

A Fővárosi Ítéltábla a Madarassy Ügyvédi Iroda által képviselt felpereseknek a dr. Sárecz Judit Ügyvédi Iroda által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) alperes ellen, kártérítés és pályázati biztosíték megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 23. napján kelt 27.G.40.667/2011/177. számú ítéletével szemben a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.000.000 (kettőmillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 10.000.000 forint pályázati biztosíték visszafizetésére és 1 milliárd 900 ezer forint kártérítés, továbbá ezen összegek után 2010. február 12. napjától a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Tényként adta elő, hogy az állami vagyon értékesítésére kiírt pályázat nyertese lett, az alperes ennek ellenére nem kötött vele adásvételi szerződést. Elsődleges álláspontja szerint az adásvételi szerződés határidőben történő megkötése az alperesnek felróható okból hiúsult meg. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az alperes érdekkörében felmerült ok miatt maradt el a szerződéskötés, harmadlagosan pedig arra, hogy nem kizárólag az ő érdekkörében felmerült okból maradt el a szerződéskötés. Megjelölte azokat a lényeges kérdéseket és problémákat a) - k) pontokban felsorolva, amelyekre az alperes nem válaszolt. A kártérítési keresete vonatkozásában 1 milliárd 900 ezer forintot elmaradt vagyoni előnyként érvényesített. Előadta, hogy 10 évre tervezte az ingatlanegyüttes fejlesztését, melynek eredményeképpen annak értéke meghaladta volna az 50 milliárd forintot. Az okozati összefüggést abban látta, hogy a szerződés megkötése esetén lehetősége nyílt volna a beruházások elvégzésére a kalkulált vagyoni előny realizálására.

Az alperes a kereset elutasítását kérte vitatva annak jogalapját és a kártérítési kereset összecszerúságát. Egyebek mellett vitatta a felperes perbeli legitimációját a pályázati biztosíték visszafizetésére irányuló kereset tekintetében figyelemmel arra, hogy a befizetést nem ő teljesítette. Hivatkozott az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 41. §-ának (3) bekezdésében foglaltakra.

A Fővárosi Törvényszék 2015. november 23. napján kelt 27.G.40.667/2011/177. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 22.985.400 forint perköltséget.

Tényként rögzítette, hogy az alperes a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 665/2009. (VIII.12.) számú határozata alapján 2009. augusztus 17. napján pályázatot írt ki a Magyar Állam tulajdonában és az alperes vagyongazdálkodásában lévő ingatlanegyüttes értékesítésére, ami a taszári volt katonai repülőtér ingatlanait foglalja magába. A pályázatok benyújtási határideje 2009. szeptember 21. napja volt. 2008. október 1. napján már sor került egy nyilvános pályázati felhívás közzétételére, amelynek során az ingatlanok 'A', illetve 'B' részre kerültek felosztásra. A 'B' jelű rész tekintetében a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács az eljárást eredményesnek nyilvánította és a ... Busz Kft.-vel adásvételi szerződés megkötésére került sor. Az 'A' rész tekintetében az eljárást eredménytelennek nyilvánította. Ezt követően a 2009. március 24-ei nyilvános pályázati felhívás immár kizárólag az 'A' jelű részre került meghirdetésre, amely pályázatot a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács ismételen eredménytelennek nyilvánította. A felperes mindkét korábbi pályázaton részt vett és ajánlatot tett.

A 2009. augusztus 17-én közzétett pályázat dokumentációja a korábbiakkal egyezően pályázati kiírásból, pályázati felhívásból, annak mellékleteiből, az adásvételi szerződés tervezetéből és az ingatlanokkal kapcsolatos Részletes Tájékoztatóból állt. A pályázati eljárás két fordulós volt, a második forduló a tényleges ajánlat tételi szakasz, ahol az ajánlatokkal kapcsolatos tárgyalás lefolytatására is sor került.

A felperes a 100 millió forint pályázati biztosítékot megfizette. A kiírás szerint az ajánlattevő az ajánlatához az ajánlattételi határidő lejártától számított 120 napig kötve van, melyet köteles a kiíró írásos megkeresésére legfeljebb 30 nappal meghosszabbítani. Amennyiben az ajánlati kötöttség ideje alatt a pályázattól visszalépve ajánlatát visszavonja, pályázati biztosítékát elveszíti. Ugyanígy elveszíti azt, ha az adásvételi szerződés megkötése a nyertes ajánlattevőnek felróható vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg.

A peres felek között 2009. október 29. napján került sor a tárgyalás megtartására, ahol a felperes a megajánlott vételárat 750 millió forintról 1 milliárd forintra emelte. A jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a pályázati biztosíték felül fennmaradó vételár hátralékra tekintettel a pályázati kiírás 2.3. pontjának II. bekezdésében szereplő biztosítékot kötelező nyújtani. A kiíró tájékoztatta az ajánlattevőt, hogy a szerződéskötés időpontja 2010. január közepére valószínűsíthető, erre tekintettel kell a biztosíték beszerzését tervezni. A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 823/2009. (XI.18.) határozatával a pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, a pályázat nyerteseként a felperest hirdette ki, amiről az alperes a 2009. november 18. napján kelt levelével értesítette a felperest.

Az alperes 2010. január 5. napján kelt, és a felperes által ugyanezen a napon átvett levelében rögzítette, hogy az adásvételi szerződés tervezetét a felperes nyilatkozatára figyelemmel megfelelően pontosította és azt csatoltan megküldi. Kérte a felperest, hogy a vállalása szerint megváltoztatott tulajdonosi szerkezetről szíveskedjen tájékoztatást adni és azt hitelt érdemlően igazolni. Felhívta a figyelmét arra, hogy a kiíró a szerződést a pályázat nyertesével a pályázat elbírálásától számított 60 napon belül köti meg. Amennyiben a szerződés megkötése a nyertes ajánlattevőnek felróható vagy érdekkörében felmerülő más okból hiúsul meg, a pályázati biztosítékot elveszíti. Kérte egyúttal az ajánlati kötöttség legalább 30 nappal történő meghosszabbítását.

A felperes a 2010. január 6. napján kelt és az alperes által január 8. napján átvett nyilatkozatával az ajánlati kötöttséget 90 nappal meghosszabbította. 2010. január 12. napján kelt és az alperes által január 14. napján átvett levelével azzal a kérelemmel fordult az alpereshez, hogy írásban igazolja vissza, hogy a 900 millió forintot, a megfizetését követően letétként kezelik mindaddig, amíg a

végleges adásvételi szerződés aláírása meg nem történik. Az alperes még az átvétel napján nyilatkozott, hogy a 900 millió forint letétkénti kezelése számára elfogadható. Rögzítette, hogy az összeg csak a szerződés megkötése esetén illeti meg. Amennyiben a szerződés nem jön létre, azt haladéktalanul visszautalja. A levél az előzmények körében rögzítette a szerződéskötési határidővel, illetve a pályázati biztosíték elvesztésével kapcsolatos korábbi tájékoztatást. A felperes a levelet 2010. január 14-én vette át. A fizetési garanciát a szerződéskötési határidő leteltéig nem nyújtotta. Az alperes 2010. február 12. napján kelt levelével arról tájékoztatta a felperest, hogy a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács a 138/2010. (II.10.) számú határozatával döntött az adásvételi szerződés megkötésének sikertelenségéről. A szerződés megkötése a pályázati feltételek nem teljesítése okán a pályázó érdekkörében felmerült okból hiúsult meg. A levél rögzítette, hogy a jogszabály értelmében 60 napon belül kell a szerződést megkötni, a határidő meghosszabbítására nincs lehetőség.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság hivatkozott a régi Ptk. 2. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (1) és (4) bekezdésében, az 5. § (1) bekezdésében és a 205. § (3) bekezdésében foglaltakra. Kifejtette, hogy a szerződéskötés során tanúsítandó együttműködési kötelezettség megszegése miatt nem követelhető a felperes által megjelölt elmaradt vagyoni előny. Alaptalan a felperesnek az az igénye, ami arra irányult, hogy az alperes olyan helyzetbe hozza őt, mintha a felek a szerződést érvényesen megkötötték volna (pozitív interesse). Erre csak akkor lenne köteles az alperes, ha szerződéskötési kötelezettsége lenne. A szerződéskötéssel kapcsolatos gondatlanság (culpa in contrahendo) csak azt a kötelezettséget keletkezteti, hogy a régi Ptk. 205. § (3) bekezdését megsértő fél olyan helyzetbe hozza a másik felet, mintha a szerződés megkötésére, illetve annak előkészítésére egyáltalán nem került sor, azaz aki szerződéskötési tárgyalásokba bocsátkozott és alapos okkal bízhatott abban, hogy a szerződés létrejön, csupán azoknak a veszteségeknek a pótlására tarthat igényt, amelyek amiatt érték, hogy tárgyalásokba kezdett és a szerződés kötésére, valamint teljesítésére irányuló előkészületeket tett (negatív interesse).

A perben releváns időszakban a jogszabályok még nem írták elő a pályázat kiírójának szerződéskötési kötelezettségét, a felperes pályázatának a nyertessé nyilvánításából eredően. Ezt csak az új Ptk. 6:74. § (1) bekezdése teremtette meg, amely azonban jelen perben nem alkalmazható. Idézte az elsőfokú bíróság a Kúria Pfv.VI.20.927/2012/7. számú eseti döntésében foglaltakat, mely szerint a pályázat elfogadása a szerződést nem hozza létre. Annak megkötésére valamennyi lényeges kérdésben való megállapodás után, a Ptk. általános szabályai alapján kerül sor. Ha a felek nem tudnak megállapodni valamilyen lényeges, illetve bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésben, akkor hiába lett nyertese a pályázatnak, a szerződés mégsem hozható létre. A pályázat kiírása csak felhívást jelentett az ajánlattételre, a pályázat pedig csak egy ajánlatot jelentett. A pályázó nyertessé nyilvánításával egy szerződéskötési alap jött létre. Szerződéskötési kötelezettség nem keletkezik a pályázat kiírójának oldalán, a jogszabály garanciális jellege csak abban áll, hogy a győztes pályázón kívül mással - általában - nem lehet a szerződést megkötni a Korm. rendelet 41. § (2) és (4) bekezdésében foglaltak alapján.

A kiíró szerződéskötési kötelezettsége nem csak jogszabályból, de a pályázati kiírásból, a pályázati felhívásból és a pályázati dokumentáció egyetlen más eleméből sem következik. A szerződéskötési kötelezettség hiánya azt eredményezi, hogy még ha az alperesnek felróható okból maradt is el a szerződés megkötése, akkor sem kötelezhető arra, hogy a felperest olyan helyzetbe hozza, mintha a szerződést a felek megkötötték és teljesítették volna. Mindezek alapján a kártérítési kereset alaptalan függetlenül attól, hogy miért maradt el a szerződéskötés.

Az elsőfokú bíróság a pályázati biztosíték visszafizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében a felperes perbeli legitimációját megállapította figyelemmel arra, hogy igazolható volt a 2015.

március 12-i nyilatkozat tartalma alapján, hogy a pályázati biztosíték alperestől való követelésére a felperes jogosult.

Ha a felek az elbírálásról szóló értesítést követő 60 napon túl kötik meg a szerződést, azzal megsértik a Korm. rendelet 41. § (3) bekezdését, a rendelet előírásainak megsértése pedig az 1. § (5) bekezdése alapján a szerződés semmisségét eredményezi. Ez magából a jogszabályból következik, így nincs jelentősége annak, hogy az alperes milyen szerződéskötési gyakorlatot folytat, más szerződéseket mennyi idő alatt kötött meg, illetve milyen belső állásfoglalásai, előterjesztései vannak a jogszabályi rendelkezésekről.

A pályázati biztosíték visszakövetelése kapcsán azt kellett vizsgálnia, hogy milyen okból nem került sor 60 napon belül a szerződéskötésre. A pályázati kiírás 2.3. pontjából következően figyelemmel arra, hogy a pályázat elbírálásáról szóló értesítés 2009. november 18-án kelt, 2010. január 18. napjáig meg kellett kötni a szerződést. A felperesnek eddig kellett volna bankgaranciát nyújtani vagy az összeget ügyvédi letétbe helyezni, erre azonban nem került sor.

A peres felek között korábban egyeztetések folytak arról, hogy a felperes a fizetési garanciát a pályázati kiírásban szereplő módoktól eltérően akként nyújtaná, hogy a vételár fennmaradó részét az alperesnél helyezné letétbe. Az alperes a rendelkezésre álló adatok alapján valóban nem adott választ a letéti szerződés tervezetre, a felperes azonban ezt követően azt a nyilatkozatot tette, hogy 900 millió forintot átutal az alperes számlájára. Megjelölte a számla számát és azt is, hogy az bevételi számla, az alperes pedig ezt elfogadta. A felperes az ezt követő levelében csak olyan nyilatkozatot kért az alperestől, hogy az átutalt összeget letétként kezeli, nem jelezte, hogy bármilyen további kérdés tisztázásra szorul, bármilyen további okiratot alá kellene írnia a feleknek. Az alperes még aznap megtette a kért nyilatkozatot, amit a felperes még ugyanezen a napon át is vett. A felek megállapodtak tehát abban, hogy melyik számlára és milyen összeg kerül átutalásra és abban is, hogy mely esetben fizeti vissza azt az alperes, illetve mely esetben használja fel a vételár követelése kielégítésére. A kamat kérdésében történő megállapodás nem lényeges feltétele a letéti szerződésnek, egyébként sincs arra adat, hogy a felek között ez a kérdés felmerült volna, csak a perben hivatkozott rá a felperes.

Az alperes által megjelölt számlaszám tekintetében a felperes maga vállalta, hogy erre fizet, és felperes nyilatkozatából megállapíthatóan tudta, hogy a számla bevételi számla. Amennyiben a felperes feltétlenül szükségesnek tartotta volna a kamat kérdésének rendezését, vagy másik számlaszám megjelölését, akkor a 2010. január 12-ei levelében erre kitért volna. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy ha nem kerül sor letéti szerződés megkötésére, csak a vételár előleg kerül átutalásra, az alperesnek akkor is vissza kell fizetni az összeget, ha a felek utóbb nem kötik meg az adásvételi szerződést. Amennyiben igazolható lenne, hogy a felek nem kötötték meg a letéti szerződést, abból az következne, hogy a felperesnek a kógens jogszabályi rendelkezésből adódó 60 napos határidőn belül a pályázati kiírásban szereplő más módon kellett volna biztosítékot nyújtania, bankgarancia vagy ügyvédi letét útján. A felperes 2010. február 1-jei alpereshez írt leveléből megállapítható, hogy a felperes a fizetési kötelezettségét 2010. március 1. napjáig tudta volna teljesíteni, azaz a 2010. január 18-ai szerződéskötési határidőt követően.

Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 205. §-ának (1) és (2) bekezdése, továbbá az ingatlanátruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés alapján vizsgálta, hogy a felperes keresetében a-k) pontokban megjelölt problémák olyan lényeges kérdések-e, amelyekben való megállapodás a szerződés megkötésének feltétele volt. Rögzítette, hogy a pályázati kiírás részletes tájékoztatójában rendelkezésre bocsátott adásvételi szerződéstervezetről a felperes úgy nyilatkozott, hogy azt elfogadja, nyertesség esetén a szerződést ekként megköti. Kötve volt az ajánlathoz, a szerződést köteles volt megkötni a tervezet szerinti tartalommal. Így az ajánlat megtétele után már nem tehetett olyan nyilatkozatot, hogy csak bizonyos feltételekkel vagy meghatározott további tájékoztatások esetén hajlandó megkötni a szerződést. Az ajánlatát tartalmazó nyilatkozatot nem támadta meg semmilyen címen, így az érvényesnek tekintendő. Nem kizárt annak lehetősége, hogy

a felek egyező akarattal eltérjenek az ajánlat tartalmától, de az ajánlattevő egyoldalú nyilatkozatával az ajánlati kötöttség nem bontható fel, nem támaszthat további feltételeket, és nem minősíthet lényegesnek további körülményeket. Ez ugyanis az ajánlati kötöttség alóli kibújást jelentené. Nem elegendő, hogy a felperes az ajánlat megtétele után bizonyos kérdésekről történő tárgyalás szükségességét jelzi és a kérdéseket lényeges feltételnek tekinti, az is szükséges, hogy ebben az alperessel megállapodjon. A felperes nem bizonyította, hogy ő maga jelezte az alperes felé, hogy ezeket a kérdéseket a szerződés megkötése szempontjából lényegesnek tekinti. A tanúvallomásokból kétségtelenül megállapítható, hogy a felperes által hivatkozott problémák a peres felek tárgyalásain felmerültek, továbbá az is, hogy a felperes képviselői jártak a helyszínen. Ugyanakkor az a körülmény, hogy a szerződéskötés és a projekt megvalósításának előkészítése során a felek felvetnek bizonyos kérdéseket, nem jelenti azt, hogy a felek lényeges kérdésnek tekintenék ezeket. A felperes semmilyen olyan okiratot nem csatolt, amely az általa felvetett problémákkal kapcsolatos írásbeli nyilatkozatot tartalmazna. A felek között a fizetési garancia tekintetében részletes levelezés folyt és a levelekben az alperes többször felhívta a felperes figyelmét a szerződéskötési határidőre, a felperes azonban a válaszaiban egyszer sem jelezte, hogy a szerződés megkötésének a fizetési garancia nyújtásán kívül bármilyen akadályja lenne. A 2009. október 29-ei tárgyaláson sem merültek fel azok a kérdések a molibdén szennyeződés kármentesítése kivételével, amelyek felperesnek problémát jelentettek. Dr. N. B. tanúvallomása (56. számú jegyzőkönyv) szerint volt a felperesnek egy levele, melyben a kérdéseit felsorolta, ez a levél azonban nem került csatolásra, a vallomásból a konkrét tartalma sem derül ki, arra pedig végképp nem lehet következtetni, hogy a levél a felvetett kérdéseket a szerződés megkötése szempontjából lényegesnek minősítette volna. A felperes maga is technikai kérdésnek, technikai részletnek nevezte a problémáit. Az a körülmény, hogy az alperes választ ígért bizonyos felvetésekre, nem igazolja, hogy ezeket a szerződés megkötése szempontjából lényeges kérdésnek tartotta volna.

Az elsőfokú bíróság mindazonáltal vizsgálta a felperes által felvetett problémákat, és igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. A szakértői vélemény és annak kiegészített része alapján a felvetett kérdéseket egyenként is vizsgálva megállapította, hogy az alperes a szükséges tájékoztatást megadta a felperesnek. Utalt arra, hogy a pályázati kiírás szerint az ingatlanokkal kapcsolatban közölt és ismertetett adatok, információk a kiíró ismeretein alapuló előzetes adatszolgáltatásként kezelendők. Az alperes felhívta az ajánlattevőket, hogy saját költségükre más módon is informálódjanak mielőtt befektetési szándékukat és ajánlatukat megfogalmazzák. A felperes saját kockázatára járt el, illetve nem volt megállapítható olyan körülmény, amely ténylegesen megakadályozta volna a projekt megvalósítását. A szerződés megghiúsulása a felperesnek felróható okból következett be, ezért a pályázati biztosítékot elveszítette, annak visszafizetésére az alperes nem kötelezhető.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte.

A kártérítés elutasítása tekintetében hivatkozott arra, hogy szerződéskötési kötelezettség híján a pályázat eredményeképp előszerződés létrejötte állapítható meg tekintettel arra, hogy a szerződés lényeges feltételei a felek által egyező akarattal rögzítésre kerültek, és a szerződéskötési akarat mindkét fél részéről fennállt. Az előszerződés alapján a felek kötelesek lettek volna a korábbi akadályok elhárulását követően haladéktalanul végleges adásvételi szerződést kötni, ez az alperes hibájából maradt el. A szerződéses kötelezettség megsértésére tekintettel a kártérítés jogcíme megalapozott.

A 60 napos szerződéskötési időszak értelmezése körében Cs. Zs. tanúvallomásával egyezően úgy nyilatkozott, hogy a jogszabály megfogalmazása nem eredményez semmisséget a határidőn túl megkötött szerződések tekintetében. Önmagában az a megfogalmazás, hogy 60 napon belül kell megkötni a szerződést, illetve a jogszabály egyéb kontextusa sem támasztja alá egyértelműen ezt az

álláspontot. Az alperes szerződéskötési gyakorlata folytán az elsőfokú bíróság döntése nyomán szerződések százai válnának semmissé.

Az átadott 100 millió forint jogi természetére a foglalo analógiája alkalmazandó, amely alapján ha a szerződő felek bármelyike okolható a szerződés megkötésének, vagy a szerződés teljesítésének az elmaradásában, akkor az eredeti állapot állítandó helyre akár a felróhatóság arányától függetlenül. Az alperes legalább részben felelős a szerződéskötés elmaradásában, hiszen maga sem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, együttműködési kötelezettségét többszörösen nem teljesítette, a szerződés létrehozatala során nem az elvárható módon működött közre. A letét kapcsán a letéti szerződéstervezet átküldésével hangsúlyozásra került, hogy az abban foglalt feltételek lényegesnek minősülnek.

Önmagában az a tény, hogy az alperes január 14-én, vagyis két munkanappal a szerződéskötési határidő lejárata előtt a letét kapcsán nyilatkozott, nem jelenti azt, hogy ezen időszak alatt a szerződés megköthető lett volna. Január 18-ig egy hétvége is közbeesett és önmagában egy deviza transzfer, átváltás, illetve a kapcsolódó adminisztráció már a pénz megérkezését sem tette volna lehetővé, nemhogy a szerződés megkötését. Ennek megfelelően lehetetlen lett volna elvárni, hogy a letétbe utalás és a szerződés megkötése január 18-ig megtörténhessen. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta kellő alaposággal, hogy a letét kérdésében történő egyeztetések mennyiben tették volna lehetővé a szerződés határidőben történő létrehozását. A felek között nem vitatott, hogy kizárólag letéttel lehetett teljesíteni, erre volt kifejezett megállapodás, így alperes joggal utasította volna vissza a más formában történő teljesítést. Ennek az ábeszélésére azért sem került sor a felek között, mivel mindkét tárgyaló fél abban a kinyilvánított meggyőződésben volt, hogy nem lesz akadálya a szerződéses tárgyalások meghosszabbításának. Az alperes kifejezetten kérte az ajánlati kötöttség meghosszabbítását.

Nem valós, hogy fedezet hiányában maradt el a letét biztosítása, ennek kizárólagos oka a letét körülményeinek tisztázatlansága, illetve a határidő véglegességének relativizáltsága volt. Bizonyításra került, hogy a felek által megjelölt bevételi számlaszámra teljesíteni nem lehetett. A felperes vezérigazgatója maga nyilatkozott úgy, hogy ez akadálya lett volna a letéti megállapodás szerinti kezelésnek.

A tanúvallomások igazolják és egyértelművé teszik, hogy a feltett kérdések körében egyeztetések történtek, a kérdések mint lényeges szerződéses feltételek megválaszolásának hiányában nem tudta megkötni a szerződést. A nyitott szerződéses kérdések nem csupán elméleti problémának a felvetését jelentették. A felperes a fellebbezésében részletesen is kitért a használatbavételi engedélyek, a repülőtéri átminősítés és az erdőszűrés problémájára.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra elsődlegesen a felperes hatályon kívül helyezésre irányuló indítványát vizsgálta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést - ilyet a felperes nem is jelölt meg -, a későbbiekben kifejtettek szerint pedig további bizonyítás sem szükséges a perben. Az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának tehát nem volt akadálya.

Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, az ítélet tábla érdemi döntésével és túlnyomó részben annak indokolásával is egyetért. Az indokolást a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki, illetve pontosítja az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság a kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában helyesen fejtette ki, hogy az alperes nem kötelezhető arra, hogy olyan helyzetbe hozza a felperest, mintha megkötötték és teljesítették volna a szerződést, az elmaradt vagyoni igény érvényesítésére irányuló kereset ezért nem megalapozott. E körben az ítélet tábla a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. Az abban foglaltakat azzal egészíti ki, hogy a későbbiekben kifejtettek szerint az alperes jogellenes magatartásának hiánya miatt sem lehet megalapozott a kártérítés jogcímén előterjesztett kereset.

A felperes a fellebbezésében azzal is érvelt, hogy a felek között előszerződés jött létre, ez azonban szintén nem volt megállapítható. A régi Ptk. 208. §-ának (1) bekezdése alapján az előszerződés megkötésénél a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy későbbi időpontban egymással szerződést fognak kötni. Ahogy az elsőfokú bíróság is kifejtette, a pályázat kiírása ajánlattételre történő felhívásnak minősül és a felperes a pályázat benyújtásával az ajánlatát megtette. A pályázat elfogadása a szerződést még nem hozza létre, annak megkötésére valamennyi lényeges kérdésben való megállapodás után a régi Ptk. általános szabályai alapján kerül sor. Amennyiben a pályázati kiírás, és ennek megfelelően a pályázat nem tartalmazza a szerződéskötéshez szükséges valamennyi feltételt, vagy a szerződés megkötésének a nyertessé nyilvánítást követően teljesítendő feltétele van, vagy a szerződés feltételeit illetően a felek tárgyalásba bocsátkoznak, akkor sem a szerződés, sem az előszerződés létrejötte nem állapítható meg. Az adott esetben a felperes maga is arra hivatkozott, hogy a nyertessé nyilvánítást követően a szerződés lényeges feltételeiről tárgyaltak egymással az alperessel, vagyis a keresetének előadott ténybeli alapja önmagában kizárja az előszerződés létrejöttét. Ezt meghaladóan, a szerződés megkötését az alperes biztosíték adásához kötötte, vagyis a felperes nyertessé nyilvánításával még nem vállalt kötelezettséget a szerződés későbbi megkötésére. Mindezekre tekintettel a felek között előszerződés sem jött létre, a felperes erre való hivatkozása megalapozatlan.

A pályázati biztosíték visszafizetésére irányuló kereset körében az elsőfokú bíróság szintén helyesen állapította meg, hogy a felperes perbeli legitimációja fennáll, és azt kell vizsgálni, hogy a szerződés megkötése a felperesnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerülő okból hiúsult-e meg. Az ítélet tábla nem értett egyet azonban azzal az álláspontjával, hogy a Korm. rendelet 41. §-ának (3) bekezdésében írt 60 napos határidőre vonatkozó szabály megsértése önmagában a szerződés semmisségét eredményezte volna figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 1. §-ának (5) bekezdése szerint a rendelet előírásának megsértésével megkötött szerződés semmis.

A semmisség kérdésének megítélésénél abból kell kiindulni, hogy a jogszabályok szövegét az Alaptörvény 28. cikkének értelmében elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban kell a bíróságoknak értelmezni. Az értelmezéskor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak. A Korm. rendelet célja elnevezéséből is adódóan az állami vagyonnal való gazdálkodás szabályainak a meghatározása. Ebben a körben rendezi egyebek mellett az állami vagyon hasznosításának, nyilvántartásának, értékesítésének a szabályait. Az 1. §-ának (6) bekezdése alapján az állami vagyon hasznosítására, értékesítésére irányuló eljárásokban a kiíró valamennyi résztvevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és az alkalmazott versenyfeltételek tekintetében. A 24. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az állami vagyont meghatározott - törvényben vagy törvényi felhatalmazása alapján kiadott Korm. rendeletben meghatározott kivétellel - versenyeztetés

útján lehet értékesíteni. A Korm. rendelet ezt követően rögzíti az értékesítési eljárás formáit (pályázat, árverés) és ezen formák részletszabályait.

Az ítéltábla álláspontja szerint a Korm. rendelet deklarált céljából, felépítéséből következően a jogalkotó szándéka az volt, hogy az értékesítés során biztosítsa a pályázók számára az egyenlő feltételeket, a tisztességes eljárást. A pályázat útján való értékesítés során a szerződéskötésre vonatkozó legfeljebb 60 napos határidő az adott értékesítési eljárás olyan részletszabálya, amelyet lényegében a pályázati eljárás lezárását, az eredmény megállapítását követően kell alkalmazni. Ebből következően az értékesítés módját, az eljárás tisztességes lefolytatását, az egyenlő feltételek biztosítását közvetlenül nem érinti. Mindezekre tekintettel ezen eljárási részletszabály megsértése önmagában a szerződés semmisségét nem eredményezi. A jogalkotónak ugyanis nem lehetett az a célja, hogy ha a pályázatra, a szerződő fél kiválasztására vonatkozó előírásokat megtartották, akkor a felek egyébként egyező akaratával megkötött szerződést érvénytelenné tegye egy esetlegesen elhúzódó szerződéskötési eljárás miatt, vagy a szerződés megkötéséhez szükséges feltételek későbbi teljesülése miatt. Nem lehet érdeke, hogy ilyen esetben egyedül a határidő túllépése folytán az adott vagyont értékesítése megghiúsuljon. Utal az ítéltábla arra, hogy nem vitásan az alperes gyakorlatában sor került határidőn túli szerződéskötésre, és ezen megállapodások érvényességét később a határidő túllépése miatt a felek nem vitatták.

Az adott esetben a 60 napos határidőnek azonban annyiban jelentősége volt, hogy a felperes az ajánlat megtételével vállalta, hogy a szerződés megkötéséig a vételár hátralékra biztosítékot nyújt. A pályázati kiírás tartalmazta, hogy az adásvételi szerződést az alperes a Korm. rendelet 41. §-ának (3) bekezdése szerint a pályázat elbírálásától számított 60 napon belül köti meg, a részletes tájékoztatóban biztosított adásvételi szerződéstervezet alapján (pályázati kiírás 20. oldal). A felperes vállalta az általa aláírt adásvételi szerződéstervezet szerint, hogy a pályázati biztosítékon felül fennmaradó vételár hátralék megfizetésének biztosítékaként, a szerződés létrehozásának elengedhetetlen feltételeként a szerződés aláírását megelőzően feltétel nélkül és visszavonhatatlan érvényes és hatályos bankgaranciát biztosít. A pályázati kiírás és a szerződéstervezet alapján tehát egyértelmű volt mind a szerződéskötés határideje, mind pedig a felperes azon kötelezettsége, hogy a szerződés megkötése előtt biztosítékot kell nyújtania. A felperes ezzel a kötelezettségével nyilvánvalóan tisztában volt különös tekintettel arra, hogy az alperes a 2010. január 5-ei és január 14-ei levelében kifejezetten felhívta erre a figyelmét. A felperes ajánlati kötöttséget meghosszabbító nyilatkozata a szerződéskötés és a biztosítékadás határidejét nem érintette.

A fentiek együttes értelmezéséből az következik, hogy a felperes mint nyertes pályázó által a biztosíték adására vállalt kötelezettség a szerződés létrehozásának feltétele volt. A biztosíték a szerződéstervezet 17. pontja értelmében bankgarancia vagy összegű fizetés esetén ügyvédi letét lehetett. Az alperes az elsőfokú bíróság helyes indokolása szerint a későbbiekben hozzájárult a letét útján való teljesítéshez. Mindezek alapján az, hogy a felperes a pályázat nyertese lett, nem jelentette egyben azt is, hogy a szerződés megköthető, ehhez arra lett volna szükség, hogy a felperes teljesítse az ajánlatban foglaltak szerint a biztosítékadás feltételét, amire 60 nap állt rendelkezésére. Az ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság azon érvelésével is, hogy a felek a letét vonatkozásában megállapodtak. Nem volt akadálya annak, hogy a felperes letét útján, vagy egyéb, az eredeti ajánlatban foglaltaknak megfelelő módon biztosítékot adjon. Az átutalás még a 2010. január 14-ei levelet követően is teljesíthető lett volna a 60 napos határidő lejártáig. Az ítéltábla a fentiekkel kapcsolatban szintén utal a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

A felperes a biztosítékadási kötelezettségének határidőn belül - nem vitásan - nem tett eleget, és a szerződés megkötése ezáltal hiúsult meg. Nem értékelhető az alperes terhére, hogy a jogszabályban előírtaknak megfelelően járt el, és a Korm. rendeletben meghatározott szerződéskötési határidő lejártá után nem látott lehetőséget a megállapodás megkötésére.

A felperes nem bizonyította, hogy a biztosítékadási kötelezettségét, annak határidejét az alperessel folytatott egyeztetések érintették, és a bizonyítatlanságot az ő terhére kellett értékelni. Itt utal az ítélet arra, hogy a bíróságot a Pp. 386/J. §-a értelmében a jelen perben nem terhelte tájékoztatási kötelezettség a bizonyítandó tények körét és a bizonyítási terhet illetően. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra is, hogy a felperes az ajánlattétellel azt vállalta, hogy a szerződést a részletes tájékoztatóban rendelkezésre bocsátott tervezet szerint köti meg és ezt követően nem támaszthatott további feltételeket a szerződéskötés elé. A felek egyező akarattal térhettek volna csak el az ajánlat tartalmától, a felperes azonban nem bizonyította, hogy lényeges kérdéseket illetően az ajánlattól eltérően megállapodott az alperessel, és ezért a biztosítékot nem volt köteles 60 napon belül teljesíteni. Nem vitás, hogy a felek folytattak tárgyalásokat a pályázat elbírálását követően, de az elsőfokú bíróság azt is helyesen fejtette ki, hogy nem állapítható meg, hogy ezek a tárgyalások a felek, illetve a felperes által lényegesnek minősített kérdésekről folytak.

A fentiek miatt nincs jelentősége annak, hogy a kereset tárgyává tett kérdések vonatkozásában adott alperesi tájékoztatás teljes körű volt-e, az ítélet ezért érdemben nem vizsgálta az elsőfokú ítélet és a fellebbezés ezzel kapcsolatos érvelését. A rendelkezésre álló adatok alapján csak az volt megállapítható, hogy a szerződéskötés kizárólag a biztosítékadás elmulasztása, vagyis a felperes miatt hiúsult meg, az alperes jogellenes magatartása nem bizonyított, ezért nem köteles sem a 100 millió forint biztosíték visszafizetésére, sem kártérítésre.

Mindezekre tekintettel az ítélet arra, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) - (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére tekintettel mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2016. év június hó 2. napján

. Sándor Ottó
a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix
előadó bíró

Dr. Buglyó Gabriella
bíró

A kiadmány hitelül:
Szappanos Bettina, bírósági tisztviselő