

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.424/2012/5.szám

A Kúria a Bősze Magyar Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Magyar Balázs ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kovács Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Megyei Bíróságon 1.G.40.117/2010. szám alatt megindított és Ítélet tábla Gf.II.20.256/2011/5. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélettel szemben a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes zártkörű versenytárgyalást követően, 2008. augusztus 14-én 262 millió forintért értékesítette a 1603/2, 1607 és 1608/2 hrsz. alatti ingatlanokat a felperes részére. A felperes 26.200.000 forint foglalatot fizetett ki, míg a fennmaradó vételárat részletekben vállalta megfizetni. Az alperes hozzájárult a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlannyilvántartásba való feltüntetéséhez, de a vevő vállalta, hogy a szerződés bármely okból való megszüntetése esetén 8 napon belül kiadja az ennek törléséhez szükséges nyilatkozatot.

A felperes nem tudott fizetni, ezért 2009. június 15-én, majd 2009. szeptember 21-én a teljesítési határidők tekintetében módosították a szerződést. A második módosításban a felek megállapodtak abban

is, hogy ha a felperes a határidők bármelyikét elmulasztja, az alperes jogosult egyoldalú nyilatkozattal elállni a szerződéstől és a foglalón felül, megghiúsulási kötbérként megilleti 24.000.000 forint vételárreszt, amelyet a felperes meg is fizetett. A felperes továbbra sem tudott teljesíteni, ezért az alperes 2009. december 15-én elállt a szerződéstől.

A felperes változatlanul meg kívánta vásárolni az ingatlanokat, ezért 2010. február 5-én kelt levelében elismerte, hogy a kötbér az alperest illeti, vállalta a foglaló 30.000.000 forintra való kiegészítését, és új szerződés alapján az azon felüli vételár egyösszegű megfizetését. A felek megújult tárgyalásai alapján az alperes 100/2010. (IV.22.) MÖK számú határozatával - a legalacsonyabb kikiáltási árat 238 millió forintban megjelölve - ismételt zártkörű versenytárgyalást írt ki az ingatlanokra, amelyre a felperest hívta meg.

A felperes a megghiúsult szerződés alapján nem fizetett illetéket, ezért az adóhatóság kérelme alapján a bíróság 2008. április 29-én elrendelte a felszámolását.

Az alperes 2010. július 15-én tájékoztatta a felperest, hogy a 2010. július 20-ára kitűzött versenytárgyalást nem tartják meg, mert a felperes az ingatlanokat eladásra hirdette. Az alperes a 153/2010. (VIII.5.) MÖK számú határozatával a 100/2010. (IV.22.) MÖK határozatát visszavonta és az ingatlanra nyilvános versenytárgyalást írt ki. A felperes a nyilvános pályázaton a kiírt 15.000.000 forint bánatpénz előzetes letétbe helyezése nélkül kívánt részt venni, mert abba beszámította volna a korábbi szerződés alapján általa megfizetett összeget. Az alperes ezt a kérelmet elutasította, ezért a versenytárgyaláson a felperes nem vehetett részt, az ingatlanokat a nyertes pályázó 240 millió forint vételáron szerezte meg.

A felperes elsődleges keresetében a Ptk. 318. §-a alapján - tekintettel a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra is - 50.200.000 forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől - bár arra írásban kötelezettséget vállalt - jogellenesen zárkózott el. A korábbi szerződés alapján kifizetett foglalót és kötbért az új szerződés megkötése esetén beszámították volna a vételárba, vagy lemondott volna azokról.

Másodlagosan a Ptk. 6. §-a alapján kérte kötelezni az alperest 50.000.000 forint megfizetésére, mert az alperes magatartása folytán, az új szerződésben bízva mondott le a foglaló valamint kötbér igényéről és járult hozzá a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének a törléséhez.

Harmadlagosan annak megállapítását kérte, hogy a 153/2010. (VIII.5.) MÖK határozat jogellenes illetve érvénytelen, ezért a korábbi határozat alapján a feleket a perbeli ingatlanokra szerződéskötési kötelezettség terheli.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy jogszerűen állt el a 2008. augusztus 14-én kötött szerződéstől, a felperes pedig erre tekintettel vesztette el a foglalt és a kötbért. A felperes által adott újabb ajánlatot már nem fogadta el, kárt nem okozott, a meghozott határozatot pedig a közigazgatási hivatal vizsgálhatná felül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint az alperes jogszerűen állt el a 2008. augusztus 14-én megkötött szerződéstől. Ennek jogszerű következménye volt az, hogy a felperes a foglalt és a kötbért elvesztette, továbbá köteles volt kiadni a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlésére irányuló nyilatkozatot. Mindezek végleges elismerését az alperes az újabb zárt versenytárgyaláson való részvétel feltételeként határozta meg, így ez nem áll okozati összefüggésben a felperes által megkötni remélt újabb szerződés elmaradásával, a kártérítési igény feltételei tehát nem álltak fenn.

A felperes a foglaltóról és a kötberről nem az új szerződésben bízva mondott le, hanem azokat az első szerződés feltételei folytán vesztette el. Az alapján járult hozzá a javára bejegyzett tény törléséhez is, ezért ezen az alapon a biztatási kárra irányuló másodlagos kereset sem volt megalapozott.

A harmadlagos keresetre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapíthatónak találta a hatáskörét, de úgy vélte, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 104. §-ának (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel az alperes jogszerűen vonta vissza a zárt versenytárgyalást kiíró határozatát, mivel az alperes nem igazolta a vele szemben indult felszámolási eljárás megszűnését. A pályázati kiírás egyébként csak ajánlattételre való felhívásnak minősült, ezért az alperesnek az alapján szerződéskötési kötelezettsége nem állt fenn.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokai alapján hagyta helyben.

A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy jogellenes alperesi magatartás hiányában kártérítés jogcímén a felperes nem követelheti vissza a foglalt és a kötbért. A szerződés még a pályázat győztesének a kihirdetésével sem jön létre, azt csak utóbb, a felek

konszenzusa hozza létre. A pályázat kiírójának nem áll fenn ajánlati kötöttsége, ezért eltérő pályázati feltételek hiányában a pályázatot visszavonhatja, a kiírás tehát szerződéskötési kötelezettséget nem teremt.

Utalt arra, hogy a felperes nem állította és nem is igazolta, hogy az értékesítés kiírása és visszavonása között a részvétellel kapcsolatosan költségei merültek volna fel. A zártkörű versenytárgyalás kiírása csak ajánlattételre való felhívásnak minősült, ezért a felperesnek nem fűződik jogai megóvásának érdeke a harmadlagos, megállapítási kereset előterjesztéséhez. Kifejtette azonban azt is, hogy a támadott határozatot az alperes a tulajdonosi jogait gyakorolva hozta meg, ezért annak felülvizsgálata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 98. §-a (3) bekezdésének a) pontja, 98. §-ának (5) bekezdése, 99. §-a (1) bekezdése, továbbá (2) bekezdésének b) pontja alapján közigazgatási úton lehetséges.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével adjon helyt az elsődleges, másodlagos vagy harmadlagos kereseti kérelmének. Másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett a másodfokú bíróság, harmadlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint tévesen került megállapításra az, hogy a 2008. augusztus 14-i szerződés az alperes elállása folytán szűnt meg. Az elállásról szóló nyilatkozat után a felek még tárgyaltak, azt az alperes sem vette komolyan, készültek tervezetek a szerződés közös akarattal történő megszüntetésére is. A felek az új adásvételi szerződés minden lényeges elemében megállapodtak, az alperes által meghatározott feltételeket pedig a felperes teljesítette. Az versenytárgyalás elmaradásának indoka csupán az volt, hogy az értékesítés feltételei megváltoztak. Emögött az állt, hogy az ingatlanokat eladásra hirdették meg, erre azonban a felperes nem adott megbízást senkinek, de a továbbértékesítés tilalma egyébként sem szerepelt a szerződéses feltételek között és nem is hatna ki a szerződésre az, ha a vevő esetlegesen a vételt követően elidegenítené az ingatlanokat.

Hivatkozott arra, hogy az Áht. 104. §-ának (3) bekezdésében foglaltaknak semmi közük a perbeli esethez, de a felperes kizárólag az adóhatóság jogellenes magatartása miatt került felszámolás alá. Az alperes azonban erre nem is hivatkozott, csak az ingatlanok eladásra történt meghirdetésére tekintettel változtatta meg döntését.

A felek közti polgári jogi jogviszony folytán a bíróságok a harmadlagos kereset körében is rendelkeztek hatáskörrel. Előadta, hogy az eredményes versenytárgyalás ütközik az alperes vagyonrendeletébe (Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2002. (IX.20.) önkormányzati rendelete) az alapján azt eredménytelenné kellett volna nyilvánítani.

Az eladó vételi ajánlatát a vevő teljes körűen elfogadta, a felek minden feltételben megállapodtak, ezért a szerződéses nyilatkozatához mindkét fél kötve volt. Az adásvételi szerződés ezért - bár okiratba nem foglalták - már létrejött. Hivatkozott a Ptk. 211. §-ának (1) bekezdésében, 203. §-ának (1) bekezdésében és a 205. § (1) bekezdésében foglaltakra.

Az alperes megszegte azt a megállapodást, hogy a kidolgozott feltételrendszerrel szerződést fognak kötni és megtévesztette a felperest, aki alappal bízhatott a szerződés ilyen módon történő létrejöttében. Az alperes a zárt versenytárgyalásra vonatkozó határozatot nem vonhatta vissza, mert az abban foglaltakat a felperes betartotta és vállalta, a visszavonás indokai pedig valótlanok voltak. A nyilvános versenytárgyalásról jogellenesen zárták ki a felperest, mert az 50.000.000 forint megfizetésével bőven eleget tett a 15.000.000 forint bánatpénz fizetési kötelezettségnek.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A jogerős ítélet helyesen állapította meg, hogy a 2008. augusztus 14-i szerződés az alperes elállása folytán szűnt meg. Az alperes ezt a jognyilatkozatot megtette, a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló megállapodás nem jött létre, az elállás érvényességét pedig a felperes nem vitatta. Az alperes elállása emellett - a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel - jogszerű volt, mert arra a szerződés 2009. szeptember 21-i módosítása alapján a felperes ismételt késedelme folytán nyílt meg a lehetőség. A felperes az alperes jogszerű elállására tekintettel, saját szerződésszegő magatartása folytán veszítette el a foglalt és a kikötött megíúsulási kötbért, továbbá erre és a szerződésben vállalt kötelezettségére tekintettel kellett kiadnia a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlésére irányuló

nyilatkozatot.

Mindezek alapján tehát a 2008. augusztus 14-én létrejött adásvételi szerződést az alperes nem szegte meg, más szerződés pedig a felek között nem jött létre, így a felperes nem alapíthatta egyéb szerződés megszegésére a kárigényét.

2010. évben a felek között már nem jött létre szerződés, csak tárgyalások indultak közülük, amelyek alapján kiírásra is került egy zártkörű versenytárgyalásra irányuló pályázat. Az, hogy a felek tárgyaltak és az alapján körvonalazódott egy esetleges megállapodás tartalma és megkötésének lehetősége, a felperes kárigényét még nem alapozta meg. A kialakult és egységes joggyakorlat értelmében - a jogerős ítélet hivatkozásának megfelelően - a pályázat kiírásával az alperes nem szerződés megkötésére tett ajánlatot, hanem ajánlattételre hívta fel a pályázókat, azaz a perbeli esetben a felperest. Az ajánlattételre való felhívás alapján azonban nem áll fenn ajánlati kötöttség és így szerződéskötési kötelezettség sem. A pályázat kiírója ennek megfelelően szabadon és indokolás nélkül dönthet a pályázat visszavonásáról (Gfv.IX.30.041/2011/7.). Nem volt tehát e tekintetben sem jogszabályba ütköző a jogerős ítélet, mert 2010. évben a felek között újabb szerződés már nem jött létre, az alperesnek pedig jogszerűen állt fenn a lehetősége az - egy meghívottra tekintettel egyébként is aggályos - zártkörű versenytárgyalás kiírásának visszavonására.

A felperes által érvényesíteni kívánt kár összege nem a pályázat kiírásával majd visszavonásával összefüggésben merült fel, hanem a 2008. évi szerződés meghíúsulásából eredt. A foglalo és a meghíúsulási kötbér összegét a szerződésszegő magatartása folytán - függetlenül attól, hogy külön lemondott-e ezekről a felperes vagy sem - mindenképpen elvesztette és szerződésszegő magatartást tanúsított volna akkor, ha az ingatlannyilvántartási bejegyzés törléséhez szükséges nyilatkozatát 8 napon belül nem adja ki. Helyesen hivatkozott tehát a jogerős ítélet arra is, hogy a pályázat meghíúsulásából eredően a felperesnek legfeljebb a pályázattal kapcsolatosan felmerült költségei érvényesítésére állt volna fenn a lehetősége. A felperes által már elveszített összeget az alperes a zártkörű versenytárgyalás alapján sem számolta volna hozzá a vételárhoz, így az akkor sem lehetett volna 288 millió forint.

A közigazgatási határozat érvénytelenségét a jogerős ítélet által kifejtetteknek megfelelően a polgári ügyekben eljáró bíróság nem állapíthatja meg, annak megtámadására közigazgatási úton van lehetőség. Amennyiben a határozaton polgári jogi jogügylet alapul, akkor a polgári ügyekben eljáró bíróságnak arra van lehetősége, hogy - annak jogszabálysértő volta esetén - az abból eredő polgári jogi jogkövetkezményeket levonja, de érvénytelenséget ez esetben

sem állapít meg. A peres felek között azonban újabb jogügylet nem jött létre, így ebben az ügyben erre nem volt mód, szerződéskötési kötelezettség pedig a már kifejtettek értelmében nem állt fenn, így a harmadlagos kereset is megalapozatlan volt.

A felperes nem terjesztett elő keresetet az eredményes versenytárgyalás érvénytelenné nyilvánítása iránt, ezért ez a kérdés ebben az ügyben nem volt vizsgálható. A már kifejtetteknek megfelelően az 50 millió forintot a felperes a korábbi jogügylet alapján vesztítette el, ezért nem volt módja arra, hogy azt az új pályázaton történő részvételhez szükséges bánatpénzbe beszámítsa.

A Kúria mindezekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a felperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2012. november 27.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő