

A NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT KIFOGÁSOLÁSI JOGA A VAGYONRENDEZÉSI ELJÁRÁSBAN

A felszámolási és vagyonrendezési eljárásban az értékesítendő termőföld becsértékének a Nemzeti Földügyi Központ részére jogszabály által előírt közlési és adott esetben vételi – kötelezettség miatt e szervezet az eljárás résztvevőjévé válik és a becsértéket kifogás útján támadhatja.

2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 35. § (6) bekezdés, Cstv. 6. § (4) bekezdés, Ctv. 121. § (5) bekezdés, 122. § (1) bekezdés, 191/2014. (VII. 31.) Kormányrendelet 3.§ h) pontja

- [1] Az adós ellen indult felszámolási eljárást az elsőfokú bíróság a 2001. december 11. napján jogerőre emelkedett végzésével befejezetté nyilvánította. Az adóst 2002. február 28-án törölték a cégnyilvántartásból.
- [2] A törvényszék a 2020. február 15-én jogerőre emelkedett végzésével a 2006. évi V. törvény (Ctv.) 119. § (5) bekezdése alapján vagyonrendezési eljárást rendelt el, vagyonrendezőként a A.Kft-t jelölte ki.
- [3] A vagyonrendező a 191/2014. (VII.31.) Kormányrendeletre hivatkozva értesítette a Nemzeti Földügyi Központot, hogy a vagyonrendezési eljárás tárgyát képező T., külterület 0129/7 helyrajzi szám alatti ingatlan és a T., külterület 0129/8 helyrajzi szám alatti ingatlan értékbecslését elvégezte, előbbi ingatlan becsértéke 200.000,- Ft, az utóbbi ingatlan becsértéke 240.000,- Ft. Az értesítés mindkét ingatlan vonatkozásában tartalmazta, hogy az értékbecslést EUFIM minősített vagyoneértékelő végezte el.
- [4] A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal földművelésügyi hatáskörében eljáró Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földművelési Osztálya 2020. szeptember 16. napján az adós tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában az árverést kitzúzte.
- [5] A Nemzeti Földügyi Központ a 2020. augusztus 19-én előterjesztett kifogásában kérte, hogy mindkét, az eljárás tárgyát képező ingatlan becsértékének megállapítása érdekében a bíróság igazságügyi szakértőt rendeljen ki, egyúttal semmisítse meg a vagyonrendező azon intézkedését, amellyel a fenti ingatlanok értékesítése céljából megkereste a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalt. Arra hivatkozott, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 35. § (6) bekezdéséből következően, amennyiben az értékesítés a vagyonrendezési eljárásban nem jár eredménnyel, az eljárás tárgyát képező ingatlanok az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerülnek, ebben az esetben pedig a földalapkezelő szerv az árverés sikertelenségéről felvett jegyzőkönyv közlését követő 60 napon belül köteles a becsértéket a végrehajtó, illetve a felszámoló részére – jelen esetben a vagyonrendező részére – átutalni. Állította, hogy a Kúria által követett bírói gyakorlat alapján (Gfv.X.30.148/2010/7. számú határozat) a becsérték nagyságával egyet nem értő érdekelt a Cstv. 51. § (1) bekezdése értelmében kifogást terjeszthet elő a felszámolási eljárásban, s a felszámolási eljárást lefolytató bíróság az értékesítést felfüggesztheti a becsérték megállapításáig. Hangsúlyozta, hogy jelenleg ugyan a Magyar Államot nem érte kár, de a 2010. évi LXXXVII. törvény 3. § (1) bekezdésében és a 2007. évi CVI. törvény 2. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel a kifogásolónak

figyelemmel kell lennie arra, hogy a Magyar Államot a károsodástól megóvja. A kifogásoló által hivatkozott, a S.Igazságügyi Szakértő Kft. által készített értékbecslés szerint a vagyonrendező által megállapított becsérték mindkét ingatlan vonatkozásában eltúlzott, ez pedig azt jelenti, hogy a sikertelen értékesítés esetén a kifogásoló – s így végsősoron az Magyar Állam – a piaci ár feletti ellenértéket lesz köteles megfizetni az ingatlanok ellenértékéért. Hivatkozott arra, hogy a Cstv. 6. § (4) bekezdésében, valamint a Ctv. 121. § (5) bekezdése alapján kifogás előterjesztésére jogosult.

