

A Pécsi Ítéltábla a Pesthy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pesthy Endre ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű, **II.rendű felperes neve** II. rendű és **III.rendű felperes neve** III. rendű (I., II., III. rendű felperesek címe) felpereseknek - a Koncz Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Koncz Árpád ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** alperes ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Megyei Bíróság 2011. február 9. napján kelt 5. számú ítélete ellen a felperes által 6. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja.

Az alperes eladó és az I., II. és III. rendű felperes vevők között a f.-i 0260/2. hrsz.-ú ingatlanra az adásvételi szerződést létrehozza, tartalmát az alábbiak szerint állapítja meg:

A I.rendű alperes eladó eladja, I.rendű felperes (születési hely, idő, anyja neve, személyazonosító jele, adóazonosító száma, Sz., N. utca 10.sz. alatti lakos) I. rendű, II.rendű felperes (születési hely idő, anyja neve, személyazonosító jele, adóazonosító száma, Sz., N. utca 10. sz. alatti lakos) II. rendű és III.rendű felperes (születési hely, idő, anyja neve, személyazonosító jele, adóazonosító száma, Sz., N. utca 10.sz. alatti lakos) III. rendű felperes vevők megveszik az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló f.-i külterületi 0260/2. hrsz.-ú 5 hektár, 4021 m² térmértékű, fásított terület és lakóház és kastély megnevezésű ingatlant 88.888.880 (nyolcvannyolcmillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer-nyolcszáznyolcvan) forint vételárért.

Az ingatlan tulajdonjogát a szerződés folytán az I. rendű felperes vevő 1/4, a II. rendű felperes vevő 1/4 és a III. rendű felperes vevő 2/4 arányban szerzi meg.

A felperes vevők a vételárat az ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül kötelesek az alperes részére, a M. N. Vagyonkezelő Zrt. számú, „MNV Értékesítési Bevételek” számlájára megfizetni.

Az alperes eladó a teljes vételár megfizetésig a tulajdonjogát fenntartja.

Az alperes eladó a vételár bankszámlájára történő jóváírását követő 15 napon belül külön nyilatkozattal járul hozzá a felperes vevők tulajdonjogának inatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, a kastély épületre vonatkozó helyi védelmen kívül az alperes eladó az ingatlant per-, teher- és igénymentesen adja a felperes vevők tulajdonába.

Az alperes eladó az ingatlant a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg adja a felperes vevők birtokába.

Megkeresi az elsőfokú bíróság útján a Sz. Körzeti Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély csatolását követően a felperesek tulajdonjogát az így létrehozott szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén jegyezze be.

Mellőzi a felperesek elsőfokú perköltségben és le nem rótt elsőfokú eljárási illetékben való marasztalását.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek együttesen 3.810.000 (hárommillió-nyolcszáz tízezer) forint együttes első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A le nem rótt elsőfokú és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a f.-i 0260/2. hrsz.-ú ingatlan az alperes tulajdonában állt, a tulajdonosi jogokat a M. N. Vagyonkezelő Zrt. gyakorolta, amely nyilvános pályázaton 2008. július 26. napján értékesítésre hirdette meg az ingatlant. A pályázatra az I-III. rendű felperesek 88.888.880 forint összegű érvényes ajánlatot tettek, egyúttal helyben lakó őstermelői státuszra hivatkozva elővásárlási jogcímet is megjelöltek.

A perben nem álló D. T. által képviselt együttműködő pályázói csoport 86.000.0000 forint összegű érvényes ajánlatot tett, amelyben erősebb elővásárlási jogukat biztosító hegyközségi tagságra, valamint a felperesekével azonos helyben lakó őstermelői elővásárlási jogra is hivatkoztak.

Ezen túlmenően még egy pályázó nyújtott be pályázatot, amelyet azonban az értékelő bizottság érvénytelennek minősített.

Az értékelő bizottság 2008. szeptember 19-én tartott ülésén megállapította, hogy a felperesi együttműködő pályázói kör a 88.888.880 forint értékben tett ajánlattal a nyertes pályázói kör, továbbá azt is, hogy a D. T. által képviselt együttműködő pályázói körnek magasabb elővásárlási joga van. Mindezekről az érintettek

tájékoztatása után D. T. pályázói csoportja a legmagasabb érvényes ajánlati összeget elővásárlási joga alapján megajánlotta, a 88.888.880 forint vételár megfizetését vállalta, így ezt követően 2008. november 3. napján az alperes, valamint a D. T. által képviselt pályázói csoport megkötötte a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést.

Jelen per felpereseinek kereseti kérelme alapján indult perben a T. Megyei Bíróság a 2009. április 28. napján kelt 21. számú ítéletével megállapította, hogy D. T. pályázói csoportja, valamint az alperes között a f.-i 0260/2. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2008. november 3-án létrejött adásvételi szerződés a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján érvénytelen, miután a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal igazolása szerint a pályázat tárgyát képező ingatlan nem szerepelt a szőlő-termőhelyi kateszterében, amelynek következtében D. T. és pályázói köre hegyközségi tagságra alapított, felperesekénél erősebb elővásárlási jogra történő hivatkozása megalapozatlan volt. A további kereseti kérelmeket azért találta alaptalannak, mert álláspontja szerint az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.04.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) a pályázat kiírója számára jogosultságokat biztosít a pályázati eljárás során megvalósult tények ismeretében arra, hogy döntsön az állami vagyonnal való gazdálkodás körében tulajdonosi jogai gyakorlásáról. Ekként a pályázat kiírója tekintetében a bíróság által új eljárásra kötelezésnek, a felperesekkel szerződés megkötésére kötelezésnek, illetőleg a szerződés bíróság általi létrehozásának szerződéskötési kötelezettség hiányában nincs helye.

Az ítéletábra a 2010. február 10. napján kelt 8. számú ítéletével a T. Megyei Bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a R.41.§ (4) bekezdése a szerződéskötési kötelezettség fennállásának megítélése szempontjából adott esetben nem alkalmazható. A perbeli esetben ugyanis a D. T. és pályázói köre nem mint nyertes pályázók, hanem mint a pályázatban eredményesen résztvevő elővásárlásra jogosult pályázók, e jogosultságuk gyakorlása alapján kerültek szerződéskötési pozícióba. A perbeli pályázat nyertesei egyértelműen és a felek által sem vitatottan a felperesek voltak, ugyanakkor a nyertes pályázókkal a kiíró nem is kötött szerződést. Nem beszélhetünk tehát a pályázat nyerteseinek kieséséről, ekként a soron következő ajánlattevővel történő szerződéskötés lehetőségéről sem.

Kiemelte a másodfokú bíróság, hogy a felperesek sem keresetükben, sem fellebbezésükben nem kérték jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettség alapján a szerződés létrehozását és tartalmának megállapítását, ezért a kereseti, illetőleg fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel ezzel a kérdéssel a másodfokú bíróság nem foglalkozhatott.

A felperesek keresetükben - az általuk hivatkozott jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettség alapján - a Ptk.206.§-a szerint kérték, hogy a felperesek, mint vevők és az alperes, mint eladó között a f.-i 0260/2. hrsz.-ú ingatlanra 88.888.880 forint vételár mellett az ingatlan adásvételi szerződést a bíróság hozza létre a 2008. augusztus 21. napján megkötött együttműködési megállapodásban foglalt tulajdoni részesedés mellett azzal, hogy a vevők a

vételárat az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt kötelesek megfizetni, az alperes az ingatlant per-, teher- és igénymentesen köteles szolgáltatni, az ingatlant a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevők birtokába adni. Kérték, hogy a bíróság keresse meg a Sz. Körzeti Földhivatalt a létrehozott szerződés alapján tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult azzal, hogy álláspontja szerint az alperes részéről nincs jogszabályn alapuló szerződéskötési kötelezettség a per tárgyával összefüggően.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és a felpereseket az alperes javára 1.300.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltség, valamint 900.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselésére kötelezte.

Kifejtette, hogy a R.41.§ (2) bekezdésében foglaltak nem jelentenek a Ptk.198.§ (2) bekezdése szerinti értelemben vett jogszabályn alapuló szerződéskötési kötelezettséget az alperes részéről, ugyanis a jogszabályn alapuló szerződéskötési kötelezettség fogalma és gyakorlata a perbeli esettől teljesen eltér. A jogszabály helyes értelmezése szerint ez csupán a pályázat eredményével összefüggő eljárási rendet határozza meg, amely szerződéskötési kötelezettségként semmiképpen sem értelmezhető.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és a keresetnek történő helyt adás, valamint az alperes perköltségben való marasztalása iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy az alperest, illetőleg a nevében eljáró szervezetet a jelen ügyben szerződéskötési kötelezettség nem terheli. Hivatkoztak arra, hogy az alperes az eljárást a R. szabályai szerint folytatta le. A R. 41.§ (2) bekezdése szerint a kiíró a szerződést a pályázat nyertesével köti meg. A R. 41.§ (3) bekezdése szerint pedig a szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül kell megkötni. Álláspontjuk szerint a jogalkotó mindkét bekezdésben egyértelműen fogalmazott, amikor a kiíró számára kötelezettséget írt elő a szerződés megkötésére vonatkozóan. Megítélésük szerint a kiíró nem jogosult mérlegelni a szerződés megkötését és nem jogosult úgy dönteni, hogy a pályázat nyertesével nem köt szerződést. A T. Megyei Bíróság előtt folyamatban volt perben feltárt tényállásból egyértelműen megállapítható, hogy az alperes nevében eljáró M. N. Vagyonkezelő Zrt.-nek a felperesekkel, mint a pályázat nyerteseivel kellett volna az ingatlan adásvételi szerződést megkötni. Hivatkoztak arra is, hogy felperesek a szerződés megkötésére az általuk benyújtott ajánlat szerint változatlanul készen állnak, s a pályázat kiírása óta nem állt be olyan körülmény, amely a szerződés megkötését megghiúsíthatta volna.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, arra utalva, hogy a R.41.§ (2) és (3) bekezdése nem rendelkezik szerződéskötési kötelezettségről, így a bíróságnak törvényi alap hiányában nincs módja a felek közötti szerződés létrehozására.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás adatai alapján kiegészíti azzal, hogy a M. N. V. Zrt. által a perbeli ingatlan értékesítésére kiírt egyfordulós nyilvános pályázat a szerződéskötésre vonatkozó jogok és kötelezettségek, valamint egyéb információk körében egyebek mellett az alábbiakat tartalmazta:

„a) ...A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele a teljes vételár megfizetése. A birtokba adásról az adásvételi szerződésben rendelkeznek a felek.

b) A Kiíró a szerződéskötésre jogosult visszalépése esetén a szerződéskötésre következő (második) helyen jogosulttal köthet szerződést, a nyertes pályázó által vállalt feltételekkel.

c) A megkötendő adásvételi szerződésre a magyar jog az irányadó.

d) A pályázati biztosítékon felül fennmaradó vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 munkanapon belül magyar forintban (HUF) kell megfizetni a I.rendű alperes kincstárnál vezetett „MNV Értékesítési Bevételek” számlájára, melynek száma:”

A felperesek között 2008. augusztus 21. napján létrejött együttműködési megállapodás 2./ pontja szerint a pályázat tárgyát képező ingatlant III.rendű felperes 2/4 részben, II.rendű felperes és I.rendű felperes 1/4 -1/4 részben kívánják megszerezni, és a vételi ajánlatot is ilyen arányban teszik.

Az így kiegészített, egyébként helyes tényállás alapján az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéssel és az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a másodfokú bíróság nem értett egyet.

A R.41.§ (2) bekezdése szerint a kiíró a szerződést a pályázat nyertesével köti meg. A (3) bekezdés értelmében a szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül kell megkötni.

A (4) bekezdés értelmében, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsul vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek megszüntették vagy felbontották azt, úgy a kiíró - korábbi döntése alapján - jogosult a soron következő ajánlattevővel szerződést kötni, vagy az ajánlati kötöttség lejártá után új pályázatot kiírni.

A másodfokú bíróság - az ítélet tábla 8. számú ítéletében kifejtettekkel egyező - álláspontja szerint a perbeli esetben a R.41.§ (4) bekezdése a szerződéskötési kötelezettség fennállásának megítélése szempontjából nem alkalmazható. A perbeli

esetben ugyanis a D. T. és pályázói köre nem mint nyertes pályázók, hanem mint a pályázatban eredményesen résztvevő elővásárlásra jogosult pályázók, e jogosultságuk gyakorlása alapján kerültek szerződéskötési pozícióba. A perbeli pályázat nyertesei egyértelműen és a felek által sem vitatottan a felperesek voltak, így tehát a pályázat nyertesével a D.T. és pályázói köre elővásárlási jogának fenn nem állása esetén a szerződéskötés nem hiúsult meg. A kiíró e szerződéstől nem állt el, a felek a szerződést nem bontották fel, illetőleg nem szüntették meg, ugyanis a nyertes pályázókkal a kiíró még nem is kötötte meg a szerződést. Nem beszélhetünk tehát a pályázat nyerteseinek kieséséről és így a soron következő ajánlattevővel történő szerződéskötés lehetőségéről sem.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjától eltérően a másodfokú bíróság megítélése szerint a R.41.§ (2) és (3) bekezdése irányadó a szerződéskötési kötelezettség körében, amely kimondja, hogy a kiíró a szerződést a pályázat nyertesével köti meg, illetve a szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn belül, de legfeljebb 60 napon belül kell megkötöni.

A Ptk.198.§ (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. A (2) bekezdés értelmében jogszabály szerződés kötését kötelezővé teheti.

A szerződési jog alapelve a szerződési szabadság. A felek főszabályként szabadon döntenek abban, hogy kívának-e szerződést kötni és ha igen, akkor kivel és milyen tartalommal. A Ptk.198.§ (2) bekezdése ezen elv alól tartalmaz kivételt: törvény, kormányrendelet vagy törvény felhatalmazása alapján - és annak keretében - kiadott önkormányzati rendelet szerződés kötését kötelezővé teheti. Szerződéskötési kötelezettséget jogszabály jellemzően fogyasztóvédelmi megfontolásból ír elő - ahogy arra az elsőfokú ítélet indokolása is utalt. Nem zárja ki azonban a jogszabály által előírt szerződéskötési kötelezettség fennállását az sem, ha nem fogyasztóvédelmi megfontolásból, közszolgáltatási szerződés megkötése érdekében ír elő a jogszabály szerződéskötési kötelezettséget, hanem egyéb esetben, a jogszabály ugyanis a szerződéskötési kötelezettség körét tételesen és taxatíván nem határozza meg. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a R. 41.§(2) és (3) bekezdésében foglaltak elsőfokú bíróság szerinti értelmezése - amely szerint e rendelkezések nem értelmezhetők szerződéskötési kötelezettségként - a kiírt pályázat komolyságát és a pályázatok benyújtásának értelmét kérdőjelezné meg, ez az értelmezés ugyanis lehetővé tenné a pályázat kiírója számára, hogy a pályázati feltételeknek mindenben megfelelő, érvényes és nyertes pályázó szerződési ajánlatát a pályázatban nem ismertetett, szubjektív szempontok alapján utasítsa vissza.

A Ptk.206.§ (1) bekezdése értelmében a szerződéskötési kötelezettség körében, ha a felek nem állapodnak meg, a bíróság - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a szerződést létrehozhatja, és tartalmát megállapíthatja. Nem hozza létre a bíróság a szerződést, ha a szerződéskötésre kötelezett fél bizonyítja, hogy a szerződés

teljesítésére nem képes vagy a szerződés teljesítése nemzetgazdasági érdeket sértene.

A 206.§ (4) bekezdése értelmében, ha a felek megállapodása valamely nem lényeges kérdésre nem terjed ki és a kérdést jogszabály vagy más kötelező rendelkezés sem rendezi, a bíróság a szerződést - a szerződés céljának és tartalmának figyelembevételével - a forgalmi szokások alapján kiegészítheti.

A fentiek, a pályázati kiírásnak a szerződéskötésre vonatkozó jogok és kötelezettségek körében rögzített tartalma, valamint a felperesek között 2008. augusztus 21. napján létrejött együttműködési megállapodás alapján hozta létre a másodfokú bíróság a felek közötti adásvételi szerződést, és annak tartalmát - az 1/2008.(V.19.) PK vélemény III. pontja alapján kiegészítette azzal, hogy az ingatlanügyi hatóságot a vételár megfizetését követően, az eladó részéről adott bejegyzési engedély csatolásától függően keresi meg a felperes vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján változtatta meg.

A sikeres fellebbezés folytán az alperes teljes egészében pervesztes lett, ezért mellőzte a másodfokú bíróság a felperesek elsőfokú perköltségben és le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésében való marasztalását. A le nem rótt elsőfokú és fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A pernyertes felperesek javára az alperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles az első- és másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban álló mérsékelt összegben állapította meg.

Pécs, 2012. február 21.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró