelmében, ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek és képességnek a valóságos voltát ellenőrzi.

[64] Az elsőfokú bíróság ítéletében elfoglalt jogi állásponttal, illetve az alperesek ellenkérelmében megjelenő - kommentár hivatkozással is megerősített - jogi állásponttal szemben a Ptk. 6:223. § (2) bekezdése szerinti, a teljesítőképesség igényérvényesítéssel egyidejű igazolására vonatkozó kötelezettség helyes értelme az, hogy a felperes nem már a keresetlevél benyújtásakor, hanem a per alatt köteles eleget tenni e kötelezettségnek. A keresetlevél benyújtása eljárásjogi, az igényérvényesítés anyagi jogi fogalom, teljesítőképességét a felperes nem a keresetlevél visszautasításának terhe, hanem a kereset (érdemi) ítélettel történő elutasítása terhe mellett köteles teljesíteni. Az igényérvényesítés polgári anyagi jog által szabott feltételei a bíróság a per egész folyamata alatt köteles vizsgálni, a felperes pedig a per során köteles azt teljesíteni (BH2020. 38.).

[65] A bírói gyakorlat szerint a teljesítőképesség igazolásának a módját is a bíróságnak kell meghatározni figyelemmel a vételárra, a vételár megfizetésének szerződés szerinti feltételeire és a letéti szabályozásra. A teljesítőképesség igazolása a bizonyítás szabályai szerint zajlik, az azzal kapcsolatos megállapítás pedig az ítéleti tényállás része (BH2019. 324; BH2019. 18; Kúria Pfv.VI.20.042/2018/12.; Pfv.VI.21.158/2018/11.; Pfv.VI.20.035/2019/4.; Pécsi Ítéltábla Pf.V.20.005/2019/4.)

[66] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben elmulasztott anyagi pervezetését is pótolta, a felperes a vételárat letétbe helyezte, amivel teljesítőképességét igazolta, amire tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a hatálytalanság iránti keresettel egyező tartalommal változtatta meg.

IX.

[67] Csupán a teljesség kedvéért mutat rá az ítéltábla az alábbiakra. A Pp. 170. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel az egymással eshetőleges viszonyban álló több kereset esetén az elbírálás kért sorrendjét is meg kell határozni. A Pp. 342. § (4) bekezdése értelmében a bíróság az egymással eshetőleges viszonyban álló keresetekről csak azok előterjesztett sorrendjében dönthet. E megkötés nem érinti a 2/2010. (VII.28.) PK vélemény 6.a. pontjában foglaltak alkalmazhatóságát. (Új Pp. KT.4. sz. állásfoglalás; Wopera Zsuzsa által szerkesztett Kommentár a polgári perrendtartáshoz; Bp, 2019. 861-862.o.). Az 1/2014. PJE határozat 1. pontjában foglaltak értelmében az új Ptk. vonatkozásában is megfelelően irányadó 2/2010. (VII.28.) PK vélemény 6.a. pontja szerint, ha a fél keresetében semmiségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálni, s a bíróság csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okok, vagy egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára.

[68] A kereset fenti hiányosságának és az ezzel összefüggésben elmaradt anyagi pervezetésnek amiatt nem volt a konkrét jogvita érdemi elbírálására kiható jelentősége (s

emiatt a másodfokú eljárásban sem tett indokoltta ezirányú anyagi pervezetést), mert a felperes másodlagos keresetben érvénytelenségi okként megjelölt körülmény -az alapelvbe ütközés - nem semmisségi ok, fennállta sem adna alapot a szerződés érvénytelenségének megállapítására. Amennyiben ugyanis a dologösszességként való értékesítés az elővásárlási jog meghíúsítását célozza és emiatt a rPtk. 5. § (1) bekezdésébe (Ptk. 1:5.§ (1) bekezdésébe) foglalt tilalomba ütköző, annak jogkövetkezményét az elővásárlási jog gyakorlása és a szerződés hatálytalansága körében kell levonni. Azt teszi lehetővé, hogy a felperes – a dologösszességként értékesítés ellenére – ne a teljes értékesített vagyon, hanem kizárólag az elővásárlási jogával érintett vagyonelem vonatkozásában is élhessen elővásárlási jogával, azaz csak e vagyoni körre szoríttan is kérhesse a hatálytalansága jogkövetkezményeinek alkalmazását. [2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. pont c) pont]. A felperest a dologösszességként meghirdetett valamennyi elem vonatkozásában elővásárlási jog illetve meg, s a felperes szándéka is valamennyi vagyonelem tulajdonjogának megszerzésére irányult, visszaélésszerű joggyakorlásra utaló adat pedig a dologösszességként történő értékesítéssel összefüggésben egyébként sem merült fel. Emiatt a keresetek sorrendjének ezt felölelő módosításának megkövetelése is formális lett volna.

[69] Ugyancsak a teljesség körében – az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltaktól eltérő jogi álláspontja miatt - mutat rá az ítéltábla, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése 30 napos, jogvesztő keresetindítási határidőt szabályoz, így a felperes e jogszabályhelyre alapított keresete kapcsán csak a pályázat azon fogyatékoságai vehetők figyelembe, melyeket a felperes a jogvesztő határidőben előterjesztett keresetében megjelölt. A jogvesztő határidő letelte után megjelölt fogyatékoság értékelésére az aktív perbeli legitimáció fennállta esetén sincs lehetőség. Ennek megfelelően kizárólag az volt a jogvesztő határidőn belül előterjesztett kereset kapcsán értékelhető, hogy a pályázat a valóságtól eltérően utalt arra, hogy elővásárlásra jogosult nincs, illetve az, hogy felszámoló a felperest nem értesítette az értékesítés megkezdéséről és az őt megillető jogokra vonatkozóan nyilvántartást sem vezetett [Cstv. 48. § (2) és (2b) bekezdés], s nem tett eleget a felszámoló a nyertes ajánlat bemutatására vonatkozó kötelezettségének sem. [Cstv. 49/E. § (4) bekezdés.

[70] E jogszabályi rendelkezések elmulasztása valóban megállapítható a felszámoló terhére. A Cstv. 49.§ (5) bekezdése csak az érdekelt fél számára teszi lehetővé a szerződés megtámadását. Értékelt fél lehet az adós, a pályázók, az adós hitelezői, illetve – tényállástól függően – az ingatlanra bejegyzett jog jogosultja. A felperes esetében nem egy absztrakt érdekeltség fennállta vizsgálandó, hanem az, hogy a jogvesztő határidőn belül előterjesztett keresetben megjelölt mulasztásokkal összefüggésben megállapítható-e az oldalán a szerződés hatálytalanságán túlmutató, a Cstv. 49.§ (5) bekezdése szerinti érvénytelenségi keresetet megalapozó jogi érdek fennállta.

[71] Felperes nem amiatt kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását, hogy egy esetleges megismételt pályázat kapcsán ő is ajánlatot tehessen. A jogvesztő határidőn belül megjelölt hibák nem az ingatlan vételára szempontjából árfelhajtó körülményeket öleltek fel, kizárólag az elővásárlási jogának mellőzésével álltak összefüggésben. Jogi érdekeltségét a felperes amiatt látta fennállónak, mert - előadása szerint - amennyiben a II. számú ingatlan vonatkozásában érvénytelen a szerződés, úgy - egy megismételt értékesítés során - a Ptk. 5:20. §-a szerint, vélhetően már kedvezőbb feltételek (vételár) mellett gyakorolhatná a felépítmény vonatkozásában törvényes elővásárlási jogát. (Pf.7. sz. jkv.) A felperes a felépítmény vonatkozásában a Ptk. 5:20. §-a alapján elővásárlási jog gyakorlására egyedül, mint a telek többségi tulajdonosa jogosult volt anélkül, hogy a telek kizárólagos

tulajdonosává vált volna. A konkrét esetben a telek felperesen kívüli másik tulajdonostársára éppen az adós, és mivel az adós ingatlanait értékesítette a felszámoló, így konkuráló elővásárlási jogokról sem beszélhetünk. Erre tekintettel a felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása hiányában is teljeskörűen gyakorolhatja az őt megillető elővásárlási jogát, illetve annak mellőzése esetén az adásvételi szerződés hatálytalansága iránt terjeszthetett elő keresetet. A felperes oldalán a szerződés hatálytalanságán túlmutató, a Cstv. 49.§ (5) bekezdése szerinti érvénytelenségi keresetet megalapozó jogi érdek fennállta nem állapítható meg, üzleti várakozása annak nem tekinthető. (EBH2011. 2327) Jogvédelme a Cstv.49.§ (6) bekezdése által biztosított. (BH2004. 503).

[72] Az ítéltábla a fentiekre figyelemmel a Pp.383.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a felperes hatálytalansági keresetének megfelelő tartalommal – a per fő tárgya tekintetében megváltoztatta. Az elsőfokú ítéletben a felperes részleges pernyertessége alapján kalkulált, az I. r. alperes marasztalása alapjául perköltség mértékét a felperes nem sérelmezte, ezért annak felemelésére lehetőség nem volt.

[73] A fellebbezés ellenére a per érdemét érintően pervesztes I. r. alperes köteles a felperes másodfokú perköltségének megtérítésére, ami a felperesi jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3.§ (2) és (5)-(6) bekezdése alapján, a 4/A.§ szerint Áfával növelten állapított meg az ítéltábla.

Győr, 2021. április 14.

Dr.Szalai György s.k.
y Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt s.k.
előadó bíró

Dr.Ferencz
bíró