



Fővárosi Ítéltábla

11.Gf.40.124/2021/8.

A Fővárosi Ítéltábla a Lichy Ügyvédi Iroda (Cím1., ügyintéző: dr. Lichy József ügyvéd) által képviselt felperes1 (Cím2) felperesnek,

a dr. felszámoló biztos1 ügyvéd (Cím3) által képviselt alperes1 (cím4) I. rendű alperes és

a dr. Bohli Krisztina ügyvéd (Cím5) által képviselt alperes2 (Cím6) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében,

a Fővárosi Törvényszék 2021. február 24. napján meghozott 13.G.41.337/2020/26. számú ítélete ellen,

a felperes 32., 37. sorszám alatt, az I. rendű alperes 29. sorszám alatt, a II. rendű alperes 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban – 2021. október 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a felperest terhelő I. és II. rendű alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség tekintetében oly módon változtatja meg, hogy arra kötelezi a felperest, 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperes részére személyenként 1.600.000-1.600.000 (egymillió-hatszáz ezer – egymillió-hatszáz ezer) forint ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperes részére személyenként 800.000-800.000 (nyolcszáz ezer – nyolcszáz ezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperes részére 80.000 (nyolcvanezer) forint másodfokú fellebbezési illetéket, kötelezi továbbá a felperest és az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessenek meg személyenként 97.200 - 97.200 (kilencvenhétezer-kettőszáz – kilencvenhétezer-kettőszáz) forint másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesek részére fejenként 500.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a jelen per I. rendű alperese mint adós ellen a 2016. június 20. napján előterjesztett kérelem alapján 2017. január 9-ei kezdő időponttal indult felszámolási eljárás, felszámolója a felszámoló1 A felszámoló a felperes hitelezői igényét nyilvántartásba vette a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49/D. § (1) bekezdése szerinti kategóriában 437.082,92 euró, 123.453.809 forint és „f” kategóriában 400.000 forint összegben.

[2] Az adós képviseletében eljáró felszámoló megbízása alapján szakértő1 igazságügyi szakértő 2019. április 6. napján ingatlanforgalmi értébecslő igazságügyi műszaki szakértői magánszakvéleményt adott az adós tulajdonát képező cím6 szám alatti belterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú beépített terület és a helyrajzi szám2. hrsz.-ú üzemi csarnok és raktárpépület ingatlanokról, amely szerint a megrendelői tulajdonrész szabad rendelkezésű részének forgalmi értékét 136.788.000 forintban, a tulajdonrészhez kapcsolódó likvidációs értéket 96.000.000 forintban állapította meg.

[3] A felszámoló a hitelezők részére 2019. április 16. napján kelt levelében tájékoztatást küldött, amelyhez az igazságügyi szakértő szakvéleményét mellékelte és felhívta a hitelezőket észrevételeik határidőben való előterjesztésére azzal, hogy annak alapján pályázati felhívást szándékozik készíteni, amelynek tervezetét is megküldi.

[4] A felszámoló tájékoztatta a hitelezőket a 2019. május 15. napján kelt levelében a Céglőzönyben és az Elektronikus Értékesítési Rendszerben EÉR-ben közzéteendő pályázatról. A pályázati felhívás 2019. június 13-án jelent meg a Céglőzönyben, amely felhívásra azonban ajánlat nem érkezett, így a felszámoló e pályázat eredménytelenségét állapította meg.

[5] A felszámoló második alkalommal 2019. július 16. napján kelt levelében ismét értesítette a hitelezőket arról, hogy újra pályázatot kíván a Céglőzönyben, illetve az EÉR-ben közzétenni.

[6] A 2019. augusztus 16. napján meghirdetett értékesítési eljárás kiértékeléséről a felszámoló 2019. szeptember 24. napján jegyzőkönyvet vett fel, amelyben megállapította, hogy a pályázatok benyújtására biztosított határidőben öt pályázat érkezett, ebből kettő pályázatot érvénytelennek minősített, az érvénytelen pályázatok közül a Kft3. 150.000.000 forint összegű nettó ajánlata esetében megállapította, hogy az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, mert átutalással történő megfizetés helyett a pályázó meg nem határozott vételárreszt készpénzben, másik részét váltóban kívánt megfizetni. A felszámoló

megállapította, hogy a váltó nem felel meg a határozott pénzösszeg fizetésére szóló feltétlen kötelezettségvállalásnak, továbbá a pályázati kiírás szerinti 15 nap helyett a pályázó 60 nap alatt kívánta a vételár kifizetését teljesíteni. A Kft3-en kívül a felszámoló kizárta egyéb érdekelt3 77.000.000 forint összegű ajánlattevőt is, mert az ajánlattevő nem volt kétséget kizáróan beazonosítható. A kizárásokat követően megállapította, hogy egyéb érdekelt1 91.000.000 forint összegű, egyéb érdekelt2 81.000.000 forint, míg a Kft5. 77.000.000 forint összegű érvényes ajánlatot nyújtott be. A felszámoló a legmagasabb összegű ajánlattevőt határozta meg nyertesnek.

A felszámoló a pályázat eredményéről tájékoztatta az elővásárlásra jogosultakat a 2019. szeptember 24. napján kelt levelében arról, hogy elővásárlási jogukat a pályázat keretein belül gyakorolhatják.

[7] A II. rendű alperes a 2019. szeptember 30. napján kelt nyilatkozatával élt az elővásárlási jogával.

[8] A Fővárosi Törvényszék a 31.Fpkh.298/2019/5. számú 2019. október 1. napján kelt végzésében a pályázati eljárást felfüggesztette a Kft3 kifogásának jogerős elbírálásáig. A kifogás érdemben jogerősen elutasításra került. A bíróság a döntése indokolásában megállapította, hogy a felszámoló az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el, a kifogásoló által benyújtott pályázat nem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek a vételár megfizetésének módja, és annak határideje tekintetében sem, így a felszámoló eljárása a pályázati értékesítés során és jogszabályt nem sértett.

[9] A felperes, mint hitelező is kifogást terjesztett elő a pályázati eredmény megsemmisítése érdekében. A kifogást a felszámolási ügyben eljáró elsőfokú bíróság elutasította, amit a másodfokú bíróság helybenhagyott.

[10] Az adós tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozóan 2020. július 13. napján az I. és II. rendű alperesek adásvételi szerződést kötöttek a pályázat szerinti tartalommal. A II. rendű alperes 91.000.000 forintért vásárolta meg az ingatlanokat. A tulajdonosváltás az ingatlannyilvántartásban bejegyzésre került.

[11] A felperes vagylagos keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, a Cstv. 49. § (5), a 49. § (1) bekezdése és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (1) bekezdése alapján. Kérte az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 6:112. §-a alapján az eredeti állapot helyreállítását, ennek körében a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését, az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését, az I. rendű alperest kérte kötelezni a 91.000.000 forintos vételár II. rendű alperes részére történő visszafizetésére, az I. és II. rendű alpereseket kérte a tulajdonváltás ingatlannyilvántartás szerinti átvezetésének tűrésére is kötelezni.

[12] A felperes másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés az elsődleges keresetben meghatározott jogcímek folytán érvénytelen, az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 6:110. §-a alapján a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte akként, hogy a fennálló érvénytelenséget és hitelezői érdeksérelmet eredményező feltűnő értékaránytalanságot a bíróság a szerződés módosításával a 91.000.000 forintos vételár 150.000.000 forintra történő felemelésével II. rendű alperest kötelezze nettó 59.000.000 forint vételárkülönbség megfizetésére és ezzel küszöbölje ki az érvénytelenségi okot. Kérte az alpereseket az eljárással felmerült perköltség megfizetésére marasztalni az általa lerótt 1.500.000 forint eljárási illeték és a költségjegyzékben feltüntetett ügyvédi munkadíj tekintetében.

[13] A felperes a perbeli legitimációját a Ptk. 6:89. § (2) bekezdése alapján azzal indokolta, hogy a szerződés megtámadásához jogi érdeke fűződik, mert, mint nyilvántartásba vett hitelezőnek alapvető érdeke az adós tulajdonában álló vagyon minél magasabb összegű értékesítése, mivel az értékesítési összeg határozza meg követelése térülésének mértékét. Álláspontja szerint sérelmet szenved abban az esetben, ha az adós társaság tulajdonában álló vagyon értékesítésére feltűnően alacsony áron kerül sor. Kitért arra is, hogy a keresetet a jogvesztő 30 napos határidőn belül nyújtotta be, mivel a szerződés megkötésére 2020. július 13-án került sor, így a 2020. augusztus 12. napján előterjesztett kereset határidőben érkezett.

[14] A felperes a keresete jogalapja körében arra hivatkozott, hogy az adós vagyontárgyainak értékesítése során a felszámolási eljárásban megkötött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadását kizáró, a Ptk. rendelkezésétől eltérő szabályt a Cstv. nem tartalmaz, azonban a Cstv. mint lex specialis a nyilvános értékesítés eredményeként létrejött szerződések kapcsán a szolgáltatás és ellenszolgáltatás körében a Ptk.-hoz képest a Ptk. egyenértékűség elvét kimondó, de a szolgáltatás, illetve ellenszolgáltatás értéke fogalmát tételesen meg nem határozó szabályával szemben eltérő normát rögzít, amikor a Cstv. 49. § (1) bekezdésében az adós vagyontárgyait a forgalomban elérhető legmagasabb áron rendeli a felszámoló által értékesíteni. Ebből vonta le azt a következtetést, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb ár tartalmi meghatározása jelen kereset elbírálása szempontjából meghatározó. Hivatkozott a BDT2008.1809. számú eseti döntésére, kiemelte, hogy a szerződés megtámadása feltűnő értékaránytalanságra alapozva csak akkor lehet eredményes, hogyha az értékarányosság mellett fennálló törvényi vélelem megdöntésre kerül, tehát bizonyítani szükséges, hogy az elért vételárnál a szerződés időpontjában nyilvános és szabályos értékesítés mellett lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető, például a nyilvános értékesítés másik formájának az alkalmazásával.

[15] Hivatkozott a bírói gyakorlatból a Kúria Pfv.20.783/2021/11. számú határozatára, amely rámutatott arra, hogy a bíróság megalapozott döntést a forgalomban elérhető legmagasabb vételár kérdésében akkor hozhat, ha a felszámolási eljárás valamennyi körülményét, így azt is megvizsgálja, hogy a rövid határidőn belül történő értékesítés akár egy alacsonyabb árajánlat elfogadása által is mennyiben szolgálja a hitelezők érdekeit. A

körülmények vizsgálatánál jelen ügyben szükségesnek tartotta értékelni azt, hogy az ingatlanok bérleti szerződéssel hasznosításra kerültek, a bérleti díj folyamatosan biztosította a hitelezői igények térülését, az ingatlan őrzését, értékmegőrzését, így a felszámoló részéről a második pályázat eredménytelenné nyilvánítható lett volna, egy megismételt értékesítési eljárás a hitelezői érdekeket nem sértette volna, esetleg még előnyös is lehetett volna.

[16] Álláspontja szerint egy megismételt értékesítési eljárásban a nyilvános értékesítés másik módját választhatta volna a felszámoló. A pályáztatás egy statikus, míg az árverés egy dinamikus módja a felszámolási értékesítésnek, egy ismételt értékesítés esetén az árverés licit útján magasabb vételárat eredményezhetett volna. Álláspontja szerint bizonyossággal állítható, hogy a Kft3 a 150.000.000 forintos ajánlatát egy árverésen is megtartotta volna.

[17] Úgy vélte, a forgalomban elérhető legmagasabb ár vizsgálatánál hangsúlyos szerepe lett volna a Kft3 150.000.000 forintos ajánlatának annak ellenére, hogy a felszámoló a pályázatát kizárta. A formai okok miatti kizárás tényétől és jogszerűségétől függetlenül – álláspontja szerint – a felszámolónak észlelnie kellett volna, hogy a forgalomban elérhető vételár a nyertesnek ítélt pályázati ajánlatnál mintegy 59.000.000 forinttal magasabb is lehet.

[18] Elismerte, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb vételárnak van jelentősége a feltűnő értékaránytalanság megítélése tekintetében, azonban hivatkozott a Gfv.VII.30.191/2012. ügyszámú határozatra, mely szerint a forgalmi értékhez képest kiugró és kirívó eltérést a felszámolási eljárásban történő kényszerértékesítés sem indokolhatja. Állítása szerint az ingatlanok adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni hányadának forgalmi értéke összesítve 280.000.000 forint, erre vonatkozóan magánszakértői vélemény benyújtását indítványozta, kérte, hogy szakértő2 igazságügyi szakértői magánszakértői véleményével bizonyíthassa, hogy az értékesítésre került ingatlanok összesített piaci értéke 280.000.000 forint. Ezt annak bizonyítására kívánta felhasználni, hogy a felszámolási eljárásban annak kényszerértékesítés jellegét is figyelembe véve a megtámadott szerződésben kikötötnél magasabb eladási ár, így a Kft3 által ajánlott 150.000.000 forintos vételár is elérhető lett volna.

[19] A Cstv. 49. § (5) bekezdése alkalmazási köre vonatkozásában a bírói gyakorlat köréből hivatkozott az EH2013.02.G5 bírósági határozatban foglaltakra, amely szerint a Cstv. 49. § (5) bekezdése a Ptk.-ban meghatározott megtámadási lehetőségen felül biztosít megtámadási okot az érdekelt fél részére. Ez a törvényi tényállás magában foglalja azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. Érvelése szerint a felszámoló megsértette a Cstv. 49. § (1) bekezdését, miszerint a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell az adós társaság vagyონát értékesíteni, amely jogsérelem a Ptk. 6:98. §-a alapján feltűnő értékaránytalanság szerződést eredményezett, ennek következtében pedig az adásvételi szerződés érvénytelen, az érvénytelenség okán pedig a Ptk. 6:112. §-a szerinti jogkövetkezményt kell alkalmazni.

[20] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte és költségjegyzéken felszámított 2.930.000 forint összegű ügyvédi munkadíj iránti igényt terjesztett elő. Előadta, hogy csak az ingatlanokat érintő hasznélvezeti jog törlése érdekében folyt peres eljárás befejezését követően tudott a felszámoló eleget tenni az adós vagyoneértékesítésére vonatkozó jogszabályi kötelezettségének. Az ingatlanok ingatlanforgalmi becsértékének (likvidációs értékének) megállapítása érdekében megbízta szakértőt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt, aki véleményében 2019. áprilisában az ingatlanok adósi tulajdonrészének szabad rendelkezésű forgalmi értékét 136.788.000 forint értékben, likvidációs értékét (becsértékét) 96.000.000 forintban állapította meg. Erről tájékoztatta a hitelezőket, majd az irányadó 237/2009. (X. 20.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdés alapján állapította meg a becsértéket, és erről is értesítette a hitelezőket. A felszámoló tájékoztatását a felperes jogelődje, a Bank1 hitelező is tudomásul vette, a hirdetmény tartalmára, a becsértékre vonatkozóan kifogást nem terjesztett elő. Így került sor az első pályázat közzétételére. Az első eredménytelenül záródó pályázatot követően a második pályázati felhívás esetében az értékesítésre kerülő ingatlanok becsértékét 96.000.000 forint összegben határozta meg, de a minimál árat az ingatlanok becsértékének 80%-ában, 76.800.000 forint összegben jelölte meg. Ezen tervezett hirdetményről is értesítette a hitelezőket, ez a pályázati felhívás már eredményesen zárult, mert öt pályázó nyújtott be pályázatot, amelyből kettő kizárásra került. A legmagasabb értékű érvényes ajánlatot egyéb érdekelt pályázó tette 91.000.000 forint összegű ajánlatával, amelyet a felszámoló legmagasabb vételárként elfogadott. A pályázatból kizárt Kft3. kifogással élt, amelyet a bíróságok jogerősen elutasítottak és megállapították, hogy a pályázati kiírást a felszámoló jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal tette közzé, a felszámoló jogszabályt nem sértett, továbbá a vagyon értékesítése az összhitelezői érdekek érvényesülését szolgálja.

[21] Nem tartotta indokoltnak igazságügyi szakértő jelen perbe történő bevezetését az érintett ingatlanok forgalmi értéke meghatározására, mert a szakértő csupán a forgalmi értéket és nem az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb vételárat tudja meghatározni.

[22] A keresethalmazatként előterjesztett felperesi kereseteket hiányosnak minősítette, mivel nem tett előadást a felperes arra vonatkozóan, hogy a felszámoló az értékesítési eljárás formai követelményeit pontosan mivel sértette meg. Hangsúlyozta, hogy az értékesítési eljárást az EÉR rendszerben folytatta le, az értékesítés formai szabályai maradéktalanul megtartásra kerültek. Az adásvételi szerződés értékarányossága vonatkozásában pedig figyelembe vette az irányadó jogszabályokat: a 237/2009. (X. 20.) Korm.rendelet 4. § (2) bekezdését, 2/A. §-át, 2. § (2) bekezdését, a Cstv. 49. § (1) bekezdését és a Ptk. 6:98. § (1) bekezdését. Kiemelte, az értékesítésre kerülő adósi vagyontárgynak a hirdetményben a becsértékét kell meghatároznia, amely azonos a vagyontárgy aktuálisan megállapított likvidációs értékével. Hivatkozott arra is, hogy az értékesítési felhívásban meg kell határoznia a minimál árat is az irányadó jogszabályi előírások szerint. Álláspontja szerint jelentősége van annak is, hogy a felszámoló által bevezetett, becsértékre vonatkozóan a felperes jogelődjének észrevétele nem volt, kifogással e körben nem élt.

[23] Vitatta a felperes azon érvelését, hogy a magasabb vételár elérését az értékesítés választott formája akadályozta volna meg, árverések esetén sem lehetett volna a minimálárnál

alacsonyabb árat megadni. Az árverés önmagában az egymásra licitálás lehetőségét nyújtja, de nem garantált, hogy árverés esetén magasabb vételár lett volna elérhető.

[24] Hivatkozott arra is, hogy a becsértéknél alacsonyabb minimálár meghatározásakor a felszámoló nem 70%-os mértéket, hanem a vagyontárgy becsértékének 80%-át vette figyelembe. Az első alkalommal lefolytatott eljárás tapasztalatai alapján ugyanis megállapítható volt, hogy nem az értékesítési eljárás választott formája, a pályázat volt az oka az érdeklődés hiányának, hanem a megjelölt minimálár, így a pályázati forma tekintetében változtatásra indok nem volt. A második kiírás eredményesen zárult.

[25] A forgalomban elérhető legmagasabb vételár körében egyértelmű a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy az értékarányosság mellett fennálló törvényi vélelmet kell megdönteni. A Kúria Gfv.20.783/2012/11. számú eseti döntése iránymutatást ad arra, hogy a piaci forgalmi érték és a felszámolási eljárásban történő értékesítés során elérhető legmagasabb forgalmi érték két külön fogalom. A felperes állítása az ingatlan tulajdoni hányadának a 280.000.000 forint összegű forgalmi értékére vonatkozóan irreleváns.

A forgalomban elérhető legmagasabb árnak azt az árat kell tekinteni, amelyet a felszámoló a szabályosan lefolytatott eljárás eredményeként elért, így nem vizsgálható annak értékaránytalansága. Ilyen esetben ugyanis ez a vagyontárgy forgalomban elérhető tényleges értéke.

[26] A bírói gyakorlatból eseti döntéseket jelölt meg arra, hogy a megajánlott legmagasabb vételár nem alkalmas annak igazolására, hogy ez a forgalomban elérhető legmagasabb ár, főként ha az ajánlat érvénytelen volt. A legmagasabb elérhető ár meghatározását az érvénytelen ajánlat nem befolyásolhatja. Jelen esetben pedig a Kft3 ajánlata, amelyre mértékadóként hivatkozott a felperes, érvénytelen volt. Potenciális vevőnek azonban csak az tekinthető, aki szabályszerű pályázatot nyújt be. Hivatkozott arra is, hogy a Cstv. speciális rendelkezései folytán a forgalmi érték tartalmát nem a PK267. számú állásfoglalásban kifejtett szempontok határozzák meg. Összességében, amennyiben a felszámoló a vagyontárgyat törvényben foglalt értékesítési formákra vonatkozó rendelkezéseknek eleget téve, azokat betartva értékesíti, vélelem szól amellett, hogy ennek keretében elért vételár a forgalomban elérhető legmagasabb árnak felel meg.

[27] A felperesi számítást mind mértékében, mind arányosítás módjában tévesnek tartotta, mert a perbeli ingatlanok együttes becsértéke 96.000.000 forint volt, ehhez képest 91.000.000 forint vételáron keltek el, a vételár a becsértékhez (likvidációs értékhez) képest 5% eltérést mutatott, ami alapján megállapítható, hogy a támadott szerződés szolgáltatása és ellenszolgáltatása között feltűnő aránytalanság nem áll fenn.

[28] A II. rendű alperes kérelme is a kereset elutasítására irányult, megbízási szerződés alapján kérte meghatározni munkadíját és a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy a felperes vagylagos kereseti kérelmet terjesztett elő, mindkét

kereseti kérelem érvénytelenség megállapítására irányult, csak a jogkövetkezmények tekintetében van a kérelmek között eltérés. A keresethalmazatban érvényesített követelések esetében be kellett volna mutatni az egyes jogcímek között az összefüggést, meg kellett volna jelölni az egyes jogcímek érvényesítésének mi a jogi és ténybeli alapja, ennek hiánya miatt a kereset súlyos hiányosságokat tartalmaz.

[29] Érdemben kifejtette, hogy a Ptk.-ban szabályozott érvénytelenségi jogcím a vagyontárgy piaci értékével méri össze a vételárat, a Cstv. pedig ezen általános rendelkezéshez képest speciális szabályt állít fel, amikor a vagyontárgynak nem a piaci (forgalmi) értékével számol, hanem a forgalomban elérhető legmagasabb áron történő értékesítést írja elő a Cstv. 49. § (1) bekezdésében. A felszámoló ingatlanforgalmi szakértőt vett igénybe a hirdetményben megjelölt irányár (becsérték, illetőleg minimálár) meghatározása érdekében. Az érvényes ajánlatok 91.000.000 és 77.000.000 forint között mozogtak, az értékesítésből kizárásra került ajánlattevő ajánlata nem összemérhető a többi pályázó ajánlatával. A megajánlott magasabb vételár érvénytelen pályázat esetére nem alkalmas annak igazolására, hogy ez a forgalomban elérhető legmagasabb ár. A felperes érvelését alaptalannak találta, mivel a felperes az ingatlanok piaci értékének bizonyítását tartotta meghatározónak és a Kft3 150.000.000 forintos összegű ajánlatával kívánta bizonyítani az elérhető legmagasabb forgalmi értéket. A felperes által hivatkozott eseti döntések nem igazolják jelen ügyben a felperes álláspontját, úgy vélte az adásvételi szerződés létrejötte a perbeli esetben nem sértette a Cstv. 49. § (5) bekezdését, a felszámoló az előírt nyilvános értékesítési formákat betartotta, formai hiányosságokat nem vétett. Álláspontja szerint a Kft3 ajánlata nem összemérhető más pályázó ajánlatával, kizárása jogszerű volt, az árversenyt torzította volna az eltérő fizetési mód, és ezáltal nem tudta volna a felszámoló biztosítani a pályázók esélyegyenlőségét. A felperesnek el kell fogadnia, hogy a felszámoló az értékesítés körében üzleti döntéseket hoz, annak minden döntésével, kockázatával, felelősségével együtt, a felszámoló feladata a felszámolás alatt álló társaság kivezetése a gazdaságból. A felszámoló maga mérlegeli és az értékesítési szempontrendszerét is maga alakítja ki, ezért a felperes további értékesítésre vonatkozó javaslati, bérleti jogviszony fenntartása, költségelszámolás szintén nem alkalmasak a vélelem megdöntésére. Rámutatott arra is, hogy többféle hitelezői érdek konkurál egymással, az értékesítésnél, például a hitelezők minél nagyobb arányú kielégítése, illetve a verseny tisztasága, a pályázók esélyegyenlősége, ezek azonban nem összemérhetőek, hiszen az eljárási szabályok megtartása, a nyilvánosság biztosítása minden esetben vitán felül áll, mindenk felett egyúttal elsőbbséget is élvez.

[30] A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy az értékesítéskor lényegesen magasabb vételár is elérhető lett volna, a szakértői bizonyításra nincs szükség, mert az nem célravezető, az irányadó joggyakorlat szerint a szakértői bizonyítás a perkoncentráció elvével ellentétes és feleslegesen nyújtja a pertartamot.

[31] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem tartotta alaposnak, a vagylagosan előterjesztett keresetek tekintetében az érvénytelenség megállapítása körében arra mutatott rá, hogy a Ptk. szabályai mellett speciális jogszabályi rendelkezésként a Cstv. 49. § (5) bekezdés rendelkezései is alkalmazandók és irányadóak, így a Ptk. rendelkezései tartalmazzák az általános, míg a Cstv. a speciális szabályokat. Elsődlegesen a speciális Cstv. 49. § (5)

bekezdését kell figyelembe venni az érvénytelenség és a feltűnő értékaránytalanság megítélése körében. Álláspontja szerint a felperes előterjeszthette vagylagosan kereseti kérelmét azzal, hogy kérelme tartalma szerint mindkét érvénytelenségi jogkövetkezmény alkalmazását elfogadhatónak tartja. A vagylagosan előterjesztett kereseti kérelmeket érdemben elbírállhatónak tartotta, ennek körében először azt vizsgálta, hogy a törvényi jogvesztő határidőben került-e benyújtásra a kereset. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjához képest (2020. július 13.) a 2020. augusztus 12-én benyújtott kereset 30 napon belül került előterjesztésre, így a 30 napos jogvesztő határidő megtartott volt. Hivatalból vizsgálta, hogy a felperesnek van-e keresetelési joga, ennek során megállapította, hogy a hitel az adós felszámolási eljárásában a felperes hitelezőnek minősül és a keresetelési joga érdemben is fennáll, mert sikeres igényérvényesítés esetén, mint hitelező magasabb összegű kielégítésben részesülhet.

A Cstv. 49. § (5) bekezdése és 49. § (1) bekezdése értelmezése körében kifejtette, a felszámoló által foganatosított értékesítés kényszerértékesítés, ezért nem az ingatlan valós forgalmi értékének, hanem a forgalomban elérhető legmagasabb áron való adósi vagyontárgy értékesítésének van jelentősége. A felek helyesen hivatkoztak a BDT2008.1809. számú eseti döntésére, amely szerint a forgalomban elérhető legmagasabb ár nem azonos a vagyontárgy piaci értékével. A forgalomban elérhető legmagasabb ár a törvény által előírt nyilvános értékesítési formák alkalmazása mellett elérhető legmagasabb ár. A felszámoló által megkötött adásvételi szerződés megtámadása feltűnő értékaránytalanságra alapozva akkor lehet eredményes, ha a megtámadás jogával élő az értékarányosság mellett fennálló törvényi vélelmet megdönti. Vagyis bizonyítja, hogy nyilvános és szabályos értékesítés mellett az elért vételárnál a szerződéskötés időpontjában lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető, például nyilvános értékesítés másik formájának a meghatározásával. Ennek következtében nem a forgalmi értéknek van jelentősége, ezért a felperes által indítványozott magánszakértői vélemény benyújtásának az elsőfokú bíróság nem adott helyt.

[32] A Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti tényállás egyik legfontosabb eleme, a forgalomban elérhető legmagasabb vételár is csak akkor vizsgálható érdemben, ha a felszámolónak volt olyan jogszabálysértésben megnyilvánuló mulasztása vagy cselekedete, amely megállapítható. Az értékesítési eljárással összefüggésben felperes által előterjesztett kifogást a felszámolási ügyben eljáró bíróságok alaptalannak tartották. A felszámoló részéről a Cstv. 49. § rendelkezésének és a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megsértése nem volt megállapítható és a felperes sem hivatkozott ilyenre.

[33] Megállapítható volt, hogy a felszámoló a felszámolási értékesítés megkezdése előtt a becsérték meghatározása érdekében igazságügyi szakértőt vett igénybe. Az igazságügyi szakértő az értékesítendő két ingatlan tulajdoni hányadai vonatkozásában az adósi tulajdonrész szabad rendelkezésű részének értékét 136.788.000 forintban, míg likvidációs értékét 96.000.000 forintban állapította meg. A felszámoló a szakértői vélemény megküldése mellett tájékoztatást adott a felszámolásban részt vevő hitelezőknek a pályázatok előzetes tartalmáról, a hitelezők a szakértői vélemény megállapításaira, az abban foglalt likvidációs értékre, a kiírt pályázati feltételekre nem terjesztettek elő észrevételt, kifogást. A felszámoló a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megjelentetett első pályázat eredménytelenségét követően a likvidációs érték 80%-ában meghatározott minimálárral írta ki a második pályázatot, amelyre öt ajánlat érkezett. A likvidációs érték fogalma kapcsán kifejtette, hogy az nem lehet egyenlő a tényleges fogalmi értékkel, hanem az egy

alacsonyabb, csökkentett, de még az adott kényszerértékesítés során elérhető legmagasabb annak érdekében, hogy a vagyontárgy a piaci folyamatok figyelembe vételével minél rövidebb időn belül értékesíthető legyen, az adós felszámolási eljárásának a célja ugyanis az adós vagyontárgyainak értékesítése, az adós cégjegyzékből való törlése és a piaci folyamatokból való mielőbbi kivezetése. A 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2a) pontja alapján a felszámoló a megismételt értékesítési eljárásban közzétett értékesítési hirdetményében a minimálárát a becsérték 70%-áig leszállíthatja. Jelen esetben ettől eltérően a hitelezők szempontjából kedvezőbb mértékben, 80%-ban került a becsérték leszállításra és a minimálár meghatározásra.

[34] Hangsúlyozta, hogy a felszámoló választhatott az értékesítési formák közül, és ő a pályázati értékesítési formát választotta. A felszámolónak az értékesítési mód megválasztása és a meghirdetett értékesítési minimálár vonatkozásában jogában állt eldönteni azt, hogy milyen értéken értékesíthető az ingatlan.

Az értékelési jegyzőkönyv tartalmazta a Kft3. 150.000.000 forintos vételi ajánlata kizárásának indokait, a 60 napos határidőben részben váltóval történő teljesítés a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek nem felelt meg, elfogadása sértette volna a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerinti esélyegyenlőséget is. Ezen túl kizárásra került Rózsvölgyi János ajánlata is, így három érvényes ajánlat maradt, amelyek közül a legmagasabb ajánlat egyéb érdekelttől származott 91.000.000 forint összeggel. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az értékesítési eljárás során a felszámoló jogszerűen járt el, amikor a második pályázra benyújtott ajánlatok közül a legmagasabb vételárat kínáló pályázó ajánlatát kívánta elfogadni. A 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2f) pontja rendelkezik arról, hogy eredménytelennek kell nyilvánítani az értékesítést, ha nem adtak be az értékesítési hirdetményben meghatározott feltételeknek megfelelő érvényes ajánlatot, az értékesítés eredménytelenségének okát indokolással jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A felszámolónak tehát nem volt indoka a második pályázati eljárást érvénytelennek nyilvánítani. Az elővásárlási jogosult a vételárat elfogadta, így a felszámolónak vele kellett szerződést kötni, amelyre 2020. július 13-án került sor.

[35] A peradatok alapján úgy ítélte meg, hogy a felperes nem tudta megdönteni a felszámoló intézkedése melletti törvényi vélelmet, a magánszakértői vélemény benyújtására vonatkozó bizonyítási indítvány nem volt indokolt. Egyetértett az alperesek azon hivatkozásával, hogy a Kft3. 150.000.000 forintos ajánlatát nem lehetett figyelembe venni, mivel az érvénytelen ajánlat volt, azt úgy kellett tekinteni, mintha nem is létezne. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy szakértől igazságügyi szakértő szakvéleményére a felszámolási eljárásban a hitelezők észrevételt nem tettek, a 2019. április 6. napján előterjesztett szakvéleményben foglalt likvidációs értéket nem vitatták.

[36] Álláspontja szerint a felszámoló döntési kompetenciájába tartozik, hogy az értékesítést árverés útján vagy pályázat útján folytatja le, az eljárás során a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el a felszámoló, így a felperes nem sérelmezheti alappal azt, hogy nem nyilvánította a második pályázatot érvénytelennek és nem tért át másik értékesítési módra.

[37] A felperesnek a havi nettó 500.000 forint bérleti díj jelentősége kapcsán kifejtett álláspontját úgy értékelte, az értékesítésnek ezen körülményre való elhalasztása a felszámolási eljárás céljával ellentétben áll, az adós vagyontárgyait értékesíteni kellett a legmagasabb elérhető vételárat ajánló pályázó számára, ezért a felszámoló részéről mulasztás nem állapítható meg e körben sem.

[38] Összességében az elsőfokú bíróság mindkét jogcímen megalapozatlannak tartotta a felperes keresetét, ezért annak elutasításáról határozott.

[39] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felet a pernyertes fél költségeinek a viselésére. Ennek körében a pervesztes felperes terhén maradt a lerótt 1.500.000 forint elsőfokú eljárási illeték és kötelezte az I. és II. rendű alperesek részére ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Az I. rendű alperes a 91.000.000 forint pertárgyérték alapján költségjegyzékben felszámítottan a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján 2.930.000 forint ügyvédi munkadíjat számított fel, míg a II. rendű alperes megbízási szerződésre hivatkozva 2.500.000 forint munkadíjigényt terjesztett elő. Az elsőfokú bíróság mérlegeléssel határozta meg az I. és a II. rendű alperes perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján azzal, hogy mérsékelte a 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján az igényelt ügyvédi munkadíjat és annak mértékét 500.000 forintban határozta meg mind az I., mind a II. rendű alperes részére. Indokai szerint egy napon tartott tárgyalást a bíróság, amelyen a speciális jogszabályi rendelkezések folytán felkészülve kellett megjelenniük a jogi képviselőknek, továbbá két érdemi előkészítő iratot (az ellenkérelmet és a viszontválaszt) terjesztettek elő, erre figyelemmel ennél magasabb ügyvédi munkadíj megállapítása álláspontja szerint nem volt indokolt.

[40] Az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi része ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, míg a perköltség megállapítással szemben az I. és II. rendű alperes nyújtott be fellebbezést.

[41] A felperes a Pp. 369. § (3) bekezdésére hivatkozással a másodfokú bíróságtól anyagi-jogi felülvizsgálat körében kérte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül.

[42] Az értékesített ingatlan bérbeadása és a forgalmi érték relevanciája körében kifejtette, a bírói gyakorlat alapján az eljáró bíróságnak vizsgálnia kell a pályázat és a felszámolási eljárás során felmerülő valamennyi körülményt, sajátosságot, így különösen azt, hogy a felszámoló miért nem tartja az adott pályázat vonatkozásában indokoltnak új pályázat kiírását, a szerződéskötés időpontjában mekkora volt az ingatlan forgalmi értéke és ehhez képest milyen vételáron értékesítette azt a felszámoló. Csak az összes körülmény vizsgálata

alapján ítélteti meg a bíróság, hogy az értékesített vagyontárgy a forgalomban elérhető legmagasabb áron került-e értékesítésre.

Egy ingatlan forgalmi értéket meghatározó szakértői vélemény iránymutató, a felszámoló számára is alapot ad, hogy milyen áron hirdesse meg az értékesítésre az ingatlant, a pályázati ajánlat elfogadása azonban a felszámoló mérlegelési körébe tartozik. A mérlegelés során azonban a felszámolónak valamennyi körülményt vizsgálnia kell, nem csak kizárólag a felajánlott árat. Azt is figyelembe kell vennie, hogy volt-e magasabb összegű ajánlat, tudja-e az újabb értékesítésig esetleg megfelelően hasznosítani az adott vagyontárgyat, a vagyontárgy értékesítésének mellőzése, a pályázat eredménytelenné nyilvánítása nem okoz-e nagyobb költséget, tehát nem kerül-e többre az adott vagyontárgy őrzése, karbantartása, értékmegőrzése, mint amekkora vételárat kínálhatnak egy esetleges új ajánlatban.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a következetes bírósági gyakorlattal ellentétben nem értékelte megfelelően azokat a körülményeket, amelyeket figyelembe kellett volna vennie a forgalomban elérhető legmagasabb vételár vonatkozásában. A forgalomban elérhető legmagasabb vételár bírósági vizsgálata nem önmagában egy összegnek, számértéknek a vizsgálata, a kialakult bírósági gyakorlat szerint a forgalomban elérhető legmagasabb vételár meghatározása, illetve erre alapítva a feltűnő értékaránytalanság kérdésében meghozott döntés egy soktényezős értékelési szempont alapján meghozott mérlegelés eredménye. Az elsőfokú bíróság pedig a soktényezős értékelési szempontrendszer figyelmen kívül hagyva hozott döntést. Nem értékelte, hogy az ingatlan bérbeadásából az esetleges újabb értékesítésig megfelelően hasznosítani lehet az adott vagyontárgyat. Valóban nem a forgalmi érték a kiinduló érték, azonban az értékelési szempontrendszerben a forgalmi értéknek is annyiban szerepe van, hogy ezen forgalmi értékhez képest kiugró és kirívó eltérést a felszámolási eljárásban történő kényszerértékesítés sem indokolhat. Ezért tévesen utasította el a forgalmi értékre vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény benyújtását.

[43] A Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmezése körében nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával, úgy vélte, az elsőfokú bíróság a Cstv.-t és a nemperes eljárásban hozott kifogásokat elutasító végzések együttes és kiterjesztő értelmezésével jutott arra az álláspontra, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg a felszámoló jogsértése és a felperes nem is bizonyított jogszabálysértést. Álláspontja szerint a felszámoló jogszabálysértése a Cstv. 49. § (1) bekezdése megsértésében valósult meg, azzal, hogy a felszámoló az adós vagyontárgyát ugyan nyilvánosan értékesítette, de nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron.

A BDT2008.1809. számú bírósági döntés helyes értelmezése alapján álláspontja szerint azt a vélelmet kell megdöntenie, hogy az ingatlan egy nyilvános és szabályos értékesítési eljárásban a szerződéses vételárnál lényegesen magasabb áron értékesíthető. Egy szabályos eljárásban pedig lényegesen magasabb vételár elérhető lett volna, például a nyilvános értékesítés más formáinak az alkalmazásával és e körben van jelentősége a Kft3 kizárt ajánlatának.

[44] A Kft3 kizárt ajánlata értékelése körében előadta, hogy a forgalomban elérhető legmagasabb vételár kérdésében történő döntéshozatal egy soktényezős mérlegelést követően lehet megalapozott, ezen mérlegelési szempontrendszer, amelyet a bírósági gyakorlat alakított ki, nem hagyhatja figyelmen kívül valamennyi pályázati ajánlatot. A vételár meghatározásakor és értékelésekor a bíróságnak is alapul kell vennie valamennyi pályázatot,

ez esetben a Kft3 150.000.000 forintos ajánlata nem volt az értékelésnél figyelmen kívül hagyható.

E körben hivatkozott arra is, hogy az elért vételárnál lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető a nyilvános értékesítés másik formájának az alkalmazásával, amennyiben a felszámoló nyilvános értékesítésnek nem a statikus, hanem a dinamikus módját, az árverést választja és engedi a licit útján az ajánlat tevőknek azt, hogy az értékesítésre kerülő vagyontárgy árát egymás ajánlatát figyelembe véve is alakíthassák, bizonyossággal állítható, hogy a Kft3 150.000.000 forintos, a pályázatban is tett ajánlatát egy árverésen megtartotta volna.

[45] Az I. rendű alperes az elsőfokú ítéletnek a részére az elsőfokú eljárásban megállapított 500.000 forint perköltség összeg vonatkozásában előterjesztett fellebbezési kérelme az ítélet e részének megváltoztatására irányult és az I. rendű alperest illető elsőfokú perköltség összegét 2.930.000 forint összegre kérte felemelni. Kérte továbbá a fellebbezéssel összefüggő másodfokú perköltséget 60.000 forintban megállapítani és a felperest ennek megfizetésére kötelezni. Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet a felperest az I. és II. rendű alperesek részére fejenként csupán 500.000 forint perköltség megfizetésére annak ellenére, hogy a Pp. 80. §, illetve Pp. 83. §-a, valamint az ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján 2.930.000 forintban határozta meg ügyvédi munkadíj igényét.

Jogi érvelése szerint az ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése határozza meg a pertárgyértéknek megfelelő jogi képviseleti munkadíj számítását. Az IM rendelet 3. § (6) bekezdése lehetővé teszi a munkadíj összegének indokolt esetben történő mérséklését, amit azonban csak abban az esetben tehet meg a bíróság, ha az ügyvédi munka nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, ezt a bíróságnak részletesen indokolnia szükséges. Sérelmezte, hogy az elsőfokú határozat indokolása ([66] pont) a perköltség mérséklésének okaként csupán arra hivatkozik, hogy egy tárgyalást tartott, amelyen a speciális jogszabályi rendelkezések folytán felkészülve kellett megjelenni, továbbá két érdemi előkészítő irat került I. rendű alperes részéről előterjesztésre. Álláspontja szerint a fenti indokokra hivatkozva az ügyvédi munkadíj mérséklése teljességgel alaptalan és annak indokolása hiányos, az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése jogszabálysértő, mert mint pernyertes félnek igénye van arra, hogy a Pp. 83. § (1) bekezdése szerinti perrel kapcsolatos költségei a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján megtérüljenek. Kifejtette, hogy a jogszabályalkotó a pertárgy értéket tette az ügyvédi munkadíj számítás alapjául, amely növekedésével nem lineárisan növekszik az ügyvédi munkadíj mértéke, a mérséklésre pedig kizárólag kivételes esetekben kerülhet sor.

[46] Sérelmezte, hogy a ténylegesen elvégzett ügyvédi munka és annak ellenértékül szolgáló perköltség megállapítása során az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a felperes részéről vagylagos keresetek két külön keresetként értékelendők. Sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes beadványait számuk alapján értékelte, nem vette figyelembe, hogy milyen terjedelmű és tartalmú munkát nyújtott be. A két érdemi előkészítő irat terjedelme mellékletek nélkül 24 oldal volt, ebből az ellenkérelem 16 oldal, a viszontválasz 8 oldal.

[47] Hivatkozott az elvégzett munka szakszerűségére, minőségére, amit igazol, hogy jogi érvelése az elsőfokú ítélet alapjául szolgált. Több mint száz oldal terjedelmű iratot kellett áttekinteni, a kapcsolódó joganyagot, kommentárt, az eseti döntéseket meg kellett ismerni, amelyből közel tíz eseti döntésre külön is hivatkozott. A tárgyalásra felkészülés és azon megjelenés és nyilatkozattétel nélkül a kifejtett ügyvédi tevékenység meghaladta a 60 órát. Úgy vélte az általa előterjesztett iratok a kereseti követelésekkel összefüggő tényállás felderítését teljes mértékben megalapozták, az érdemi elbíráláshoz szükséges tényeket feltárták, a jogkérdéseket dokumentumok és más bizonyítékok sokaságával tisztázták, amely elsősorban az alperes érdeme volt. Külön kiemelte, hogy a felperes nem tett ellenvetést az I. rendű alperes perköltség igényére. Mindezek figyelmen kívül hagyásával az elsőfokú bíróság az ügyvédi díját a pertárgy érték 0,5%-ának megfelelő mértékében állapította meg. A mérséklés mértéke ennél fogva nyilvánvalóan túlzó.

[48] A II. rendű alperes a Pp. 366. § (2) bekezdés a) pontja, valamint 383. §-a alapján kérte az elsőfokú bíróság ítélete megváltoztatását és a II. rendű alperes javára megállapított 500.000 forint összegű perköltség összegének az alperesi ellenkérelemmel egyező 2.500.000 forint összegre történő felemelését.

Jogi érvelése körében hivatkozott a Pp. 80. §, 81. § rendelkezéseire, az Ütv.-ben meghatározott elvekre, annak 30. § (1) bekezdésére, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletre. A perköltségigénye az elsőfokú eljárás során költségjegyzék szerint került felszámításra azzal, hogy a II. rendű alperes a képviselőt ellátó ügyvéddel megkötött díjmegállapodásra hivatkozott, amely alapján az eljáró ügyvéd munkadíja 2.500.000 forint. Sételmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felek közötti megállapodást a perköltség megállapításnál figyelmen kívül hagyta. A perköltség mértéke tekintetében tehát jelen ügyben elsősorban a felek megállapodása volt az irányadó. Nem volt tudomása arról, hogy a megbízási szerződés nem áll a bíróság rendelkezésére, amennyiben tudomása lett volna arról, a megállapodást a tárgyaláson csatolta volna. A bíróságok a felszámított perköltségtől való eltérést kötelesek indokolni, a mérséklésnek csak akkor van helye, ha a felszámított díj nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság kizárólag az alperesi beadványok darabszámát és a tárgyalások számát vette alapul, amikor a jelentős mérséklésről döntött. Előadta, hogy a tárgyaláson való részvétel, az arra való felkészülés legalább 62 órát vett igénybe, erről egy kimutatást csatolt, amely 40.000 forint/óradíjjal számolt. Az elsőfokú bíróság által megállapított 500.000 forint összegű perköltséget rendkívül alacsonynak találta. Álláspontja szerint a bíróság nem mérlegelte

az ügyvéd által szerkesztett beadványok munkaigényességét, az alapos perelőkészítő munkát, az ügy tárgyának szakami nehézségét, az ügyvéd tárgyaláson kifejtett tevékenységét, a pertárgy értékét,

az elvégzett ügyvédi munkának a célszerű pervitelben és az ügy lényegretörő ésszerű időn belüli elbírálásában való közrehatását.

[49] Az I. rendű alperes a felperes fellebbezésére tett ellenkérelmében tartalmilag az elsőfokú ítéletnek a per főtárgya tekintetében hozott döntése helybenhagyását kérte és az I. rendű alperest illető felperesi fellebbezéssel összefüggő másodfokú perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján 1.465.000 forint összegben kérte megállapítani és annak megfizetésére a felperest kötelezni. Kiemelte, a felperes figyelmen kívül hagyta a jogelődjének a jelen jogvitával érintett, felszámolási eljárásbeli értékesítés

során tanúsított magatartását, másrészt, különösen az általa hivatkozott eseti döntések vonatkozásában nem vette figyelembe, hogy jelen jogvitával érintett felszámolási eljárásbeli értékesítésre az EÉR rendszeren keresztül került sor, az ehhez kapcsolódó jogszabályi környezetben [Cstv., 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet]. A felperes által a forgalmi érték vélt relevanciája körében hangsúlyozta, hogy az EÉR rendszer bevezetésével az értékesítésre kerülő ingatlanok a becsértékét nem annak forgalmi értéke, hanem likvidációs értéke határozza meg a 237/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (2), (2a) bekezdése az alábbiak szerint: „A becsérték az aktuálisan megállapított likvidációs érték, figyelembe véve azt is, hogy a vagyontárgy a piaci folyamatok figyelembe vételével rövid időszakon belül legyen értékesíthető.”. Az érték meghatározás céljából a felszámoló a szakértői véleményt beszerezte, a szakvélemény a felperes jogelődje részére ismertetésre került, amit a jogelőd el is fogadott. Az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette, hogy nem a forgalmi értéken, hanem az értékesítés idején a forgalomban elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni az adósi vagyontárgyakat. Rámutatott arra, hogy feltűnő értékaránytalanság címén az adásvételi szerződés megtámadása csak akkor lehet eredményes, ha az értékarányosság mellett fennálló törvényi vélelmet az eljárást kezdeményező megdönti és bizonyítja, hogy az elért vételárnál lényegesen magasabb vételár lett volna elérhető. A bérleti jogviszony vélt relevanciája körében pedig tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy az adósi vagyon mihamarabb jogszerű értékesítése alól mentességet adna a bérleti hasznosítás.

[50] A Cstv. 49. § (5) bekezdés elsőfokú bíróság általi értelmezése kritikájával kapcsolatban előadta, hogy a felperesi hivatkozás téves, az értékesítés formai szabályait a felszámoló nem sértette meg. A Cstv. 49. § (5) bekezdése a Ptk.-hoz képest többlet jogosultságot biztosít, ugyanakkor a Cstv. 49. § szerinti megtámadási ok az értékarányosság kérdésével nincs összefüggésben.

[51] A Kft3 kizárt pályázata nem vehető figyelembe az elérhető legmagasabb árajánlat körében. A felperesi érvrendszerrel szemben előadta, hogy a Cstv.-ben és a kapcsolódó kormányrendeletben szabályozott értékesítési formák egyenrangúak, a jogalkotó egyik értékesítési formát sem helyezi a másik elé. A felszámoló az értékesítés bármely formáját választhatja a pályázat és az árverés közül. Saját jogkörében dönthet arról, hogy az értékesítés mely formája szolgálja jobban a hitelezői érdekeket.

[52] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú határozat keresetet elutasító döntésének a helybenhagyását kérte, továbbá a fellebbezéssel összefüggő másodfokú perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján 1.250.000 forint összegben kérte megállapítani és annak megfizetésére a felperest kötelezni.

[53] Jogi érvelése szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyes volt az abból levont jogi következtetése is, így határozata megalapozott. Hangsúlyozta, hogy a felszámoló az értékesítés során meghozott döntésekor több szempontot mérlegelt, ezért a alapján felperes fellebbezésben előadott hivatkozásai alaptalanok.

A felperes állítása szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte az értékesítés körülményeit, így különösen az ingatlan bérbeadásából származó többlet jövedelemszerzés lehetőségét. Ezzel

szemben az ítélet egyértelműen kiemelte, a felperesi hivatkozás ellentétes a felszámolási eljárás céljával, miután érvényes ajánlat érkezett, a felszámolónak az adós vagyontárgyait értékesíteni kellett. A Cstv. 49. § (5) bekezdése helytelen bírósági értelmezése körében sem értett egyet a felperes álláspontjával. A felperes érvei a felszámoló részéről elkövetett jogszabálysértés bizonyítására alkalmatlanok voltak. A felperes a fellebbezésében felszámolói jogszabálysértésként azt jelölte meg, hogy a felszámoló a vagyontárgyat a nyilvános értékesítéskor nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítette, így megsértette a Cstv. 49. § (1) bekezdését. Ezzel szemben fenntartotta, hogy ha a felszámoló betartotta az értékesítésre vonatkozó jogszabályi előírásokat, és ennek eredményeképpen értékesítette az adós vagyontárgyát, az elért vételár a forgalomban elért legmagasabb árnak felel meg. Jelen esetben felszámolói jogszabálysértés hiányában nem hivatkozhatott a Cstv. 49. § (1) bekezdése sérelmére.

[54] Ismét kiemelte, hogy a Kft3 pályázata alakilag hibás volt, így az nem volt olyan pályázati ajánlatnak tekinthető, ami az érvényes pályázatokkal összevethető, összemérhető lett volna. A felperes jogelődje nem élt azzal a lehetőséggel, hogy kérte volna a becsérték felülvizsgálatát, új becsérték megállapítását a felszámolási eljárásban részt vevő hitelezők nem kezdeményezték.

[55] A felperes az elsőfokú bíróság ítélete érdemi részének egészét fellebbezte, míg az I. és II. rendű alperesek a perköltségre vonatkozó részt, így az ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ennél fogva a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét teljes egészében bírálta felül.

[56] A felperes fellebbezése nem alapos, az I. és II. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

[57] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a kereset elbírálása alapjául szolgáló tényállást, az így megállapított tényállás alapján az abból levont jogi következtetésekkel a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, a pernyertes alpereseket illető perköltség megállapítása kivételével, ennek következtében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a per főtárgya tekintetében érdemben helyes döntést hozott, míg a perköltség ügyvédi munkadíjra vonatkozó része tekintetében döntése csak részben volt megalapozott, ezért az ítéletet az I. és II. rendű alperes jogi képviselőjét illető munkadíj tekintetében – annak részbeni felemelésével – megváltoztatta, a keresetet elutasító rendelkezést helyben hagyta. A felperes fellebbezésében előadott érvelése alapján a döntés indokait az alábbiakkal erősíti meg.

[58] A felperes kereseteiben megjelölt jogszabályi helyek a következők voltak:
A Cstv. 49. § (1) bekezdés szerint, a felszámoló az adós vagyontárgyait nyilvánosan értékesíti a forgalomban elérhető legmagasabb áron. A felszámoló az értékesítést pályázat vagy árverés keretében végzi. Ezen eljárások alkalmazásától csak akkor tekinthet el a felszámoló, ha ehhez

a választmány hozzájárul, vagy ha a vagyontárgy gyorsan romló termék, vagy ha a pályázati vagy árverés formájában történő értékesítésből várható bevételek nem fedezik az értékesítés költségeit, vagy ha a várható bevételek és az értékesítés előrelátható költségei közötti különbség kevesebb, mint 100 000 Ft. Ebben az esetben a felszámoló az értékesítés egyéb nyilvános formáját is alkalmazhatja a kedvezőbb eredmény elérése érdekében.

A Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint, 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 napon belül az értékesítés – így különösen a pályázat, árverés – eredményeként megkötött adásvételi szerződést a bíróságnál [6. § (1) bek.] keresettel megtámadhatja. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Az adós vagyonának értékesítése során kötött szerződések eredményes megtámadása esetén a hitelezőnek a bevételből részére kifizetett összeg mértékéig visszatérítési kötelezettsége van az adós felé, amennyiben az eredeti állapot helyreállítása körében a vételár visszafizetését a bíróság elrendeli. Ebben az esetben a hitelező nem élhet a 36. § (1) bekezdésében írt beszámítási joggal.

A Ptk. 6:98. § (1) bekezdése értelmében ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. Nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette vagy annak kockázatát vállalta.

[59] A felperes mind az „elsődleges”, mind a „másodlagos” keresetét valójában két külön jogcímre alapította, a Cstv. 49. § (5) bekezdésére, valamint a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére. A keresete vagylagosságát abban határozta meg, hogy az „elsődleges” keresetében az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, míg „másodlagos” keresete alapján az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte. Az elsőfokú bíróság a határozata indokolásából kitűnően a látszólagos tárgyi keresethalmazatot a Cstv.-re és a Ptk. rendelkezéseire alapított jogcímenként külön-külön vizsgálta. A Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított megtámadás esetében a kialakult bírói gyakorlatot is figyelembe véve a törvényi rendelkezés szoros értelmezésén túl figyelemmel volt arra, hogy a rendelkezés az értékesítési formákra vonatkozó hivatkozáson túl magában foglalja azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania, így ezen szempont figyelembe vételével vizsgálta a felszámoló eljárását az adós ingatlanvagyona értékesítése körében. A Ptk. rendelkezéseire alapított megtámadási ok vonatkozásában pedig kiemelte, hogy a Ptk.-ban előírt megtámadási ok vizsgálata során az általános szabályoktól eltérően a felszámolási eljárásra vonatkozó Cstv. speciális szabályai is figyelembe veendőek, így elsődlegesen a kényszerértékesítésre irányadó Cstv. 49. § (1) bekezdésére tekintettel nem az ingatlan forgalmi értékét, hanem a forgalomban elérhető legmagasabb árat kellett összevetni a tényleges vételárral.

[60] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen járt el akkor, amikor a felperes által megjelölt jogcímeket külön-külön vizsgálta. A Kúria Gfv.VII.30.125/2012/13. számú határozatában kifejtettek nyomán a Ptk.-ban és a Cstv.-ben szabályozott megtámadási jogcímek egymáshoz való viszonya szerint a Cstv. 49. § (5) bekezdése a Ptk.-ban meghatározott megtámadási lehetőségeken *felül* biztosít megtámadási jogot az érdekelt fél részére. A Kúria e mellett kifejtette azt is, hogy a Cstv. 49. § (5)

bekezdésében található az „értékesítés formáira vonatkozó rendelkezés” kifejezés nem csak a pályázat vagy az árverés, mint értékesítési forma betartásának kötelezettségét foglalja magába, hanem azt is, hogy a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania. Ebből következően akkor is megtámadható az adásvételi szerződés, ha bármelyik értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére került sor.

[61] Az ítéltábla álláspontja szerint mivel jelen perben a Cstv.-n és a Ptk.-n alapuló jogcím is előterjesztésre kerül a felperes részéről, elsődlegesen a speciális Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti megtámadási ok volt vizsgálendő. Abban az esetben, ha a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított megtámadási ok alaptalan felszámolói jogszabálysértés hiányában, nem tiltott a Ptk.-n alapuló jogcím, a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási ok vizsgálata érdemi tartalmát is a Cstv. speciális szabálya a Cstv. 49. § (1) bekezdése adja, figyelemmel arra, hogy az eladási árat nem a forgalmi (piaci) értékhez kell viszonyítani, hanem a forgalomban elérhető legmagasabb árhoz. Rámutat azonban arra, hogy ha a felszámoló a pályázati értékesítési eljárás során valamennyi jogszabályban előírt kötelezettségeinek, feladatának maradéktalanul eleget tesz, az eljárási szabályokat betartja, így részéről mulasztás, jogszabálysértés nem állapítható meg, és az értékesítési eljárás eredményre vezet, az ily módon értékesített ingatlan vételára lesz a forgalomban elérhető legmagasabb ár.

[62] A felperes keresetében, illetve az elsőfokú eljárás során nem jelölt meg a felszámoló részéről az értékesítési eljárás során megvalósuló mulasztást, vagy elkövetett jogszabálysértést. Felszámolói jogszabálysértést abban látta megállapíthatónak, hogy a Cstv. 49. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére nem a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesítette az ingatlant, mert feltevése szerint egy harmadik – árverés útján történő – értékesítéssel magasabb árat érhetett volna el.

[63] Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felszámoló részéről az értékesítési eljárás során mulasztás nem volt megállapítható, figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a felszámoló az értékesítési eljárás során az értékesítésre vonatkozó jogszabályokat betartotta, a becsérték meghatározása érdekében szakértőt vett igénybe, a hitelezőket tájékoztatta a szakvéleményben foglaltakról és a tervezett hirdetményről. A hitelezők kifogással nem éltek sem a becsérték, sem a hirdetményben foglalt feltételek vonatkozásában. Ezt követően a felszámoló a szakvélemény alapján úgy járt el, ahogyan azt a Cstv. és a 237/2009. (X. 20.) Korm.rendelet rendelkezései előírták számára, meghatározva a szakvélemény alapján a becsértéket, gondoskodott a hirdetmény közzétételéről, amely első pályáztatás eredményre nem vezetett. A második pályázati kiírás során a Kormányrendelet alapján újra meghatározta a becsértéket és a minimál árat, utóbbit a jogszabályi 70%-os csökkentési lehetőséget ki sem használva 80%-ban csökkentette és ennek megfelelően került sor a hirdetmény közzétételére. Erre öt pályázat érkezett, ebből két pályázat kizárásra került. A három érvényes pályázat közül a legmagasabb ajánlott vételár 91.000.000 forint volt. A pályáztatással összefüggésben két kifogás elbírálására is sor került, amelyek fellebbezés folytán másodfokú bíróság határozatával emelkedtek jogerőre, ezen eljárásokban a kifogások elutasításra kerültek. A kifogások

eredménye is azt támasztotta alá, hogy a felszámoló az értékesítési eljárást szabályszerűen folytatta le.

[64] Helytállóan zárta ki a felszámoló a Kormányrendelet 4. § (2f) pontja alapján a Kft3 ajánlatát, figyelemmel arra, hogy az ajánlat nem felelt meg a pályázati kiírási feltételeknek, mivel a pályázó a 15 napos teljesítési határidő helyett 60 napot és készpénzfizetés helyett részben váltó teljesítést ajánlott. Erre tekintettel a Kft3 150.000.000 forintos vételárra tett ajánlata nem volt értékelhető, így azt figyelmen kívül kellett hagyni a második pályázat eredményhirdetése során. Az érvénytelen ajánlat a jelen perben sem volt értékelhető összehasonlítási adatként, mert az alapján nem köthető adásvételi szerződés, ebből következően az érvénytelen ajánlatban megjelölt összeg nem tekinthető a felszámolási értékesítési eljárásban elérhető legmagasabb árnak.

[65] Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi okfejtését, miszerint a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján előterjesztett kereset alaptalan. A felszámoló minden jogszabályi előírást betartott az értékesítésre vonatkozóan, így a Cstv. 49/A. §-ában, illetve a 237/2009. (X. 20.) Kormányrendeletben foglalt előírásokat, eljárási szabályokat. Az iratokból megállapítható, hogy a felszámoló a forgalmi értékből kiindulva határozta meg a becsértéket, hiszen szakértői véleményt készíttetett, a szakértő pedig elsőként az értékesítésre szánt ingatlanok tulajdoni hányadának a forgalmi értéket határozta meg 136.788.000 forintban és ebből számította ki a likvidációs értéket (becsértéket) 96.000.000forint értékben. A felszámoló a szakértői véleményt a hitelező, illetve ekkor még a hitelezői jogelőd tudomására hozta. Amennyiben a becsértéket nem tartották a hitelezők megfelelőnek, az értékesítési eljárást megelőzően kifogással támadhatták volna a felszámoló által meghatározott összeget, majd amikor a felszámoló a hirdetményt közzé tette, akkor a Cstv.-ben meghatározott határidőn belül a hirdetményben meghatározott feltételek miatt is kifogással élhettek volna. Ilyen azonban nem történt és a felszámoló ezek után a szakértői vélemény alapján a pályázati értékesítési eljárás során úgy járt el, ahogyan azt a jogszabályok számára meghatározták.

[66] A felperes álláspontja szerint a második pályáztatást is eredménytelennek kellett volna nyilvánítani a magasabb ár elérhetősége érdekében. E körben emeli ki az ítéltábla, hogy jelen jogvita elbírálására irányadó rendelkezések a korábbi szabályoktól eltérően a felszámoló részére szigorúan előírják az értékesítési eljárás során követendő eljárásrendet, feladatai, kötelezettségei, lehetőségei jogszabályok által behatároltak.

[67] Hangsúlyosan rámutat az ítéltábla arra, hogy a peres felek által hivatkozott Kúriai döntések olyan tényállásokon alapulnak, amikor a felszámolónak a reá vonatkozó jogszabályok sokkal tágabb lehetőséget biztosítottak az értékesítési eljárás során. A jogszabályi rendelkezések szigorítását megelőzően a felszámoló jóhiszeműen, szakvélemény nélkül, saját tudása alapján is meghatározhatta a felszámolási eljárásban az értékesítendő ingatlan becsértékét, ez alapján meghirdethette, és amennyiben az eljárás során be is tartotta a szabályokat, egy feltűnő értékaránytalanagra alapított megtámadási perben megállapítást nyerhetett, hogy a felszámoló feltűnően aránytalanul alacsony összegben értékesítette az ingatlant.

Korábban tehát nem volt kötelező előírás, hogy a felszámoló szakértőt vegyen igénybe és szakvéleményre alapítsa a becsértéket, továbbá, hogy a becsértékről tájékoztatást adjon a törvény által meghatározott hitelezői kör részére; nem volt biztosítva az sem, hogy egyet nem értésük esetén kérhetik újabb szakértő bevonását, szakvélemény beszerzését.

[68] Az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére a Cstv. 49/E-49/H. §-ában meghatározott szabályok alapján létrehozott, a világhálón elérhető elektronikus értékesítési rendszert (a továbbiakban: EÉR) 2015. január 1-jétől kötelező alkalmazni, mindazon esetekben, amikor a 49. § (1) bekezdése értelmében a nyilvános értékesítés kötelező.

[69] Tehát 2015. január 1-jétől pályázatot csak elektronikus úton lehet kiírni. Az elektronikus értékesítés részletszabályait tartalmazó 17/2014. (II. 3.) Korm.rendelet (EÉR rendelet) 1. § (1) bekezdése előírja: az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére a Cstv. 49/E-49/G. §-ában meghatározott szabályok alapján létrehozott, a világhálón elérhető elektronikus értékesítési rendszert (EÉR) 2015. január 1-jétől kell alkalmazni, mindazon esetekben, amikor a Cstv. 49. § (1) bekezdése értelmében a nyilvános értékesítés kötelező, kivéve az értékpapíroknak a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm.rendelet módosításáról szóló 237/2009. (X. 20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Ért. Korm.r.) 4. § (6) bekezdése szerinti módon történő értékesítését. Az EÉR rendelet 12. § (5) bekezdése határozza meg, hogy amennyiben az értékesítési forma pályázat, meg kell határozni a részletes pályázati feltételeket is, amelyeket a)–c) pontban mint különösen szükséges feltételeket sorolja fel. A 24. § (1) bekezdés szerint pályázat esetén a számítógépes rendszer formai vizsgálatot néz arra nézve, hogy a pályázat határidőben érkezett-e és a mellékleteket szkennelt formában kell csatolni. A (2) bekezdés a pályázók esélyegyenlőségét és a benyújtott pályázat nem nyilvános tartalmának megismerhetőségét szabályozza, a (3) és (4) bekezdés rögzíti az egyéb eljárási szabályokat.

A pályázatok nyilvánosságát biztosító szabályozást az Ért. Korm.r. 2. § (1) bekezdése szolgálja, míg ezen túlmenően az EÉR rendelet 10. § (5) és (6) bekezdéseinek előírásait is figyelembe kell venni, amely előírásokkal a jogalkotó azt kívánta biztosítani, hogy az értékesítésről mindenki tudomást szerezzen.

Az Ért. Korm.r. 2017. évi módosítással vezette be a jogalkotó a minimálár fogalmát és határozta meg a becsértéket. R. 4. § (2) bekezdésre értelmében az értékesítési hirdetményben közzétett minimálár – az e szakaszban meghatározott kivételekkel – nem lehet alacsonyabb a becsértéknél. A becsérték az aktuálisan megállapított likvidációs érték, figyelembe véve azt is, hogy a vagyontárgy a piaci folyamatok figyelembe vételével rövid időszakon belül legyen értékesíthető. Az Ért. Korm.r. pályázati felhívás adatai tartalmát a 300/2017. Korm.rendelettel történt módosítás kiszélesítette, miután a felszámolónak nyilatkoznia kell arról is, hogy a vagyonelem első, vagy megismételt, vagy ezt követő további megismételt értékesítésére kerül sor, minimálár csökkentésére a 4. § melyik rendelkezése alapján milyen mértékben kerül sor, a becsérték módosítása esetén a 4. § (2c) vagy (2e) bekezdését kell alkalmazni.

A Cstv.-ben és az Ért. Korm.rendeletben foglaltakat egészítette ki az EÉR rendelet a 10. § (1)–(6) bekezdései tartalmaznak az értékesítés rendjére további részletszabályokat. Az esélyegyenlőség biztosítása érdekében a vagyontárgyak megtekintésére szolgáló időpontokat a felszámoló a pályázati felhívásban köteles közzétenni [R. 3. § (1)–(3) bekezdés]. A pályázati feltételek részletezését szolgálja az úgynevezett tenderfüzet, erre vonatkozóan az EÉR

rendelet 12. § (3) bekezdésében tartalmaz előírásokat. A VI. Cstv. novella értékesítési formákra vonatkozó előírásai irányadók az ajánlatok bontásánál, a jegyzőkönyvvel kapcsolatok feladatok ellátása során, az EÉR rendelet 14. § (1) bekezdésében tartalmaz ezen túlmenően az eljárás tartalmát illetően részletszabályokat. Az EÉR rendelet elektronikus értékesítés esetére külön szabályozza az érvénytelenné és eredménytelenné nyilvánítást, az érvénytelenné nyilvánítás szabályait a 15. § tartalmazza.

A Cstv. 49/A. §-a, illetve az Ért. Korm.r. a szerződéskötésre nézve külön szabályokat nem tartalmaz, az EÉR rendelet viszont részletesen szabályozza a szerződés megkötésére és a vételár kifizetésére vonatkozó előírásokat, mind a pályázat, mind az árverés esetén irányadóak ezek a szabályok, amelyek az EÉR rendelet 27. § (1)-(6) és 27/A. §-ában kerültek rögzítésre.

A lakóingatlanl kapcsolatos elővásárlási jogot a 49/C. § (2) és (3) bekezdése rendezi és az Ért. Korm.r. 2. § (2) és (8) bekezdése. Elektronikus értékesítés esetén az EÉR rendelet részletes szabályokat tartalmaz, a Cstv. 49/E. § (4) bekezdése külön kimondja, hogy az elővásárlási joggal rendelkezőnek nem kell részt venni az elektronikus értékesítésben. A felszámoló az elektronikus értékesítés érvényességének és eredményességének megállapítását követően a nyertes ajánlatot bemutatja az elővásárlási joggal rendelkezőknek, az őket megillető sorrendben, annak érdekében, hogy nyilatkozzanak: kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal.

[70] A fenti jogszabályok előírásai pontosan és igen részletesen meghatározzák a felszámoló feladatát, kötelezettségét, lehetőségeit. A jelenlegi jogszabályi környezet és ezekben meghatározott garanciális szabályok betartása – az ítéltábla álláspontja szerint – azt eredményezheti, hogy a Ptk.-án alapuló megtámadási per nem vezethet eredményre, ha a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított megtámadás alaptalan.

[71] Hangsúlyozza az ítéltábla, hogy csak az érvényes pályázati kiírásnak megfelelő pályázatok vehetők figyelembe, az érvényes ajánlatok közül kell a legmagasabb árat ajánlót figyelembe venni. Jelen esetben a felszámoló a Kft3-t megalapozottan zárta ki az ajánlattevők közül. Abban az esetben, ha a felszámoló olyan pályázót zárt volna ki jogszabálysértően, aki a forgalomban elérhető legmagasabb árat ajánlotta, eredményre vezethetett volna a megtámadási per. Adott második pályázati eljárás során azonban a Kft3 ajánlatának kizárása esetében jogszabálysértés nem volt megállapítható, ily módon a Kft3 pályázatát nem lehetett figyelembe venni. Kiemeli az ítéltábla, hogy a Kft3 pályázata a felperes hivatkozásával szemben az érvénytelenségén túl azért sem tekinthető komoly vételi ajánlatnak, mert jóval a pályázatban kiírt teljesítési határidőn túl, részben váltóban kívánt teljesíteni, ennek a körülménynek a felperes által hivatkozott másik értékesítési mód az esetleges árverés választása során különösen nagy jelentősége lett volna, mert ezen értékesítési forma esetében a vételárat nyomban pénzben kell teljesíteni. A felperes által az értékesítési forma tekintetében kifejtett azon álláspontja, hogy a második pályázati eljárást eredménytelenné kellett volna nyilvánítani és a felszámolónak az értékesítés másik formájára, az árverésre kellett volna esetleg áttérnie, hogy ennek során magasabb árat lehessen elérni, a felperesnek ez az előadása csak egy feltevés volt. Feltételezte, amennyiben a felszámoló áttért volna egy másik értékesítési módra, például árverésre, akkor magasabb árat érhetett volna el. Ugyanakkor a Kft3 fizetőképessége a fentiek okán nem volt kellően alátámasztott, a 60 napos részbeni váltóbeli fizetési ajánlatával. A felperesnek az értékesítés választott formájával kapcsolatos kritikája során az érvei csak a feltételezés szintjén maradtak és ebben a perben

egyáltalán nem kerültek bizonyításra, hogy egy másik mód megválasztásával magasabb értéket lehetett volna elérni.

[72] A második pályázati eljárása során az ítéltábla álláspontja szerint a felszámolótól nem volt további intézkedés elvárható, ugyanakkor, figyelemmel arra, hogy minden eljárási szabályt betartva a pályázati eljárásban érvényes ajánlatok kerültek benyújtásra, amennyiben azt alapos indok nélkül nem fogadja el annak okán, hogy más értékesítési formára kíván mégis csak áttérni, akkor a felszámoló intézkedése éppen emiatt válik kifogásolhatóvá, ugyanis a felszámolási eljárásban nem térhet el attól a jogszabályban rögzítette eljárási rendtől, amik meghatározzák a tevékenységét az értékesítési eljárás során. A felperes által felhozott azon indok sem alapozhatta meg az érvényes ajánlatok mellett egy másik értékesítési formára történő áttérést, hogy az ingatlan bérbeadás útján hasznosításra került, amely kellő bevételt biztosított, hiszen a felszámolás alapvető célja, minél rövidebb idő alatt az adós vagyontárgyainak az értékesítése és a hitelezők követelésének a kielégítése, valamint az adós társaság kivezetése a gazdasági életből.

[73] Miután a Csódtörvény a feltűnő értékaránytalanság címén való adásvételi szerződés megtámadását nem zárja ki, lehetőség van a megtámadásra. Az e körben kialakult joggyakorlat egységes abban és kimondja azt, hogy nem a piaci érték és az ellenérték az összehasonlítás alapja, hanem a forgalomban elérhető legmagasabb árat és az ellenértéket kell összemérni. Jelen esetben nem állapítható meg, hogy a 91.000.000 forint ellenérték nem a forgalomban elérhető legmagasabb érték volt, ugyanis a szabályszerűen lefolytatott értékesítési eljárásban értékesített ingatlan vételára a forgalomban elérhető legmagasabb ár, amely áron az adós képviselőjében a felszámoló az elővásárlási jogosulttal meg is kötötte az adásvételi szerződést.

[74] A szakértői vélemény benyújtására irányuló kérelem elutasítását az ítéltábla azért minősítette helyes eljárási intézkedésnek, mert a forgalmi érték és az abból megállapított becsérték mértékének vitatása és újabb szakértő bevonásával történő megállapítása a felszámolási eljárás alatt, kifogás keretében lett volna érvényesíthető. Az ítéltábla álláspontja szerint nem megengedhető, hogy ha a hitelező a felszámolás során a kifogás előterjesztésével nem él, a hitelezői jogutód azt később, egy megtámadási perben tegye vitássá.

[75] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett állásponttal, miszerint a felszámoló az elérhető legmagasabb áron értékesítette az adós tulajdonát képező ingatlanhányadait a felszámolási eljárásban irányadó ingatlan-értékesítési szabályoknak megfelelően, így nem állapítható meg részéről jogellenes magatartás. Alapítanul hivatkozott tehát a felperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a soktényezős értékelési szempontrendszer figyelmen kívül hagyva hozott a felperes keresetében döntést, miután az értékesített ingatlan bérbe adásának és forgalmi értékének jogi jelentősége a kereset elbírálása szempontjából nem volt, továbbá a Kft3 kizárt ajánlata figyelmen kívül hagyása is jogszerű volt, és az elsőfokú bíróság a Cstv. 49. § (5) bekezdése helyes értelmezésével vonta le jogkövetkeztetéseit.

[76] A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla – az anyagi-jogi felülbírálat jogkörében – az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[77] Az I. és II. rendű alperesnek a perköltséget érintően a jogi képviseleti munkadíj megállapítására vonatkozó fellebbezését részben megalapozottnak találta.

[78] Az I. rendű alperes a 91.000.000 forint pertárgyérték alapján számította ki az elsőfokú eljárásbeli perköltség összegét 2.930.000 forintban, míg a II. rendű alperes megbízási szerződésben foglaltak szerint igényelt 2.500.000 forint díjat. Az ítéltábla elfogadva az alperesek jogi érvelését abban a körben, hogy az ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése határozza meg a pertárgyértéknek megfelelő jogi képviseleti munkadíj számítását kiemeli, hogy annak azonban mérséklésére is lehetőséget biztosít a rendelet 3. § (6) bekezdése. Az elsőfokú bíróság azon indokolásával egyetértett az ítéltábla, hogy jelen per rövid időn belül, egy érdemi tárgyalást követően döntés meghozatalával befejeződött, ami még az átlagos pertartamot sem érte el, amely körülmény a munkadíj mérséklésére adhat okot, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által alkalmazott mérséklési mértéket rendkívül túlzónak találta. Az elsőfokú bíróság által az I. és II. rendű alperesek részére 500.000-500.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte a felperest, amely az ítéltábla álláspontja szerint nem áll arányban az alperesi jogi képviselők által kifejtett tevékenység mennyiségével és minőségével. Az iratok áttanulmányozását követően megállapította, hogy az alperesek jogi képviselői az ellenkérelmük elkészítéséhez széleskörű előkészítő tevékenységet, kutatómunkát végeztek az irányadó joggyakorlat ismertetése körében, ennek a szakmai minőségében magas színvonalat elérő munkának az eredménye az ellenkérelmükben megnyilvánult, az ellenkérelmük jogi indokait kellőképpen alá tudták támasztani, ezért az ítéltábla mérlegeléssel úgy ítélte meg, hogy az I. és II. rendű alperes jogi képviselője részére – akik azonos módon eredményesen látták el feladatukat – kifejtett tevékenységükre tekintettel 1.600.000-1.600.000 forint ügyvédi munkadíjat indokolt elsőfokú eljárási költségként megállapítani. Ezért a felperest kötelezte a felemelt eljárási költség alperesek részére történő megfizetésére.

[79] A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárásban az elsőfokú eljárás költségéhez igazodóan annak fele összegében állapította meg az alperesek ügyvédi munkadíjból álló eljárási költségét – a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és (6) bekezdése alapján –, mert az elvégzett munkával a kifejtett tevékenységgel összhangban a tárgyaláson való részvételt is figyelembe véve ez áll arányban.

[80] Az I. és II. rendű alperes a perköltség megállapítására irányuló fellebbezésük tekintetében részbeni pernyertességük alapján viselik fele arányban saját jogi képviselettel kapcsolatos költségüket, valamint e körben a fellebbezési illeték fele részét a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján. A II. rendű alperes által lerótt 160.000 forint illetékből 80.000 forint illeték viselésére köteles, míg kötelezte az ítéltábla a felperest, hogy a további 80.000 forint

fellebbezési illetékrészt fizesse meg a II. rendű alperes részére, ugyanakkor az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán nem lett volna szükség a 194.000 forint fellebbezési illeték lerovására, így kötelezte az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 97.200 forintot, míg a felperes szintén a fennmaradó 97.200 forint másodfokú eljárási illetéket fizessen meg az államnak külön felhívásra a Pp. 101. § (1) bekezdése alapján.

Tájékoztatja egyben az ítéltábla az I. rendű alperest, hogy illetékfeljegyzési joga ellenére szükségtelenül lerótt 194.000 forint illeték visszaigénylésére jogosult ezen ítéletre való hivatkozással az illetékes adóhatóságtól az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján.

[81] Az I. és II. rendű alperes a felperes keresete elutasításának helybenhagyása folytán a per fő tárgya tekintetében teljes egészében pernyertes lett, így erre tekintettel a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest részükre személyenként 800.000-800.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, amelyet – a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján – mérlegeléssel állapított meg.

[82] Az ítéltábla észlelte, hogy a felperes kérelmére az elsőfokú bíróság a 13.G.41.337/2020/7-I. szám alatt elrendelte a per tárgyát képező ingatlanok esetében a perindítás tényének az ingatlannyilvántartásba való feljegyzését és a Pest Megyei Kormányhivatal a 162776/4/2020.09.18. számú végzésével a perindítás tényét feljegyezte az adós tulajdonát képező tulajdoni hányadokra, amelyek a felszámolási eljárás során értékesítésre kerültek. Az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 65. § (2) bekezdése alapján az érdekelt igazolása alapján kérhető a perfeljegyzés törlése.

Budapest, 2021. október 6.

dr. Volein Anna s.k.
Judit s.k.

a tanács elnöke

dr. Kovács Mária s.k.

előadó bíró

dr. Bleier

bíró

A kiadmány hitelül: