

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Sarkadi & Társai Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt felperesnek a TÓTH & HELLI Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt ... Önkormányzat (alperes címe) alperes ellen tisztességtelen piaci magatartás megállapítása iránt indult perben, amelybe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott dr. Szabó Iván ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt ...Zrt a Fővárosi Bíróság 2007. október 1. napján kelt 15.G.40.352/2006/25. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000,- (Húszezer) Ft másodfokú költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes pályázati felhívást tett közzé 2005. december 21. napján a kizárólagos tulajdonában álló 14083/2. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... alatti telek megvásárlására.

A felperes is megvásárolta a pályázati dokumentációt és annak áttanulmányozását követően 2006. január 12-én kelt levelében annak egyértelmű tisztázása miatt, azzal a kérdéssel fordult az alpereshez írásban, hogy a pályázatban a legmagasabb vagy az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevőt nyilvánítja győztesnek.

Amennyiben a legkedvezőbb ajánlat elvét kívánja alkalmazni, úgy a pályázati dokumentáció 6.4. pontjában meghatározott szempontok értékelésénél milyen módon biztosítja az egyes ajánlatok összehasonlíthatóságát.

Az alperes a válaszelevélben közölte a felperessel, hogy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevőt kívánja győztesnek nyilvánítani, a pályázati cél feltétlen szem előtt tartása végett figyelemmel van a pályázati kiírás 6.4. pontjában szereplő szempontokra is, amelyet a végleges eredmény kihirdetéséig vizsgál. Rögzítette, hogy a vételáron felül felajánlásra kerülő épületrészek műszaki paramétereire és jogi konstrukciójára a pályázóknak kell ajánlatot tenni a kiírás keretein belül, a 2.6. pont alapján egy vagy több helyiség épületrész kialakítására is lehet ajánlatot tenni. A kiírás nem zárja ki a több változatú ajánlatot, a megajánlott vételár egyik esetben sem lehet kevesebb mint a kiírás 3.1. pontjában szereplő összeg. A pályázati dokumentációhoz és a csatolt szerződés tervezethez az ajánlattevők módosítást, illetve kiegészítést nem fűzhetnek, észrevételeket azonban tehetnek, amelyek az értelmezést szolgálják.

Ezt követően a felperes közölte az alperessel, hogy a pályázat nem biztosítja - álláspontja szerint - az egyes ajánlatok összehasonlíthatóságát, a dokumentáció több önellentmondást tartalmaz, így nem lehet jogszerűen lefolytatni a pályázati eljárást; kérte, hogy az alperes a pályázatot nyilvánítsa érvénytelenné, és jogszerű pályázati eljárás lefolytatása végett azt ismételten írja ki, és úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan megvásárlásában érdekelt.

2006. február 14-i levelében az alperes kifejtette, hogy a pályázati dokumentáció megfelel a jogszabályi előírásoknak, a pályázatot nem nyilvánítja érvénytelenné, és a beérkező ajánlatok értékelését megkezdte az értékelő bizottság.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: az alperes megsértette az 1996. évi LVII. törvény (Tptv.) 7. §-át, mert a pályázati dokumentáció nem rendelkezett egyértelműen és egzakt módon a bírálati szempontokról, így nem biztosította az ajánlatok összehasonlíthatóságát; a pályázati dokumentáció 6.4. pont és 8. pontjai, illetve a melléklethez csatolt szerződéstervezet 1. pontja egymással ellentmondó rendelkezéseket tartalmaznak. Kérte, hogy a bíróság a Tptv. 86. § (2) bekezdés c) pontja szerint kötelezze az alperest, hogy az ítélet rendelkező részét jelentesse meg a saját lapjában és marasztalja az alperest perköltségben.

Arra hivatkozott, hogy nem volt megfelelő a perbeli pályázati ajánlat, hiányzott abból az adott területre kiírt épülettel kapcsolatos szempontrendszer, nem voltak meghatározva a felépítendő épület közösségi funkciójának kritériumai, ezért nem voltak összehasonlíthatóak a pályázatok.

Álláspontja szerint az alperesi önkormányzat 16/1995. (XI.30.) rendeletének (Ör.) 2. számú melléklete - a Budavári Önkormányzat tulajdonában önálló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó versenyeztetési szabályzat -, I. fejezet 1. pontja, I. fejezet 3. pontja, III. fejezet 9.2. pontjának g) bekezdése, VI. fejezet 35. pontja alapján, ha a kiíró nem az ajánlati ár, mint egyetlen szempont alapján választja ki a legmegfelelőbb ajánlatot, akkor a pályázati dokumentációban egyértelműen meg kell határozni a vizsgálni kívánt szempontokat, azt, hogy milyen módszerrel kívánja az ajánlatokat összehasonlítani. Az alperes megsértette ezeket az előírásokat, mert a perbeli pályázata nem felel meg ezen feltételeknek. A

pályázat 6.4. pont és 2.6. pontja alapján a dokumentáció semmilyen eligazítást nem ad arra, hogy mik lesznek a pályázati elbírálási szempontok. Nem állapítható meg belőle, hogy a kiíró milyen módszerrel fogja vizsgálni a szempontok egymáshoz való viszonyát; a létrehozandó közösségi funkciói területtel kapcsolatos szempontok elnagyoltak, kidolgozatlanok, az ajánlatok esélyegyenlősége és összehasonlíthatósága nem biztosított. Nem várható el a pályázóktól, hogy kitalálják milyen paraméterekkel rendelkező, közösségi funkciójú épületek felelnek meg az önkormányzatnak.

A pályázati dokumentáció álláspontja szerint ellentmondásokat is tartalmaz. Van, ahol a legmegfelelőbb ajánlat, máshol a legmagasabb árajánlat van megjelölve mint győztes pályázati kritérium. A 6.4. pont szerint nem biztos, hogy a legmagasabb vételárat felajánló nyeri meg a pályázatot, ugyanakkor a 8. pont szerint a legmagasabb árajánlatot tevő lehet a pályázat nyertese. Az adásvételi szerződés tervezet 1. pontjának utolsó mondata szerint a legmagasabb vételárra ajánlatot tevő cégment van a vevő megjelölve és nem tartalmaz rendelkezést az alperes részére fenntartott közösségi funkciójú épületrész biztosítása kapcsán sem.

A Ör. VI. fejezet 41. pont e) bekezdése értelmében az alperesnek lehetősége lett volna a pályázat eredménytelenné nyilvánítására, mert az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 9. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat mint jogi személy az ingatlanüzletben folytatott tevékenysége során köteles betartani a Tpv. előírásait, amelyeket megszegett, így annak 7. §-ában foglalt jogsértést megvalósította.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a perbeli versenyeztetés nem tartozik a Tpv. hatálya alá, arra az Ötv. és az 1992. évi XXXIV. törvény (Áht.) szabályait kell alkalmazni, annak 180. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon a legjobb ajánlattevő részére értékesíthető, az Ör. 13. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyontárgy és vagyoni értékű jog értékesítése 20.000.000,- Ft értéket meghaladóan kizárólag nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet. E jogszabályok érvényesek a perbeli versenyeztetésre és nem alkalmazhatók a Tpv.-ben meghatározott szankciók, figyelemmel az Ör. 231. § (1) bekezdésére is.

Érdemben arra hivatkozott, hogy a kiírás megfelelt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, becsatolta a pályázatra beérkezett pályázatok ajánlati feltételeit tartalmazó táblázatot, utalt arra, hogy az ingatlant időközben a nyertes részére értékesítette, a vételárat maradéktalanul megfizette. A kiírás részletesen szabályozta az ajánlatok elbírálásának menetét, az ajánlatok felbontásának helyét, időpontját, a bontásnál jelenlévő személyét, az elbírálásra vonatkozó időtartamot, az eredményhirdetés módját, várható időpontját.

Előadta, hogy nem akarta konkrétan előírni, hogy milyen közhasznú épületrész épüljön fel, az építésügyi előírásokon túl nem kívánta korlátozni a telekre építendő épület funkcióját. Alapvetően értékesítési célú volt a versenyeztetés, a legelőnyösebb ajánlatot kívánta kiválasztani, de ez nem jelentette azt, hogy nem a vételár mértéke lett volna az elsődleges szempont. Álláspontja szerint, szükségtelen volt az ingatlan hasznosítását szolgáló körülmények pontozásos értékelési rendszerét a pályázatban megadni. A közel azonos tartalmú ajánlatok összehasonlíthatósága kapcsán utalt arra, hogy az értékelő bizottság felvilágosítást

kérhetett a pályázatokról annak érdekében, hogy az értékelés, összehasonlítás elvégezhető legyen. Ez az eljárás dokumentált, nem eredményezheti a pályázati ajánlat megváltoztatását, csak annak értelmezését szolgálta. Végül előadta, hogy nem tekinthető önellentmondásnak az, hogy a kiírásban egyes helyeken az összességében megfelelőbb ajánlat, illetve más helyeken a legmagasabb árajánlatot tevő pályázata lehet nyertes.

Az alperes pernyertessége érdekében a perbe beavatkozott a pályázat nyertese, aki érdemben csatlakozott az alperesi ellenkérelemhez, és kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a 2007. október 1. napján kelt 15.G.40.352/2006/25. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a Tpvt. 7. §-a szerint tilos a versenyeztetés - így különösen a versenytárgyalás, a pályáztatás -, az árverés, a tőzsdei ügylet tisztaságát bármilyen módon megsérteni. E tilalmat csak azokra a magatartásokra kell alkalmazni, amelyeket a törvény más rendelkezése vagy külön törvény nem szabályoz.

A bíróság elsődlegesen az alperes pergátló kifogását vizsgálta és megállapította, hogy jelen ügyben a Tpvt. 7. §-a alapján előterjesztett kereset érdemben elbírálnak volt, mert az Ötv., az Áht. és az Ör. vonatkozó rendelkezései alapján a perbeli pályáztatást a Tpvt. alapján kell elbírálni. E paragrafusban foglalt tilalom elkövetési magatartását átfogóan írja le a rendelkezés, a védendő érdekek bármilyen módon történő megsértését kell vizsgálni, a bírói gyakorlat szerint, a sérelmezett magatartás megítélése, a versenyeztetés írott és íratlan szabályai be vagy be nem tartása tekintetében kell állást foglalni, amely minden esetben mérlegelési kérdés.

Jogsértés megállapítására az ad alapot, ha bizonyítást nyer, a pályázat kiírója jogszerűtlen eljárással megakadályozza a pályázók tisztességes megmérettetését. Vizsgálni kell, hogy a pályázat kiírója milyen követelmény rendszert állított fel a pályázatok elbírálására, amennyiben az egyenlő elbírálás elve, az esélyegyenlőség biztosítása nem sérül, akkor nem minősülhet tisztességtelennek a pályáztatás. A jogsértés megállapítására csak az ad alapot, ha a pályázat kiírója jogszerűtlen eljárással megakadályozza a pályázók tisztességes megmérettetését (LB. Pf.IV.26.463/2001/7.). A bíróság megállapította, hogy az alperesi ajánlatok elbírálásánál elsődlegesen a vételár mértékét vette figyelembe az alperes, ezért nem határozott meg a vételár mértékénél nagyobb súllyal figyelembe veendő szempontot a pályázati kiírásban, figyelemmel arra is, hogy az értékesítési alapú pályázat kiírására az Áht. 108. § (1) bekezdése, az Ör. 13. § (1) bekezdése alapján volt köteles az alperes. Az önkormányzat a fentiek szerint meghatározott értékhatár feletti vagyon értékesítésénél, hasznosítási jog átengedésénél csak nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlattevő részére adhatja át jogosultságait, 20.000.000,- Ft értéket meghaladó önkormányzati vagyontárgy értékesítése kifejezetten nyilvános versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére kötelezte.

Álláspontja szerint az alperesi pályázatban az elbírálási szempontokat az alperes megfelelően rögzítette, nem sértette az esélyegyenlőség biztosításának kötelezettségét.

Az, hogy a pályázatban az alperes felváltva használja a legmegfelelőbb ajánlat, illetve a legmagasabb árajánlat megfogalmazásokat, nem teszi a pályázati kiírást értelmezhetetlenné, a pályázat összességét tekintve, a legmegfelelőbb ajánlat, a legmagasabb árajánlat megnevezésű kitételek ugyanazt a kritériumot jelentik (BDT 2001/480.).

A bíróság nem fogadta el a felperes álláspontját, amely szerint a pályázati dokumentáció 8. pontja a legelőnyösebb ajánlat elvével összeegyeztethetetlen, és ellentmond a szerződéstervezet 1. pontjában foglaltakkal, mert a 8. pont csak megfogalmazza a közel azonos ajánlatok fogalmát és lehetővé teszi, hogy ezek az ajánlatok árversenyen vegyenek részt, nyilván azzal az egyértelmű céllal, hogy így magasabb árajánlatot tegyenek az értékesítendő ingatlanra a pályázók. Ezt támasztja alá, hogy a perbeli versenyeztetés értékesítési célú volt, a legmagasabb árajánlat volt az elsődleges szempont. A pályázatnak a felperesi állásponttal szemben nem kellett részleteznie az építendő épület szempontrendszerét, közösségi funkciójának kritériumait, értelmezhetetlen a felperes azon hivatkozása is, hogy az ajánlatok nem voltak összehasonlíthatóak a rendelkezésre álló adatok alapján.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatásával a kereset szerinti döntés meghozatalát, egyben perköltségben való marasztalását az alperesnek.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg, és helytelen jogi következtetés alapján hozta meg ítéletét.

Előadta, hogy a Tpt. 7. §-a szerint tisztességtelen volt a perbeli pályáztatás, a pályázati ajánlat 6.4. pontja szerint az ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló, megalapozott ajánlat szerepel, rögzítésre került, hogy különös tekintettel kell lenni az ajánlatnak a pályázat tárgyát képező vagyron legkedvezőbb, a terület közvetlen és közvetett érdekeit figyelembe vevő hasznosítását szolgáló körülményekre (pl. a beépítés módjára, az épület funkciójára, a beépítéssel vállalt határidőkre), valamint a vételárra.

A 8. pont szerint a közel azonos ajánlatnak minősülnek az érvényes ajánlatok, ha az ajánlott legmagasabb vételárhoz képest a második és további ajánlatok eltérése 10 %-nál kisebb mértékű. Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságot a legmagasabb vételárra ajánlattevő cég a vevő nyerte el a mellékelt szerződés tervezet szerint.

Ezt követően, összefoglaló irat megjelölésű beadványában fenntartotta az elsőfokú eljárásban is kifejtett álláspontját, abban részletesen foglalkozott az alperesi pergátló kifogással is.

Érdemben változatlanul kifogásolta, hogy a legjobb ajánlat kifejezés nem azonos a legmagasabb vételárajánlat kategóriával, helytelenül értelmezte az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy az értékesítési alapú pályázat kiírása árszempontú alapú pályázat kiírásra az alperes az Áht. 108. § (1) bekezdése és az Ör. 13. § (1) bekezdése alapján köteles.

Az ítéletében felhívott BDT kapcsán előadta, hogy az semmi olyan jogértelmezést, illetve iránymutatást nem tartalmaz, amely az elsőfokú bíróság indokolását alátámasztaná. Álláspontja szerint ez az indokolás nem felel meg a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése előírásainak, mert álláspontja szerint a bíróság nem mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat azok megjelölésével, és nem hivatkozott azokra a jogszabályokra, amelyeken ítélete alapszik. Erre tekintettel lényeges eljárási szabálysértést követett el. A felperes a BDT 203/831. számú eseti döntésre is hivatkozott, abból kiemelte, hogy annak megítélésénél, hogy az adott konkrét szerződés érvényes-e, a versenyeztetés (a pályáztatás) lényegéből, tartalmi elemeiből kell kiindulni, amelyhez felhasználhatók a hasonló törvényi szabályok és a kapcsolódó bírói gyakorlat. A versenyeztetés, pályáztatás lényegéből fakad, hogyha a pályázat kiírója szerződést köt, azt kizárólag a pályázat nyertesével kötheti meg. A versenyeztetési eljárásokban irányadó elv az is, hogy a pályázattól eltérő tartalommal szerződést kötni nem lehet, mivel az alkalmas lehet a több társpályázó érdekeinek kijátszására.

Felperesi álláspont szerint a perbeli pályázat érvényességének megítélésénél a pályázatban foglaltak az irányadók, ha a kiírás és a dokumentáció nem biztosítja az ajánlatok összehasonlíthatóságát, és önellentmondásokat is tartalmaz, az nem egyértelmű és nem lehet megállapítani, hogy ki minősülhet a pályázat nyertesének, akkor sérül a verseny tisztasága, az alapján érvényes szerződés nem köthető.

Mivel a pályázat feltételei a pályázati dokumentáció 2.6. pont és 6.4. pontjában foglaltakra nem felel meg a vonatkozó előírásoknak, a verseny tisztaságának védelme és a pályázók számára azonos és egyenlő feltételek biztosítása érdekében az alperes köteles lett volna konkrétan és egyértelműen meghatározni, hogy mit tekint legjobb ajánlatnak.

Az alperes az ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte, annak érdemben helytálló indokaira tekintettel; a beavatkozó fenntartotta eddig kifejtett indokait, csatlakozva az alperesi ellenkérelemben foglaltakhoz.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintettel vizsgálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján, és megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló jogi következtetéssel utasította el a keresetet.

A Tptv. 7. §-a szerint tilos a versenyeztetés - így különösen a versenytárgyalás, a pályáztatás -, az árverés, a tözsdei 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.

A fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel csak rögzíti a másodfokú bíróság, hogy helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy az alperes által az ingatlan értékesítésre meghirdetett pályázat szabályait törvény nem szabályozza, a perbeli versenyeztetést a Tptv. 7. §-a alapján kellett megítélni.

E rendelkezésből megállapítható, hogy az alperes mind a kiírás, mind a pályázatok értékelése, mind a nyertes pályázók kiválasztása során elkövethetett jogsértő magatartást, ezért a pályázati eljárás teljes folyamatát vizsgálni kellett.

A felperes a keresetében érdemben arra hivatkozott, hogy nem volt teljes körű a pályázati anyagban a tájékoztatás a nyertes pályázatra vonatkozóan, az egyrészt ellentmondásos, másrészt nem részletezett szempontok alapján, különös tekintettel arra, hogy nem volt megállapítható álláspontja szerint az, hogy ki nyilvánítható nyertesnek, a legmagasabb vételárat ajánló, vagy az egyéb - a kiírás ismeretében nem egyértelmű - szempontokat teljesítő pályázó.

A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy ha a felperesi kifogások megalapozottak lettek volna, akkor azok valamennyi pályázó vonatkozásában megállapíthatóak lennének, ezért az esélyegyenlőség elve nem sérült volna, hiszen valamennyi pályázó sérelmére elkövetett magatartásnak lennének minősíthetők.

Maga a pályázati kiírás is feltételként tartalmazta, hogy a kiírást elfogadók pályázhatnak, lehetősége volt az érdekelteknek eldönteni, hogy az adott pályázati feltételek mellett, azok elfogadásával benyújtják-e a pályázatukat.

Jelen esetben a felperes pályázatot nem nyújtott be az alpereshez.

Érdemben megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a jelen perbeli pályáztatásnál a legmagasabb vételi ajánlatot tevő lett nyertes, tény, hogy a beavatkozó adott az egyéb feltételekre is vonatkozó legrészletesebb, határozott ajánlatot, így jogsértés nélkül járt el az értékelő bizottság.

A felperes a keresetében - egyebek mellett - hivatkozott arra is, hogy álláspontja szerint " a kiíró szándékairól bizonyos ismeretekkel rendelkező ajánlattevők, a többi ajánlattevőnél költséghatékonyabban tudják meghatározni az ajánlatuk tartalmát a rendelkezésre álló adatok alapján".

Megállapította a Fővárosi Ítéltábla, kiegészítve az elsőfokú bíróság ítéletét e körben, hogy nem merült fel adat arra nézve, hogy az alperes bármelyik pályázó számára olyan plusz információt szolgáltatott volna, amely alapján sérült volna a többi pályázó érdeke.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, kötelezve az eredménytelen fellebbezésre tekintettel a felperest az alperes részére fizetendő ügyvédi munkadíjban, annak összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy a beavatkozó részéről költség nem merült fel a másodfokú eljárásban (Pp. 239. §, Pp. 78. § (1) bek.).

Budapest, 2008. év március hó 7. napján

álínkásné dr. Míka Ágnes sk.
a tanács elnöke, előadó

. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

Dr. Gál Judit sk.
bíró

A kiadmány hitelél:

bíróági tisztviselő