

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dessewffy, Dávid és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Kálmán, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű, dr. Grigássy György ügyvéd által képviselt II. rendű és az Oppenheim Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. május 23. napján kelt 43.B.P.21.687/2006/20. számú ítélete ellen a felperes és a III. rendű alperes által benyújtott fellebbezések folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja;
a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperes által a III. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 3.600.000,-(Hárommillió-hatszázezer) Ft-ról 11.370.140,-(Tizenegymillió-háromszázhetvenezer-egyszáznegyven) Ft-ra felemeli; a II. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 1.200.000,-(Egymillió-kettőszázezer) Ft-ról 200.000,-(Kettőszázezer) Ft-ra leszállítja; egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 5.685.070,-(Ötmillió-hatszáznyolcvanötezer-hetven) Ft, a III. rendű alperesnek 6.351.270,-(Hatmillió-háromszázötvenegyezer-kettőszázhetven) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezések elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I. rendű alperes 2005. augusztus 1-jén nyilvános pályázati felhívást tett közzé a tulajdonában álló ..., ..., ... és a ... hrsz.-ú ingatlanok együttes értékesítésére; ez a kiírás értelmében a pályázati eljárás során alapkövetelmény volt.

A felhívás tartalmazza ingatlanonként az alapterületet és azt a tájékoztatást, hogy az ingatlanok per, igény és tehermentesek, azonban két ingatlanra a II. rendű alperesnek elővásárlási joga áll fenn. Az együttes értékesítés alóli kivételt csak az képezheti, ha a II. rendű alperes elővásárlási jogával élni kíván, ez esetben az I. rendű alperes a pályázat nyertesével csak az elővásárlási joggal nem terhelt ingatlanok tekintetében köti meg az adásvételi szerződést, változatlan feltételek mellett. A minimum eladási árat 8.000,-Ft+áfa/négyzetméterben adták meg azzal, hogy a pályázati felhívás melléklete tartalmazza a pályázattal kapcsolatos részletes tájékoztatást; azt a pályázók 2005. augusztus 4-én vehetik át az ügyfélszolgálati irodán 100.000,-Ft készpénz befizetése mellett, annak megvásárlása az érvényes pályázat feltétele. Az ajánlattételi határidő és a benyújtás ideje 2005. szeptember 1. napja 16. óra volt. A melléklet értelmében a pályázatnak - egyebek mellett - tartalmaznia kellett a nyilatkozatot az egyösszegű vételár megfizetés vállalására; amennyiben az ajánlattevő nem képes egy összegben megfizetni a vételárat, annak megjelölését, hogy a megajánlott vételárat milyen részletekben vállalja megfizetni; amennyiben az ajánlattevő banki vagy pénzügyintézet hitelből kívánja az ingatlanokat megvásárolni, úgy a vételi fedezetet biztosító bank vagy pénzügyintézet igazolását vagy garancianyilatkozatát arról, hogy a vételhez a fedezet az ajánlattevő szerint vállalt fizetési ütemezésben rendelkezésre áll. A 4. pont szerint a szerződéskötés a feltételek fennállása esetén is csak abban az esetben jöhet létre, ha a vevő a vállalt fizetési kötelezettségnek megfelelő vételárat a vállalásban foglaltak szerint vagy közjegyzői letétbe helyezi, vagy a vételár megfizetés biztosítékeként feltétel nélküli, hiteles fordítással is igazolt bankgaranciát ad az eladó részére.

A 7. pont értelmében a pályázati eljárás eredménytelen, ha a pályázati felhívásban meghatározott határidőben nem érkezik pályázat; a megadott határidőben kizárólagosan érvénytelen pályázatok érkeznek; egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban meghatározott és értékelhető feltételeknek megfelelő ajánlatot.

A kiíró a 8. pontban - egyebek mellett - fenntartotta azt a jogát, hogy a feltételek fennállása esetén a pályázatot eredménytelennek nyilváníthassa.

A melléklet tartalmazta még a pályázatok rangsorolásakor alkalmazott értékelési szempontokat, súlyozási viszonyszámok megadásával.

Az I. rendű alperes 2005. augusztus 19-én pályázati felhívását kiegészítette, elsődlegesen az ajánlati biztosítékre vonatkozó előírásokkal, továbbá a vételár megfizetésére vonatkozó rész tekintetében akként, hogy egyúttal banki vagy pénzügyintézeti igazolást kell csatolni a pályázónak arról, hogy a vételár teljes összege az ajánlattevő elkülönített számláján lekötésre kerül 2005. november 18. napjáig.

A megadott határidőben három pályázat érkezett, a felperes, a III. rendű alperes és egy perben nem álló társaság részéről.

A felperes pályázatának 4.L. pontjában úgy nyilatkozott, hogy az ajánlati dokumentáció pontosítása nem volt egyértelmű az egyösszegű vételár megfizetése kapcsán nyújtandó biztosíték, illetve a biztosíték beadásának határideje tekintetében, „ezért jelen nyilatkozatával kijelentjük, hogy a teljes vételár a rendelkezésére áll és vállaljuk, hogy a fenti főépítési nyilatkozatban meghatározott időpontot (2005. november 18.) megelőzően, sőt az ajánlatok elbírálását (2005. október 4.) megelőzően 2005. október 1. napja 12. órájáig bankgaranciát nyújtunk be a teljes bruttó vételár erejéig. A bankgarancia, jellegéből adódóan ...nagyobb biztosítékot nyújt az Önkormányzat részére, mintha elkülönített számlán kerülne lekötésre a vételár, ugyanis ez utóbbi nem biztosít hozzáférést az Önkormányzat részére.”

Az I. rendű alperes arról tájékoztatta a felperest, hogy pályázatát a bíráló bizottság 2005. szeptember 8-án, a pályázatok elbírálása során érvénytelennek nyilvánította, mert az nem tartalmazta az elvárt pénzügyi igazolást. Ezen hiány pótlására való hivatkozása nem elfogadható, mert azt a pályázat beadásáig rendezhette volna. A pályázati dokumentációt az arra megadott időpont után vásárolta meg.

Az I. rendű alperes képviselőtestülete 2005. szeptember 20-án hozott határozatában a benyújtott pályázatok érvénytelensége miatt a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította, és ugyanezen a napon hozott újabb határozatával döntött az ingatlanok eladására vonatkozó ismételt, a korábbi ajánlattételi felhívással összefüggésben elhangzott észrevételek figyelembe vételével elfogadott ajánlattételi meghívás alapján az ingatlanok értékesítéséről, valamint az ajánlattételi meghívásnak a korábban ajánlatot benyújtó mindhárom cég részére történő megküldéséről.

A 2005. szeptember 21-i ajánlattételi meghívás szerint: az I. rendű alperes a megelőzően eredménytelennek nyilvánított nyílt pályázat komoly szándékú résztvevőinek kívánja a jelen meghívás és melléklete egyidejű kézbesítésével meghívásos ajánlattételi eljárás keretében értékesíteni az ingatlanokat.

Az ajánlattételi meghívás lényegében az eredeti pályázati felhívással azonos tartalmú volt azzal, hogy annak leadási határideje 2005. szeptember 30. napja. A bontás időpontjaként október 3-át, az eredmény megállapításának időpontjaként október 4-ét, a kihirdetés időpontjaként október 7-ét, míg a szerződéskötés időpontjaként 2005. november 18-át jelölte meg.

A 15.c. pont szerint az ajánlatnak tartalmaznia kell „a megajánlott vételárat a következő bontásban: hrsz.-ok szerinti nettó fajlagos vételár + áfa, és hrsz.-onkénti nettó vételi áfa + áfát és ezeknek mindösszesen értékét”; a d) pont szerint kötelezettségvállalási nyilatkozatot az egyösszegű vételár megfizetés vállalására és ennek alátámasztására csatolni szükséges egy olyan pénzügyi nyilatkozatot, amelyben a pénzügyi hitelesen nyilatkozik arra, hogy a pályázatban megjelölt vételár a pénzügyinél elkülönítve egy összegben, az ajánlat benyújtásának időpontjától a szerződéskötés időpontjáig rendelkezésre áll.

A meghívás a banki vagy pénzügyi hitelből történő kifizetés esetére a korábbi kiírással azonos rendelkezést tartalmazott. Abban az I. rendű alperes pontosította továbbá az értékelési szempontokat, azok közé a megajánlott vételárat 40/100 súlyozással figyelembe veendőként felvette.

A meghívás a minimális eladási árat szintén azonosan tartalmazta az eredeti kiírással azzal, hogy figyelemmel a várható devizakülföldi ajánlattevőkre is, az eladó a vevővel a szerződésben megállapodhat abban, hogy a vevő a szerződés aláírásának időpontjában az MNB által meghatározott EURO/HUF árfolyam szerint, EURO-ban fizetheti meg a vételárat.

Valamennyi meghívott határidőben benyújtotta a pályázatát, azok bontására közjegyző jelenlétében 2005. október 3-án 10 órakor került sor. A közjegyzői okirat tartalmazza egyebek mellett az egyes ajánlatok lényegi részét, így a megajánlott vételárat is, ingatlanonként.

Az I. rendű alperes mindhárom pályázatot érvényesnek tekintette.

Az I. rendű alperes képviselőtestülete a 2005. október 4. napján tartott ülésén a III. rendű alperes pályázatát fogadta el mint a legjobb ajánlatot. Vele az adásvételi szerződést 2005. november 17-én megkötötte, ingatlanonként külön-külön okiratban.

A felperes 2005. október 3-án nyújtott be keresetet az I. rendű alperessel szemben, melyben annak megállapítását kérte, hogy a nyilvános pályázati felhívásra tett ajánlata érvényes, és a Ptk. 206. § (1) bekezdése alapján kérte, hogy a bíróság hozza létre közte és az I. rendű alperes között az ingatlan-adásvételi szerződést a pályázati ajánlatnak megfelelő feltételekkel.

2005. október 11-én újabb keresetet nyújtott be, melyben a második, zárt pályázat vonatkozásában kérte annak megállapítását, hogy annak kiírása, lefolytatása és a III. rendű alperes nyertessé nyilvánítása az 1996. évi LVII. törvény (Tptv.) 7. §-ába ütközött.

Az első keresetlevelét illetékhány miatt az elsőfokú bíróság a 2005. október 5. napján kelt 2. sorszámú végzésével idézés kibocsátása nélkül elutasította, míg a második keresetlevelet 2005. október 26. napján kelt 4. sorszámú végzésével azért utasította el idézés kibocsátása nélkül, mert a felperes felhívás ellenére nem vonta perbe határozott kereseti kérelemmel a jelen perben már III. rendű alperesként szereplő társaságot.

A felperes az első kereseti kérelme vonatkozásában az illetéket kiegészítette 900.000,-Ft-ra.

A Fővárosi Ítéltábla a 2006. március 17. napján kelt 7.Pf.21.377/2005/2. számú végzésével a második végzést hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására utasította.

Az elsőfokú bíróság az eljárásokat egyesítette, majd felhívására a felperes a második keresetere eredetileg lerótt 21.000,-Ft eljárási illetéket is kiegészítette 900.000,-Ft-ra.

A felperes a pontosított és végleges kereseti kérelmét 2006. október 13-án 15. sorszámu beadványában terjesztette elő az alábbiak szerint.

Elsődleges kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és a III. rendű alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződések semmisek a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, figyelemmel a 173. § (2) bekezdésére. Kérte, hogy a bíróság állítsa helyre az eredeti állapotot a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján.

Arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanok forgalomképtelenek, figyelemmel az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 79. § (2) bekezdés a) pontjára, továbbá az I. rendű alperes 30/2004. (VI. 29.) Kt. számú rendeletére (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (1) bekezdés b) és f) pontjaira. Eszerint az ingatlanok forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartoznak, mivel a hatályos fővárosi szabályozási kerettervben az érintett terület véderdő, zöldterület, illetve városüzemeltetési területként van besorolva.

Semmisek az adásvételi szerződések azért is, mert azok a Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdésébe ütköznek, amely kimondja, hogy az önkormányzati vagyon hasznosítása 250.000.000,-Ft értékhatár felett kizárólag nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlattevő részére történhet. Az ingatlanok értéke egyenként is ezt lényegesen meghaladó volt. Miután az ingatlanokat a második pályázat során értékesítették, amely zártan került kiírásra, így az azok alapján kötött szerződések semmisek.

Jogszályba ütköző módon semmisek a szerződések azért is, mert - álláspontja szerint - nem a III. rendű alperes nyújtotta be a legjobb ajánlatot, így az annak alapján megkötött adásvételi szerződések szintén a fent hivatkozott Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdésébe ütköznek. E körben bizonyítási indítványt terjesztett elő, kérve, hogy a bíróság kötelezze a III. rendű alperest arra, hogy a teljes pályázati anyagot nyújtsa be a bírósághoz, melyből megállapítható annak lényeges tartalma. Állította, hogy a III. rendű alperes ajánlata a szükséges mellékletek hiányában nem is volt érvényes.

A Ptk. 234. § (1) bekezdésére, továbbá a Pp. 3. § (1) bekezdésére figyelemmel jogi érdekeltiségét akként jelölte meg, hogy a szerződések semmisségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása esetén a felperes ismételt igényt formálhat a tárgyi ingatlanokra, valamint kártérítési igényt érvényesíthet.

Másodlagos kereseti kérelmében az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján arra tekintettel kérte, hogy azokat jogszály megkerülésével kötötték meg a felek, míg harmadlagos kereseti kérelmében a semmisség megállapítását jóérkölcshbe ütközés jogcímén kérte. E körben arra hivatkozott, hogy általánosan elfogadott norma az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás és az, hogy a versenyeztetés tisztaságát a kiíró

tartsa be, csak érvényes ajánlatot tevő pályázóval kössön szerződést, mely normák álláspontja szerint többszörösen sérültek jelen esetben; továbbá a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokra építési tilalom áll fenn, ugyanakkor a kiírás ugyanezen ingatlanok tekintetében meghatározza a beépíthetőség mértékét és a beépítési kötelezettséget ír elő.

Negyedleges kereseti kérelmében a Tpvt. 7. §-ára hivatkozással a 86. § (2) bekezdés a) és d) pontja, illetve 87. §-a alapján kérte a jogsértés megállapítását, a sérelmes helyzet megszüntetését és a jogsértést megelőző állapot helyreállítását, e körben az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását kérte, valamint azt, hogy szabjon ki a bíróság bírságot a jogsértést elkövető félre.

A Tpvt. 7. §-ába ütköző I. rendű alperesi magatartásokat egyrészt a kiírás, másrészt az ajánlatok bontása, végül a nyertes pályázó kiválasztása körében az alábbiakban jelölte meg.

A kiírás körében a felhívás nem tartalmazta azt, hogy az ingatlanokon terhet jelentő további széljegyek is vannak; a vételár meghatározása értelmezhetetlen, annak alapján érvényes ajánlat tétele kizárt; nem volt rögzítve, hogy milyen valutában kell a vételi ajánlatot megadni, ezért a az átváltási árfolyamok változása az egyes ajánlatokat összehasonlíthatatlanná teheti; jogellenes, hogy az ajánlati biztosítékra nem fizet kamatot az I. rendű alperes; az eredeti pályázathoz az eredeti cégbejegyzési végzés beadását kívánták meg, így a második pályázathoz már nem volt lehetőség azt szintén eredetiben csatolni; nem volt tisztázva a kiírásban, hogy amennyiben a II. rendű alperes csak részben, egy ingatlan tekintetében él az elővásárlási jogával, mi a követendő eljárás; nem tartalmazott arra vonatkozó tájékoztatást, hogy a közművesítés és az utak kiépítésének költsége kit terhel; nem volt előírás a zárt borítékban történő benyújtás, amely komoly visszaélésekre adhatott lehetőséget.

A meghívásos pályázatra az ajánlattevők csak 9 napot kaptak az ajánlat megtételére, amely nyilvánvalóan kevés, és egyébként ellentétes is a Vagyonrendelet előírásaival. A pályázatok bontásával kapcsolatosan kifogásolta, hogy azon arra nem jogosult személyek is részt vettek, a bontásról felvett jegyzőkönyvben rögzített, a III. rendű alperes által kínált vételárat amennyiben felszorozzuk a megvételre kínált ingatlanok alapterületével, akkor az 810.000.000,- Ft-tal kevesebb mint az összesenként megadott vételár, ezért az alperes erre a hamis vételárra alapozta a döntését. Ezen túlmenően a jegyzőkönyvből az is megállapítható, hogy az I. rendű alperes a felperes kérése ellenére sem volt hajlandó nyilatkozni arról, hogy a III. rendű alperes csatolta-e a kötelező formai elemként megjelölt banki igazolást. A pályázati anyagok megtekintését utóbb sem tette lehetővé.

Állította, hogy a III. rendű alperes pályázata nem tartalmazta az előírás szerű pénzügyi igazolást, illetve nyilatkozatot, amely nélkül a kiírás szerint az ajánlat érvénytelen. További kötelező elemként nem tartalmazta a referencialistát, valamint azt sem, hogy az ingatlanokon milyen fejlesztéseket kíván megvalósítani.

Ötödleges kereseti kérelmében vagylagosan, az előző kereseti kérelmei elutasítása esetére kérte annak megállapítását, hogy a felperes első pályázat során benyújtott pályázati ajánlata érvényes, és a Ptk. 206. § (1) bekezdése értelmében kérte az adásvételi szerződés létrehozását az I. rendű alperes és a felperes között. E körben arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperest szerződéskötési kötelezettség terheli.

Kérelmére az elsőfokú bíróság az ingatlanokra a perindítás tényének bejegyzését elrendelte.

A felperes a II. rendű alperes vonatkozásában előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest a perfeljegyzés tűrésére, valamint az elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozata megtételére, ettől függően a vételár megfizetésére.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes vitatta, hogy a perbeli ingatlanok forgalomképtelenek lennének, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágra, továbbá az I. rendű alperes 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet 1. §-a szerint készített ingatlan kataszterére, amely a perbeli ingatlanokat kifejezetten forgalomképesként tünteti fel. Ugyanez következik az I. rendű alperes Vagyonrendeletének mellékletéből, amely szerint a perbeli ingatlanok az I. rendű alperes törzsvagyonát nem képező, ún. stratégiai vagyonába tartoznak.

Nem valósult meg a Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdésének sérelme sem, mert annak célja a nyilvánosság biztosítása annak érdekében, hogy az I. rendű alperes vagyona a lehető legkedvezőbb feltételekkel értékesüljön. Miután az I. rendű alperes a nyilvános pályázati felhívásra ajánlatot tevő valamennyi céget a 2005. szeptember 20-i, tartalmát tekintve a nyilvános pályázati felhívással indított, az ingatlanok értékesítésére irányuló eljárás folytatásának minősülő ajánlattételi meghívással az újabb ajánlattételre meghívta, a Vagyonrendeletben foglalt cél megvalósult.

A III. rendű alperes nem csupán érvényes, de a legjobb ajánlatot is tette, ezért e tekintetben is megvalósultak a rendeletben foglaltak.

Ugyanezen okból megalapozatlan a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem is.

A negyedleges, a Tpvt. 7. §-ára alapított kereseti kérelem kapcsán előadta, hogy az I. rendű alperes a pályázati eljárás során az esélyegyenlőséget valamennyi pályázó részére biztosította és azt hangsúlyozta, hogy a pályáztatási szabályok esetleges megsértése nem eredményezi az annak alapján megkötött szerződés érvénytelenségét.

Az ötödleges kereseti kérelem elutasítását azért is kérte, mert a megállapításra irányuló kereseti kérelem Pp. 123. §-ában előírt feltételei nem állnak fenn, és indítványozta, hogy a bíróság hívja fel a felperest annak kifejtésére, hogy pályázati ajánlatának esetleges érvényessége mennyiben teremtene szerződéskötési kötelezettséget az I. rendű alperes részére.

Ellenkérelméhez mellékelte a III. rendű alperes 2005. szeptember 29-én kelt nyilatkozatát a vételár egyösszegű megfizetéséről, az általa megvásárolt

ingatlanokon tervezett fejlesztésekről és a bankgaranciáról. Az ingatlanok forgalomképessége vonatkozásában csatolta az önkormányzati ingatlankatasztert.

A II. rendű alperes ellenkérelmében a vele szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte, mert az lehetetlen kötelezésre irányul, hiszen a perfeljegyzés tűrésére irányuló kereset érthetetlen, amikor a perindítás tényének bejegyzését elrendelő végzés ellen fellebbezésnek van helye. Kiemelte, hogy a felperes kereseti kérelmei egymást kizárják, ezért ellentmondásosak.

A III. rendű alperes ellenkérelmében szintén kérte a kereset elutasítását elsődlegesen arra hivatkozással, hogy a felperes a bíróság felhívása ellenére sem igazolta megfelelően a keresethatósági jogát, jogi érdekeltségét pedig az általa hivatkozottak nem támasztják alá.

Érdemben is kérte az első-, másod és harmadlagos kereseti kérelmek elutasítását, vitatva az ingatlanok forgalomképességét és megjegyezte, hogy az egyébként is csak két ingatlant érintene a négyből. Hangsúlyozta, hogy a felperes a második pályázaton meghívottként részt vett. A pályáztatás formájából adódóan semmilyen sérelem nem érte, ezért a perléshez szükséges legitimációja emiatt sem állapítható meg. Abban az esetben, ha a versenyeztetés során az I. rendű alperes eljárási hibát vétett volna, ez kizárólag a saját belső szabályának a megsértését jelentené, de nem eredményezné a harmadik személlyel kötött szerződés érvénytelenségét.

A Tpvt. 7. §-ára alapított negyedleges kereseti kérelem kapcsán arra hivatkozott, hogy a Tpvt. nem alkalmazható jelen eljárásra, mert az I. rendű alperes nem versenytársa a felperesnek. Ettől eltérő álláspont esetén pedig azt hangsúlyozta, hogy a Tpvt. tárgyi hatálya a pályáztatási eljárásra terjed ki, az eljárás alapján kötött szerződésekre nem.

Végül, az ötödleges kereseti kérelem elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy a szerződés létrehozására nincs jogi lehetőség. A felperes első pályázati ajánlata pedig egyébként is érvénytelen volt.

Az elsőfokú bíróság a 2007. május 23. napján kelt 43.B.P.21.687/2006/20. számú ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és a III. rendű alpereseknek 3.600.000,-3.600.000,-Ft, míg a II. rendű alperesnek 1.200.000,-Ft perköltséget. A jogerőre emelkedést követően megkeresni rendelte a ...-iFöldhivatalt, hogy az ingatlanokra bejegyzett perindítás tényét törölje.

Határozata indokolásában, az elsőtől harmadlagos kereseti kérelmek vonatkozásában lényegében a III. rendű alperes jogi álláspontját osztotta, amely szerint az I. rendű alperes szerződéskötési kötelezettségének hiányában nem tekinthető a vitában érdekelt félnek. Az I. rendű alperest elidegenítési kötelezettség nem terhelte. Mindebből következően a felperesnek nem fűződik törvényes érdeke az I. és a III. rendű alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségének megállapításához, hiszen a szerződések érvénytelensége esetén sem válna

jogosulttá az ingatlanok feletti rendelkezésre és a szerződések megkötésére, még érvényes és nyertes pályázati ajánlat esetében sem. Kártérítési igénye esetleges jövőbeni érvényesítésére irányuló szándéka sem hoz létre törvényes érdeket részére.

Ezt követően az elsőfokú bíróság érdemben is elbírálta az elsőől harmadlagos kereseti kérelmeket és megállapította, hogy az ingatlanok a felperes által hivatkozott jogszabályok értelmében nem minősülnek törzsvagyonnak, így nem voltak forgalomképtelenek. A második pályázat kiírása esetében a nyilvános pályáztatás hiánya a Ptk.-ban, mint érvénytelenségi ok nem szabályozott, ezért a szerződés érvénytelenségét erre nem lehet alapítani. Végül megalapozatlannak találta érdemben is a jóerkölcsbe ütközés jogcímén előterjesztett kereseti kérelmet.

A Tpvt. 7. §-ára alapított negyedleges kereseti kérelem kapcsán szintén a felperes perbeli legitimációjának hiányát állapította meg, ugyanakkor ezt a keresetet is vizsgálta érdemben, és az alábbiakat rögzítette.

A felperes kizárólag a kiírásban nem szereplő széljegyek és a cégbejegyző végzés eredeti példányának csatolása miatt tett észrevételt a pályáztatás során, egyéb észrevétele pl. a pályázati kiírás értelmezhetetlensége körében nem volt. A felperes érvényes ajánlatot tudott tenni. Az általa felhívott kiírási hiányosságok - az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - nem befolyásolták a pályázók esélyegyenlőségét, másrészt viszont pl. a közhiteles ingatlannyilvántartás adataiból megismerhetők voltak. Nem bizonyította a felperes, hogy a pályázatok beérkezése és bontása között eltelt négy napban bármilyen szabálytalanság vagy visszaélés történt volna, és a bontás során a közjegyző az okiratba foglalt jegyzőkönyv szerint meggyőződött a pályázatok sértetlenségéről. Az ajánlattételre a második pályáztatás során biztosított 9 nap a felperes részére is elegendő volt, hiszen érvényes pályázatot nyújtott be, és korábban már valamennyi pályázó benyújtotta a pályázatát. Nem bizonyította a felperes, hogy az ajánlatok bontásánál jogosulatlan személyek vettek volna részt, illetve, hogy ezzel összefüggésben a felperest bármilyen sérelem érte volna. Az átváltási árfolyammal kapcsolatos felperesi érveléssel kapcsolatban rögzítette, hogy a III. rendű alperes is forintban adott ajánlatot, amely magasabb volt a felperesi ajánlatnál. A per során becsatolták a III. rendű alperes ajánlatához benyújtott bankgaranciát. Mindezekre tekintettel sem megalapozott a negyedleges kereseti kérelem, míg az ötödleges kereseti kérelem vonatkozásában szintén a perbeli legitimáció hiányát állapította meg az elsőfokú bíróság, majd azt is, hogy az első pályázaton benyújtott felperesi ajánlat hiányos volt mivel a felperes egyösszegű fizetést vállalt, ezért még a saját értelmezése szerint is szükséges lett volna megfelelő pénzügyi igazolás benyújtására. Pályázata ezért nem volt érvényes.

Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes bizonyítási indítványait tekintettel arra, hogy keresethősi jog hiányában utasította el végső soron a keresetet.

A II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet azért utasította el, mert a vele szemben megfogalmazott kereset alapján a II. rendű alperes nem kötelezhető tűrésre. Nem kötelezhető arra sem, hogy nyilatkozzon: kíván-e az elővásárlási jogával élni, vagy élt-e azzal, továbbá nem kötelezhető a vételár megfizetésére jelen perben.

A perköltség vonatkozásában döntését a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján hozta meg, a perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alkalmazásával a pertárgyértékhez és a kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazítva állapította meg az I. és a III. rendű alperesek javára 3.000.000,-Ft + áfa, míg az II. rendű alperes javára 1.000.000,-Ft nettó összegben.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a III. rendű alperes a perköltség vonatkozásában, a felperes az ügy érdemében nyújtott be fellebbezést.

A III. rendű alperes a fellebbezésében a részére megítélt perköltség 11.370.140,-Ft-ra történő felemelését kérte, az ügyben végzett, a jogi képviselő ellátásával kapcsolatos munka mennyiségére és minőségére tekintettel. Arra hivatkozott, hogy az alkalmazandó IM rendeletre figyelemmel a III. rendű alperes részéről 116.901.405,-Ft perköltség volna igényelhető, mellyel szemben az elsőfokú bíróság 3.000.000,-Ft + áfa összeget ítelt meg. A bíróság a munkadíj összegét mérsékelheti, azonban ez esetben döntését indokolni köteles.

Hivatkozott a BH1996/321. számon közzétett eseti döntésre, amely szerint az ügyvédi munkadíj eltúlzottan alacsony, ha annak összegét a bíróság a pertárgyérték egy ezrelékét sem elérő összegben állapítja meg. Hivatkozott továbbá a Csongrád Megyei Bíróság Polgári Gazdasági és Közigazgatási Kollégiumának ajánlására, amely szerint a rendelet azt célozza, hogy a polgári peres és nemperes eljárásban a fél perköltség címén kapja meg a mindennapi gyakorlatban kialakult piaci viszonyok alapján a képviselőért az ügyvédnek kifizetett díjat.

Perköltség igényét az is indokolja, hogy az ügy jelentőségére tekintettel a III. rendű alperes védekezésének felépítését egy hosszas előkészítő munka, valamint a III. rendű alperes külföldön tartózkodó külföldi tulajdonosaival és igazgatósági tagjaival folytatott egyeztetés előzte meg. A felperes kereseti kérelmeinek módosítása következtében több körben is sort kellett keríteni az egyeztetésre.

A felperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés hozatalát és az alperesek perköltségben való marasztalását kérte, külön támadta az elsőfokú bíróság által a II. rendű alperes részére megítélt perköltség eltúlzottan magas összegét.

Érdemben, a keresetösszege jog tekintetében előadta, hogy álláspontja szerint a jelen ügyre alkalmazandó a 4/1999. számú Polgári jogegységi határozat, amelyben a privatizációs pályázatokra vonatkozó szabályok megsértése miatti igény bírósági úton történő érvényesíthetőségével kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy az a körülmény, hogy a pályázat megnyerésétől és a szerződéskötéstől a pályázat jogszabálysértő értékelésével elűtött pályázó per útján sem értheti el azt, hogy a kiíró vele kösse meg a szerződést, nem jelenti azt, hogy az ilyen pályázó ne kaphatna bírósági úton jogvédelmet az őt ért sérelem miatt. Mindebből okszerűen következik, hogy ha a szabályszerű pályázatot benyújtó a pályázati szabályok megsértésére hivatkozva indít a kiíró és a nyertesnek nyilvánított pályázó közötti

szerződés semmisségének a megállapítása iránti pert, a keresetét nem lehet keresetösségi jog hiányára alapítottnak elutasítani, hanem azt érdemben kell vizsgálni.

A felperes álláspontja szerint ez irányadó minden pályázati eljárásra, melyet alátámaszt a Szegedi Ítéltábla fellebbezéséhez mellékelt ítélete is. Erre tekintettel a semmisség megállapítását ezen jogi érdek alapján jogszerűen kérheti mind a pályázati eljárás szabálytalanságával összefüggő körülményre alapozva, mind az adásvételi szerződésben fennálló, a pályázati eljárással közvetlen kapcsolatban nem álló körülményre hivatkozva. Hivatkozott továbbá a BDT 2006/1470. számú döntésre, amely szerint a felperes oldalán a jogmegóvási szükséglet önmagában megalapozza az a hivatkozás, hogy a szerződés a jogszabály által kötelezően előírt versenytárgyalás mellőzésével jött létre. Ezen túlmenően a felperes az adásvételi szerződések semmisségének kimondása esetén, a megállapított semmisségi októl függően tud kártérítési igényt előterjeszteni, mely szintén megalapozza a jogi érdekelttségét.

Ugyanígy megalapozatlan az elsőfokú bíróság arra vonatkozó döntése is, hogy a Tpt. 7. §-a alapján sem illeti meg a felperest perbeli legitimáció. Ezt a kereseti kérelmét nem a Pp. 123. §-ára alapította a felperes, hanem a Tpt. 86. § (2) bekezdés a) pontjára, amely szerint az érdekelt a keresetében követelheti a jogsértés megtörténtének a megállapítását. A 86. § (2) bekezdés d) pontja alapján a jogsértést megelőző állapot helyreállítása is követelhető, melyen álláspontja szerint az eredeti tulajdoni viszonyok helyreállítása értendő.

Az elsődleges kereseti kérelem érdemére vonatkozóan fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját, és rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlanok forgalomképesek. A pályázati terv melléklete szerint, amely a fővárosi szabályozási kereterven alapul, a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása Z-VP, azaz városi parkok. Az Ötv. 79. § (2) bekezdés a) pontja szerint forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek és parkok. Ezzel összhangban rendelkezik az I. rendű alperes Vagyonrendeletének 2. § (1) bekezdés l) és o) pontja is.

A nyilvános értékesítés mellőzésével kapcsolatosan az EBH 2004/1117. számú döntésre hivatkozott, amely szerint a jogszabály által előírt kötelező pályázati eljárás mellőzése a szerződést jogszabályba ütközővé és így semmissé teszi.

A Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdése ilyen értékhatár esetén nyilvános versenyeztetést ír elő. Az I. rendű alperes pedig nem vitatotta a kötelezően előírt nyilvános pályázati eljárás mellőzésével, zártkörű pályázati eljárásban értékesítette az ingatlanokat. Figyelmet kívül hagyta az elsőfokú bíróság a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 7. §-át, és az abban felhívott, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 108. § (1) bekezdését, amely szintén értékhatártól függően nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás tartását teszi kötelezővé a helyi önkormányzatoknál a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti vagyon értékesítésére. Az Áht. 109/K. § (3) bekezdése kifejezetten kimondja, hogy a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó jogszabályok megsértésével kötött szerződés semmis.

Fellebbezésében fenntartotta azt a hivatkozását is, hogy a III. rendű alperes ajánlata azért sem tekinthető a legjobb ajánlatnak, mert érvénytelen, és az elsőfokú bíróság a felperesi bizonyítási indítvány ellenére nem vizsgálta érdemben a III. rendű alperes pályázatának érvényességét.

A harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a felek az adásvételi szerződések részévé tették a szabálytalan pályázati eljárás anyagát, azaz az egyes nem szabályozott vagy nem elég részletesen szabályozott kérdésekben a jogsértő pályázati eljárást tekintették irányadónak. Ezzel maga a szerződés is jóerkölcsbe ütközik, hiszen versenysértő, illetve jogszabálysértő rendelkezések váltak a szerződés részévé. Azt sem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a pályázati kiírás és az adásvételi szerződések is beépítési kötelezettséget írnak elő a nyertes pályázó számára, melynek megvalósítása a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokon fennálló építési tilalmak miatt lehetetlen. A BH 2003/451. eseti döntés szerint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző olyan kötelezettség vállalása, melynek teljesítésére a szerződő félnek nincs lehetősége.

A negyedleges kereseti kérelem érdemét tekintve előadta, hogy az elsőfokú bíróság e körben is tévesen állapította meg azt, hogy az alperesi részről igazolásra került, hogy a III. rendű alperes ajánlata az előírt mellékleteket tartalmazta. Valójában az az elsőfokú eljárásban nem került igazolásra, hogy a III. rendű alperes rendelkezett volna az ajánlat benyújtásának időpontjától a szerződéskötés időpontjáig elkülönítetten kezelt vételárról szóló pénzügyi igazolásról, mivel az elsőfokú eljárás során csak bankgaranciát mutatott fel. Az elsőfokú iratok között szereplő bankgarancia ezen túl hatálytalan is volt a pályázat benyújtásakor és elbírálásakor. Azt, hogy a bankgarancia a pályázati kiírásnak megfelelő volt-e, csak abban az esetben lehet megállapítani, ha megismerhető a III. rendű alperes által az ajánlatában vállalt fizetési ütemezés. Ezt a bizonyítási indítványt is mellőzte az elsőfokú bíróság. Az elsőfokú bíróság tehát ebből következően, anélkül, hogy vizsgálta volna a III. rendű alperes pályázatának érvényességét, illetve magát a pályázati ajánlatot, kijelenti, hogy az ajánlat érvényes és a legkedvezőbb volt.

A pályázat zártkörűségével kapcsolatban azt emelte ki, hogy az azért is volt különösen sérelmes a felperesre nézve, mert nyilvános pályázat esetén a Vagyonrendelet 22. § (4) bekezdése alapján 30 napos ajánlattételi határidő illette volna meg az ajánlattevőket, ehelyett arra az I. rendű alperes csak 9 napot adott. Egy ilyen léptékű ajánlatnál ez jogszabályellenes. A verseny tisztaságát nemcsak az egyenlő bánásmód elvének sérelme jelenti, hanem például az is, hogy lényeges információkat nem tartalmazott a kiírás, így a gumiszerelő műhely bérleti szerződését és az ezzel kapcsolatos elővásárlási jogot, illetve az evezős pálya jövőbeni kialakításával kapcsolatos tájékoztatást, amely olyan bizonytalansági tényező, amely nem egyeztethető össze a tiszta verseny fogalmával és amely kifejezetten a spekulatív célú vagyonszerzést, és nem egy komoly építési projekt megvalósítását ösztönzi.

Megalapozatlan az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy a pályázók a versenykiírást a vételár tekintetében értelmezni tudták, mert szintén nem engedte az arra irányuló bizonyítás lefolytatását, hogy az I. rendű alperes a két pályázati eljárás során zárt-e ki valakit a vételár, illetve az áfa bontás nem megfelelő meghatározása

miatt. A versenyeztetés tisztasága a fentiekén kívül azáltal is sérült, hogy az I. rendű alperes nem közölte előre a súlyozási pontok értékelését.

A II. rendű alperessel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy perbenállása nem kötelező, azonban az elsőfokú bíróság még az előzményi eljárások egyesítését megelőzően 2005. október 12-én, végzéssel kötelezte a felperest arra, hogy vonja perbe alperesként a tulajdoni lapra bejegyzett, illetve széljegyben a tulajdonjogot érintő kérelem feltüntetett jogosultját, ezért történt a II. rendű alperes perbevonása, mivel azonban az ő jogát a jelen per érdemben közvetlenül nem érinti, ezért vele szemben érdemi kereseti kérelmet a felperes nem tudott és nem is tud előterjeszteni.

A II. rendű alperes érdemi nyilatkozatára a perben, fentiek miatt nem is volt szükség, ezért a részére megítélt perköltség eltűzött, annak 200.000,-Ft bruttó összegre történő mérséklését kérte. Végül rámutatott arra, hogy az eljárási illetéket jogszabálysértően kellett kétszer 900.000,-Ft-ban lerónia a bíróság felhívása alapján, az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontjával ellentétesen.

A III. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte azzal, hogy perköltség igényét az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján utalással a 3. § (2) bekezdésében foglaltakra 5.685.070,-Ft összegben határozta meg.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a felperes perbeli legitimációja tekintetében arra hivatkozott, hogy maga a 4/1999. Polgári jogegységi határozat tartalmazza azt, hogy a jogegységi határozat csak az alapjául szolgáló kezdeményezésben feltüntetett jogkérdés vizsgálatára szorítkozik, megállapításai kizárólag az említett két privatizációs törvény alapján kiírt privatizációs pályázatokkal kapcsolatban indult perekben irányadó.

A BDT 2006/1470. számú eseti döntéssel kapcsolatban azt hangsúlyozta, hogy az abban írt megállapítás csak a jogszabály által kötelezően előírt versenytárgyalás mellőzésével létrejött szerződésekre vonatkozik, ugyanakkor ebben a döntésben a Fővárosi Ítéltábla rámutatott arra is, hogy a 4/1999. PJE határozat a versenytárgyalás alapján kötött szerződések semmisségének megállapítása iránti perre nem irányadó. Mindezek alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződések semmisségének megállapítására nézve a felperesnek nincs perbeli legitimációja, mert nem tekinthető olyan félnek, akinek jogi érdekeltisége lenne az I. és a III. rendű alperesek közötti szerződések érvényességének vizsgálatát illetően. A III. rendű alperes álláspontja szerint aktív perbeli legitimációt privatizációs eljárások, illetőleg közbeszerzési eljárások alapján kötött szerződések érvénytelenségére történő hivatkozás alapoz meg, vagyis az, hogy a szerződés megkötését megelőző eljárás részletesen, törvényi szinten szabályozásra került. Minden olyan esetben, amikor részletes eljárási szabályokat jogszabály nem rögzít - ahogy a perbeli esetben sem - a 4/1999. PJE határozat analóg alkalmazására nincs lehetőség.

Érdemben az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában fenntartotta az ingatlanok forgalomképességére vonatkozó elsőfokú eljárásban is kifejtett álláspontját hangsúlyozva, hogy a perbeli ingatlanok nem minősülnek sem térnek, sem parknak és azokat sem törvény, sem a helyi önkormányzat nem nyilvánította

forgalomképtelennek. Sem az ingatlan-nyilvántartás, sem a kataszteri nyilvántartás egyetlen ingatlan vonatkozásában sem tartalmaz ún. zöldterületi betétlapot, amely ugyancsak arra utal, hogy az I. rendű alperes ezen perbeli ingatlanokat nem minősítette zöldterületnek. A felperes érvelése azért is megalapozatlan, mert a Vagyonrendelet 5. § (1) és (2) bekezdése a perbeli ingatlanokat kifejezetten forgalomképesnek nyilvánítja. A felperes lényegében arra hivatkozik, hogy az I. rendű alperes nyilvántartása esetlegesen ellentétes az Ötv. 79. §-ával, azonban a perbíróságnak normakontrollra vonatkozó hatásköre nincs.

A nyilvános pályáztatás mellőzésével történő értékesítés kapcsán úgy nyilatkozott, hogy a perbeli esetben nem lehet figyelmen kívül hagyni azt, hogy egy kétlépcsős értékesítési eljárásról volt szó. Az első pályázati felhívást az I. rendű alperes nyilvánosan tette közzé, majd miután azt eredménytelennek nyilvánította, a nyilvános eljárásban részt vevő valamennyi fél számára lehetővé tette a pályázatok benyújtását a második pályázati felhívás alapján, ezért az értékesítés egy egységes rendszert alkotott. Nyilvánvaló, hogy akik 2005. szeptember 1. napjáig nem kívántak részt venni az eljárásban, úgy azok a második pályázati felhívás alapján, 2005. szeptember 30. napjáig sem kívántak pályázni. Ennek alapján a nyilvános eljárás mögött meghúzódó szempontok, az ezzel elérni kívánt célok nem sérültek. A felperes által hivatkozott EBH is csak azt mondja ki, hogy a jogszabály által kötelezően előírt pályázat mellőzése teszi a szerződést jogszabályba ütközővé, ugyanakkor azt is tartalmazza, hogy a pályázati szabályok megsértése önmagában nem eredményezi a szerződés semmisségét. Így abban az esetben, ha a másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedne, hogy nem minősíthető nyilvános eljárásnak a második pályázati felhívás, akkor is csak azt lehetne megállapítani, hogy a pályáztatási szabályokat megsértették, de magát a pályázati felhívást nem mellőzték.

A Vagyonrendelet egyéb szabályainak betartása kapcsán azt hangsúlyozta, hogy a felperes nem bizonyította azt, hogy az I. rendű alperes a pályázatok kiértékelése során tisztességtelenül járt volna el, hogy olyan személy számára biztosította volna a pályázaton való részvételt, aki nem felelt meg a kiírás feltételeinek. Mindazonáltal a pályáztatási szabályok esetleges megsértése sem eredményezi az annak alapján megkötött szerződések semmisségét.

Megalapozott az elsőfokú bíróságnak a felperes harmadlagos kereseti kérelmét elutasító döntése is. E körben a III. rendű alperes a BH 2000/260. eseti döntésre hivatkozott, melynek alapján nem állapítható meg, hogy az adásvételi szerződések jóerkölcsbe ütköznének. Az I. rendű alperes a legmagasabb vételárat kínáló III. rendű alperessel kötötte meg az adásvételi szerződéseket, azaz az önkormányzat érdekének szem előtt tartásával járt el, a köztulajdonnal hatékonyan gazdálkodott. Az építési tilalommal kapcsolatos felperesi előadásra előadta, hogy azt az I. rendű alperes rendelte el, így annak megszüntetése, illetve visszavonása is jogában áll és nyilvánvaló, hogy az erre vonatkozó lépéseket meg is fogja tenni, hogy az általa kiírt pályázatnak a pályázat nyertese, a III. rendű alperes eleget tudjon tenni. Sem a szerződés tárgya, sem az azzal elérni kívánt cél nem sért általánosan elfogadott erkölcsi normát, illetőleg szokásokat, azaz nem minősül tisztességtelennek.

A Tpv. 7. §-ára alapított kereseti kérelemmel összefüggésben kifejtette, hogy a verseny tisztasága nem sérült, mert a III. rendű alperes pályázata a szükséges

pénzintézeti igazolást (bankgaranciát) tartalmazta. A III. rendű alperes által benyújtott 2005. szeptember 30. napján kelt ... Bank által kiállított bankgarancia megfelelt a felhívás 15. d) pontjában foglaltaknak, ugyanis rögzíti, hogy a bank a 11.370.140.550,-Ft összegű vételárat fizet az I. rendű alperesi eladó részére, ha a III. rendű alperes a pályázatának nyertessége esetére azt nem fizetné meg. Ezt a bank az adásvételi szerződésben meghatározott teljesítési napot követő 15 napig fenntartotta, így az teljes mértékben biztosítékot nyújtott a III. rendű alperes fizetési kötelezettségére függetlenül attól, hogy a bankgarancia mikor lépett hatályba.

Ugyancsak nem sérti a pályáztatás tisztaságát az, hogy a pályázatok benyújtására 9 nap állt rendelkezésre, ugyanis a valamennyi pályázó számára egyaránt 9 nap volt. Valójában a második pályázati felhívás azonos volt az első pályázati felhívással, így a pályázóknak az első felhívás közzétételétől, azaz 2005. augusztus 1. napjától rendelkezésre állt az idő megfelelő ajánlat kidolgozására.

A második pályázati felhívásban nem szerepeltek olyan feltételek, amelyek lehetetlenné tették volna a szabályszerű vagy megalapozott ajánlat benyújtását. Ugyanígy nem sérült a verseny tisztasága az értékeléskor sem, a vételár tekintetében a vételárak arányában történt a súlyozás. Erre figyelemmel kapott a III. rendű alperes az általa megajánlott vételárra 40, míg a felperes 34 pontot.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a Tptv. hatálya a perbeli értékesítésre nem terjed ki, valamint, hogy a versenyszabályok megsértése nem eredményez semmisséget. E körben hivatkozott a BH 2005/254. eseti döntésre, amely szerint a Ptk. szerinti érvénytelenség jogkövetkezményei akkor alkalmazhatók, ha polgári jogi jogszabály az érvénytelenség helyett ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz. A Tptv. 7. §-ának megsértése esetén az érvénytelenség jogkövetkezménye nem alkalmazható.

Rámutatott, hogy a felperes a fellebbezésében az ötödleges kereseti kérelmével már nem foglalkozik, vélhetően belátta azt, hogy az I. rendű alperest terhelő szerződéskötési kötelezettség hiánya következtében ezen kereseti kérelme is megalapozatlan.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, az IM rendeletben meghatározott mértékben.

A III. rendű alperessel lényegében azonosan arra hivatkozott, hogy a 4/1999. PJE határozat jelen perre nem irányadó. Az elsőfokú bíróság valamennyi kereseti kérelmet a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek fennállása tekintetében elfoglalt álláspontja miatt, perlési jogosultság hiányában utasította el, de ettől függetlenül valamennyi kereseti kérelmet érdemben is megvizsgálva is megalapozatlannak találta azokat.

A forgalomképtelenséggel kapcsolatos fellebbezési előadást értelmezhetetlennek tekintve azt hangsúlyozta, hogy az ingatlanok nem tartoznak az I. rendű alperes törzsvagyonába. Nem sérelmezheti alappal a felperes a nyilvános értékesítés mellőzését sem, mivel a Vagyonrendelet 21. § (3) bekezdésében rögzített rendelkezés célja megvalósult.

Alapítványul hivatkozott a fellebbezésében arra is a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes ajánlatának érvényességét nem vizsgálta, mert

ítéletében megállapította, hogy mindkét ajánlattevő, azaz a felperes és a III. rendű alperes ajánlata is érvényesnek minősült.

A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán azt hangsúlyozta, hogy a felperesnek nem sikerült bizonyítani a pályázati eljárás jóerkölcsbe ütközését; ezzel szemben tény az, hogy az I. rendű alperes a legjobb érvényes ajánlatot tevő III. rendű alperessel kötötte meg az adásvételi szerződéseket. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződésekkel elérni kívánt cél, a szerződés tárgya, az abban vállalt kötelezettség és ellenszolgáltatás nem ütközik az általános társadalmi megítélésbe. A felperes egyébként ugyanarra vállalt kötelezettséget pályázati ajánlatában az ingatlanok beépítése körében, mint a III. rendű alperes.

A negyedleges kereseti kérelme kapcsán hangsúlyozta, hogy a felperes a fellebbezésében tévesen értelmezi az ajánlattételi meghívás 15.d. és 15.f. pontjában foglaltakat, azok ugyanis egyértelműen vagylagosak. A 15.d. pont a banki vagy pénzügyi hitel igénybevétele nélküli, míg a 15.f. pont a banki vagy pénzügyi hiteltől való vételár kifizetésére vonatkozóan tartalmaz előírásokat. A hiteltől való vételár fizetés esetére értelemszerűen szigorúbb garancianyilatkozat adása irányadó. A III. rendű alperes pályázatából megállapíthatóan, a vételár kifizetéséhez nem kívánt hitelt igénybe venni, mégis a 15.f. pontban rögzített szigorúbb követelményeknek tett eleget, és csatolta a pályázati anyagához a ... Bank 2005. szeptember 30-án kelt fizetési bankgaranciáját. A bankgarancia érvényességét nem érintette, hogy a bank mint garantőr a bankgarancia hatálybalépését a Ptk. 228. § (1) bekezdésében rögzítettek szerinti felfüggesztő feltételhez kötötte. Megjegyezte, hogy a III. rendű alperes a bankgaranciában rögzített bontó feltétel bekövetkeztét megelőzően eleget tett fizetési kötelezettségének, ezért a bankgarancia megszűnésével kapcsolatos okfejtés sem bír relevanciával.

A felperes alaptalanul állítja a fellebbezésében, hogy a kötelező nyilvános pályáztatás helyett alkalmazott zártkörű eljárás a versenyeztetés tisztaságát sérti. Az I. rendű alperes kifejtette, hogy azon túl, hogy álláspontja szerint a Tpv. 7. §-ának első mondata a versenyeztetésben résztvevők, azaz a pályázók számára biztosított esélyegyenlőség követelményét fogalmazza meg, amely nem analóg a nyilvános/zártkörű pályáztatás kérdésével, állította, hogy az I. rendű alperes mind az ajánlattételi meghívás, mind a pályázatok bontása, mind a nyertes pályázó kiválasztása során az esélyegyenlőség biztosításának maradéktalan szem előtt tartásával járt el. Valamennyi pályázónak ugyanannyi idő állt rendelkezésére pályázati ajánlata benyújtására, mint a felperesnek, és valamennyi pályázó szabályszerű ajánlatot nyújtott be. Megalapozatlan az a felperesi érvelés is, hogy azáltal is sérült a verseny tisztasága, hogy nem közölte az I. rendű alperes a súlyozási pontok értékelését, hiszen ezt az ajánlattételi meghívás 16. pontja tartalmazta.

Végül megalapozatlan álláspontja szerinti a fellebbezési eljárási illeték mérséklésére vonatkozó fellebbezés is.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes a III. rendű alperes fellebbezése kapcsán szintén nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezések és a fellebbezési ellenkérelmek keretei között bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

Megállapította, hogy a III. rendű alperes perköltség felemelésére irányuló fellebbezése alapos, a felperesnek a per főtárgya tekintetében előterjesztett fellebbezése nem, míg a II. rendű alperesnek fizetendő perköltségre vonatkozó részében megalapozott az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság a tényállást érdemben helyesen állapította meg és érdemben helytálló jogi következtetéssel, de részben megalapozatlan jogi indokolással utasította el felperes valamennyi kereseti kérelmét.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődlegestől ötödlegesig terjedő kereseti kérelmeit keresetőségi jog, illetve a Pp. 123. §-ában megfogalmazott, a megállapításra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének feltételei hiányára alapítottnan utasította el.

A felperes az első három kereseti kérelmével összefüggésében a fellebbezésében is fenntartotta a 4/1999. Polgári jogegységi határozat analóg alkalmazhatóságára hivatkozott, amely a címében foglaltak szerint a privatizációs pályázatokra vonatkozó szabályok megsértése miatti igények bírósági úton történő érvényesíthetősége tárgyában született, és amely szerint a privatizációs pályázaton résztvevőnek a pályázat kiírója és a pályázatot elnyerő másik pályázó között létrejött szerződés semmisségére alapított keresetét nem lehet a felperes perlési jogosultsága (aktív perbeli legitimációja) hiánya okából elutasítani.

Azon túlmenően, hogy az alperesek alappal hivatkoztak arra, hogy a Polgári jogegységi határozat maga zárja ki azt, hogy a privatizációs törvényeken kívüli más, szerződéskötést megelőző, a szerződő fél kiválasztására szolgáló versenyeztetési, pályázati eljárás esetére vonatkoztatva is alkalmazzák, a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes első három kereseti kérelme kapcsán a Polgári jogegységi határozat analóg alkalmazása azért sem merülhet fel, mert az a pályázati szabályok megsértésére hivatkozással előterjesztett semmisségi keresetekkel foglalkozik.

A felperes elsőtől harmadlagos kereseti kérelmeiben, ettől eltérően - a későbbiekben kifejtendő pontosítással - nem a pályázat jogsértő elbírálására és értékelésére, azaz a Tpv. 7. §-a megsértésére hivatkozással kérte az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását, hanem konkrétan megjelölt jogszabályi rendelkezésekbe ütközésre hivatkozott, így az Ötv., az Áht. és a Vagyonrendelet szabályainak megsértése miatt kérte az ingatlan adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását.

Mindezek alapján, figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekre is, elsődlegesen abban a kérdésben kellett a másodfokú bíróságnak állást foglalnia, hogy a felperesnek, aki az ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatnak maga is

részese volt, fűződik-e jogi érdekeltsége a pályázat nyertesével megkötött szerződés semmisségének megállapításához.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint - bár a felperes a szerződések semmissége esetére sem formálhatja jogot az ingatlanokra, mert azt helytállóan és az e körben kialakult töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperest még érvényes pályázat benyújtása esetén sem terheli szerződéskötési kötelezettség - jogi érdekeltsége mégis megállapítható.

A perbeli szerződések semmissége esetén ugyanis az I. rendű alperes az ingatlanokat a vonatkozó előírások betartásával ismét csak nyilvános pályázat útján értékesítheti. Ezáltal a felperesnek újabb lehetősége nyílna a pályázaton való részvétel útján azok megszerzésére.

A kérelmeit ezért érdemben kellett vizsgálni, az elsőfokú bíróság perbeli legitimáció hiányára alapított keresetet elutasító döntése e körben nem volt megalapozott.

Az elsőfokú bíróság azonban a perbeli legitimáció tekintetében elfoglalt álláspontjától függetlenül érdemben is elbírált a felperes valamennyi kereseti kérelmét, ezért ítélete érdemben felülbírálható volt.

A felperes keresetében megjelölt hivatkozások sorrendjét követve a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a perbeli ingatlanok nem forgalomképtelenek, így a Ptk. 173. § (2) bekezdése alapján elidegenítésük nem semmis.

E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját osztva az alperesi védekezésben foglaltakat elfogadta, amely szerint az ingatlan-nyilvántartás és az azzal egyező I. rendű alperesi nyilvántartás adatai, továbbá az I. rendű alperes Vagyonrendelete nem igazolják az ingatlanok (illetve azok közül kettő) forgalomképtelenségét.

A II. rendű alperes ellenkérelmében előadta, hogy a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokat a II. rendű alperes a 47/1998. (X.15.) Főv. KGy. rendeletének 10. számú mellékletében mint városi park területbiztosításához és létesítéséhez szükséges területet állapította meg. Ezen ingatlanokra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bekezdésében foglaltak alapján illeti meg a II. rendű alperest elővásárlási jog.

Az Étv. 25. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

A ... hrsz.-ú ingatlan ingatlannyilvántartásba bejegyzett művelési ága kivett beépítetlen terület, ugyanígy kivett beépítetlen területként van nyilvántartva a ... hrsz.-ú ingatlan is.

Az Ötv. 79. § (2) bekezdés a) pontja szerint a törzsvagyon körébe tartozó tulajdon vagy forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes; forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok - a 68/D. §-ban foglalt kivétellel - és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet a törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít.

Az I. rendű alperes Vagyonrendeletének 2. § (1) bekezdés l) pontja szerint park: a település belterületén önkormányzati tulajdonban lévő közhasználatú zöldterületek közül minden közterületnek minősülő közpark (park, játszótér, a pihenésre, szórakozásra, testedzésre is szolgáló véderdő) és a „Z” övezetbe sorolt területek függetlenül attól, hogy a zöldterület ténylegesen kialakításra került-e.

Az o) pont szerint terek az önkormányzat tulajdonában lévő terek, melyeket használatuk rendjére vonatkozó jogszabályok keretei között bárki szabadon használhat, a gyalogosok és a járművek közlekedését szolgálja és a „Z” övezetbe sorolt területek.

A 4. § (3) bekezdése értelmében a törzsvagyonba tartozó vagyontárgyak forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek. A forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak körét törvény, valamint e rendelet állapíthatja meg.

Az 5. § (1) bekezdés d) pontja szerint forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartoznak a parkok és terek, az f) pont szerint pedig a szabályozási tervben közcélú hasznosításra kijelölt ingatlanok is.

Az I. rendű alperes jogi képviselője a per során úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes szabályozási tervet nem készítette.

A Vagyonrendelet melléklete a forgalomképes, az I. rendű alperes stratégiai vagyonát képező vagyontárgyak közé sorolja a pályázatban meghirdetett mind a négy ingatlant.

Mindezek egybevetéséből következik, hogy az ingatlanok értékesítésük időpontjában nem minősültek parknak, illetve térnek, ezáltal a forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozónak.

Az Ötv. hivatkozott rendelkezéseiből és az I. rendű alperes Vagyonrendeletéből nem lehet az ingatlanok forgalomképtelenségére vonatkozó megalapozott jogi következtetést levonni.

Az ingatlanokra fennálló, a II. rendű alperest megillető elővásárlási jog egyébként is összeegyeztethetetlen a felperes által állított forgalomképtelenséggel.

Egyetértett a másodfokú bíróság e körben azzal a III. rendű alperesi érveléssel is, hogy a perbíróságot az I. rendű alperes tekintetében normakontrollra vonatkozó hatáskör nem illeti meg.

A felperes az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását a Vagyonrendelet 21. § (2) bekezdésében előírt nyilvános versenyeztetés hiányára hivatkozással is kérte.

Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a Ptk.-ban mint érvénytelenségi ok a nyilvános pályáztatás hiánya nem szabályozott, ezért a szerződés érvénytelenségét erre nem lehet alapítani.

E körben rögzíti a másodfokú bíróság, hogy az egységes bírói gyakorlat értelmében semmis az a szerződés, amelyet jogszabály által előírt kötelező eljárás mellőzésével kötöttek (EBH 2004/1117).

A rendelkezésre álló adatok alapján az I. rendű alperes 2005. augusztus 1-jén tette közzé nyilvánosan a felhívását az ingatlanok értékesítésére, amelyre a nyitvaálló 30 napos határidő alatt három pályázat érkezett. Miután a pályázati eljárást a kiírás

feltételei szerint 2005. szeptember 20-án eredménytelennek nyilvánította, szeptember 21-én meghívta valamennyi, a nyilvános felhívás alapján pályázatot benyújtó ajánlattevőt az újonnan kiírt meghívásos ajánlattételi eljárásba. Az „ajánlattételi meghívás” lényegét tekintve a nyilvános felhívással azonos tartalmú volt. Abban ugyanazon ingatlanokat, azonos minimális vételár megjelölésével, azonos feltételekkel kínálta az I. rendű alperes eladásra. Felhívását csupán néhány pontban módosította, figyelembe véve a pályázók korábbi eljárásban tett észrevételeit, így a vételár nagysága is bekerült a súlyozási pontok közé, a finanszírozás igazolás tekintetében pontosította a kiírást, stb. A pályázatok beadási határidejét is - feltehetőleg a megelőző eljárásra - határozta meg a kiíró 9 napban, amely alatt valamennyi pályázó olyan tartalmú pályázatot nyújtott be, amelyet a kiíró érvényesnek tudott nyilvánítani.

Mindezekből következik a másodfokú bíróság álláspontja szerint, hogy az értékesítés ugyan formálisan zárt pályáztatással történt, de az egységet képezve az előzményeiben és időben ahhoz szorosan kapcsolódó nyilvános pályázati eljárással, a nyilvános pályázaton komoly szándékkal résztvevő valamennyi pályázó részére biztosította meghívásukkal az ajánlat újbóli benyújtásának lehetőségét.

Így, érdemben osztotta a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes e körben kifejtett érvelését, hogy a Vagyonrendelet 21. § (2) bekezdésében rögzített - a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 7. § (1) bekezdésében és az Áht. 108. § (1) bekezdésében foglaltakon alapuló - rendelkezés célja megvalósult, ez okból a szerződések semmisnek nem tekinthetők.

A felperes a Ptk. 200. § (2) bekezdésére hivatkozva, megjelölve az I. rendű alperes Vagyonrendeletének egyéb rendelkezéseit is.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ez a kereseti kérelem - tartalmát tekintve - a Tpt. 7. §-ának megsértése kapcsán vizsgálandó, a negyedleges kereseti igény elbírálása során.

A felperes másodlagos kereseti kérelme a Ptk. 200. § (2) bekezdésének második fordulatán alapult. E körben arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződéseket az elsődleges kereseti kérelmében megjelölt jogszabályok megkerülésével kötötték meg.

A másodfokú bíróság érdemben az elsődleges kereset elutasítása körében kifejtett indokok alapján nem találta megalapozottnak ezt a felperesi igényt sem.

A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán, amely szerint az adásvételi szerződések jóerkölcsbe ütköznek, osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi álláspontját, hogy az adásvételi szerződések céljukat, tárgyukat a benne vállalt kölcsönös szolgáltatásokat tekintve nem ütköznek az általános társadalmi megítélésbe.

Érdemben egyetértett a III. rendű alperes e körben kifejtett hivatkozásaival is a másodfokú bíróság, kiegészítve azzal, hogy a szerződés célja és tárgya, az önkormányzati ingatlanok értékesítése, az általánosan elfogadott erkölcsi normákat értelemszerűen nem sértheti, a felperes pedig nem állított és nem bizonyított az

alperesek részéről az általános társadalmi megítélés szerint egyértelműen tisztességtelennek minősülő magatartást; a szerződés részévé tett pályázati eljárás jogszerűtlensége nem volt megállapítható.

Nem tekintette a másodfokú bíróság a beépítési kötelezettség előírásának megsértését jóerkölcsebe ütközőnek azért, mert két ingatlan vonatkozásában elintézetlen széljegyként szerepel az I. rendű alperes építési tilalom iránti kérelme.

A pályázati ajánlattételi meghívás 15.j. pontja előírta a benyújtandó pályázatok kötelező tartalmi elemeként az ajánlattevő kötelezettségvállalását arra, hogy az ingatlanokon megvalósítandó fejlesztések előkészítése és megvalósítása során minden ésszerű és lehetséges módon együttműködik az I. rendű alperes mindenkori képviselőtestületével, illetve vezetésével, és a szerződéskötés során elfogadja az érintett területek jövőbeni szabályozásával kapcsolatos kötelezettségeket, valamint tekintettel lesz a kerületi és fővárosi fejlesztési irányokra.

Az együttműködési kötelezettség nyilvánvalóan az I. rendű alperest is terheli ennek kapcsán, amely lehetővé teszi az ingatlanok jogszerű beépítését.

Hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság e kereseti kérelemmel összefüggésben, hogy a felperes pályázati ajánlatát mindezek ismeretében maga is benyújtotta és abban a III. rendű alperessel azonos feltételeket vállalt az ingatlanok beépítése körében.

A felperes negyedleges, a Tpv. 7. §-ának megsértésére hivatkozással a Tpv. 86. § (2) bekezdés a) és d) pontjában írt jogkövetkezmények alkalmazására irányuló kereseti kérelme kapcsán az alábbiakra mutat rá a Fővárosi Ítéltábla.

Fentebb már állást foglalt abban a kérdésben a másodfokú bíróság, hogy a 4/1999.PJE határozat az abban foglaltak szerint kizárólag a privatizációs törvények alapján kiírt privatizációs pályázatokkal kapcsolatos perekben irányadó.

Általános érvényűnek tekintendő azonban, és az e körben kialakult állandó bírói gyakorlat által is elfogadottak a PJE-ben is rögzített megállapítások, ezért a Tpv. 7. §-a alapján megítélendő pályázatok esetén is abból kell kiindulni, hogy minden pályázónak joga van ahhoz, hogy a pályázaton más pályázókkal azonos eséllyel, azonos feltételek mellett indulhasson, és hogy a pályázatát a jogszabályok és a pályázati felhívásban közöltek alapján szabályszerűen bírálják el. A pályázat benyújtásakor a pályázó csak annak a kockázatát vállalja, hogy a pályázatot szabályszerű elbírálás során más nyeri meg, és a kiíró mással fog szerződést kötni. Ha azonban a kiíró a pályázatot nem szabályszerűen bírálja el, akkor ezáltal a pályázót sérelem éri, ami abban nyilvánul meg, hogy a pályázató jogsértő magatartása folytán eleve esélytelenné válik, elesik a tisztességes megmérettetés, a pályázata jogszerű elbírálásának a lehetőségétől.

A Tpv. 7. §-a szerint tilos a versenyeztetés - így különösen a versenytárgyalás, a pályáztatás -, az árverés, a tőzsdei ügylet tisztaságát bármilyen módon megsérteni, de arról is tartalmaz rendelkezést, hogy e tilalmat csak azokra a magatartásokra kell alkalmazni, amelyeket a törvény más rendelkezése vagy külön törvény nem szabályoz.

Jelen esetben helytállóan hivatkozott arra a III. rendű alperes, hogy az I. rendű alperes által az ingatlanértékesítésre meghirdetett pályázat szabályait törvény nem szabályozza. Nem osztotta ugyanakkor a másodfokú bíróság azt a III. rendű alperesi álláspontot, hogy a perbeli értékesítésre nem alkalmazhatók a Tpvt. szabályai, mert az I. rendű alperes nem versenytársa a felperesnek.

A Tpvt. 1. §-a határozza meg a törvény személyi és tárgyi hatályát, amely szerint az kiterjed a természetes és jogi személyeknek, valamint a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak - ideértve a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepét is a VI. fejezetben szabályozott magatartások kivételével - (a továbbiakban az előzőek együtt: vállalkozás) a Magyar Köztársaság területén tanúsított piaci magatartására, kivéve ha törvény eltérően rendelkezik.

Valamely vagyontárgy pályázat útján történő értékesítése, a pályázók versenyeztetése piaci magatartásnak minősül.

A Tpvt. 7. §-ának megsértését a jogszabály megszüvegezéséből is következően csak a versenyeztetést kiíró tudja elkövetni. Így foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a Pf.IV.25.406/2000/7. számú ítéletében is kimondva, hogy a pályázatot kiíró akkor is felel a pályázat tisztaságának megtartásáért, ha nem piaci szereplő.

A fentiekből következik, hogy a perbeli versenyeztetést a Tpvt. 7. §-a alapján kellett megítélni.

Ennek kapcsán helytállóan hivatkozott arra az I. rendű alperes, hogy a Tpvt. 7. §-a által védendő érdek a versenyeztetés tisztasága és ezáltal a piac hatásainak érvényesülése az értékesítés során. Amennyiben az I. rendű alperes eljárása sérti a versenyeztetés írott vagy íratlan szabályait, úgy az érdekeltek a Tpvt. 86. § (2) bekezdése értelmében kérhetik az ott meghatározott jogkövetkezmények alkalmazását. Jogszabálysértő és megalapozatlan ezért az elsőfokú bíróságnak a felperes Tpvt. 7. §-ára alapított negyedleges kereseti kérelmét perbeli legitimáció hiányában elutasító döntése, mivel a felperes a pályázati kiírás feltételeinek betartásával benyújtott ajánlata, a pályázaton való részvétele önmagában megalapozza a pályázati eljárás általa hivatkozott tisztességtelenségének érdemi vizsgálatára vonatkozó igényét.

Az elsőfokú bíróság azonban e kereseti kérelem kapcsán is foglalkozott érdemben a felperesi hivatkozásokkal és úgy foglalt állást, hogy nem volt megállapítható a pályázat tisztaságát sértő alperesi magatartás.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a felperes negyedleges kereseti kérelmének érdemi elbírálásához szükséges adatok, tények és bizonyítékok is rendelkezésre állnak.

Mindezeket értékelve egyetértett az elsőfokú bíróság jogi következtetésével, azonban az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása e körben is kiegészítésre szorul az alábbiak szerint.

Arra helyesen hivatkozott a felperes, hogy az I. rendű alperes mind a kiírás, mind a pályázatok értékelése, mind a nyertes pályázó kiválasztása során elkövethet a Tpvt. 7. §-ába ütköző jogsértést, ezért a pályázati eljárás teljes folyamatát vizsgálni kell.

Abban viszont az I. rendű alperes álláspontját osztotta a másodfokú bíróság, hogy a vizsgálat szempontja a Tpvt. 7. §-a alapján kizárólag az lehet, hogy az I. rendű alperes magatartása bármilyen módon sértette-e a versenyeztetés tisztaságát, az esélyegyenlőség elvét.

A felperes sérelmezte például azt, hogy nem volt teljeskörű a pályázati anyagban a tájékoztatás, illetve annak egyes pontjai számára, azok egyeztetését követően sem voltak értelmezhetők egyértelműen.

Ha ezek a kifogások megalapozottak lennének is, azok valamennyi pályázó vonatkozásában megállapíthatóak lennének, ezért az esélyegyenlőség elve nem sérült volna, hiszen valamennyi pályázó sérelmére elkövetett magatartásnak lennének minősíthetők, az esélyegyenlőség sérelme nélkül.

A pályázók a kiírás alapján ilyen esetekben eldönthetik, hogy az adott feltételek elfogadásával benyújtják-e a pályázatukat.

Ezen elv alapján vizsgálva a felperes keresetében, a kiírás körében hivatkozott alperesi magatartásokat, azoknak a versenyeztetés tisztasága szempontjából nincs jogi relevanciája, mert ezek egyike (így a széljegyekről való teljeskörű tájékoztatás hiánya, az eredeti cégbejegyző végzés újbóli csatolásának követelménye, stb.) vonatkozásában sem állította a felperes, hogy a III. rendű alperesre nézve ezek bármelyike előnyt, illetve a felperes vonatkozásában hátrányt jelentett volna.

A kiírás a devizanem tekintetében sem adott az I. rendű alperes mérlegelési körébe eső utólagos lehetőséget bármely pályázó eltérő megítélésére, ugyanakkor a felperes sem vitatta, hogy a III. rendű alperes forintban adta meg az ajánlatát.

A kiírás valóban nem tartalmazott zárt borítékban történő benyújtásra vonatkozó előírást, de e körben helytállóan rögzítette az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy a közjegyző a pályázati anyagok sértetlenségéről meggyőződött, ennek kapcsán visszaélést a felperes maga sem állított, illetve bizonyított csak annak lehetőségét sérelmezte.

A felperes a pályázatok értékelése körében mind a negyedleges kereseti kérelmében, mind az elsőleges kereseti kérelmében hivatkozott arra, hogy a III. rendű alperes pályázata nem minősült a legjobb pályázatnak különös tekintettel arra, hogy álláspontja szerint nem is volt érvényes az ajánlat a kiírásban szereplő kötelező mellékletek hiányában, illetve azok tartalmi hiányosságai miatt.

Az EBH 2004/1143. számú elvi határozata kimondja, hogy a bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogyha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság a határozata meghozatalánál ne minősíthesse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a felperes fenti hivatkozása helyesen nem a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütköző semmisségi oknak, hanem a Tpvt. 7. §-át sértő, a III. rendű alperest a kiírás ellenére nyertesnek nyilvánító jogellenes magatartásnak minősülhet azok bizonyítottsága esetén, ezért ezt az elsőleges

kereseti kérelem körében is előadott kérelmet a másodfokú bíróság a Tpvt. 7. §-a alapján a negyedleges kereseti kérelemben előadottakkal együtt vizsgálta.

Rögzíti e körben, hogy a kiírás tartalmazta az I. rendű alperes értékelési szempontjait.

Rámutat arra, hogy annak részletességére vonatkozó jogszabályi előírás nincs és megállapítja, hogy az eljárás során nem merült fel adat arra nézve, hogy attól az I. rendű alperes eltért volna.

Az I. rendű alperes a III. rendű alperes által ajánlott magasabb vételár alapján döntötte el alapvetően a pályázat eredményét. A felperes, bár hivatkozott arra, hogy számítási hibát tartalmaz a közjegyzői okiratban rögzített III. rendű alperesi ajánlat, ugyanakkor maga sem állította, hogy a felperes magasabb vételárat kínált volna III. rendű alperesnél.

Arra viszont helytállóan hivatkozott a felperes, hogy mellékletek hiányában bármely pályázat érdemi elbírálása az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók hátrányára megvalósuló tisztességtelen magatartásnak minősülne.

E körben a felperes három melléklet hiányára hivatkozott a III. rendű alperes pályázata kapcsán.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a per során igazolást nyert azok benyújtása.

Rögzíti a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a 2006. december 14-i, 17. sorszámú beadványa mellékleteként csatolta a III. rendű alperes pályázatához mellékelt nyilatkozatát a vételár egy összegben való kifizetéséről, a ... Bank Fizetési Bankgaranciáját, a referencianyilatkozatot és a III. rendű alperes tervezett fejlesztéseit tartalmazó iratát.

A bankgarancia megfeleléségével kapcsolatban a másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében részletesen kifejtett álláspontját fogadta el azzal, hogy a felperes nem vitatta azt az alperesi előadást, hogy a III. rendű alperes a bankgarancia igénybevétele nélkül teljesítette vételár fizetési kötelezettségét.

A másodfokú bíróság megítélése szerint is megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság a felperes arra vonatkozó bizonyítási indítványát, hogy kötelezze az alpereseket a III. rendű alperes teljes pályázati anyagának benyújtására, mert a felperes további konkrétan megjelölt hibát vagy hiányosságot a III. rendű alperes pályázatával kapcsolatosan nem állított, és egységes a bírói gyakorlat abban a kérdésben is, hogy a bírói út lehetősége nem terjed odáig, hogy a bíróság átvegye a pályázat elbírálásával kapcsolatos döntési jogkört, mást nyilvánítson a pályázat győztesének, pályázatot eredménytelennek, valamely ajánlatot érvénytelennek minősítsen vagy új pályázatot írjon, illetve írásson ki.

Mindezekből következik, hogy a felperes negyedleges kereseti kérelmét is, mint érdemben megalapozatlant kellett elutasítani az elsőfokú bíróság e körben kifejtett helytálló érdemi indokai alapján a fenti kiegészítésekkel.

Az elsőfokú bíróság a felperes ötödleges kereseti kérelmét szintén perbeli legitimáció hiányában utasította el azon az alapon, hogy az I. rendű alperes

szerződéskötési kötelezettsége hiányában a felperesnek nincs olyan joga, amely az alperesekkel szemben megóvásra szorulna.

Egyetértett a másodfokú bíróság azzal, hogy az I. rendű alperesnek érvényes felperesi ajánlat esetében sem lett volna kötelezettsége az adásvételi szerződésekkel vele megkötni, ugyanakkor a kiírás értelmében az I. rendű alperes nem tartotta fenn magának a jogot arra, hogy indokolás nélkül érvénytelennek, illetve eredménytelennek nyilvánítsa a teljes pályázati eljárást.

Erre csak az eredeti kiírás mellékletének 7. pontjában rögzített feltételek fennállása esetén volt lehetősége, azaz ha egyáltalán nem érkezik pályázat; kizárólag érvénytelen pályázatok érkeznek, illetve ha egyik ajánlattevő sem tesz a pályázati felhívásban meghatározott és értékelhető feltételeknek megfelelő ajánlatot.

Ezért ha a felperes ajánlatát a kiírás feltételeivel ellentétesen minősítette az I. rendű alperes érvénytelennek, ez önmagában jogellenessé tenné az eljárás ezt követő meghívásos szakaszát, ezért ezt a kereseti kérelmet is érdemben kellett elbírálni, amit az elsőfokú bíróság ezen igény kapcsán is megtett. Az e körben írt indokaival a másodfokú bíróság egyetértett, ezért annak érdemben helytálló indokai alapján hagyta helyben az ötödleges kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezést.

Megalapozott volt ugyanakkor a felperes perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezési kérelme.

A felperes a bíróság felhívására perbevont II. rendű alperessel szemben nem tudott határozott kereseti kérelmet előterjeszteni.

A II. rendű alperes jogait a per érdemi elbírálása nem érintette. A II. rendű alperes jogi képviselője egy rövid ellenkérelmében ezzel azonos álláspontját fejtette ki, ezen kívül egy tárgyaláson vett részt, ahol a fentieken túli érdemi nyilatkozatot nem tett.

Mindezekre tekintettel a részére megítélt 1.000.000,-Ft + áfa ügyvédi munkadíj még az igen magas pertárgyértéket figyelembe véve is túlzott mértékű, figyelemmel az ügyben végzett, de egyben elégséges ügyvédi munkára. Ezért a másodfokú bíróság annak összegét, a másodfokú tárgyaláson pontosított fellebbezési kérelemben megjelölt mértékre leszállította.

Megalapozott volt a felperes elsőfokú eljárási illetékekkel kapcsolatos fellebbezési kérelme is.

A felperes a 2005. október 3-án előterjesztett keresetére a keresetlevél idézés kibocsátását követő elutasítása után pótlólag lerótt 879.000,-Ft illetéket, kiegészítve az eredetileg a keresetlevelén lerótt 21.000,-Ft illetéket a maximális mértékű 900.000,-Ft-ra.

A 2005. október 11-én érkezett keresetlevelén szintén 21.000,-Ft eljárási illetéket rótt le.

Az eljárások 2006. június 19-i egyesítését követően a 2006. szeptember 27-i tárgyaláson hozott II. számú végzésében kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest - leletezés terhével - további 879.000,-Ft illeték lerovására a második, 11.370.140.550,-Ft pertárgyértékű kereseti kérelmére hivatkozással.

Az Itv. 40. § (1) bekezdése értelmében, ha a fél egy eljárásban egy jogviszonyból eredő több igényét vagy több jogviszonyból eredő igényeit érvényesíti, az eljárás

tárgya értékének megállapításakor - a járulékok figyelmen kívül hagyásával - az előterjesztett igények együttes értékét kell figyelembe venni.

A (2) bekezdés szerint vagylagos kérelmek esetében az illetéket csak egyszer, annak a kérelemnek megfelelő mértékben kell megfizetni, amely után a legmagasabb illeték jár.

Az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint a 39-41. §-ban meghatározott illetékalap után - ha a törvény másként nem rendelkezik - az illeték mértéke peres eljárásban 6 %-, de legalább 7.000,-Ft, legfeljebb 900.000,-Ft.

Miután a felperes az első kereseti kérelmén a maximális illetéket már lerőttá, az ahhoz egyesített második keresetlevélben érvényesített és fenntartott igénye után további illetékfizetésre kötelezésének az egyesített eljárásban az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem lett volna helye.

Ezért a felperes a maximális mértékű 900.000,-Ft illetéket meghaladó, a bíróság felhívására lerótt további 879.000,-Ft eljárási illetéket az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az adóhatóságtól visszaigényelheti.

Megalapozottnak találta a másodfokú bíróság a III. rendű alperes perköltség felemelése iránt előterjesztett fellebbezését, mert annak indokolása megalapozott volt az alábbiak szerint.

A 11.370.140.550,-Ft pertárgyértékű perben a felperes több jogcímen részben vagylagos kereseti kérelmeket terjesztett elő, melyet az eljárás során módosított. Ehhez igazodóan kellett a III. rendű alperesnek a bonyolult jogi megítélésű perben a védekezését felépítenie.

A jogi képviselő munkájának mennyisége és minősége nem indokolja a pertárgyérték figyelembe vételével, mérlegeléssel megállapított, alacsony összegű 3.000.000,-Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

Bár a III. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott eseti döntés alapját nem a hatályos és jelen eljárásban alkalmazandó IM rendelet képezte, az abban írt megállapítások a mérlegeléssel meghatározott ügyvédi díj tekintetében jelen eljárásban is irányadóak.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a fentiek szerint módosított és kiegészített indokolással - hagyta helyben.

A felperesnek az ügy érdemére vonatkozó fellebbezése nem vezetett eredményre, a III. rendű alperes perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezése eredményes volt.

A II. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért ebben a kérdésben a másodfokú bíróságnak határoznia nem kellett.

A fentiek alapján kötelezte a Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban pereszes felperest az I. és a III. rendű alperesek javára perköltség megfizetésére a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. A per főtárgya tekintetében az I. és a III. rendű alpereseket megillető ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján azonosan, 5.685.070,-Ft bruttó összegben állapította meg. Az I. és a III. rendű alperesek eltérő

másodfokú költségének mértékét az indokolja, hogy a III. rendű alperes egyrészt pernyertes lett a perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezése kapcsán, másrészt ahhoz hozzászámította a másodfokú bíróság az általa a fellebbezésére lerótt 466.200,-Ft fellebbezési eljárási illetéket is.

Budapest, 2007. év december hó 13. napján

Pálinkásné dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsanna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Bírósági tisztviselő