- [6] A vagyonrendező a kifogás elutasítást kérte arra hivatkozva, hogy annak előterjesztésére a Nemzeti Földügyi Központ nem jogosult, mert a Ctv. 121. § (5) bekezdésében írtakra figyelemmel nem minősül az eljárásban részt vevő sérelmet szenvedett félnek. Hangsúlyozta, hogy a Ctv. 122. § (1) bekezdése szerint a jelen eljárásban a vagyonértékesítéssel kapcsolatban a Cstv. szabályai az irányadó, márpedig a Cstv. 49. § (2) bekezdése alapján a becsérték felülvizsgálatát, szakértő kirendelését csak a hitelezői választmány kezdeményezheti. Mindezek alapján összességében az állapítható meg, hogy a kifogást arra nem jogosult személy terjesztette elő. Ezt meghaladóan nem állapítható meg olyan jogszabálysértő intézkedés a vagyonrendező részéről, ami a Ctv. 121. § (5) bekezdése szerinti kifogás előterjesztését megalapozná.
- [7] A vagyonrendező védekezésének ismeretében a Nemzeti Földügyi Központ a kifogást változatlan tartalommal fenntartotta. Hangsúlyozta, hogy a Magyar Államnak és így a Nemzeti Földügyi Központnak kiemelt pénzügyi érdeke fűződik valamennyi olyan felszámolási és vagyonrendezési eljáráshoz, amely esetében az adós társaság értékesíteni kívánt vagyonában a földforgalmi törvény hatály alá tartozó mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld található. Állította, hogy a 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet, valamint a Földforgalmi törvény eltérő rendelkezéseinek hiányában a Nemzeti Földügyi Központ a Cstv. és Ctv. rendelkezései alapján kifogás előterjesztésére jogosult. Az elsőfokú bíróság felhívására a vagyonrendező jogszabálysértő intézkedéseként azt jelölte meg, hogy a Cstv. 49. § (1) bekezdése a forgalomban elérhető legmagasabb áron történő értékesítést teszi a vagyonrendező kötelezettségévé. Az az értékesítési folyamat, amely ennél jóval magasabb ár elérésére irányul, nem tekinthető jogszerűnek, figyelemmel arra is, hogy az értékesítés sikertelenségét követően a Nemzeti Földügyi Központ a becsérték megfizetésére köteles.
- [8] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott 9. sorszám alatti végzésével a kifogást elutasította. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Ctv. 121. § (5) bekezdése alapján a vagyonrendezési eljárásban a kifogásoló kifogás előterjesztésére nem jogosult, mivel a Ctv. 119. § (4) bekezdéséből következően nem minősül az eljárásban részt vevő félnek. Rámutatott, hogy a Cstv. 51. § (1) bekezdése ugyan tágabban határozza meg a felszámolási eljárás során kifogást előterjeszteni jogosultak körét, a jelen esetben azonban a Ctv. 121. § (5) bekezdése alkalmazandó.
- [9] Ezt meghaladóan rámutatott arra, hogy a kifogás érdemben sem volt alapos, mert abból nem állapítható meg, hogy a vagyonrendezőnek a becsérték megállapításával kapcsolatos eljárása miért lett volna jogsértő. Hangsúlyozta, hogy a vagyonrendező becsértéket meghatározó intézkedése kapcsán a kifogásoló alaptalanul hivatkozott arra, hogy az a Cstv. 49. § (1) bekezdését megsértette, mert e jogszabályi rendelkezés a vagyontárgy értékesítésére és nem a becsérték megállapítására vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. Osztotta a vagyonrendező álláspontját azzal kapcsolatban is, hogy a vagyonrendezési eljárásban nincs arra jogszabályi lehetőség, hogy a vagyontárgy becsértékének meghatározására a bíróság ingatlanforgalmi

szakértőt rendeljen ki. Hangsúlyozta, hogy a felszámolási eljárás során erre csak a hitelezői választmány kezdeményezésére kerülhet sor. Hitelezői választmány hiányában a vagyonrendezés során a Cstv-nek e mögöttes jogszabályi rendelkezése nem alkalmazható.

- [10] Az elsőfokú végzés ellen a kifogásoló terjesztett elő fellebbezést, amiben a Ctv. 119. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 390. § (1) bekezdésére és 383. § (3) bekezdésére alapítottan annak megváltoztatását kérte akként, hogy a kifogásnak az ítéletábra adjon helyt. Fellebbezési kérelme alapjaként a Pp. 369. § (3) bekezdés b) és c) pontját jelölte meg.
- [11] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a vagyonrendezési eljárásban érintett vagyon kétszeri eredménytelen értékesítési kísérletét követően a kifogásolónak fizetési kötelezettsége keletkezik. Ezért a becsérték ésszerű, piaci viszonyokat tükröző megállapításához a kifogásolónak jogi érdeke fűződik. Tény, hogy a Cstv. szélesebb körben határozza meg a kifogás előterjesztésére jogosultak körét a Ctv. 121. § (5) bekezdésében írtakhoz képest. Ugyanakkor az értékesítési folyamatot illetően a Ctv. 122. § (1) bekezdéséből követően a jelen eljárásban a Cstv. rendelkezései az irányadók, erre figyelemmel pedig a kifogásoló a kifogás előterjesztésére jogosult. Az elsőfokú eljárásban előadottakkal egyezően hivatkozott arra, hogy a Földforgalmi törvény 35. § (6) bekezdéséből következően alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a becsérték ne kerüljön eltúlzott mértékben megállapításra. Hivatkozott arra, hogy a Ctv. 119. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 300. § (1) bekezdése szerint szakértőt kell alkalmazni, ha a jogvita kereteinek meghatározásához vagy a perben jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek értékesítésére a Ctv. és Cstv. rendelkezéseitől eltérő sajátos szabályokat kell alkalmazni, figyelemmel a Cstv. 49. § (1a) bekezdésében írtakra is. A kifogással érintett ingatlan értékesítését a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv folytatja le, ebből következően az értékesítés fogalmába a becsérték megállapítása és az árverés lefolytatására irányuló megkeresés is beletartozik. Ebből követően a kifogásoló helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság eljárásban a Cstv. 49. § (1) bekezdésében írtakra. Állította, hogy a támadott végzés nem felel meg a kialakult bírói gyakorlatnak.
- [12] A vagyonrendező a fellebbezésre észrevételt nem tett.
- [13] A fellebbezés annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság végzése az érdemi felülbírálatra alkalmatlan.
- [14] A törvényszék a döntését két körülményre alapította: egyrészt arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Cstv. 121. § (5) bekezdése szerinti kifogás előterjesztésére a kifogásoló nem jogosult, mert nem minősül az eljárás részvevőjének, másrészt pedig a kifogást azért sem találta alaposnak, mert a kérelem szerinti tartalommal a törvényszék szerint kifogás nem terjeszthető elő, a vagyonrendező jogszabálysértő intézkedésére a kifogásoló nem hivatkozott.
- [15] Ami a kifogásolónak a kifogás előterjesztésével kapcsolatos jogosultságát illeti, az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ctv. 121. § (5) bekezdésének téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a Nemzeti Földügyi Központ nem minősül az eljárásban résztvevő félnek.

- [16] A 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet 3. § (h) pontja szerint az árverési hirdetményt annak elkészítésétől számított 8 napon belül kézbesíteni kell a Nemzeti Földügyi Központnak. Az elsőfokú eljárásban csatolt iratok szerint az árverési hirdetmény releváns tartalmáról a vagyonrendező tájékoztatta is a Nemzeti Földügyi Központot. Kétségtelen, hogy sem a 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet, sem a Ctv. 121. § (5) bekezdése, sem a Cstv-nek a vagyonértékesítéssel kapcsolatos szabályozása semmilyen további rendelkezést nem tartalmaz azzal kapcsolatban, hogy az árverési hirdetmény megküldése a Nemzeti Földügyi Központ értesítése milyen jelentőséggel bír az eljárás során, annak révén a Nemzeti Földügyi Központ az eljárás részesévé válik-e, avagy sem.
- [17] Jogszabályi rendelkezés hiányában is az állapítható azonban meg, hogy az értesítésnek, az árverési hirdetmény kézbesítésének nyilvánvalóan az a funkciója, hogy a Nemzeti Földügyi Központ tudomást szerezzen arról, hogy a vagyonrendezési eljárásban olyan ingatlan értékesítésére kerül sor, amivel kapcsolatban a Földforgalmi törvény 35. § (6) bekezdésében írtak szerint potenciálisan megvalósulhat a Magyar Állam tulajdonszerzése a Nemzeti Földügyi Központon keresztül.
- [18] A becsértéket is tartalmazó árverési hirdetmény előzetes kézbesítésére vonatkozó, a 191/2014. (VII. 31.) Kormányrendelet 3.§ h) pontja szerinti kötelezettség nem öncélú. A becsértékre vonatkozó előzetes közlésnek nem az a célja, hogy a földalapkezelő szervezet a teljesítéshez szükséges intézkedéseket megtehesse, hiszen arra a Földforgalmi törvény 35.§ (6) bekezdésében biztosított 60 napos határidő elegendő. Az 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 140. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a végrehajtó az ingatlan becsértékét közli a felekkel és azokkal, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, valamint föld értékesítése esetében a Nemzeti Földalappal is. Az e jogszabályhelyhez fűzött indokolás szerint az értesítésnek az a célja, hogy a végrehajtási eljárásban a végrehajtó a Nemzeti Földalapot is tájékoztassa a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek becsértékéről annak érdekében, hogy a Nemzeti Földalappal szemben a becsérték megállapításával szemben a becsérték bíróság általi megállapítására irányuló végrehajtási kifogás előterjesztésére lehetősége nyíljon. Kétségtelen, hogy a Vht. nem képezi sem a Ctv., sem a Cstv. mögöttes jogszabályát, azonban az értesítési, tájékoztatási kötelezettség tartalma a Vht. 140. § (2) bekezdése szerint, illetőleg a már hivatkozott 191/2014. (VII.31.) Kormányrendelet 3. § (h) pontja szerint a becsérték vonatkozásában azonos. Ebből pedig arra a jogalkotói szándékra lehet következtetni, hogy a becsérték közlésének a felszámolási és vagyonrendezési eljárásban is a célja, hogy a közlés révén a Nemzeti Földügyi Központ az eljárás résztvevőjévé váljon, és a becsértéket kifogás útján támadhassa. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontra helyezkedett, amikor azt állapította meg, hogy a kifogásoló a Ctv. 121. § (5) bekezdése alapján a kifogás előterjesztésére nem jogosult, mert nem minősül az eljárás résztvevőjének.
- [19] Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan utalt arra is, hogy a kifogás érdemben sem megalapozott, mert egyrészt a becsérték igazságügyi szakértő általi megállapítására a Cstv. 49. § (2) bekezdése alapján nincs mód, másrészt a kifogásoló nem jelölt meg olyan jogszabálysértő vagyonrendezői intézkedést, ami a kifogás alapjául szolgálhatna.
- [20] Ez utóbbi megállapítása az elsőfokú bíróságnak iratellenes. A törvényszék felhívására a kifogásoló a 8. sorszám alatti beadványában kifejezetten előadta, hogy álláspontja szerint miért ütközik jogszabályi rendelkezésbe a vagyonrendező eljárása. E körben arra hivatkozott, hogy a Ctv. 122. § (1) bekezdéséből következően alkalmazandó Cstv. 49. § (1) bekezdésének nem felel

meg az az eljárás, amelyen az értékesíteni kívánt vagyontárgy becsértéke jóval a forgalmi ár fölött kerül meghatározásra.

- [21] Osztja az ítéletábra a kifogásoló álláspontját azzal kapcsolatban, hogy a kérelemben hivatkozott Kúriai döntésből is következően a Cstv. 51. § (1) bekezdése lehetőséget ad arra a felszámolási eljárásban, hogy a hitelező az alacsony összegben megállapított becsértéket kifogásolja arra hivatkozva, hogy a felszámoló eljárása nem felel meg a Cstv. 49. § (1) bekezdésében írtaknak. Hangsúlyozza az ítéletábra, hogy az ilyen alapon előterjesztett kifogás nem azonosítható a Cstv. 49. § (2) bekezdése szerinti eljárással. A Cstv. 51. § (1) bekezdése szerinti kifogás előterjesztésére a felszámolási eljárásban a hitelező akkor is jogosult, ha egyébként a Cstv. 49. § (2) bekezdése alapján az igazságügyi szakértő kirendelése iránti kérelmet nem terjeszthet elő.
- [22] A Cstv. szabályozási logikája abból indul ki, hogy a felszámoló a valós érték alatti becsértéken kívánja az adós vagyontárgyait értékesíteni, a becsértékekkel kapcsolatos kifogás hitelezővédelmi célokat szolgál. Ezzel ellentétben a jelen esetben a kifogás azt a sérelmet hivatott orvosolni, hogy a túlzottan magas összegben megállapított becsérték ellehetetleníti a piaci alapú értékesítést és az adós vagyontárgyainak tulajdonjogát jogszabály erejénél fogva az állam szerzi meg, ugyanakkor a földforgalmi törvény 35. § (6) bekezdése szerinti értékesítési mód egyúttal azt is jelenti, hogy a sajátos kényszerértékesítési eljárásban a vagyontárgy ellenértékeként a piaci árat jóval meghaladó becsértéknek megfelelő összeg is befolyhat a vagyonrendezőhöz. Az ítéletábra álláspontja szerint erre a sajátos helyzetre tekintettel is a vagyonrendező jogszabálysértő intézkedéseként értékelhető, ha a megállapított becsérték nem felel meg a Cstv. 122. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Cstv. 49. § (1) bekezdése szerinti, a kifogásoló által hivatkozott azon követelménynek, hogy a vagyonrendezési eljárásban is az értékesítésre a forgalomban elérhető legmagasabb áron – és nem egy kényszerértékesítés során, azt meghaladó áron – kell hogy sor kerüljön.
- [23] Az elsőfokú bíróság eltérő jog álláspontjából következően nem vizsgálta érdemben, hogy a Cstv. 49. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi követelményeknek a vagyonrendező eleget tett-e, a kifogás helytálló-e azt illetően, hogy a vagyonrendező által megállapított becsérték meghaladja a valós piaci értéket. A Cstv. 119. § (2) bekezdése folytán a vagyonrendezési eljárásban megfelelően alkalmazandó Pp. 384. § (1) és (2) bekezdéséből következően a Pp. 369. § (3) bekezdésére alapított anyagi jogi felülbírálat keretén belül is sor kerülhet az elsőfokú végzés hatályon kívül helyezésére, ha az ügy érdemében a Pp. 384. § (2) bekezdés a) pontja alapján érdemben dönteni nem lehet. Erre pedig akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú bíróság egyáltalán nem folytatott le vizsgálatot, bizonyítási eljárást az ügy érdemében. Ebben az esetben ugyanis nem a bizonyítási eljárás kiegészítése, hanem teljes pótlása válik szükségessé, ami meghaladja a másodfokú eljárás kereteit.
- [24] Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta, hogy a kifogásoló által hivatkozott jogszabálysértés valójában megvalósult-e, az a kifogás alapjául szolgálhat-e, az ítéletábra a Cstv. 119. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 389. § és 384. § (2) bekezdés b) pontja alapján az elsőfokú végzést hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb határozat hozatalára utasította.
- [25] Az elsőfokú eljárásban a kifogásoló az értékesítési eljárás felfüggesztését nem kérte, ilyen kérelmet a fellebbezésben sem terjesztett elő, mindössze utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a kifogásoló jogi érdekének megállapítása mellett a sérelmezett vagyonrendezői intézkedést megsemmisíti, és az ingatlanok értékesítését felfüggesztette volna.

[26] A jelenleg rendelkezésre álló adatok szerint az értékesítési eljárás jelenleg is folyamatban van. Amennyiben a Földforgalmi törvény 35. § (6) bekezdése szerinti feltétel teljesül, úgy az ingatlan a Magyar Állam tulajdonába, a Nemzeti Földalapba kerül a támadott értékbecslés szerinti becsérték megfizetése mellett. Erre figyelemmel az ítéletábla a Ctv. 121. § (5) bekezdése és az értékesítési eljárásban a Ctv. 122. § (1) bekezdése valamint a Cstv. 49. § (1) bekezdése alapján irányadó Cstv. 51. § (2) bekezdése szerint a vagyonrendező kifogásolt intézkedését felfüggesztette.

Győri Ítéletábla Vpkf.IV.25.691/2020/2.