



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.058/2022/15. szám

A felperes:

felperes neve Kft. (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Noll Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Noll László ügyvéd ügyvédi iroda címe.)

Az alperesek:

I. rendű alperes: I. r. alperes neve Bt. „f.a” (I. r. alperes székhelye)

II. rendű alperes: II. r. alperes neve Kft. (II. r. alperes székhelye.)

IV. rendű alperes: IV. r. alperes neve Kft. (IV. r. alperes székhelye)

V. rendű alperes: V. r. alperes neve Zrt. (V. r. alperes székhelye)

VI. rendű alperes: VI. r. alperes neve Zrt. (VI. r. alperes székhelye)

VII. rendű alperes: VII. r. alperes neve (címe))

VIII. rendű alperes: VIII. r. alperes neve (VIII. r. alperes székhelye)

IX. rendű alperes: IX. r. alperes neve Zrt. (IX. r. alperes székhelye)

X. rendű alperes: X. r. alperes neve Kft. (X. r. alperes székhelye)

XI. rendű alperes: XI. r. alperes neve (XI. r. alperes székhelye)

XII. rendű alperes: XII. r. alperes neve Kft. (IV. r. alperes székhelye)

Az alperesek meghatalmazott jogi képviselői:

I. rendű alperes: Dr. Kallainé dr. Csilléry Alexandra ügyvéd (ügyvéd címe)

II. és IV. rendű alperes: Dr. Hernádi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hernádi Gyula ügyvéd ügyvédi iroda címe)

V. rendű alperes: Tarr Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tarr Imre ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

VI. rendű alperes: Dr. Horváth Julianna ügyvéd (ügyvéd címe)

VII. rendű alperes: Dr. Kamenyiczki Viktória kamarai jogtanácsos (címe))

VIII. rendű alperes: Dr. Ódor Zoltán kamarai jogtanácsos (címe)

IX. rendű alperes: Dániel Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dániel Csaba Imre ügyvéd ügyvédi iroda címe)

XI. és XII. rendű alperes: Dr. Benedek Tamás ügyvéd (ügyvéd címe)

A per tárgya:

szerződés hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Kecskeméti Törvényszék 9.G.20.667/2020/79.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes 9.G.20.667/2020/88.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 75 000 (hetvenötezer) forint, a II. és IV. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 254 000 (kettőszázötvennégyezer) forint, valamint XI. és XII. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 75 000 (hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg – leletezés terhe mellett – 4 000 (négyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A tényállás

[1] Az I. rendű alperes tulajdonát képezik a ingatlan 1 hrsz. és ingatlan 2 hrsz. ingatlanok, amelyekre a felperes javára elővásárlási jogot alapítottak a 2014. április 14. napján megkötött szerződéssel. Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

Ezt megelőzően az I. rendű alperes mint bérbeadó és a IV. rendű alperes mint bérlő között 2014. január 9. napján jött létre a fenti ingatlanok vonatkozásában bérleti szerződés, amelyben a szerződő felek a IV. rendű alperes javára elővásárlási jogot kötöttek ki.

[2] Az ingatlanokat terheli a IV. rendű alperes haszonélvezeti joga, az V. rendű, VI. rendű és IX. rendű alperes jelzálogjoga, a VII. és VIII. rendű alperes végrehajtási joga, valamint a X. rendű alperes vezetékjoga és végrehajtási joga

[3] Az I. rendű alperes felszámolását a Kecskeméti Törvényszék a 2015. július 9. napján jogerőre emelkedett 13.Fpk.03-14-000791/6. számú végzésével rendelte el. A felszámolás kezdő időpontja 2015. augusztus 18. napja.

[4] A felszámolási eljárásban az ingatlanok együttes értékesítésére két eredménytelen pályázatot követően a harmadik nyilvános pályázatot a felszámoló a Cégbölcöny 2018. évi 21. kötetében írta ki, amelyben az ingatlanok minimálárát 50 %-ban,

azaz 12 500 000 forintban határozta meg, és nyilatkozott arról, hogy az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII.19.) Kormányrendelet módosítására kiadott 237/2009. (X.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében megjelölt személy nem ellenezte a minimálár csökkentését. Tájékoztatást adott arról, hogy a pályázati ajánlat benyújtására az Elektronikus Értékesítési Rendszeren (a továbbiakban: EÉR) keresztül van lehetőség. A pályázati kiírás – a korábbiakkal egyezően – azt tartalmazza, hogy elővásárlási jogosult az ingatlanok vonatkozásában nincs.

[5] Az EÉR-ben közétett pályázati hirdetmény az ajánlati biztosítékokkal kapcsolatos egyéb körülmények körében azt rögzítette, hogy a felszámoló az irányárhoz képest 75% alatti ajánlatokat nem fogad el. A hirdetménynek a pályázatban szereplő vagyontárgyakra vonatkozó része szerint az ingatlanok becsértéke összesen 25 000 000 forint, a minimálár összesen 12 500 000 forint.

[6] A pályázaton két pályázó vett részt, a felperes 2018. június 22. napján 12 800 000 forint összegű, a II. rendű alperes 2018. június 21. napján 13 500 000 forint összegű ajánlatot tett határidőben.

[7] A felperes a 2018. június 28. napján kelt levélben a felszámolóval közölte, az ingatlanok tekintetében a korábban bejelentett elővásárlási jogát ismételten bejelenti, és amennyiben a felszámolóbiztos a 13 500 000 forint nyertes ajánlatot elfogadja, az elővásárlási joggal élni kíván. Az elővásárlási joga elfogadásának hiányában ártárgyalás tartását kérte.

[8] A pályázat kiértékeléséről szóló, 2018. július 4. napján kelt jegyzőkönyvben a felszámoló a pályázatot eredményesnek nyilvánította, és a II. rendű alperest hirdette ki győztesnek. Ezt követően a felszámoló 2018. július 5. napján ártárgyalást tartott, amelyen a felperes 12 óra 22 perckor 13 525 000 forint összegű, a II. rendű alperes 16 óra 55 perckor 13 550 000 forint összegű vételi ajánlatot tett. Ez alapján a felszámoló pályázati közleményében azt tüntette fel, hogy a nyertes ajánlat összege 13 550 000 forint, a nyertes ajánlattevő azonosító számaFE1 – amely a II. rendű alperesé –, és a nyertes ajánlattevővel kerül sor a szerződéskötésre.

[9] A felszámoló a 2018. július 25. napján kelt levelében a felperest tájékoztatta arról, hogy elővásárlási joga érvényes fennállását nem tudta elfogadni. Utalt arra, a II. rendű alperesnek tudomása van arról, hogy a felperes szerződésen alapuló elővásárlási jogot kíván gyakorolni.

[10] A felszámoló a II. rendű alperessel 2018. július 27. napján az ingatlanokra az adásvételi szerződést megkötötte.

[11] A felperes a 2018. augusztus 13. napján a felszámolónak írt e-mailben nyilatkozott arról, hogy elfogadja az adásvételi szerződésben meghatározott feltételeket, a vételár rendelkezésére áll, amelyről szóló igazolást csatolta.

[12] A II. rendű alperes a 2018. augusztus 28. napján kelt adásvételi szerződéssel a ingatlan 1 hrsz. helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát a XI. rendű alperesre, míg a ingatlan 2 hrsz. ingatlan tulajdonjogát a XII. rendű alperesre ruházta át. A tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg.

A felperes keresete és az alperesek védekezése

[13] A felperes a 2018. augusztus 16. napján benyújtott, majd később a XI. rendű és XII. rendű alperesekre kiterjesztett keresetében elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (6) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű és II. rendű alperes között a ingatlan 1 hrsz. és ingatlan 2 hrsz. ingatlanokra létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és az közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte továbbá a II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlését és saját tulajdonjoga bejegyzését, továbbá mindezek tűrésére kötelezni a IV-XII. rendű alpereseket. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy az I. rendű és II. rendű alperes között a fenti ingatlanokra létrejött adásvételi szerződés Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján érvénytelen. Kérte ezért az eredeti állapot helyreállítását, és a IV-XII. rendű alperesek ennek tűrésére kötelezését.

Elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az ingatlanokra vonatkozóan a 2014. április 14. napján létrejött szerződés szerint elővásárlási joga van, amelynek gyakorlását bejelentette az I. rendű alperes felszámolója részére, aki azt nem vette figyelembe. Ezért elővásárlási joga sérelme miatt a Cstv. 49. § (6) bekezdésére hivatkozva érvényesítette igényét. Állította, a II. rendű alperes nem tekinthető jóhiszeműnek, mivel tudott az elővásárlási jogról, az I. rendű alperes ügyvezetője ugyanis a II. rendű alperes testvérének élettársa volt.

A másodlagos kereseti kérelme körében előadta, az értékesítés során nem volt lehetőség a minimálár 50 %-ban történő megállapítására a jelzálogjogosult hozzájárulásának hiányában. Álláspontja szerint a felszámoló a II. rendű alperes 13 550 000 forint összegű vételi ajánlatát nem fogadhatta volna el, mert az EÉR-ben közzétett harmadik pályázati értékesítés során a minimálárat úgy határozta meg, hogy az irányár 75%-nál nem lehet kevesebb. A Cstv. 49. § (5) bekezdésében megkövetelt érdekeltségét a pályázaton való részvételre és arra alapozta, hogy a személy 1 nevedal kötött megállapodás alapján a jövőben a kezes teljesítése esetében az I. rendű alperes felszámolási eljárásában hitelezővé válik,

[14] A felperes az eljárás során keresetváltoztatás iránt terjesztett elő kérelmeket (5.G.21.313/2018/120. és 121. sorszámú, valamint 9.G.20.667/2020/67. sorszámú beadványok), amelyeket az elsőfokú bíróság visszautasított.

[15] Az I. rendű, II. rendű, IV. rendű, XI. rendű és XII. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[16] Az I. rendű alperes vitatta a felperes elővásárlási jogának létrejöttét. Az elővásárlási jogról szóló szerződést létrejöttére színleltetés, jogszabály megkerülése és jóerkölcsbe ütközés miatt semmisnek tartotta, figyelemmel arra, hogy fizetésképtelen

helyzetben volt, és a szerződést eltitkolták. Érvelése szerint az elővásárlási jogot a felperes azért sem gyakorolhatja, mert azt a jogok és követelések érvényesítésére előírt egy éves határidőn belül nem jelentette be. Utalt arra, a felperes joggal visszaélve gyakorolta elővásárlási jogát, miután nem jelentette be, így kijátszotta a Cstv. 40. §-ának alkalmazhatóságát. Kitért arra, a felszámoló a zálogjogosultakat a Korm. rendeletben foglaltak alapján az ingatlanok értékesítése idején megfelelően értesítette, külön személyes egyeztetésre összehívta.

[17] A II. rendű alperes az I. rendű alperessel egyezően kétségesnek találta a felperes elővásárlási jogának keletkezését, és hivatkozott a szerződés színleltség, jóerkölcsbe ütközés és jogszabály megkerülése miatti érvénytelenségére, valamint a felperes joggal való visszaélésére. Megítélése szerint az elővásárlási jogról szóló szerződés érvénytelen amiatt is, hogy azt a szerződést kötő társaságok cégszerű aláírásának hiányában nem teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, és a szerződésben ellenértéket sem kötöttek ki. Az elővásárlási jog létesítéséhez szükségesnek tekintette az ingatlan terhei jogosultjainak hozzájárulását is. Véleménye szerint a felperes lemondott elővásárlási jogáról azzal, hogy a pályázaton részt vett, és azt nem is megfelelően jelentette be, mivel az értékesítés során az ártárgyalást megelőzően közölte, hogy milyen feltételekkel kívánja gyakorolni az elővásárlási jogát. Előadta, a felszámoló arról tájékoztatta, hogy elővásárlásra jogosult nincs, ezért jóhiszemű jogszerző.

A másodlagos kereseti kérelemben kapcsán a felperes hitelezői minősége hiányában a perindítási jogosultságát vitatta.

[18] A IV. rendű alperes védekezése szerint a perbenállása szükségtelen, mivel a ingatlan 2 hrsz. ingatlan esetében a tulajdonjog II. rendű alperes által történt átruházását követően haszonélvezeti jog már nincs, míg másik ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jog a per kimenetelétől függetlenül fennmarad, azt az esetleges tulajdonosváltozás nem érinti.

[19] Az V. rendű alperes a kereseti kérelem teljesítését abban az esetben nem ellenezte, amennyiben jogai változatlan formában fennmaradnak.

[20] A IX. rendű alperes a keresetet nem vitatta.

[21] A XI. rendű és XII. rendű alperes is aggályosnak tartotta az elővásárlási jog létrejöttének megállapíthatóságát. Álláspontja szerint az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat alaki hiányossága miatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan, és az feltételhez kötött, amelyek mellett a felperes teljesítőképességét sem igazolta megfelelően. A másodlagos kereseti kérelmet érintően arra hivatkozott, a felperes a felszámolási eljárás során jogorvoslat lehetőségével nem élt.

[22] A VI. rendű, VII. rendű, VIII. rendű és X. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú ítélet

[23] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű, II. rendű, IV. rendű, XI. rendű és XII. rendű alpereseknek egyenként 500 000 forint, a IX. rendű alperesnek 7 000 forint perköltséget. Rendelkezett a perindítás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről. Határozatának indokolása szerint a felperes keresetváltoztatásait azok visszautasítása miatt nem vizsgálta, míg az I. rendű alperes viszontválaszában foglaltakat vette figyelembe a 2018. november 30. napján benyújtott ellenkérelem elkészítése miatt. Megállapította a szerződést kötő felek képviselőinek nyilatkozata és a szerződésen szereplő aláírások alapján, hogy a vitatott elővásárlási jogot alapító szerződést az aláíró felek megkötötték, az létrejött, amely kapcsán az ítélet tényállás részében tényként azt rögzítette, hogy a szerződést az I. rendű alperes és a felperes 2014. április 14. napján kötötte meg.

[24] Az elsődleges kereseti kérelem kapcsán elsőként azt vizsgálta, hogy a felperes a Cstv. szabályai alapján a felszámolási eljárásban az elővásárlási jogát érvényesíthette-e. Kifejtette, a Cstv. 49/C. § (3) bekezdését és 49. § (6) bekezdését a 83/R. § (3) bekezdése értelmében a 2017. július 1. napját követően elrendelt csőd- és felszámolási eljárásokban kell alkalmazni, ugyanakkor a Cstv. 49. § (6) bekezdése 2017. december 28. napjától módosult, és a módosító jogszabály a hatálybalépést illetően nem korlátozta a 49. § (6) bekezdés alkalmazási idejét. Ezért arra a következtetésre jutott, hogy 2017. július 1. napja és 2017. december 28. napja közötti időben volt alkalmazható a Cstv. azon szabálya, amely alapján a felszámolónak az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jogot is figyelembe kellett vennie az ingatlan felszámolás során történő értékesítéskor. Utalt arra, ez az értelmezés következik az Alaptörvény 28. cikkéből és a Debreceni Ítéltábla Gf.30.323/2019/6. számú ítéletéből. Miután az értékesítés 2017. december 28. napját követően történt, nem találta megállapíthatónak, hogy a felszámoló az értékesítés során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségét megszegte volna.

[25] Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, kötelmi hatályú elővásárlási jog kapcsán – hivatkozva a BH2006.159. számú eseti döntésre – rámutatott, hogy az elővásárlási jog jogosultja az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerző vevővel szemben nem hivatkozhat az elővásárlási jog megsértésére. A II. rendű alperes törvényes képviselője és – helyesen – tanú 1 neve tanú egybehangzó előadására, továbbá a II. rendű és IV. rendű alperesek perbeli nyilatkozataira figyelemmel nem találta bizonyítottnak, hogy a II. rendű alperes a felperes elővásárlási jogát ismerte volna, azaz rosszhiszemű lenne. A felszámoló tájékoztatásából – függetlenül annak helytállóságától – sem következtethető a rosszhiszeműség, mivel nem volt az elvárható a II. rendű alperestől, hogy az állított felszámolói tájékoztatást megkérdőjelezze, különös tekintettel arra is, hogy az elővásárlási jog érvényesítésére vonatkozó jogszabályi rendelkezések időközben megváltoztak.

[26] Úgy ítélte, a felperes elővásárlási jogát a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesen, visszaélészerűen gyakorolta azzal, hogy az értékesítés során akként licitált, hogy elővásárlási jogát igazoltan nem jelentette be, majd a magasabb vételi ajánlat ismeretében elővásárlási jogáról eshetőlegesen nyilatkozott, a további ártárgyaláson részt vett, magatartásával az értékesítés átláthatóságának – a Debreceni Ítéltábla Gf.30.323/2019/6. számú ítéletében is megfogalmazott – elvét megsértette, és a magatartása alkalmas arra, hogy a licitálással – saját és maga által ismert elővásárlási jog alapján – a potenciálisan elérhető vételárat negatívan befolyásolja, és erősen korlátozza a versenyt az

elővásárlási jog állított jogosultja és a szerződést kötni kívánó harmadik személy között. A visszaélésszerű joggyakorlás miatt pedig a felperes elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozata joghatás kiváltására nem alkalmas.

[27] A másodlagos kereset esetében kitért arra, a jogi érdekeltség akkor áll fenn, ha az eredményesen megtámadott érvénytelen értékesítés esetén alkalmazandó eredeti állapot helyreállításával egy újabb értékesítésnél a fél olyan helyzetbe kerül, amit az eredeti, sérelmezett eljárásban nem érvényesíthetett, azaz anélkül nem érhetett volna el, jogvédelme másként nem lenne biztosítható. A felperes ugyanakkor a sérelmezett nyilvános pályázaton maga is részt vett, licitált, ezért olyan joga nem sérült, amellyel a jogvédelme ne lett volna biztosítható. Megállapította, a felszámoló igazolta, hogy az V. rendű alperes jogelődje mint jelzálogjogosult a minimálár csökkentését nem ellenezte. Utalt továbbá arra, az EÉR-ben meghirdetett pályázat és a Céglőnyben megjelent nyilvános pályázatnak a minimálár csökkentésére vonatkozó tartalma közti eltérés nem jelent olyan jogszabálysértést, illetőleg olyan értékesítési hibát, amely a felperes jogérvényesítését megalapozná, figyelemmel arra is, hogy a felperes mint pályázó ezt a hibát nem kifogásolta.

[28] Mellőzte az elővásárlási jogra vonatkozó szerződés keletkezésének idejével összefüggésben írásszakértő kirendelését, mivel a perben az elsődleges kereseti kérelem alapján azt vizsgálta, hogy a létrejött jog érvényesíthető volt-e. Szükségtelennek tartotta a felperes korábbi jogi képviselőjének a felszámolási eljárásban betöltött és az érintett alperesi társaságokkal kapcsolatos szerepét, magatartását vizsgálni, mert a felperes elővásárlási joga gyakorlásának lehetősége és annak módja enélkül is értékelhető volt.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[29] Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak a keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint a Cstv. 49. § (6) bekezdésének 2017. december 28. napjától hatályos módosítása nem zárja ki, hogy a folyamatban lévő felszámolási eljárásokban ne élhetne elővásárlási jogával az, akinek e joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. A kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog gyakorolhatóságát előíró jogszabályi szöveg ugyanis 2017. december 28. napjától nem változott, az ezt követően hatályos rendelkezés csupán annyival egészült ki, hogy amennyiben az értékesítési eljárásban megkötött adásvételi szerződés eredményes megtámadása esetén a bíróság az eredeti állapot helyreállítását rendeli el, beszámításnak nincs helye. Emellett a 2017. évi CXCV. törvény nem módosította és nem helyezte hatályon kívül a Cstv. 83/R. § (1) és (3) bekezdését, így a módosítás nem érintette a korábbi módosító törvénynek azt a rendelkezését, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó új szabályokat csak a 2017. július 1. napját követően elrendelt csőd- és felszámolási eljárásokban kell alkalmazni. Utalt továbbá arra, az elővásárlási jog alapítása 2014. április 14. napján történt meg, így a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (1) bekezdése alapján sem alkalmazható a Cstv. 2017. július 1. napjától, valamint 2017. december 28. napjától hatályos 49. § (6) bekezdése. Kiemelte, a jogbiztonság követelményéből eredeztető szerzett jogok védelme és a visszaható hatály tilalma alapján sem vonható el későbbi jogszabályi rendelkezéssel a 2014. április 14. napján megkötött szerződéssel megszerzett elővásárlási joga. Hivatkozott arra, a Debreceni Ítéltábla Gf.30.323/2019/6. számú ítélete nem lehet irányadó, mivel annak tényállása lényegesen eltér jelen per tényállásától.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a II. rendű alperes nem tudott a felperes elővásárlási jogáról. Az I. rendű alperes felszámolója ugyanis a 2018. július 25. napján kelt levélben közölte vele, hogy az általa becsatolt elővásárlási jogot alapító okiratot annak ellentmondásosságára és a földhivatali bejegyzés hiányára tekintettel nem fogadja el, és a II. rendű alperes a perben kijelentette, hogy ennek tudatában kötötte meg az adásvételi szerződést. Megítélése szerint ezért a II. rendű alperes nem hivatkozhat arra, hogy jóhiszemű jogszerzőnek minősül.

Véleménye szerint elővásárlási joga gyakorlásával joggal való visszaélést nem valósított meg, akkor gyakorolta ugyanis jogát, amikor olyan ajánlat érkezett be a felszámoló által közzétett pályázati felhívásra, amelyet az I. rendű alperes nevében eljáró felszámoló elfogadott. Nem létezett tehát korábban olyan szerződés, amellyel kapcsolatban élhetett volna az elővásárlási jogával, figyelemmel a Kúria BH2009. 85. számon közzétett eseti döntésben foglaltakra is.

[30] A másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában a perbeli legitimációját változatlanul megállapíthatónak tartotta az elsőfokú eljárásban is megjelölt körülmények alapján. Utalt arra, a felszámolónak a választott értékesítési forma törvényben foglalt valamennyi szabályát be kell tartania, ezért a megtámadásra ad alapot, ha bármelyik, az értékesítési formára vonatkozó részletszabály megsértésére kerül sor.

[31] Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokaira figyelemmel. Érvelése szerint a pontatlan és utólagos szerkesztésre utaló tényeken túlmenően felperes ügyvezetőjének személyes meghallgatása is alátámasztja, hogy a perbeli ingatlanra az ésszerű gazdálkodás alapján sem állhatott fenn az elővásárlási jog létesítésére valós szerződéskötési szándéka. Emellett 2014. április 14. napján érvényesen és hatályosan elővásárlási jogot megalapító jogviszony nem jöhetett létre azért sem, mert az V. rendű alperes jogelődje és az I. rendű alperes között létrejött keretbiztosítéki jelzálogszerződés 5. pontja alapján ahhoz a zálogjogosult hozzájárulására lett volna szükség. Állította, az elővásárlási szerződés nem az iraton megjelölt helyen és időben keletkezett, hanem jóval későbbi időpontban, amely következik abból is, hogy a 2017. november 6. napján kelt megállapodás nem tartalmazza, hogy korábban elővásárlási jogot alapító szerződést kötött volna az I. rendű alperes a felperessel. Ebből megállapíthatónak tartotta a II. rendű alperes jóhiszeműségét is. Véleménye szerint az elővásárlási jogot alapító szerződés a jogszabály megkerülésével kötött, és a hitelezők megkárosítására irányul. Hangsúlyozta, a Cstv. 2017. december 28. napjától hatályos 49. § (6) bekezdése alapján a felszámolási eljárásban az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog nem gyakorolható.

Kitért arra, a joggal való visszaélést támasztja alá, hogy a felperes korábbi jogi képviselője látta el a II. rendű és IV. rendű alperes, valamint az I. rendű alperes, illetve ezen társaságok tagjainak a jogi képviseletét, így a korábbi felperesi jogi képviselő tudomással bírt a pályázatokról és az annak kapcsán csatolt okiratokról, mivel maga adta át a felszámoló részére, amikor az I. rendű alperes képviseletét látta el. Hivatkozott arra, a felperes nem igazolta teljesítőképességét.

A másodlagos kereseti kérelem kapcsán utalt arra, a felperes a licitáláson részt vett, a pályázati kiírás számára ismert volt, és nem terjesztett elő kifogást a felszámoló eljárásával szemben, valamint nincs jogi alapja az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére.

[32] A II. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokaira figyelemmel. A fellebbezéssel kapcsolatos álláspontját az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmével tartalmilag egyezően fejtette ki.

[33] A XI. rendű és XII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokaira figyelemmel.

Az ítéltábla döntésének indokai

[34] A fellebbezés alaptalan.

[35] A Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 370. § (1) és (2) bekezdésében megjelölt tartalmi követelményei körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nem csak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kért, hanem az is, hogy ezt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik.

[36] Ennek megfelelően az ítéltábla – a fellebbezés indokaira figyelemmel – vizsgálta egyrészt a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva, hogy a bizonyítás eredményének okszerűtlenné minősítésével módosítható-e a tényállás a II. rendű alperesnek a felperes elővásárlási jogáról való tudomása kapcsán, másrészt a Pp. 369. § (3) bekezdés c) és e) pontja szerinti felülbírálati jogkörben az elsőfokú ítélet anyagi jognak való megfelelőségét.

[37] A felperes keresetében látszólagos tárgyi keresethalmazatként elsődlegesen a Cstv. 49. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jogának a felszámoló általi megsértésére hivatkozva, másodlagosan a Cstv. 49. § (5) bekezdésére figyelemmel az értékesítési szabályok megsértése miatti érvénytelenség iránt érvényesített igényt.

[38] A felperes elsődleges keresete alapjául megjelölt elővásárlási jogának gyakorlása jelen esetben felszámolási eljárásban, felszámolási vagyon értékesítéséhez kapcsolódott, ezért figyelembe kell venni a Cstv. speciális szabályait is, amelyek megelőzik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (Ptk.) mint generális szabálynak az elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezéseit (hasonlóan BH2003. 247, Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.062/2019/9.).

Az elővásárlási jog felszámolási eljárásban történt megsértése is a szerződés hatálytalanságát és nem annak érvénytelenségét eredményezi (BDT2016. 3537).

[39] Jelen esetben az I. rendű alperes felszámolás elrendelése jogerősen 2015. július 9. napján történt meg, és 2018. évben kiírt pályázat eredményeként 2018. július 27. napján kötött a felszámoló adásvételi szerződést a perbeli ingatlanokra, amely értékesítési eljárásban a felperes a 2014. április 14. napján kikötött elővásárlási jogát kívánta érvényesíteni. Az elővásárlási jog felszámolási eljárásban való gyakorolhatóságára vonatkozó szabályok viszont a felszámolási eljárás során 2017. július 1-jei és 2017. december 28-i hatálybalépéssel megváltoztak. Helyesen vizsgálta ezért az elsőfokú bíróság, hogy a jelen jogvita elbírálásakor mely jogszabályi rendelkezések alkalmazhatók. Nem értett egyet azonban az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, miszerint a perbeli ingatlanoknak az I. rendű alperes felszámolási eljárása során történő értékesítése esetén a módosult szabályokat kellene alkalmazni.

[40] A Cstv. 49/C. § (3) bekezdésének az I. rendű alperes felszámolási eljárásának elrendelésekor hatályos rendelkezései szerint, a jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlásra jogosult e jogát a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról. A Cstv. fenti időpontban hatályos 49. § (6) bekezdése alapján pedig ha a felszámoló a vagyontárgy értékesítése során az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, az elővásárlásra jogosult mint érdekelt fél, 30 napos jogvesztő határidő alatt fordulhat keresettel a bírósághoz. E jogszabályi rendelkezések az I. rendű alperes felszámolási eljárása során a Cstv., valamint az azzal összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2017. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Mód1tv.) 39. § 12. és 15. pontjában foglaltak szerint 2017. július 1-jei hatálybalépéssel megváltoztak akként, hogy a felszámolás elrendelését megelőzően közhiteles nyilvántartásba bejegyzett vagy jogszabály alapján elővásárlásra jogosult gyakorolhatja ezt a jogát a nyilvános értékesítésen vagy azt követően a felszámoló felhívására [Cstv. 49/C. § (3) bekezdés], és az ilyen elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó felszámolói kötelezettség elmulasztása esetén van helye perindításnak [Cstv. 49. § (6) bekezdés]. A Cstv. új rendelkezései kapcsán a Mód1tv. által beiktatott Cstv. 83/R. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy azokat a Mód1tv. hatálybalépését követően elrendelt csődeljárásokban és felszámolási eljárásokban kell alkalmazni.

[41] Ezt követően a Cstv. 49. § (6) bekezdését az állami vagyonnal és a nemzeti pénzügyi szolgáltatásokkal összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2017. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Mód2tv.) 3. § (2) bekezdése 2017. december 28-i hatállyal módosította, amely törvény ugyanakkor nem tartalmazott szabályozást az új rendelkezések alkalmazhatósága kapcsán. Tény, a Mód2tv. 3. § (2) bekezdése a Cstv. 49. § (6) bekezdésének korábbi teljes szövege helyébe lépő rendelkezést határozta meg, azonban a 2017. december 27. napjáig hatályos szöveghez képest e bekezdés annyiban változott, hogy az második és harmadik mondatból egészült ki, az elővásárlási jog felszámoló általi megsértésére vonatkozó első mondata változatlan maradt, mint ahogyan az ezzel összefüggő Cstv. 49/C. § (3) bekezdése is. Nem érintette továbbá a Mód2tv. a Cstv. 83/R. § (3) bekezdésének a 2017. július 1. napjától hatályos szabályok alkalmazhatóságára vonatkozó átmeneti szabályozási rendelkezését sem. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a Cstv. 49. § (6) bekezdésének 2017. december 28. napjától hatályos módosításából nem vonható le olyan következtetés, hogy a folyamatban lévő felszámolási eljárásokban is csak azon elővásárlásra

jogosult érvényesíthetne igényt e jogának felszámoló általi megsértésekor, akinek a joga a felszámolás elrendelését megelőzően közhiteles nyilvántartásba bejegyzésre került vagy jogszabály alapján áll fenn. Következésképpen amennyiben a felszámolás elrendelésére 2017. július 1. napját megelőzően került sor, a szerződés alapján elővásárlásra jogosult is gyakorolhatja e jogát a felszámolási eljárás során, és az elővásárlási jog figyelembevételére vonatkozó felszámolói kötelezettség elmulasztása esetén bírósághoz fordulhat.

[42] Jelen esetben a felszámolás elrendelése 2017. július 1. napját megelőzően történt, így a Cstv. 83/R. §-a alapján a Cstv. ezen időpontot megelőzően hatályos 49. § (6) bekezdése és 49/C. § (3) bekezdéseinek rendelkezései alkalmazandók. Ezért az ítéltábla – egyetértve a felperes fellebbezésében foglaltakkal – megállapította, hogy az I. rendű alperes felszámolási eljárásában nem csak a jogszabályon alapuló vagy a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog, hanem a szerződéses, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog is gyakorolható. Ezáltal – eltérően az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól – az elsődleges kereset elutasításának nincsen helye azon okból, hogy a felperes elővásárlási joga szerződésen alapul és az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett.

[43] Az elsőfokú eljárásban a felperes állította, hogy az elővásárlási jogát létesítő szerződés 2014. április 14. napján létrejött, amelyet az I., II., IV., XI. és XII. rendű alperesek vitattak. Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállási részében tényként rögzítette, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó szerződést 2014. április 14. napján megkötötték, és indokolásában utalt arra, hogy a szerződés létrejött. Döntésében tehát a felperes elővásárlási jogát létezőnek ítélte, és az I. rendű alperes felszámolásának elrendelését megelőző létrejöttét elfogadta. Az I. rendű, II. rendű és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben hivatkoztak arra, hogy az elővásárlási jogot alapító szerződés nem jött létre, azonban az alperesek az ítélettel szemben fellebbezést nem terjesztettek elő, a fellebbezési ellenkérelem pedig nem elegendő ahhoz, hogy az elsőfokú bíróság ítéletben megjelölt megállapítását a másodfokú bíróság felülbírálja. Ezért a másodfokú eljárásban úgy kellett tekinteni, hogy a felperes részére a perbeli ingatlanokon elővásárlási jogot alapító szerződés 2014. április 14. napján, azaz az I. rendű alperes felszámolásának elrendelését megelőzően létrejött.

[44] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán nem bírálta el azonban az alperesek ellenkérelmének valamennyi hivatkozását, ezért az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés e) pontja alapján eljárva vizsgálta a felperesi keresettel szemben az ellenkérelmekben foglaltakat.

[45] Ennek kapcsán az ítéltábla elsőként az elővásárlási jogot alapító szerződés érvénytelenségére vonatkozó kifogásokat vizsgálta.

[46] Alaptalanul sérelmezték az alperesek, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirati forma és az ellenszolgáltatás feltüntetésének hiányában az elővásárlási jogot alapító szerződés érvénytelen. A Ptk. 6:226. § (1) bekezdése értelmében az elővásárlási jog alapítására vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. E jogszabályi rendelkezés az írásba foglalást érintően ugyanakkor további okirati kötöttséget nem határoz meg, így nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, ha esetlegesen azt a felek nem teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják. Az elővásárlási jog alapítása esetére a Ptk. nem rendelkezik arról, hogy az ilyen szerződésnek az ellenszolgáltatás kikötése kötelező tartalmi eleme lenne, így az

ellenszolgáltatás hiánya sem teszi az elővásárlási jogot alapító szerződést érvénytelenné, mivel a Ptk. 6:7. § (1) bekezdése értelmében az érvényességhez a lényeges tartalom írásba foglalása szükséges.

[47] Úgyszintén nem érinti az elővásárlási jogot alapító szerződés érvényességét az, hogy az I. rendű alperes mint zálogkötelezett és az V. rendű alperes jogelődje mint zálogjogosult között 2011. április 1. napján létrejött jelzálogszerződésben a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a zálogjogosult hozzájárulása szükséges az ingatlan elidegenítéséhez és terheléséhez, amely utóbbi körébe tartozóként a jelzálogszerződés egyebek mellett az elővásárlási jogot külön is nevesíti. A jelzálogszerződés e rendelkezése annak tartalma szerint elidegenítési és terhelési tilalomnak minősül, amelyet a Ptk. hatályba lépését megelőzően alapítottak. A Ptk. hatálybalépéssel összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXXVII. törvény 46. §-a szerint ugyanakkor az elidegenítési tilalom, az elidegenítési és terhelési tilalom, illetve a rendelkezési jogát más módon korlátozó tilalom esetén ennek joghatásai tekintetében a Ptk. hatálybalépését követően a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a tilalmat a Ptk. hatályba lépése előtt kötötték ki, vagy az már a Ptk. hatályba lépésekor fennállt. A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezéshez azonban nem fűzi az érvénytelenség jogkövetkezményét, hanem az ilyen rendelkezést hatálytalannak minősül azzal szemben, akinek jogát a tilalom biztosítja. Az V. rendű alperes és annak jogelődje mint zálogjogosultak azonban ilyen relatív hatálytalanságra nem hivatkoztak.

[48] Nem állapítható meg az sem, hogy az elővásárlási jogot alapító szerződés színlelt szerződés lenne. Színlelt szerződés esetén kétoldalú akarthibáról van szó, amely esetében a szerződési akaratok és azok nyilatkozatban való megjelenése nincs összhangban egymással mindkét fél esetében. A szerződés színleltség miatti érvénytelensége tehát akkor állapítható meg, ha valamennyi szerződő fél tudatosan színlelte az ügyletkötési akaratát (BH2017. 149.). A felperes a szerződésen alapuló elővásárlási jogát az I. rendű alperes felszámolási eljárása során gyakorolta, így nem vonható le olyan következtetés, hogy ne lett volna szándéka az elővásárlási jogot alapító szerződés megkötésére, a szándék hiányát önmagában nem jelenti, hogy az I. rendű alperes felszámolóját a jogosultságáról a felszámolás későbbi szakaszában tájékoztatta. Színleltségre az ellenszolgáltatás hiánya sem utal, mivel a már kifejtettek szerint az elővásárlási jogot alapító szerződésnek erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában nem kötelező tartalmi elem az ellenszolgáltatás kikötése. A II. rendű és IV. rendű alperes által e körben hivatkozott, 2017. november 6. napján kelt megállapodás szerint az I. rendű alperesnek nincs követelése, amely engedményezhető lenne, így az elővásárlási jogot alapító szerződés a felperes és az I. rendű alperes közötti engedményezési szerződést sem leplezhet.

[49] Nem minősül továbbá az elővásárlási jogot alapító szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdésének megkerülése irányuló szerződésnek sem. Önmagában az elővásárlási jogot alapító szerződés alapján ugyanis a felszámolás alá kerülő gazdálkodó szervezet vagyona nem csökken, így a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási jogot alapító szerződés megtámadásának nincs helye.

[50] Az elővásárlási jogot alapító szerződés jóerkölcsbe sem ütközik. A Ptk. 6:96. §-a alapján a szerződésnek nyilvánvalóan jóerkölcsbe kell ütköznie ahhoz, hogy semmissége megállapítható legyen. A nyilvánvaló jelleg akkor teljesül, ha a szerződés tartalma, célja

egyértelműen és minden kétséget kizáróan ellentétes a társadalmi közfelfogással. A jóerkölcs - polgári jogi értelemben - a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának, a szerződéses szabadságnak a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A jóerkölcsbe ütközés nyitott törvényi tényállás, a részletező normákkal ellentétben nem meghatározott magatartásokat tilt vagy tesz kötelezővé, hanem az absztrakció magas szintjén megfogalmazott, a magánjogi szabadság morális határát kijelölő generálklauzula. E semmisségi oknak a joggyakorlat által kimunkált értelmezése szerint semmis az a szerződés, amit jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH2021. 171). Lényeges, ezen érvénytelenségi oknak is, így az azt megalapozó körülménynek a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

[51] Az elővásárlási jognak az a célja és rendeltetése, hogy a dolog tulajdonjogát annak értékesítésekor e jog jogosultja szerezzze meg, a vételi ajánlattal megegyező feltételek mellett. Az tehát, hogy az elővásárlási jog miatt a felszámolási eljárásban nem a pályázaton legjobb ajánlatot tevő személy szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, hanem az elővásárlási jog jogosultja, nem sért általánosan elfogadott társadalmi normát. Az elővásárlási jog létrejöttéhez – erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában – nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, annak elmulasztásához a Ptk. ilyen jogkövetkezményt nem fűz. Nincs ezért jelentősége a szerződés jóerkölcsbe ütközése szempontjából sem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányának. Abból pedig, hogy utóbb egy esetlegesen bekövetkező felszámolási eljárásban csak az eljárás későbbi szakaszában jelentik be az elővásárlási jogot, nem lehet a szerződéskötés időpontjára nézve bármilyen megállapítást is tenni.

[52] Mindezek alapján az alperesek által hivatkozott érvénytelenségi okok hiányában a felperes elővásárlási jogát alapító szerződés érvényes, így ezt követően az alperesi ellenkérelmére figyelemmel azt kellett vizsgálni, hogy az elővásárlási jog megszűnt-e, illetve az elővásárlási jog gyakorlásának alaki hibája van-e.

[53] A Cstv. 28. § (1) bekezdés f) pontja, 37. § (1), (2) és (3) bekezdése az adóssal szembeni követelések felszámolási eljárásban való érvényesítéséhez bejelentési határidőt állapít meg. Az elővásárlási jog azonban nem az adóssal szembeni pénzkövetelés, hanem egy alakító jog, amely kizárólag az azzal terhelt vagyontárgy értékesítésekor gyakorolható. A Cstv. 38. § (4) bekezdésének második mondata pedig kifejezetten rendelkezik arról, hogy a felszámolási eljárásban az elővásárlási jog akkor szűnik meg, ha a jogosult e jogával nem él vagy a törvény szerint nem élhet. Ezért az elővásárlási jog fennálltát nem érinti, ha azt a jogosultja a Cstv. 28. § (1) bekezdés f) pontja, 37. § (1), (2) és (3) bekezdése szerinti határidőben a felszámolónak nem jelenti be.

[54] Nem eredményezi az elővásárlási jog megszűnését az értékesítési eljárásban pályázóként való részvétel sem. A felszámolási eljárásban való értékesítés során a pályázaton az elővásárlási jog jogosultjának részvételét jogszabály nem zárja ki, és önmagában a részvétel ténye nem tekinthető az elővásárlási jogról való lemondásnak sem. Jogról lemondani ugyanis a Ptk. 6:9. § (3) bekezdése értelmében csak kifejezett nyilatkozattal lehet,

tehát a jogról való lemondásnak egyértelműnek, határozottnak kell lenni. Ilyen nyilatkozatot pedig a felperes nem tett, azt az alperesek nem is állították.

[55] Alapítvánnyal hivatkozott a XI. rendű és XII. rendű alperes ellenkérelmében arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása nem megfelelően történt a 2018. június 25. napján kelt nyilatkozatban, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. Az elővásárlási jog gyakorlására a Ptk. 6:622. § (4) bekezdése alakszerűségi követelményt nem ír elő, azonban ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog esetén a Ptk. 6:215. § (2) bekezdéséből következően a jogosult nyilatkozatához írásbeliség szükséges. Ezen túlmenően – a jelen ügyben nem alkalmazandó Ptk. 6:7. § (4) bekezdésén kívül – a jognyilatkozat érvényességéhez jogszabály további alaki követelményt nem határoz meg. Ezért az elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozat írásba foglalásának követelményét az egyszerű okiratba foglalás is kielégíti. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdése nem a szerződés alaki érvényességi kellékét, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki kelléket határozza meg (BH2021. 202).

[56] Az elsőfokú eljárásban az I. rendű, II. rendű és IV. rendű alperes hivatkozta arra, hogy a felperes elővásárlási jogának gyakorlása annak módja miatt a Ptk. 1:5. § (1) bekezdésében tiltott joggal való visszaélésnek minősül, amelyet az elsőfokú bíróság megállapíthatónak talált. Egyetértett ugyanakkor az ítéltábla a felperesnek azon fellebbezési érvelésével, miszerint az elővásárlási joga gyakorlása nem ütközik a fenti jogszabályi rendelkezésbe.

A polgári jog alanyát – főszabály szerint – megilleti az alanyi jogok szabad gyakorlása. A szabad joggyakorlásnak is vannak azonban korlátai, amelyek közé tartozik a joggal való visszaélés tilalma. Joggal való visszaélésnek akkor minősül az alanyi jog gyakorlása, ha az kifejezetten ellentétben áll az adott alanyi jog társadalmi rendeltetésével. Joggal való visszaélés esetén az elvi kiindulása alapján jogos magatartás, az alanyi jog adott konkrét módon történő gyakorlása, az alanyi joggal való visszaélés miatt, jogellenes magatartássá válik. Joggal való visszaélés akkor valósul meg, ha egy jog gyakorlása ugyan nem ütközik semmilyen más konkrét tilalomba, azonban a joggyakorlás jogellenessége azért mutatható ki, mert a jog gyakorlásának e módja nem advekvát a rendeltetésével (BH2018. 347).

[57] Jelen esetben az I. rendű alperes 2015. év óta tartó felszámolási eljárásában az ingatlanok értékesítésére irányuló harmadik pályázati eljárás során, 2018. évben jelentette be a felperes, hogy az ingatlanokra elővásárlási joga van, amellyel élni kíván. A már kifejtettek szerint az I. rendű alperes felszámolási eljárásban történő vagyoneértékesítés során szerződésen alapuló, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog is gyakorolható. Ezért önmagában az ilyen elővásárlási jog gyakorlása nem ütközik a joggal való visszaélés tilalmába. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog jogosultja pedig megteheti, hogy e jogát nem jelenti be a felszámolónak, mivel nincs az elővásárlási jog kapcsán jogszabályban meghatározott bejelentési határidő és kötelezettség. A bejelentés elmulasztásával az elővásárlási jog jogosultja maga viseli annak kockázatát, ha emiatt a felszámolási eljárásban történő értékesítés során a jogával nem tud élni.

Az elővásárlási jog bejelentésének hiányában, a pályázat elővásárlási jog fennállta nélküli kiírása, az értékesítést sem befolyásolja. Az elővásárlási jog pályázati kiírásban való

feltüntetése ugyanis az, amely alkalmas a potenciális pályázók távoltartására, és emiatt a forgalomban elérhető legmagasabb ár érvényesülésének, érvényesítésének megakadályozására. A Debreceni Ítéltábla hivatkozott Gf.IV.30.323/2019/6. számú ítéletében is ezt rögzítette. A versenyt tehát éppen az korlátozhatja, ha a pályázati kiírás azt tünteti fel, hogy az ingatlanon elővásárlási jog van. Nem értékelhető továbbá joggal való visszaélésnek az sem, hogy a 2018. június 25. napján kelt nyilatkozatában a felperes feltételeken fogalmazott. Ebben az időpontban a felszámoló a pályázatot még nem bírálta el, nem döntött valamely ajánlat elfogadásáról, a véglegesen kialakult vételárat nem határozta meg, így a felperes ekkor más tartalmú nyilatkozatot tenni nem tudott, majd a felszámoló arról tájékoztatta, hogy az elővásárlási jogát nem fogja figyelembe venni. Nem tekinthető tehát jogellenesnek az, hogy a felperes elővásárlási jogával élni kívánt.

[58] Alapítanul sérelmezte ugyanakkor a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a szerződésen alapuló, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jogát II. rendű alperessel szemben annak jóhiszemősége miatt nem érvényesítheti.

A szerződésen alapuló elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teszi dologi hatályúvá abban az értelemben, hogy a bejegyzés esetén arra mindazokkal szemben hivatkozni lehet, akik azt követően szereztek az ingatlanon tulajdonjogot [Ptk. 6:226. § (2) bekezdés]. Ennek elmaradása esetén az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás csak kötelmi hatályú, vagyis csak a szerződést kötő felek egymás közötti viszonyában létesít jogokat és kötelezettségeket. Ebből eredően ez esetben a szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak egymás közti jogviszonyukban és az ebből eredő igényeiket egymással szemben érvényesíthetik. Ennek alapján alakult ki az a bírói gyakorlat, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultja az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerzett vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási jogának megsértésére [2/2009. PK vélemény 4. pont, BH2006. 159.]. A 2/2009. PK vélemény az 1/2014. Polgári Jogegységi Határozat V.1.b. pontja alapján a Ptk. alkalmazásakor nem irányadó, azonban a Ptk. alapján elbírálandó ügyekben a kötelmi hatályú elővásárlási jog kapcsán, az annak megsértése miatt indított hatálytalansági perben, eltérő jogi szabályozás hiányában, továbbra is jelentősége van a jogszerző jó- vagy rosszhiszeműségének. Ez, illetve az, hogy ki tekinthető jóhiszeműnek – az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó – Ptk. ötödik könyv, negyedik rész XI. cím szabályaiból vezethető le. A Ptk. 5:174. § (2) bekezdése értelmében a szerző jóhiszeműsége az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt vagy az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett bejegyzési igény alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségének vagy ezen igény elévülésének megállapítása iránt indított perben nem bír jogi jelentőséggel. Ebből következően a hatálytalansági keresettel szemben a jogszerző védekezhet azzal, hogy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett [Kúria Pfv.VI.20.087/2020/10.]. Emellett miután a felperesnek az elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, míg a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem már az ingatlan-nyilvántartási széljegyen szerepel, alkalmazandó a Ptk. 5:175. § (1) bekezdése, amely szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy vagy az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezhető tény jogosultja a szerzett jogát, illetve a feljegyezhető tény nem érvényesítheti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy az öt bejegyzési igénnyel rangsorban megelőző, jóhiszemű szerzővel szemben. Vizsgálni kellett ezért, hogy megállapítható-e a II. rendű alperes rosszhiszeműsége.

[59] A Ptk. 5:172. § (2) bekezdése meghatározza, hogy nem tekinthető jóhiszeműnek az a jogot szerző vagy a jóhiszeműség védelme alá eső egyéb cselekményt végző személy, aki jogának szerzésekor vagy a cselekmény véghezvitelének időpontjában az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátozottságáról tudott vagy akinek arról tudnia kellett.

[60] Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperesnek a felperes elővásárlási jogáról való tudomását nem találta megállapíthatónak a bizonyítékok mérlegelése alapján, amelyet a felperes a fellebbezésében támadott. A Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja értelmében azonban a másodfokú eljárásban a mérlegelési szabadság korlátozott, ugyanis a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményét csak akkor mérlegelheti felül, ha az okszerűtlen volt. Ez akkor állapítható meg, ha a tényállás iratellenes, hiányos vagy logikai ellentmondásokat tartalmaz, továbbá ha a bizonyítékokból csak a fellebbezéssel támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni. Nem ad alapot ezért a bizonyítékok felülmérlegelésére, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna.

[61] Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes jóhiszeműségét a bizonyítékok értékelésének módjára is kiterjedően megindokolta. Kifejtette, hogy a bizonyítékok mérlegelésénél milyen körülményeket vett irányadónak, egyes bizonyítékoknak milyen okok miatt tulajdonított bizonyító erőt, más bizonyítékokat miért nem fogadott el.

[62] A felperes értelmezésével szemben a II. rendű alperes ellenkérelmében tett nyilatkozata nem annak elismerését jelenti, hogy a felperes elővásárlási jogáról tudott volna. E nyilatkozat tartalmából következően arra vonatkozik, hogy a II. rendű alperesnek arról volt tudomása, hogy a felszámolási eljárás során a felperes bejelentette, hogy elővásárlási jogot kíván gyakorolni, amelyet azonban a felszámoló nem fogadott el, vitatta annak létét. A nyilatkozata nem arra vonatkozik, hogy ismerte volna az elővásárlási jogot alapító szerződést. A II. rendű alperesnek tehát a nyilatkozat szerint arról lehetett tudomása a pályázati eljárás lezárultát követően és az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, hogy elővásárlási jog gyakorlását jelentették be, amely azonban nem egyezik meg az elővásárlási jog tényleges fennálltáról való tudomásszerzéssel. A felszámoló tájékoztatása alapján pedig arról lehetett tudomása, hogy azt a felszámoló sem tekinti létezőnek, és a perben a II. rendű alperes nem állította, hogy az elővásárlási jogot alapító szerződést megismerte volna. Nem lehet ezért a II. rendű alperes perbeli nyilatkozatából olyan következtetést levonni, hogy a felperes elővásárlási jogának fennálltáról tudott volna.

[63] A II. rendű alperes ügyvezetője és a II. rendű alperes ügyeit intéző tanú 1 neve a tanúvallomásában azt mondta el, hogy nem tudtak arról, hogy a felperes javára a perbeli ingatlanokon elővásárlási jogot alapítottak. személy 1 neve tanúvallomásában ugyan általánosságban akként nyilatkozott, hogy tanú 1 neve mindenben együtt döntöttek az I. rendű alperes ügyeiben, azonban az elővásárlási jogra vonatkozó szerződéskötés körülményeire vonatkozó részletes előadásában meg sem említette, hogy annak folyamatában vele a szerződést miként beszélte volna meg. Emellett viszont akként nyilatkozott, hogy a szerződéssel a megkötését követően nem is foglalkozott (G.21.313/2018/89. számú jegyzőkönyv 17. oldal utolsó bekezdés), nem tartotta a fontosnak az elővásárlást (G.21.313/2018/89. számú jegyzőkönyv 20. oldal 3. bekezdés). Nem utal továbbá a 2017. november 6. napján kelt, a tanú 1 neve és személy 1 neve által is aláírt megállapodás sem az elővásárlási jog tényére, holott az okirat a perbeli ingatlanok adásvételére is kitér. személy 1

neve tanúvallomása így a II. rendű alperes ügyvezetője és tanú 1 neve tanú egyező előadásával ellentétes tény alátámasztására nem alkalmas.

[64] Mindezekre tekintettel nem állapítható meg, hogy a bizonyítékokból kizárólag azt a következtetést lehetne levonni, hogy a II. rendű alperes tudott vagy tudnia kellett volna arról, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataitól eltérően a felperesnek elővásárlási joga van a perbeli ingatlanokra. Következésképpen a felperes mint kötelmi hatályú elővásárlási jog jogosultja a II. rendű alperessel mint az ingatlanokon jóhiszeműen tulajdonjogot szerző vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási jogának megsértésére, így a felperes az elővásárlási joga megsértéséből fakadó igényt nem érvényesíthet.

[65] Az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága miatt el kellett bírálni a felperes másodlagos, a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított kereseti kérelmét.

E jogszabályi rendelkezés értelmében az adós vagyontárgyának felszámoló általi nyilvános értékesítése eredményeként megkötött adásvételi szerződés keresettel megtámadható, megtámadásra az érdekelt fél jogosult. Ilyen kereset benyújtására jogosult érdekelt félnek kell tekinteni az adós hitelezőjét abban az esetben, ha a szerződés érvénytelensége folytán a felszámolási eljárásban bejelentett hitelezői igénye megtérülhet (Kúria Gfv.VII.30.291/2018/14. szám). A keresetőségi jogot emellett megalapozhatja az is, ha a felperes az értékesítésre vonatkozó pályázaton részt vett (Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.208/2015/4., Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.471/2017/8. szám).

[66] Az I. rendű alperes felszámolási eljárásában a felperes nem hitelező, ezt maga sem állította, hanem csupán arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes ügyvezetőjével kötött megállapodás alapján az I. rendű alperes hitelezőjévé válhat. A hitelezői minőségnek, így a keresetőségi jognak azonban a perben kell fennállnia, a keresetőségi jogot jövőbeni körülmény nem alapozza meg. A felperes ugyanakkor a perbeli ingatlanok értékesítésére irányuló pályázati eljárásban részt vett, amely miatt rendelkezik keresetőségi joggal a pályázati eljárás eredményeként megkötött adásvételi szerződés Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti megtámadására. Ezért érdemben kellett vizsgálni, hogy a felperes által megjelölt okokból az adásvételi szerződés érvénytelen-e.

[67] A felszámoló két eredménytelen értékesítési eljárást követően írta ki a perrel érintett pályázatot, amely során a Korm. rendelet 4. § (2b) bekezdése értelmében lehetőség van a minimálárnak a becsérték 50%-áig való csökkentésére, ha azt a biztosíték (jelzálogjog, alzálogjog, végrehajtási jog, Cstv. 38. § (5a) bekezdésében felsorolt biztosítéki célú jog) első ranghelyi jogosultja nem ellenzi. Ilyen jogosultnak a perbeli ingatlanok esetében az V. rendű alperes jogelődje minősül jelzálogjogosultként, aki tekintetében az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a minimálár csökkentését nem ellenezte. Ezt a felperes fellebbezésében nem vitatta, így ekörben a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítélete nem volt felülbíráható, és emiatt a másodfokú eljárásban a minimálár leszállításának feltétele hiánya nem volt megállapítható.

[68] Kétségtelen, az EÉR-ben közzétett pályázati hirdetményben az szerepelt, hogy a felszámoló a minimálár 75%-ánál kisebb összegű ajánlatot nem fogad el, azonban a hirdetmény az 50 %-ra leszállított minimálárat összességében a Céglőnyben közzétett,

Korm. rendelet 4. § (2b) bekezdése szerinti feltételeknek megfelelő pályázati kiírással egyezően tartalmazza. Mindezekből összességében az tűnik ki, hogy a felszámoló a minimálár a becsérték 50 %-ára csökkentette az értékesítés során. A felperes a pályázaton a becsérték 75%-ánál kevesebb, de a minimálárát meghaladó ajánlatot tett, és pályázatát a felszámoló nem emiatt nem fogadta el. Miután pedig a minimálár 50 %-ra való leszállításának jogszabályi feltételei nem hiányoztak, a másik pályázó ajánlata is megfelelt a minimálárra vonatkozó követelménynek. Nem volt ezért kihatása a felperes pályázati ajánlatának elbírálására az EÉR-ben közzétett hirdetmény azon részének, hogy a felszámoló nem fogad el becsérték 75%-ánál kisebb összegű ajánlatot. Az elsőfokú bíróság ennek kapcsán értékesítési hibát nem talált megállapíthatónak, amelytől a másodfokú eljárásban eltérni nem is lehetett a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel, mivel a felperes fellebbezésében ezt nem vitatta.

[69] Mindezek alapján a felperes által megjelölt okokból a pályázati eljárás során az értékesítési szabályokat a felszámoló nem sértette meg, ezért a pályázati eljárás eredményeként kötött adásvételi szerződés nem érvénytelen, azaz a másodlagos kereseti kérelem is alaptalan.

[70] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[71] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az I. rendű, II. rendű, IV. rendű, XI. rendű és XII. rendű alperesnek a jogi képviselével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét. Az ítéltábla az ügyvédi munkadíj megállapítása során figyelembe vette, hogy a jogi képviselők a másodfokú tárgyaláson megjelentek és fellebbezési ellenkérelmet terjesztettek elő, amely kapcsán értékelte, hogy az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme számos helyen szöveg szerint megegyező a II. rendű és IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmével, míg a XI. rendű és XII. rendű alperes ellenkérelme rövid, lényegében az elsőfokú ítélet megállapításainak helyességér utal.

[72] A másodfokú eljárásban a pertárgy értéke a perrel érintett ingatlanoknak az adásvételi szerződésben meghatározott értéke, azaz 13 550 000 forint, amely alapján a fellebbezési eljárási illeték összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 47. § (1) bekezdése alapján 1 084 000 forint. Ehhez képest a felperes 1 080 000 forint illetéket fizetett meg, így az ítéltábla az Itv. 74. § (2) bekezdése alapján leletezés terhe mellett kötelezte a felperest további 4 000 forint fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Szeged, 2022. szeptember 15.

Dr. Jobbágy Ildikó s.k.

Dr. Tolna András s.k.

Dr. Dobler László s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró

