

A Pécsi Ítéltábla a Bakó Csaba Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve**(címe) felperesnek - Faludi, Wolf, Theiss Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen kártérítés és járulékainak megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. június hó 25. napján kelt ... számú ítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 12.888.800,- (tizenkettőmillió-nyolcszáznyolcvannyolcezer-nyolcszáz) forintot, valamint ennek 2014. december hó 3. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke szerinti késedelmi kamatát.

A keresetet ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 5.600.000,- (ötmillió-hatszázezer) forintra leszállítja.

A felperes által fizetendő feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összegét 1.470.000,- (egymillió-négyszázhetvenezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 30.000,- (harmincezer) forint feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2.800.000,- (kettőmillió-nyolcszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 2.450.000,- (kettőmillió-négyszázötvenezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 50.000,- (ötvenezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

## Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felszámolás alatt álló felperes által a felperes tulajdonát képező ingatlanokra kiírt pályázati kiírásra az alperes által tett - a felperes felszámolója által elfogadott - pályázati ajánlattól visszalépés, és az adásvételi szerződés megkötésének elmaradása miatt - a Ptk. 318., 339., 313., 312. § (2) bekezdése alapján - kártérítés megfizetése iránt előterjesztett keresetet elutasította. Megállapította, hogy a pályázat alperes általi benyújtásával, és annak felperes általi elfogadásával a felek között kötelmi jellegű jogviszony jött létre, mellyel az alperes 90 napos - 2013. október hó 23. napjáig terjedő - ajánlati kötöttséget, szerződéskötési kötelezettséget vállalt. Kiemelte, hogy a 237/2009.(X.20.) Kormányrendelet 2. § (7) bekezdése alapján az ajánlat az ajánlati kötöttség alatt visszavonható volt, ez nem jogszabály által tiltott magatartás, szankcióját - mely a pályázati biztosíték elvesztése - a kormányrendelet határozza meg. Megállapította, hogy a régi Ptk. általános szabályaihoz képest a speciális, eltérő szabályozás irányadó, ezért az alperesnek nem kellett számolnia az ajánlati biztosíték elvesztésén túl egyéb, így kártérítési szankcióval figyelemmel arra is, hogy a pályázati kiírás sem tartalmazta jogkövetkezményként a kártérítés fizetési kötelezettséget. Utalt arra, hogy a felperes a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján nem kérte a bíróságtól a szerződés létrehozását annak ellenére, hogy a vételár letétként rendelkezésre állott a pályázati kiírásnak megfelelően, az ingatlanok értékesítésének ismételt megkísérlését választotta, ezt követően azonban az alperes által ajánlott vételi ár és a ténylegesen elért vételár különbözetét kártérítésként nem érvényesítheti. Kifejtette, hogy a kár hiánya is kizárja az alperes kártérítés fizetési kötelezettségét, mivel elmaradt haszon - pozitív interesse - iránti igény csak létrejött (érvényes) szerződésből eredő kötelezettségek megszegése esetén érvényesíthető, a felek között azonban adásvételi szerződés nem jött létre. Kiemelte, hogy a felek közötti kötelmi jogviszony a Ptk. 339. § alkalmazását kizárja. Megállapította, hogy a felek között adásvételi szerződés nem jött létre, így annak teljesítését az alperes nem tagadhatta meg, a szerződéskötés megtagadásának szankcióit pedig a kormányrendelet és a pályázati kiírás tartalmazta, ezért alaptalan a felperes Ptk. 312. § és 313. §-ra hivatkozása is. Kifejtette, hogy a felperes joga volt a pályázati kiírás szerint az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kiválasztása, de az adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos minden díj és költség a nyertes pályázót terhelte, ennek ellenére V. ügyvéddel a felperes kötött megbízási szerződést, amelyben a megbízási díj megfizetését az adásvételi szerződés megkötésére is vállalta. Álláspontja szerint a pályázati kiírás feltételei és az alperes pályázati vállalása alapján az ügyvéd közvetlenül az alperessel szemben érvényesíthette volna díjigényét, ezért alaptalan a felperesnek az ügyvédi díj megfizetése iránti keresete is az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést,

fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperes törvényes képviselőjének képviseleti joga 2015. április hó 30. napján megszűnt, ezért a 2015. június hó 11. napján megtartott tárgyaláson az alperes nevében érvényes jognyilatkozatot nem tehetett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen és hiányosan állapította meg, mivel nem igazolt, hogy a vételárletét az ajánlat visszavonásakor rendelkezésre állott. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem mérlegelte a felek pályázati kiírást megelőző tárgyalásait. Kifejtette, hogy a 239/1990.(X.20.) Kormányrendelet előírásai a 40/2012.(II.14.) Kormányrendelet alapján jelen eljárásban nem alkalmazhatók. Hivatkozott arra, hogy az alperes az ajánlatot, mivel a felek között adásvételi szerződés létrejött, nem vonhatta vissza. Nyilatkozatát a másodfokú tárgyaláson pontosította, nem az adásvételi szerződés, hanem előszerződés létrejöttét állította. Álláspontja szerint alperes jogellenes nyilatkozata - ajánlat visszavonása - szerződésszegés, amelyből eredő kárt az alperes köteles megtéríteni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai alapján az alábbiakkal kiegészíti:

A Céglönlöny 45. számában, 2013. június hó 27. napján közzétett nyilvános pályázati felhívás 3.1. pontja szerint a pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a kiíró által elfogadott és jóváhagyott a 4.4. pontban megjelölt ügyvéd díját elfogadja és megfizeti.

Mellözi a másodfokú bíróság - mivel az ügy érdemi elbírálása szempontjából ennek jelentősége nincs - az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásából annak megállapítását, hogy a pályázati biztosítékot meghaladó vételár az alperes ajánlattól történt visszalépésekor letétként még rendelkezésre állt.

A kiegészített tényállás alapján is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy felperest az alperes által megajánlott vételár, illetve a későbbi, más vevő részére történt értékesítéskor ténylegesen elért vételár különbözete kártérítés jogcímén nem illeti meg.

Egyetért a másodfokú bíróság azzal - a felek által sem vitatott megállapítással -, hogy a felek között az alperes pályázati ajánlata, és a felperes 2013. július hó 23. napján tett elfogadó nyilatkozata alapján nem jött létre adásvételi szerződés. A pályázati kiírás alapján a szerződést a pályázat elfogadása (a pályázó győztessé nyilvánítása) önmagában nem hozza létre, a pályázati kiírás a pályázató ajánlattételre történő felhívása, amelyre a pályázók az ajánlatukat megteszik, majd a szerződés megkötésére a Ptk. általános szabályai szerint kerül sor

(EBH.2003/939. szám alatt közzétett Elvi Bírósági Határozat).

A szerződés a jelen ügyben alkalmazandó régi Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése szerint akkor jön létre, ha a felek a lényeges és bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésben megállapodnak. Az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható. A tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánításnak tehát az okirat tartalmából felismerhetőnek kell lennie. Jelen esetben az alperes ajánlatot tett az ingatlanok megvásárlására, a felperes ezt az ajánlatot elfogadta, és kijelentette, hogy az alperessel kíván szerződést kötni. Egyik fél nyilatkozata sem terjedt ki azonban arra, hogy a nyilatkozatok révén az ingatlan tulajdonjogát átruházni, illetve a tulajdonjogot megszerezni kívánják, mindkét fél az ajánlatot és elfogadását úgy tekintette, hogy ennek alapján szerződéskötési kötelezettségük áll fenn, és a későbbiekben fognak egymással szerződést kötni.

Mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásából az előszerződés létrejöttére utalást (18. oldal 5. bekezdés) figyelemmel arra, hogy jelen ügyben előszerződés megkötésére sem került sor. A felek nyilatkozata akkor minősül előszerződésnek, ha szándékuk kifejezetten előszerződés megkötésére irányult, és nyilatkozatuk alapján is ez állapítható meg (BH.2015/249. szám alatt közzétett eseti döntés). A felperes 2013. július 23., 2013. augusztus hó 13. napján kelt, az alperes 2013. augusztus hó 9. napján kelt nyilatkozata alapján a felperes és az alperes valóban arra vállaltak kötelezettséget, hogy a perbeli ingatlanokra egymással szerződést kötnek azzal azonban, hogy a szerződés előkészítése, megkötése érdekében egymással további tárgyalásokat folytatnak. Felek szándéka tehát nem irányult előszerződés megkötésére, hanem arra, hogy szerződéskötési kötelezettségük mellett a pályázati ajánlat alapján folytatott egyeztetést követően kössenek szerződést.

Az adásvételi szerződés, valamint az előszerződés létrejöttének hiányából az következik, hogy a felperes és az alperes nyilatkozatának visszavonására a régi Ptk. 214. §-át kell alkalmazni. Az alperes ajánlatot tett a pályázat benyújtásával, amely az általános szabályok szerint hatályosulását (a címzett tudomásszerzését) követően nem vonható vissza. Speciális szabályok érvényesülnek azonban abban az esetben, ha a szerződő felek gazdálkodó szervezetek, ilyenkor ugyanis a Ptk. 214. § (3) bekezdése szerint az ajánlat egészen a szerződés megkötéséig visszavonható azzal, hogy a másik fél a költségei megtérítését követelheti. Az alperes a Ptk. 214. § (3) bekezdése alapján ezért jogszabály által megengedett magatartást tanúsított az ajánlat visszavonásakor, a jogszabály által megengedett magatartás kártérítési igény alapjául nem szolgálhat, ezért alaptalan a felperesnek

az alperes által ajánlott vételár, és a tényleges vételár különbözetében megjelölt, jogellenes magatartással okozott kár megtérítése iránti igénye. A jogszabály által megengedett magatartások szankciója nem kártérítés, hanem kártalanítás, mégpedig olyan mértékű kártalanítás, amelyet a magatartást megengedő jogszabályi rendelkezés előír. A Ptk. az elállási jog gyakorlásához jogkövetkezményként az elállással élő fél költségviselési kötelezettségét kapcsolja, ezen túl a perbeli esetben -a felszámolás alatti nyilvános pályázati értékesítésre vonatkozó speciális rendelkezés folytán - az elállás további jogkövetkezménye a pályázati biztosíték elvesztése, egyéb igénye a felperesnek az alperessel szemben nem lehet.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával is, hogy a sérelmezett alperesi magatartással okozati összefüggésben bekövetkező kár hiánya is akadálya volna az alperes kártérítési felelősségének. A felperest azzal, és akkor kár nem érte, hogy az alperes az ajánlatát visszavonta, a felperes vagyona ezzel nem csökkent, az ingatlan változatlan értékkel továbbra is a tulajdonában maradt. Önmagában az sem vagyoncsökkenés, hogy az ingatlan később alacsonyabb áron kelt el, ha az ügylet egyébként értékarányos volt, ennek ellenkezője pedig fel sem merült. Ily módon a felperes által megjelölt „pozitív interesse” csupán remélt nyereségként értelmezhető, de nem értékelhető a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti elmaradt vagyoni előnyként.

Nem ért azonban egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a pályázati ajánlat visszavonásának a 237/2009.(X.20.) Kormányrendeletben meghatározott szankciója - pályázati biztosíték elvesztése - olyan speciális szabály, amely a régi Ptk. felelősségi szabályainak - és ezért a Ptk. 214. § (3) bekezdésében kártalanításként előírt költségviselési kötelezettség - alkalmazását kizárná. A régi Ptk. 1. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési alapelvek szerint ez a törvény az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és társadalmi szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozza, az e viszonyokat szabályozó más jogszabályokat - ha eltérően nem rendelkeznek - e törvénnyel összhangban, e törvény rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni. Vagyis, ha a Ptk. 1. § (1) bekezdésében meghatározott viszonyokat szabályozó más jogszabály a Ptk.-tól eltérően rendelkezik, úgy ezt a Ptk.-tól eltérő rendelkezést kell alkalmazni, eltérő rendelkezés hiányában pedig az ilyen jogszabályt a Ptk.-val összhangban, a Ptk. rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni. Az 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) a Ptk. 1. § (1) bekezdésében meghatározott viszonyokat szabályozó jogszabály, a felszámolás alatti értékesítés részletszabályait tartalmazza a 237/2009.(X.20.) Kormányrendelet, amely - az az ajánlat visszavonásának Ptk.-ban előírt általános jogkövetkezménye mellett - a 2. § (7) bekezdésében további jogkövetkezményként az ajánlati biztosíték elvesztését mondja ki. Ez utóbbi rendelkezés azonban a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem a Ptk.-tól eltérő szabályozás - nem a költségviselés helyett, vagy annak kizárása mellett rendelkezik a pályázati biztosíték elvesztéséről -, hanem többlet szankció, amely a Ptk. 214. § (3) bekezdésével együtt alkalmazandó.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy jelen ügyben a 237/2009.(X.20.) Kormányrendelet 40/2012.(III.14.) Kormányrendelettel beiktatott módosításai nem alkalmazhatók. A 40/2012.(III.14.) Kormányrendelet 3. §-ával kiegészített 237/2009.(X.20.) Kormányrendelet 7. § (1a) bekezdése szerint a rendeletnek a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000.(XII.19.) Kormányrendelet módosításáról szóló 237/2009.(X.20.) Kormányrendelet módosításáról szóló 40/2012.(III.24.) Kormányrendelettel megállapított rendelkezéseit az annak hatálybalépésekor már folyamatban lévő felszámolási eljárásokban akkor kell alkalmazni, ha még nem került sor a pályázati, illetve az árverési hirdetmény közzétételére. A felperes felszámolása a rendelet hatálybalépésekor - 2012. április hó 13. napján - folyamatban volt, a pályázati kiírás ezt követően, 2013. június hó 27. napján történt, ezért a módosított kormányrendelet előírásait alkalmazni kell.

A továbbiakban abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes által megkötött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött, és kifizetett ügyvédi munkadíj a Ptk. 214. § (3) bekezdése szerinti, olyan költségnek minősül-e, amelyet az alperes az ajánlat visszavonása folytán köteles megtéríteni. A Ptk. 214. § (3) bekezdése alapján azokat a költségeket kell megtéríteni, amely költségek az ajánlat megtétele és visszavonása közti időben azért merülnek fel, mert az ajánlatot kapó fél a megkötendő szerződés előkészítése érdekében intézkedéseket tesz. Az ajánlatot kapó fél csak az e körben felmerült, ezekkel az intézkedésekkel összefüggésben álló költségei megtérítésére tarthat igényt.

Az alperes a pályázat benyújtásával arra vállalt kötelezettséget, hogy a felperes által elfogadott és jóváhagyott ügyvéd díját elfogadja, és megfizeti. A pályázati felhívás nem tartalmazott olyan kitételt, hogy a felperes maga köt megbízási szerződést az elfogadott ügyvéddel, és nem tartalmazott olyan kitételt sem, hogy az alperes teljes megbízási díj megfizetésére lenne köteles (a felperes vagy az ügyvéd felé) arra az esetre is, ha az ügyvéd a megbízási szerződés szerinti kötelezettségét csak részben teljesíti. Az alperes az ajánlata megtételekor erre vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot nem tett, a felperes ezért kizárólag a tényleges munkavégzésnek megfelelő díj megtérítését igényelheti, mert csak ez minősül a szerződés előkészítése érdekében végzett tevékenységgel összefüggő költségnek. Minden további, a felperes által kifizetett ügyvédi díj - amely felmerülésének oka, hogy a felperes alperesi felhatalmazás nélkül kötött megbízási szerződést, és vállalt díjfizetést el nem végzett munkára is - elviekben is csak kártérítésként volna áthárítható, annak feltételei azonban a fentebb kifejtettek szerint nem állnak fenn.

A megbízási szerződés alapján az eljáró ügyvéd a megbízó felperes és az alperes között egyeztetéseket vezetett le, és az adásvételi szerződés tervezetét készítette el (megbízási szerződés 4/a. és 4/b. pontok). Nem került sor az adásvételi szerződés ellenjegyzésére, az ingatlannyilvántartási eljárásban történő teljes körű képviseletre (4/c) és d) pontok). A felperes azt a költséget érvényesítheti, ami az ellátott feladat

díjaként kerül kifizetésre, ennek összegét a másodfokú bíróság - a Pp. 206. § (3) bekezdése szerint mérlegelve az adásvételi szerződés előkészítésével kapcsolatos munkaterhet, és az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos tevékenységet (tulajdonjog bejegyzési kérelem, terhek törlése) - a felperes által kifizetett megbízási díj 50 %-ában, 12.888.800,- forintban állapította meg.

Felperes késedelmi kamatigénye kezdő időpontjaként 2013. október hó 24. napját jelölte meg. A felperes részéről azonban a megbízási díj megfizetése 2014. december hó 3. napján került sor (.... szám), ezért késedelmi kamatra is ettől az időponttól tarthat igényt a Ptk. 301.§ (1) bekezdése alapján, melynek mértékére a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése irányadó.

Fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 12.888.800,- forintot, és ennek 2014. december hó 3. napjától számított késedelmi kamatát, a keresetet ezt meghaladóan tekintette elutasítottnak.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel utal a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes által a fellebbezésben hivatkozott előzetes tárgyalásoknak a per eldöntése szempontjából nincs relevanciája, az előzetes tárgyalások ténye, tartalma az ügy jogi elbírálását nem befolyásolja. Nincs jelentősége annak sem, hogy az alperes ügyvezetőjének a képviseleti joga 2015. április hó 30. napján megszűnt. A 2015. július hó 11. napján megtartott tárgyaláson jognyilatkozatot - figyelemmel arra is, hogy a perben a Pp. 386/B. § alapján a jogi képviselet kötelező - az alperes jogi képviselője tett, a jogi képviselő képviseleti joga tekintetében pedig kétség nem merült fel. Tekintettel arra, hogy a pályázati biztosítékot meghaladó vételár rendelkezésre állása a fentiekben már kifejtettek szerint az ügy érdemi elbírálására nem hat ki, a másodfokú bíróság mellőzte a felperes által az e tényre vonatkozóan indítványozott tanúbizonyítást.

A másodfokú bíróság a megváltoztatott ítéleti rendelkezésekre, a pervesztesség-pernyertesség arányára figyelemmel döntött a Pp. 81. §-a alapján a perköltség viseléséről. A felperes a 677.277.600,- forint pertárgyérték alapján 0,02 % mértékben lett pernyertes, ezért a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), és (6) bekezdése szerint - az elsőfokú bíróság által helyesen mérlegelt és megállapított ügyvédi munkadíjból kiindulva - 5.600.000,- forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles. Felek a Pp. 81. § és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a szerint pervesztesség-pernyertesség arányában viselik a feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket. A felperes fellebbezése is 0,02 % mértékben volt alapos, ezért a másodfokú bíróság a felperest kötelezte az alperes javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíj megfizetésére, míg a feljegyzett illetéket a felek a Pp. 81. § és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a szerint a pervesztesség-pernyertesség arányában viselik.

P é c s, 2015. november 25.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó  
bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró