

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Stachó Krisztina ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Végh István Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (törvényes képviselőjeként eljár: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 9. napján kelt és a 31. sorszámu végzéssel kijavított, 2015. szeptember 28. napján kelt 30.G.44.516/2014/29. sorszámu ítélete ellen az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja 2009. március 26. napja, a kamat mértéke ezen időponttól 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyezik meg. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 356.000 (háromszázötvenhatezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.462.200 (kettőmillió-négyszázhatvankétezer-kettőszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperest 30.778.000 forint és ezen összegnek 2008. október 10. napjától a kifizetésig járó, a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A keresetét elsődlegesen a régi Ptk. 339. §-ára alapította, mivel a pályázat kiírásakor az alperes nem adott tájékoztatást az ingatlant érintő lényeges körülményről, arról, hogy a Bécs-Budapest nagysebességű vasút nyomvonalának tervezett útvonala az ingatlanon halad át. Tájékoztatási kötelezettségének sem a pályázat kiírásakor, sem azt követően az ajánlati kötöttség időtartama alatt nem tett eleget, ami a szerződés megkötését megghiúsította, így a felperes által pályázati biztosítékként megfizetett összeget kártérítésként köteles visszafizetni. Másodlagosan a régi Ptk. 361. §-ára, a jogalap nélküli gazdagodásra, harmadlagosan pedig a régi Ptk. 6. §-ára alapította igényét, azaz biztosítási kár címén igényelte az összeg visszafizetését.

Alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Védekezésében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy nincs passzív perbeli legitimációja, azaz nem vele szemben

kellene kártérítési igényét érvényesítenie a felperesnek, mivel a pályázat kiírója és lebonyolítója az MNV Zrt. volt és a tulajdonosi joggyakorlásban való jogutódlás nem azonos a deliktális károkozási felelősségben való jogutódlással. Álláspontja szerint a pályázati biztosíték a pályázati kiírás szerint a szerződés létrejötte esetén a vételár részének minősül, amennyiben viszont a szerződés nem jön létre, bánatpénzként funkcionál. Mivel a felperes, illetve jogelődje nem teljesítette a pályázati kiírásban foglalt feltételt és az adásvételi szerződést az előírt határidőn belül nem kötötte meg, a biztosítékot elvesztette, az részére nem jár vissza. A jogszabályoknak megfelelő tájékoztatási kötelezettségét nem mulasztotta el, a pályázat kiírásakor – 2008. szeptember 10-én – a pályázati felhívás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokkal, tényekkel és adatokkal, valamint a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatokkal összhangban állt. A vasútvonal nyomvonalának tervezett módosításáról nem volt tudomása, és a felperesnek is lehetősége, valamint fokozott kötelezettsége volt, hogy az ingatlan használhatóságát érintő lényeges körülményekről tájékozódjon. Tájékoztatási kötelezettségének hiányában jogellenes magatartást sem tanúsított.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte az alperest arra, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.778.000 forintot, valamint ezen összeg után 2008. október 10. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári negyedévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, továbbá 2.213.321 forint perköltséget.

Tényként állapította meg, hogy a ... külterületi .../170 helyrajzi számú, a), b), c), d) alrészekből álló, a tulajdoni lap adatai szerint a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján gyakorló, alperes nevutajdonában álló ingatlan értékesítésére vonatkozóan a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) 2008-ban egyéb ingatlanokkal együtt pályázatot írt ki. A pályázati feltételeket a pályázati hirdetmény tartalmazta, amely a 30,0169 hektár területű ingatlan meghirdetett minimális árát 307.778.760 forintban határozta meg azzal, hogy a pályázaton való részvétel feltétele a meghirdetett minimális ár 10%-ának megfelelő pályázati biztosíték megfizetése. A kiírási feltételek szerint az ajánlattevő a benyújtás határidejétől 120 napra ajánlati kötöttséget vállal, és a hirdetmény tartalmazta azt is, hogy amennyiben a pályázó a vételár megfizetésére hitelt kíván igénybe venni, úgy a hirdetmény kifüggesztését követő 74 naptári napon belül tegyen meg minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy a szerződéskötés esetén a hitelígérvény mielőbb rendelkezésre álljon. A pályázati hirdetmény mellékletét képezte az adásvételi szerződés tervezete, amely szerint a pályázó által fizetendő 30.778.000 forint pályázati biztosíték vételár előlegnek minősül, továbbá az eladó az ingatlan per- és tehermentességéért szavatosságot vállal. A felperes jogelődjeként **T. F.** 2008. október 10. napján pályázatot nyújtott be az ingatlan megvásárlására, valamint 2008. október 9-én pályázati biztosíték címén megfizetett 30.778.000 forintot a kiíró MNV Zrt. részére, amely szervezet a pályázat nyerteseként hirdette ki. ... Város Önkormányzatának képviselő testülete 2008. december 11. napján hozott határozatával módosította a város településszerkezeti tervét, valamint jóváhagyta a módosított településszerkezeti tervlapot, amely a Bécs-Budapest nagysebességű vasút nyomvonalát akként módosította, hogy az érintette a perbeli ingatlant, azon áthalad. A felperesi jogelőd 2009. január 21. napján kelt levelében az ingatlan megvásárlásához szükséges banki finanszírozással összefüggő problémára hivatkozva – az önerő előteremtése miatt – 75 nap haladékot kért a szerződés megkötésére azzal, hogy amennyiben az önerőt nem tudja megszerezni, a felek a pályázatban kiírt vételárat 15%-kal csökkentsék, vagy amennyiben a szerződés megkötésére nem lesz mód, a befizetett előleget vis maiorra hivatkozással a jó kapcsolatra és az eddigi együttműködésre tekintettel az alperes fizesse vissza a részére. A határidő hosszabbítás iránti kérelmet az MNV Zrt. elfogadta. A felek között azonban az adásvételi szerződés nem jött létre, mivel 2009. március 26. napján kelt levelében a felperesi jogelőd arról tájékoztatta az MNV Zrt. területi irodáját, hogy a bank a finanszírozástól visszalépett, mivel a banki döntést megelőző vizsgálat feltárta, hogy a Budapest-Bécs vasútvonal új nyomvonala az értékesítési egységet, a perbeli ingatlant érinti, annak értékét, használatát,

hasznosíthatóságát jelentősen korlátozza. Mivel a pályázati anyagban ez a lényeges, a használhatóságot jelentősen érintő körülmény nem került feltüntetésre – amely ismeretében nem is pályázott volna az ingatlan megvásárlására – kérte a pályázati biztosíték visszafizetését. Az alperes ettől elzárkózott, majd T. F. a 2013. május 2. napján kelt engedményező nyilatkozat szerint a pályázat alapján fennálló, a megfizetett pályázati biztosíték összegére vonatkozó követelését engedményezte a felperesre. A felperes az MNV Zrt.-t a 2013. május 19-én kelt levelében értesítette az engedményezésről, valamint felszólította annak visszafizetésére, amelytől az alperes, illetve az NFA elzárkózott.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság elsődlegesen az alperes passzív perbeli legitimációját vizsgálta. A régi Ptk. 28. § (1) bekezdése, az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény perbeli időszakban hatályos 17. § e) pontja, a Nemzeti Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (régí NFA. tv.), valamint a 2010. évi LXXXVII. törvény (új NFA. tv.) 34. §-ának (2) bekezdése és ezen jogszabályi rendelkezések egybevetése alapján megállapította, hogy az új NFA. törvény a perbeli ingatlant is magába foglaló tárgyi hatállyal törvényi úton bekövetkező jogutódlásról rendelkezik az alperes törvényes képviselétét illetően, így az MNV Zrt. jogutódja az NFA. Az NFA azonban nem saját, hanem az alperes nevében jár el, így a képviselői minőségből fakadóan nem a pályázati hirdetmény kiíróját – és annak törvényi jogutódját – illeték jogok és terheltek kötelezettségek, hanem a alperes neveot, mint képviseltet. Utalt arra is, hogy a régi Ptk. 328. §-ának (2) bekezdése csak a jogosult személyéhez kötött és jogszabály által kifejezetten tiltott követelések engedményezését zárja ki, így a kártérítési követelés engedményezés útján történő jogutódlása jogszabály folytán sem kizárt. A pályázati biztosíték jogi minősítésével összefüggésben rögzítette, hogy az a kiíró által meghatározottan is vételár előlegnek minősül és nem a régi Ptk. 320. § (1) bekezdése szerinti bánatpénznek. Az elsődlegesen kártérítésre alapított kereseti kérelem tekintetében a régi Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltak vizsgálatakor a régi Ptk. 205. § (3) bekezdés szerinti, a szerződéskötéskor a feleket terhelő együttműködési kötelezettség követelményéből indult ki. Az alperes védekezésében nem vitatta, hogy a nyomvonal módosítás az ingatlan használhatóságát érintő lényeges körülmény, így a régi Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség mindkét felet, a pályázat kiíróját és a pályázót egyaránt terhelte. A pályázat nem tartalmazta a nyomvonal módosítást érintő információt, melyről a felperesi jogelőd sem tudott, így nem volt lehetősége ezen körülmény mérlegelésére. Megállapította, hogy a felperesi jogelőd a régi Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése szerinti általában elvárható magatartás követelményének eleget tett az ingatlan-nyilvántartási állapot megtekintésével és a hatályos szabályozási tervről való információ szerzéssel. Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet – továbbiakban: Rendelet – 33. § (1) bekezdésének a) pontja mint speciális rendelkezés folytán a pályázat kiírója köteles volt arra, hogy az ingatlant érintő valamennyi lényeges, a kiírás időpontjában fennálló körülményről tájékoztatást adjon, míg a pályázati biztosíték befizetését követően ezen kötelezettség a megkötendő szerződést érintően a régi Ptk. 205. § (3) bekezdése alapján terhelte. Az alperesnek a felperesi jogelőd meghíúsult várakozására vonatkozó védekezését nem találta megalapozottnak, mivel a jogelőd 2009. január 21-i levelében a banki finanszírozással kapcsolatos nehézségek folytán az ajánlati kötöttség ideje alatt kérelmezte a szerződéskötési határidő meghosszabbítását, amelyhez a kiíró hozzájárult. Ezt követő, 2009. március 26-i levélben jelezte, hogy a banki finanszírozás meghíúsult, azonban a szerződéskötéstől való visszalépésnek nem ez volt az oka, hanem az, hogy az ingatlan értékét és hasznosíthatóságát érintő új körülmény merült fel, amelyről a pénzüintézet és ezen keresztül a felperesi jogelőd tudomást szerzett. A nyomvonal változása és a banki finanszírozási lehetőség megszűnése tehát egymással ok-okozati összefüggésben állt. Az alperes tájékoztatási kötelezettségének elmulasztása körében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a kiíró a pályázat kifüggesztése – 2008. szeptember 11. – és lejáratá – 2008. október 10. – között tudomást szerezhetett a véleményeztetési eljárásról, így a későbbi nyomvonal módosításról. A bíróság e körben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló

1997. évi LXXVIII. törvény (Éptv.) rendelkezéseit vizsgálta. A 7. § (3), valamint a településrendezés általános szabályait tartalmazó 9. §-ának (2)-(6), továbbá (7)-(9) bekezdései alapján a jogszabályban rögzített eljárási rendet figyelembe véve arra a következtetésre jutott, hogy 2008. október 3-án, azaz a pályázat benyújtási határidejének lejártát megelőzően az alperes mint az ingatlan tulajdonosa és az Éptv. 9. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti érintett szervezet tudomással bírhatott az ingatlant érintő településszerkezeti terv módosításának tervezetéről. Ehhez képest a felperesi jogelőd leghamarabb csak 2008. november 10. napján, a biztosíték befizetését követően értesülhetett a pályázati kiírásban nem szereplő körülményről. Az alperes azonban a felperesi jogelődöt a pályázati kötöttség idején belül felmerült új körülményről nem tájékoztatta, tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásával jogellenes magatartást tanúsított, amellyel okozati összefüggésben a felperesi jogelődöt kár érte, mivel a felmerült új körülményre tekintettel a szerződés megkötése neki nem felróható okból meghiúsult.

A fellebbezést előterjesztő alperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, felperes keresetének elutasítását, másodlagosan hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte a felperes teljes első- és másodfokú perköltségben való marasztalása mellett. A fellebbezés indokaként arra hivatkozott, hogy a felperes az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, ezért a pályázati hirdetmény 16. pontjára tekintettel a pályázati biztosíték összege nem jár vissza. A pályázati eredmény kihirdetését követően 2008. november 26-án állt be az ajánlati kötöttség, így a 2009. január 21. napján kelt levélben kért 15%-os vételár csökkentés az ajánlat módosításának tekinthető. A Rendelet 34. § (4) bekezdése értelmében az ajánlattételi határidő lejártát követően tett módosító kérelem új ajánlatnak minősül, így a felperesi jogelőd által korábban tett és már nyertesként kihirdetett ajánlat valójában visszavonásra került, amelyhez mintegy egyoldalú jognyilatkozathoz az ajánlatkérő beleegyezése nem szükséges. A Kúria Kfv.39043/2007/8. számú határozatára hivatkozott, amely szerint a vételi ajánlat módosítására csak a felek közös megegyezésével, együttműködve kerülhet sor. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte a pályázati biztosíték jogi természetét, amely az ajánlati szándék komolyságát bizonyítja és az ajánlat visszavonásakor éppen emiatt nem jár vissza. További érvelése szerint az elsőfokú ítélet az alperes tájékoztatási kötelezettsége körében ellentmondásokkal terhes, a tényállás tisztázása nem történt meg a döntéshez szükséges mértékben. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a alperes nevea polgári jogviszonyok alanyaként nem részesül privilegizált elbánásban, ami egyidejűleg azt is jelenti, hogy többletkötelezettségek sem terhelik, egyenrangú és mellérendelt félként nem köteles többre, mint más természetes vagy jogi személy. Ezért a Éptv. 7. §, illetve 9. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott érintettekre vonatkozó véleménynyilvánítás és a véleményeztetési eljáráson való részvétel – ami mindössze lehetőség – alperesnek sem volt jogszabályi kötelezettsége. Hangsúlyozta, hogy csak arról tájékoztathatta a felperesi jogelődöt, amiről valóban tudomása volt, így a régi Ptk. 205. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségét sem sérthette meg olyan információ szolgáltatásának hiányában, amelyről nem tudott. Arra az esetre, ha a bíróság úgy értelmezné az Éptv. rendelkezéseit, hogy a módosításról való tudomásszerzés az alperes kötelezettségi körébe tartozott, kiemelte, hogy a felperes jogelődjé, mint az ügy keletkezésének időpontjában törökbálinti lakos és az Éptv. 9. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti körbe tartozó személy maga is értesülhetett a vasúti nyomvonal módosításáról, ami egy kisváros életében jelentős változást eredményező döntés. Így, ha a véleményeztetési eljárás el is került a felperesi jogelőd figyelmét, a nyomvonal módosításának híreről helyben mindenképp tudomást kellett szereznie, azonban a régi Ptk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettségének nem tett eleget. Amennyiben a bíróság álláspontja szerint az Éptv. felsorolása alá mind a felperes, mind az alperes beletartozik, és a módosítás tényének megismerésére mégis jogszabályi kötelezettség áll fenn, az mindkét felet terhelte, míg ha arra az álláspontra helyezkedik, hogy nincs ilyen jogszabályi kötelezettség, az sem a felperes jogelőddel, sem az alperessel szemben nem

várható el. Ennek alapján az alperes nem sértette meg a régi Ptk. 205. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségét, így nem járt el jogellenesen, kártérítési felelőssége nem áll fenn.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, mivel álláspontja szerint az ítélet érdemben helyes, az abban foglalt ténybeli megállapítások, a jogszabályok értelmezése és jogi következtetése is helytálló. Egyetértve az elsőfokú ítélet indokolásával kiemelte, hogy a pályázati biztosíték a felperesnek visszajár, mert az vételár előlegként került befizetésre és a szerződés nem jött létre, mert a Bécs-Budapest nagysebességű vasút nyomvonala úgy került módosításra, hogy azt keresztül vezették az eladásra kiírt ingatlan területén, így annak hasznosítása ellehetetlenült. A pályázati kiírás az ingatlant érintő, ezen lényeges tény nem tartalmazta és az alperes tulajdonos az ajánlati kötöttség ideje alatt a településszerkezeti terv képviselőtestületi elfogadása után sem tájékoztatta a pályázót ezen lényeges körülményről annak ellenére, hogy a régi Ptk. 205. § (3) bekezdése és 4. § (1) bekezdése szerinti általános, és a Rendelet 33. §-ának (1) bekezdés a) pontja szerinti speciális tájékoztatási kötelezettség terhelte. Az ajánlat a felperes jogelődje részéről nem került visszavonásra, az alperes nyilatkozata e körben önmagával ellentmondásban áll, mivel az ajánlat módosítása és visszavonása joghatásában is különböznek. Vitatta, hogy a felperesi jogelőd 2009. január 21. napján kelt levele a pályázat visszavonásaként vagy módosításaként lenne értékelhető azzal, hogy erre a körülményre az elsőfokú eljárás során az alperes nem hivatkozott. A levél tartalmának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a fellebbezésben hivatkozott vételár csökkentés iránti kérelem csak feltételes volt, az elsődlegesen a szerződéskötési határidő meghosszabbítására vonatkozott, amelyhez az alperes az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatai szerint is hozzájárult (4. jegyzőkönyv 2. oldal, 25. jegyzőkönyv 2. oldal). A levél további feltételes fordulatai legfeljebb a meghosszabbított határidő lejártát követően léphettek volna hatályba, azt megelőzően azonban nem. A szerződéskötés elmaradásának oka egyébként sem a szükséges vételár, illetve önerő előteremtésének sikertelensége, a felperesi jogelődnek felróható vagy az ő érdekkörében felmerült ok volt, hanem a nagysebességű vasútvonal nyomvonalának megváltozása, mint a pályázati biztosíték befizetéséhez képest utóbb felmerült új körülmény volt. Az elsőfokú bíróság sem a banki finanszírozás meghiúsulását tekinti a szerződéskötéstől való visszalépés okának, hanem az ingatlan hasznosíthatóságát és értékét érintő fenti új körülményt. Az alperest terhelő tájékoztatási kötelezettség körében utalt arra, hogy az elsőfokú ítélet nem csupán a régi Ptk. 205. § (3) bekezdését jelöli meg, hanem mint speciális jogszabályi rendelkezésként a Rendelet 33. § (1) bekezdés a) pontjára is hivatkozik. A pályázati biztosíték befizetése után a megkötendő szerződést érintően terhelte alperest a régi Ptk. 205. §-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség, ami a 2008. december 11-i településszerkezet módosítás elfogadását követően állt fenn. Az alperesnek, mint a módosítással érintett ingatlan tulajdonosának a vasúti nyomvonalának módosítása hírérl tudomást kellett szereznie, míg a felperesi jogelőd T. F. nem volt törökbálinti lakos soha. A pályázati anyag semmilyen információt nem tartalmazott arra vonatkozóan, hogy bizonyos körülmények fennállta esetén a pályázó elveszítheti a befizetett összeget, noha a Rendelet értelmében a pályázati felhívásnak tartalmaznia kellett volna a pályázati biztosítékokra vonatkozó előírásokat. Az adásvételi szerződés tervezete szerint az vételár előlegnek minősült, ami a szerződés meghiúsulása esetén esetleges felróhatóságtól függetlenül visszajár az azt adó fél részére. A Rendelet 35. § (3) bekezdése szerint a pályázati biztosíték akkor nem jár vissza, ha a szerződés megkötése a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg. Az alperes felróható magatartása a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásán túl abban állt, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig, illetve a felperesi jogelőd tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig nem tartotta fenn az ingatlan pályázati kiírás szerinti állapotát annak érdekében, hogy megakadályozza a felperes jogainak a csorbítását. A településszerkezeti terv módosításának 2008. december 11-i elfogadását megelőző véleményezési eljárás során egyedül a tulajdonos, alperes volt abban a helyzetben, hogy

tiltakozását kifejezze, vagy alternatív javaslattal éljen. Ezért felróhatóan járt el, amikor a tervezett módosítás ellen nem lépett fel, jogszabályban biztosított jogait nem gyakorolta. A szerződéskötés megíúsulása így az alperes tulajdonosi érdekkörében következett be az ingatlant érintő vasúti nyomvonal módosítása következtében.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

Az alperes fellebbezése a per főtárgyát tekintve alaptalan, a kamatfizetési kötelezettség vonatkozásában részben megalapozott.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a fellebbezés folytán, amely elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására a kereset elutasítására irányult, az ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt teljes terjedelmében vizsgálta felül. A fellebbezés a tényállás tisztázatlansága miatt további bizonyítási eljárás lefolytatása érdekében hatályon kívül helyezésre is irányult, ezért az ítéltábla elsőként azt vizsgálta, hogy a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján szükséges-e az ítélet hatályon kívül helyezése, mivel ebben az esetben az érdemi felülvizsgálatra nem kerülhet sor. Ebben a körben

M megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást az érdemi döntéshez szükséges mértékben lefolytatta, az annak alapján megállapított tényállás helyes. A későbbiekben kifejtettekre tekintettel, további nagy terjedelmű bizonyítási eljárás lefolytatása nem szükséges, így a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok, ezért azt az ítéltábla érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket helyesen állapította meg, érdemi döntése is helyes, annakis megalapozott, jogi indokaival azonban a másodfokú bíróság csak részben értett egyet. A további nagy terjedelmű bizonyítási eljárás lefolytatását a másodfokú bíróság nem találta indokoltnak, így a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

A másodfokú bíróság eEgyetértett az elsőfokú bíróság – fellebbezésben sem támadott – jogi álláspontjával és indokolásával abban a körben, hogy a felperes a perbeli igényét az ingatlan tulajdonosával, a alperes nevemal, és nem a pályázat kiírójával, az MNV Zrt.-vel szemben érvényesítheti, míg az alperes törvényes képviseletét az elsőfokú ítéletben idézett jogszabályi rendelkezések értelmében az NFA látja el. Helyes jogi álláspontot foglalt el abban a kérdésben, hogy a perbeli követelés engedményezés tárgya lehet, azt kizáró, tiltó jogszabályi rendelkezés nincs, továbbá a pályázati biztosíték jogi minősítése körében is helytállóan állapította meg, hogy az nem tekinthető a régi Ptk. 320. § (1) bekezdése szerinti bánatpénznek.

Az elsőfokú bíróság azonban tévesen vizsgálta a perbeli követelést a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése – a szerződésen kívüli károkozásra – valamint a 205. § (3) bekezdése – a tájékoztatási kötelezettségre – vonatkozó szabályai alapján. Erre figyelemmel tévesen tájékoztatta a feleket arról, hogy az alperes tájékoztatási kötelezettsége elmulasztásának tényét a felperesnek kellett bizonyítania, így az ügy megítélése szempontjából irreleváns volt az a körülmény is, hogy a kiíró mikor szerzett tudomást a nyomvonal módosításáról.

A felperes követelésének jogi megítélése tekintetében az ítéltábla elsődlegesen arra másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá, hogy a .

Kialakult a bírói gyakorlat egységes abban, hogy a pályázati kiírás alapján a szerződést a pályázat elfogadása (a pályázók győztessé nyilvánítása) önmagában nem hozza létre, mivel a

szerződés megkötésére a régi Ptk. általános szabályai szerint kerül sor. A pályázat kiírása felhívást jelent ajánlattételre, így a pályázat is csak egy ajánlatot jelent, melynek elfogadásával – a pályázó nyertessé nyilvánításával – egy szerződéskötési alap jön létre. A pályázattal nem lehet minden konkrét feltételben megállapodni, a szerződés létrejöttéhez még a fennmaradt kérdésekben való konszenzus létrejötte szükséges. Amennyiben erre sor kerül, akkor jön létre a felek között a szerződés. A pályázat kiírója azonban a győztes pályázón kívül mással nem köthet szerződést, míg a pályázó részéről ajánlati kötöttség keletkezik (EBH2003. 939., BH2013. 338., BDT2016. 3516.), amit az adott esetben a felek az ajánlat benyújtásának határidejétől számított 120 naptári napban határoztak meg. Az ítéletből megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság sem tekintette létrejöttnek a felek között a szerződést a felperes által tett és alperes által elfogadott ajánlat alapján, figyelemmel arra is, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés csak írásban érvényes, és a megkötendő szerződés lényeges feltételeit tartalmazó szerződéstervezet a pályázati kiírás részét képezte.

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a felek által sem vitatott tényállás szerint az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ingatlan értékét, hasznosítását, használhatóságát érintő lényeges körülményben változás következett be a ...i Önkormányzat 2008. december 11. napján elfogadott képviselőtestületi határozata folytán, amely a Bécs-Budapest nagysebességű vasútvonal nyomvonalát részben a perrel érintett ingatlanra helyezte át. A felperes jogelődje az erről való tudomásszerzést követően, a 2009. március 26-án kelt levelében tájékoztatta alperest a banki finanszírozás meghíúsulásáról és annak okáról, a vasúti nyomvonal módosításáról. Ebben a levélben jelentette be azt is, hogy a felmerült új körülményre tekintettel nem kívánja az ingatlant megvásárolni és kérte a pályázati biztosíték visszafizetését.

A perbeli esetben szükségessé vált annak a vizsgálata, hogy az ingatlan tekintetében a pályázati biztosíték sorsát a pályázati hirdetményben és a hirdetmény 19. pontjában hivatkozott, a Magyar Közlöny 2008/41. számában közzétett, a Nemzeti Földalap vagyoni körébe tartozó földterületek értékesítési szabályzatában hogyan rendezték, akár az értékesítési szabályzat, akár a pályázati hirdetmény tartalmaz-e olyan konkrét rendelkezést, amely a szerződés megkötésének meghíúsulása esetére a pályázati biztosíték visszafizetésének lehetőségét, vagy elvesztését írja elő. Az alperes által sem vitatott, hogy a pályázati kiíráshoz tartozó adásvételi szerződés tervezet a pályázati biztosítéknak mint vételár előlegnek a vételárba történő beszámításáról rendelkezik, míg a pályázati hirdetmény több pontjában utal az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló Rendelet egyes rendelkezéseire.

Megállapítható, hogy sem a pályázati hirdetmény, sem a 19. pontjában hivatkozott MNV Zrt. értékesítési szabályzata (7. pontban) az ajánlati kötöttség és a pályázati biztosíték tekintetében nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely annak visszafizetéséről vagy elvesztéséről rendelkezne. Más vonatkozásban aAz elsőfokú bíróság által is hivatkozott Rendelet ugyanakkor szabályozza a felek jogviszonyát ebben a körben, különösen az állami vagyon értékesítése, a pályázat kiírása, a pályázati ajánlat alatti kötöttséggel összefüggésben. A Rendelet hatálya az 1. § (1) bekezdése alapján kiterjed az állami vagyonnal kapcsolatos eljárásokra, jogügyletekre, jogviszonyokra, valamint az azokban résztvevő természetes és jogi személyekre (jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetekre). A 2. § értelmében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) előírásai csak a Rendeletben nem szabályozott kérdésekben irányadók. Az elsőfokú bíróság ezért tévedett abban, hogy a jogvita elbírálása során a régi Ptk. általa megjelölt rendelkezéseit kell alkalmazni, mert a felperes a perben a biztosíték összegét követeli vissza, melynek sorsát a Rendelet egyértelműen szabályozza. A 35. § (2) bekezdés szerint a kiíró a pályázati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, továbbá – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők

részére köteles nyolc napon belül visszafizetni. A (3) bekezdés értelmében nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Az ítéletábra itt utal arra az egységes bírói gyakorlatra, hogy a polgári perben a bíróság a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához, tehát a fél által érvényesíteni kívánt joghoz is általában kötve van. A Pp. 121. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében az érvényesített jogot kell a keresetlevélben a félnek megjelölni, nem a konkrét jogcímet, így a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelent jogcímmel kötöttséget és nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által tévesen megjelölt jogcímmel kötve lenne. Ha a fél által előadott tények a keresetet vagy a viszontkeresetet más jogcímen megalapozzák, a bíróság a jogviszonyt a jogszabályoknak megfelelően minősítheti, továbbá a kereseti kérelmet a jogvita alapjául szolgáló jogviszony tartalma alapján bírálja el (EBH2006. 1422., EBH2004. 1143., EBH2001. 577., 2/2010. (VI.28.) PK vélemény).

A felperes már a keresetlevélben is tényként állította, hogy a szerződéskötés az alperesnek felróható, illetve az ő érdekkörében felmerült okból maradt el (5. pont), de erre későbbi beadványaiban is hivatkozott (23. számú előkészítő irat 5. pont., 27. számú beadvány 2. oldal). Az alperes maga is hivatkozott a Rendelet fenti szabályára, és az elsőfokú bíróság ennek alapján a Pp. 3. § (3) bekezdésére figyelemmel tájékoztatást is adott arról, hogy az alperes köteles bizonyítani azt a tényt, hogy a szerződéskötés a felperes érdekkörében felmerülő okból maradt el (25. számú jkv. 3. oldal utolsó előtti bekezdés). Az alperes az ezzel kapcsolatos jogi álláspontját ezt követően a 26. és 28. számú beadványaiban részletesen ki is fejtette, de érdemi ellenkérelmében is hivatkozott arra (6. jkv.), hogy a felperes visszavonta az ajánlatát. Mindezekből következően nem volt akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság a perben rendelkezésre álló adatok figyelembevételével ezen jogszabályi rendelkezés alapján, a Rendelet alkalmazásával bírálja el a felperes kereseti kérelmét, amelynek hiánya az elsőfokú bíróság részéről nem jelent – a tájékoztatási kötelezettség is teljesítésére figyelemmel – eljárási szabálysértést.

A Rendelet idézett 35. §-ának (3) bekezdése a pályázat kiírójának oldaláról közelíti meg a pályázati biztosíték visszafizetésének kérdését, és azokat az eseteket határozza meg, hogy mikor jogosult megtartani a kiíró a biztosítékot. A másodfokú bíróságnak erre figyelemmel azt kellett vizsgálnia, hogy a biztosíték megtartásának a Rendeletben meghatározott feltételei fennállnak-e, amennyiben nem, a biztosíték a felperesnek visszajár. A Rendelet 34. § (4) bekezdése szerint – ahogyan arra alperes fellebbezésében hivatkozott – az ajánlattételi határidő lejártáig az ajánlattevő jogosult módosítani vagy visszavonni pályázati ajánlatát, míg a 36. § (6) és (7) bekezdése értelmében az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő lejártát követően a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, vagy a rendelet szerinti 60 napig áll fenn a pályázó ajánlati kötöttsége. A perbeli esetben a pályázati felhívás 12. pontja 120 napos ajánlati kötöttséget határozott meg. Az alperes tévesen hivatkozik arra fellebbezésében, hogy a felperesi jogelőd 2009. január 21. napján kelt levele az ajánlat módosítása és ennek folytán – mivel az kizárt – az ajánlat visszavonásának minősülne. Az ítéletábra osztotta a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat a körben, hogy a levél tartalma alapján nem tekinthető az ajánlat visszavonásának, mivel az elsősorban a szerződéskötési határidő 75 nappal történő meghosszabbítására irányult. A szerződéskötési határidő hosszabbítása esetére a felperes nem kívánt módosítani az ajánlatán, a vételár 15%-kal való csökkentését csak abban az esetben igényelte, ha a határidő meghosszabbítására nem kerülne sor, és így a finanszírozó bank által kért önerőt nem tudná biztosítani. Erre azonban csak feltételesen, az azt megelőző kérelme elfogadása hiányában tett javaslatot, ugyanakkor az alperes az elsőfokú eljárás során egyértelműen akként nyilatkozott, hogy a határidő hosszabbításához maga is hozzájárult (4. jkv. 2. oldal, 25. jkv. 2. oldal). Ennek alapján az elsőfokú bíróság is tényként állapította meg, hogy ajánlati kötöttség

további 75 nappal meghosszabbításra került.

Mivel az ajánlat visszavonása, mint a pályázati biztosíték elvesztését eredményező körülmény nem áll fenn, a bíróságnak a továbbiakban azt kellett vizsgálnia, hogy a szerződés megkötése a felperesnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult-e meg. A perben rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a szerződés megkötése azért maradt el, mert az ingatlan lényeges tulajdonsága és ezáltal hasznosíthatósága megváltozott, amit az alperes maga sem vitatott, ahogyan azt sem tette vitássá, hogy a vasúti nyomvonal érinti az ingatlan értékét és a felperes által tervezett hasznosíthatóságot kizárja. Az ingatlan hasznosításának és hasznosíthatóságának jelentős mértékű korlátozását egyébként a 26/A/4. sorszám alatt csatolt 2009. február 23. napján kelt, a REM Ingatlan Zrt. igazgatója által felperesi jogelődnek írt levél és a felperesi jogelőd tanúvallomása is alátámasztotta (29. jkv.). Ezt a körülményt alperes a fellebbezésben sem vitatja, mindössze arra az álláspontra helyezkedik, hogy az ingatlant érintő lényeges körülmények, információk tekintetében a felperest is fokozott együttműködési kötelezettség terhelte és törökbálinti lakosként kötelezettsége is lett volna az önkormányzati határozat meghozatalát megelőző véleményeztetési eljárásban való részvétel a nyomvonal ingatlanra történő áthelyezésének megakadályozása érdekében.

A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a pályázatot kiíró tulajdonos érdekkörébe tartozik, hogy a pályázat tárgyát a kiírásban foglalt feltételeknek megfelelően tudja értékesíteni a nyertes pályázó részére, azaz a felperest terhelő ajánlati kötöttség mellett az alperesnek is kötelezettsége áll fenn arra vonatkozóan, hogy a pályázat tárgyát – a perbeli ingatlant – a kiírás szerinti állapotában fenntartsa a szerződés megkötéséig. Az alperes érdekkörébe tartozik a kiírás szerinti tulajdonságokkal rendelkező ingatlan értékesítése, aminek a megváltozott új körülményre tekintettel nem tudott volna eleget tenni. A szerződéskötés tehát – ahogyan azt az elsőfokú bíróság ítéletében maga is megfogalmazza – az ingatlan lényeges tulajdonságának megváltozása miatt maradt el, az ok bekövetkezte és a szerződéskötés elmaradása pedig nyilvánvalóan nem róható fel a pályázó felperesnek. Az adott esetben a pályázati határidő lejártát követően bekövetkezett változásnak volt jelentősége és nem annak, hogy erről az új körülményről a felek mikor szerezhettek tudomást és hogy ezzel az új ténnyel kapcsolatosan az alperest mikortól és milyen tájékoztatási kötelezettség terhelte. Ebből következően nem volt jelentősége annak sem, hogy az önkormányzati döntést – 2008. december 11. – megelőzően a feleknek mennyiben volt lehetősége arra, hogy a módosítást megakadályozzák, az azt megelőző véleményeztetési eljárásban eljárak-e, figyelemmel arra is, hogy nem lehet egyértelmű következtetést vonni arra, hogy az előzetes véleményeztetési eljáráson való közreműködés esetén a nyomvonal áthelyezése ténylegesen is megakadályozható lett volna. Az alperes az elsőfokú eljárás során megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a szerződés megkötése ebből következően a felperesnek felróható okból maradt el, tekintve, hogy a felperesi jogelőd a perben rendelkezésre álló adatokból is egyértelműen megállapíthatóan nem volt törökbálinti lakos, az elsőfokú bíróság pedig helytállóan állapította meg, hogy az ajánlattételt megelőzően a tőle elvárható gondosságnak megfelelően tájékozódott az ingatlan adottságairól, tulajdonságairól, hasznosíthatóságáról. A 26/A/4 alatti okirat és a felperesi jogelőd 2009. március 26. napján írt levele egyértelműen alátámasztja, hogy a szerződéskötés nem azért maradt el, mert a felperes a vételár finanszírozásához szükséges feltételeket nem tudta biztosítani, hanem azért, mert az ingatlant érintő lényeges körülmény megváltozása folytán annak hasznosíthatósága kétségesse vált, finanszírozását ezen körülményre tekintettel a bank nem vállalta. A szerződéskötés tehát az alperes érdekkörében felmerült okból hiúsult meg, így a Rendelet 35. § (3) bekezdésének második fordulata alapján a felperesnek visszajár az általa befizetett pályázati biztosíték.

Az alperes visszafizetési kötelezettsége azonban csak a szerződéskötés meghiúsulásának

időpontjában és azt követően állt be, hogy a felperes jogelődje a tudomásszerzést követően a biztosíték visszafizetése iránti igényét felé bejelentette. Ez a 2009. március 26-án kelt levélben történt meg, amely időpontban a az alperes visszafizetési kötelezettsége beállt, ennek teljesítés hiányában a régi Ptk. 298. § b) pontja értelmében késedelembe esett, amelyre tekintettel köteles a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti – a kereseti kérelemnek megfelelő – késedelmi kamat megfizetésére is. Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemben megjelölt késedelmi kamat mértékét kívánta alkalmazni, arról azonban a kijavító végzés ellenemére nem a törvény szövegének megfelelően rendelkezett, így a másodfokú bíróság a késedelmi kamat mértékét a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésének és 2013. július 1-től módosult tartalmának megfelelően pontosította, valamint a kamatfizetés kezdő időpontját érintően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján kisebb részében megváltoztatta, míg a per fő tárgya tekintetében azt a fentiek szerinti részben módosított indokolással helybenhagyta.

A sikertelen fellebbezésre tekintettel a Pp. 239. § szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a jogi képviselővel eljáró felperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdései szerinti, az elsőfokú bíróság által megállapított, a felperes által sem kifogásolt ügyvédi munkadíj fele összegének megfelelő összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére, míg az alperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2017. év január hó 5. napján

dr. Sándor Ottó s.k.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

dr. Ócsai Beatrix s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő