

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.343/2018/9.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
. Puskás Péter előadó bíró
. Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Bába István ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dentons Réczicza Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: Dr. Réczicza István ügyvéd

A per tárgya: szerződés létrejöttének megállapítása, kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéltábla
Gf.III.30.034/2018/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
11.G.40.105/2017/19.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A regionális gázelosztással foglalkozó I. rendű alperesnek, valamint a vagyonkezelő II. rendű alperes Zrt.-nek az egyedüli részvényese az E. Bv. holland cég. Az I. rendű alperes több ingatlana meghívásos pályázati úton történő értékesítéséről határozott, amit a holland tulajdonos is jóváhagyott. Az értékesítés megkezdésekor az I. rendű alperes vagyonkezelésével megbízott II. rendű alperes tájékoztatta a felperest az I. rendű alperes tulajdonában álló Sz. 25847, 25845/2, 25840/11 helyrajzi szám alatti ingatlanok értékesítéséről és bérbe adásáról továbbá felhívta, hogy amennyiben részt kíván venni a versenyeztetési eljárásban, úgy küldje vissza - megfelelően kitöltve és aláírva - a titoktartási megállapodást. A felperes ennek eleget tett, ezért a II. rendű alperes 2014. augusztus 14-én megküldte a részére az ajánlattételi felhívást. A felhívásban ajánlatkérőként a II. rendű alperes került feltüntetésre. Az ajánlattételi felhívás V.2. pontjának 6. alpontja szerint az ajánlatkérő az ajánlattevővel szembeni felelősség kizárásával fenntartja magának a jogot, hogy indokolási kötelezettség nélkül bármely pályázatot nyertessé nyilvánítson, vagy visszautasítson, illetve az ajánlati felhívást visszavonja, a szerzési eljárást megszüntesse a szerződés megkötése előtt. A V.2. pont 7. alpontja szerint az ajánlattevő lemond kártérítési igényéről, illetve minden egyéb jogáról az ajánlatkérővel és az eladóval, bérlővel, illetve azok vezetőivel, munkavállalóival, tanácsadóival és megbízottjaival szemben arra az esetre, ha az ajánlatkérő az ajánlattételi felhívást visszavonja, vagy annak feltételeit egyoldalúan módosítja, illetve amennyiben a szerzési eljárást megszünteti. A felhívásból kitűnt, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes ingatlanai eladására és az I. rendű alperes általi visszabérlésére kért ajánlatot és eladóként, illetve bérlőként az I. rendű alperes szerepelt a megküldött szerződéstervezeteken is. Az ajánlattételi felhívásra a felperes határidőn belül ajánlatot tett, majd a II. rendű alperes 2014. október 9-én közölte a felperessel, hogy az ajánlatát elfogadják. A felperes a II. rendű alperessel ezt követően hosszú és részletes tárgyalásokba és egyeztetésekbe kezdett a szerződések tartalmáról és szövegezéséről. 2014. november 3. napjára készültek el a végleges szerződéstervezetek, de az aláírás kitűzött időpontjában, 2014. november 12-én az I. rendű alperes képviselője nem jelent meg és közölte, hogy a szerződéseket nem írja alá. A felperes megkeresésére az I. rendű alperes ezt követően írásban is előadta, hogy az ajánlattételi felhívást visszavonta.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság hozza létre ítéletével - az elfogadott ajánlatnak megfelelő tartalommal - az adásvételi szerződést és keresse meg a földhivatalt a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket 405.348.350 forint elmaradt bérleti díjból eredő, szerződésszegéssel okozott kár és járulékaik megfizetésére és kérte a felek egymással szembeni követelésének az egymásba történő beszámítását.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az I. rendű alperes a szerződés V.2. 6. pontjában foglaltaknak megfelelően a szerződés megkötése előtt jogosult volt visszavonni az ajánlati felhívását, de vitatták a kártérítési követelés jogalapját és összecszerúségét is.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a közbeszerzési törvény hatálya alá nem tartozó személyeknek is van joguk arra, hogy versenyeztetés útján

válasszák ki a szerződéses partnerüket. Az ilyen jellegű versenyeztetési eljárás szabályait a Ptk. hatodik könyvének XIV. fejezete tartalmazza, amely e körben néhány garanciális szabályt is rögzít, de a felhívást tevő a kógens szabályok által behatárolt körben szabadon határozhatja meg a verseny szabályait. A perbeli esetben az ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonában álltak, míg az ajánlatkérő a II. rendű alperes volt. A felhívás ennek megfelelően tartalmazta, hogy a II. rendű alperes a pályázatot az I. rendű alperes, valamint a perben nem álló G. Zrt. részére teszi közzé. Az I. rendű alperes tehát az előadó, a II. rendű alperes pedig a pályázat lebonyolítója volt az ügyben. A Ptk. 5:39. § (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogát csak az I. rendű alperestől lehetett megszerezni, aki azonban nem volt elzárva attól, hogy a II. rendű alperest bízta meg a versenyeztetési eljárás lebonyolításával. A valódi ajánlatkérő tehát az I. rendű alperes volt, a tulajdonjoggal is ez a cég rendelkezett, így a szerződéskötési kötelezettség is csak őt terhelhette, a II. rendű alperes pedig a megbízottjaként járt el az ügyben. Az ajánlattételi felhívás azonban egyértelműen rögzítette, hogy lehetőség van a szerződés megkötését megelőzően az ajánlati felhívás visszavonására. A szerződés megkötésére nem vitásan nem került sor, mert az I. rendű alperes az ajánlati felhívást még azt megelőzően visszavonta. A visszavonás által nincsen olyan ajánlat, amit a felperes elfogadhatott, így a felek között szerződések nem jöttek létre és nincs e körben szerződéskötési kötelezettség sem, ezért a felperes keresetei megalapozatlanok.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség körében részben megváltoztatta, egyebekben pedig helybenhagyta. A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az ingatlanok tulajdonjogának az átruházására, az azokkal való rendelkezésre, a tulajdonos I. rendű alperes volt jogosult, míg a II. rendű alperes az I. rendű alperes képviselőjében és nem a saját nevében járt el az ügyben. A II. rendű alperes feladata az értékesítés lebonyolítása volt, így az I. rendű alperes megbízottjának volt tekinthető, ennek megfelelően az ajánlattételre felhívást megtevő félnek az I. rendű alperest kellett tekinteni. Az ügyben irányadó Ptk. 6:74. § (1) bekezdése szerint az ajánlati felhívást tevő felet főszabályként szerződéskötési kötelezettség terheli a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben. A Ptk. azonban nem kívánta leszűkíteni a felek autonómiáját, a szerződéskötési szabadságát, ezért lehetőséget adott az ajánlatkérőnek arra, hogy a kiírt pályázatban előre kikösse az ajánlat visszavonásának, illetve a szerződés megtagadásának a jogát (Ptk. 6:74. § (2) és (3) bekezdés). A perbeli pályázati kiírás szerint az ajánlatkérő fenntartotta a jogát az ajánlati felhívás visszavonása, illetve az eljárás megszüntetése tekintetében, azaz a jogszabály által biztosított mindkét lehetőséget kikötötte. A peradatokból megállapíthatóan a pályázat visszavonására a pályázat elbírálásának, illetve az eredményének a kihirdetését megelőzően nem került sor. Ez azonban nem jelentette, hogy a szerződés létrejött volna a felperes és az I. rendű alperes között, mert a 2014. október 9-i nyilatkozat csak a pályázat elfogadásának a visszajelzését jelentette az alperesek részéről. Ez a nyilatkozat azonban az adásvételi szerződést nem hozta létre, annak megkötése csak a valamennyi lényeges kérdésben való megállapodást követően, a Ptk. általános szabályai szerint történhetett meg. Ebből következően, ha a további tárgyalások során a felek nem tudnak megállapodni valamennyi lényegesnek minősített kérdésben, akkor hiába lett volna nyertese a pályázatnak, a szerződés mégsem jön létre. A pályázó szempontjából tehát csak annak a szabályozásnak volt garanciális jellege, hogy a győztes pályázón kívül mással ekkor már nem lehet szerződéskötési tárgyalásokat folytatni. A felperes által hivatkozott pályázati elfogadó nyilatkozat - figyelemmel arra, hogy a versenyeztetési eljárás ingatlan adásvételi szerződés megkötését célozta, amelyre a Ptk. speciális alaki és tartalmi kelléket írt elő - önmagában nem volt alkalmas az adásvételi szerződés létrehozására. A felek további egyeztetése is pont arra utalt, hogy maguk sem tekintették még létrejöttnek a szerződéseket, folyamatosan tárgyaltak annak feltételeiről. Az I. rendű alperes ezt követő magatartása nem a pályázati felhívás visszavonásaként, hanem a szerződéskötés megtagadásaként volt értékelhető. A pályázati felhívás V.2. 6. pontja szövegezésének azon része,

amely szerint az ajánlattevő kikötötte az eljárás megszüntetésének a jogát, a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése és 6:86. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel a tartalma alapján a szerződéskötés megtagadásának a kikötését jelentette. Ez lehetővé tette a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése szerint a győztes pályázóval szemben is a szerződéskötés megtagadását és mentesítette az I. rendű alperest a szerződéskötési kötelezettsége alól. A szerződést az I. rendű alperes nem írta alá és kifejezetten nyilatkozott is arról, hogy erre nem is hajlandó, ami a szerződés megtagadását jelentette. Nincs lehetőség ezért a szerződés létrehozására, jogellenesség hiányában pedig a felperes kártérítést sem követelhet. Utalt még a másodfokú bíróság arra is, hogy nem volt kizárt az alperesek közti megbízásos jogviszony alapján az, hogy a szerződéskötés megtagadásáról az I. rendű alperes közvetlenül tegyen hatályos jognyilatkozatot a felperesnek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésében, 6:71. § (1) bekezdésében, 6:74. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak. A Ptk. 6:74. § (1) és (2) bekezdése kógens szabályokat határoz meg, azoktól a felek nem térhetnek el. Az ajánlattételi felhívás bevezető része szerint a II. rendű alperes volt az ajánlatkérő, függetlenül attól, hogy az I. rendű alperessel, illetve a perben nem álló féllel milyen jogviszonyban állt. Tévedtek ezért az eljáró bíróságok annak a megállapításakor, hogy az ajánlattevő fél a valóságban az I. rendű alperes lett volna. A Ptk. 6:74. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazása - kógens jellegük folytán - kötelező, az ettől való eltérés ütközne a jogalkotó szándékával, hiszen így bárki lefolytathatna megbízottja útján versenyeztetési eljárást úgy, hogy a Ptk. erre vonatkozó szabályai őt nem kötik. A másodfokú bíróság álláspontjának megfelelően az ajánlati felhívás visszavonására nem kerülhetett sor, így csak azt lehetett vizsgálni, hogy szóba jöhetett-e a szerződés megkötésének a megtagadása. A felhívást tévő fél azonban az előzőek szerint a II. rendű alperes volt, így neki lett volna lehetősége a szerződéskötést megtagadni. A II. rendű alperes azonban ilyen joggal nem élt. Nem élt azonban ezzel a jogával az I. rendű alperes sem, mert a levelével az ajánlatát vonta vissza, így nyilatkozatát a szerződéskötés megtagadásaként nem lehet értelmezni. Nem tekinthető azonban a szerződés V.2. 6. pontjában rögzített kikötés sem a szerződés megtagadására vonatkozó jog kikötésének, mert a beszerzési eljárás megszüntetése nem jelenti a Ptk. 6:74. § (2) bekezdésében rögzített jogot. A kikötés a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése szerinti értelmezése alapján a felperes számára csak azt jelenthette, hogy a II. rendű alperes megszüntethette volna az eljárást, ha a szerződés lényeges rendelkezéseiben nem születik megállapodás. Ehhez képest a felek részéről a szerződések és mellékleteik végleges szövegezése és azok jóváhagyása is megtörtént, így a beszerzési eljárás megszüntetésére már nem kerülhetett sor. A szerződés aláírását lehetett volna megtagadni, ezt a jogot azonban a II. rendű alperes nem kötötte ki a szerződésben és a szerződés aláírását nem is tagadta meg. Nem vizsgálta a másodfokú bíróság a másodfokú eljárásban csatolt, az alperesek közt fennállt megbízási szerződést, amelynek alapján az I. rendű alperes akkor is köteles lett volna a szerződés aláírására, ha a II. rendű alperes a megbízottjaként járt el. Mindezek alapján tehát helyt kellett volna adni a felperes keresetének, de hivatkozott e tekintetben a felperes a Kúria Pfv.VI.20.927/2012. számú, az álláspontját a véleménye szerint alátámasztó eseti döntésre is.
- [7] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, azokkal és a jogerős ítélet indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A Ptk. 6:11. § (1) bekezdése szerint a polgári jogviszonyban, ha a törvény ettől eltérően nem rendelkezik, más személy útján is lehet jognyilatkozatot tenni és a képviselő által megtett jognyilatkozat közvetlenül a képviseltet jogosítja és kötelezi. Az alperesek közt egy megbízásos jogviszony állt fenn és a II. rendű alperes ennek alapján, az I. rendű alperes képviselőjében eljárva küldte meg a tájékoztatást, majd az ajánlattételi felhívást a felperesnek és járt el az ügyben. Az, hogy a II. rendű alperes magát tüntette fel ajánlatkérőként, ezen semmit sem változtat, az ajánlati felhívás és a megküldött mellékletek alapján ugyanis kétséget kizáró módon megállapítható volt, hogy nem a saját, hanem a megbízója képviselőjében jár el az ügyben. Az ingatlanok tulajdonosa az I. rendű alperes volt és az I. rendű alperest illette meg azok felett a rendelkezés joga. A felperes ennek megfelelően maga sem a II. rendű alperessel akarta megkötni az adásvételi és a bérleti szerződéseket, nem erről tárgyalt és nem is ez került feltüntetésre az elkészült, véglegesnek tekintett szerződéstervezetekben. A felperes a perben sem azt kérte, hogy a bíróság közte és a II. rendű alperes között hozza létre a szerződéseket. Mindezek alapján a felperes nem gondolhatta és nem is gondolta, hogy a II. rendű alperes a maga nevében jár el, így alaptalan az erre való hivatkozása. A Ptk. szabályai egyaránt kötelezőek a képviselőre és a képviseltre, a köztük fennálló jogviszony, a képviselő lehetősége nem ad módot a jogszabályi rendelkezések megkerülésére.
- [11] A jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően - ahogyan azt a Kúria is kifejtette a felperes által hivatkozott Pfv.VI.20.927/2012/7. számú eseti döntésében - a Ptk. 6:74. § (1) bekezdése szerint a versenyeztetési eljárás eredményeképpen az ajánlati felhívást tevőt a legkedvezőbb ajánlat benyújtójával szemben szerződéskötési kötelezettség terheli. Ez alól a főszabályként érvényesülő rendelkezés alól azonban a Ptk. 6:74. § (2) és (3) bekezdése kivételeket enged, olyan esetekben, ha azokat a felhívást tevő már a felhívásban előre kikötötte. (Ezekre a kivételekre a perbelitől teljesen eltérő jogi alapon elbírált és a Ptk. rendelkezéseire csak hivatkozó Pfv.VI.20.927/2012/7. számú ítélet értelemszerűen nem tért ki.) A másodfokú bíróság álláspontjának megfelelően az egyik ilyen előre kiköthető lehetőség a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötésének a megtagadása, míg a másik a felhívásban megjelölt határidőig fennálló lehetőség a felhívás visszavonása.
- [12] A perbeli esetben a felhívás egyebek mellett kifejezetten tartalmazta azt, hogy az ajánlatkérő a szerződés megkötése előtt a felhívást visszavonhatja, vagy a beszerzési eljárást megszüntetheti. A felhívás visszavonására nem vitatottan nem került sor, ezért azt kellett vizsgálni, hogy a beszerzési eljárás megszüntetésének a lehetősége megfelelt-e a szerződéskötés megtagadása kikötésének.
- [13] A felperes álláspontjával szemben az ajánlattételre felhívásból megalapozottan semmiképpen nem lehetett levonni olyan következtetést, hogy ha a feleknek nem sikerül a szerződés lényeges kérdéseiben megállapodni, akkor szüntethető meg az eljárás. Ilyenről a hivatkozott V.2.6. pontban szó sincs és a kifejezetten indokolási kötelezettség nélküli, a szerződés megkötéséig terjedő időre fennálló, a beszerzési eljárás megszüntetésére irányuló jog ilyen módon, ilyen megkötésekkel nem értelmezhető.

- [14] Az a kikötés, hogy az ajánlattevő jogosult az eljárás megszüntetésére azt eredményezi, hogy a kikötött határidőig, azaz a szerződés megkötéséig fennállt a lehetősége arra, hogy az adott nyilatkozattétel időpontjában, az ügy akkori stádiumában, a teljes eljárást megszakítsa, befejezze. Ebből eredően amennyiben nincs más hátra mint a szerződés aláírása, akkor ezt a magatartást az aláírás megtagadása valósítja meg. Helyesen értelmezte tehát a másodfokú bíróság a szerződéses kikötést úgy, hogy az a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése szerinti jogot biztosította az ajánlattevő részére.
- [15] Tény, hogy a végleges szerződés tervezetét a felek elkészítették és annak az aláírása csak azért maradt el, mert arra az I. rendű alperes nem volt hajlandó. Ez a magatartása az aláírás megtagadását jelentette, illetve eredményezte, függetlenül attól, hogy arra nézve az I. rendű alperes utóbb a levelében mit jelölt meg.
- [16] A már kifejtettek értelmében a II. rendű alperes az I. rendű alperes meghatalmazottja volt és helyesen állapította meg a másodfokú bíróság ennek alapján azt, hogy nem volt jogi akadálya annak, hogy a jogosult I. rendű alperes a meghatalmazottja helyett közvetlenül maga tegyen jognyilatkozatot az aláírás megtagadásáról. Az alperesek egymás közti jogviszonyát szabályozó megbízási szerződés a felperes és az alperesek egymás közti jogviszonyának a szempontjából közömbös, a felperes arra jogot nem alapíthat. A II. rendű alperes által kiírt felhívás alapján pedig fennállt a képviselt I. rendű alperes lehetősége a szerződéskötés megtagadására, amelyet a magatartásával meg is valósított.
- [17] A felek között az ajánlat elfogadásával nem jöttek létre a szerződések, erre felülvizsgálati kérelmében már a felperes sem hivatkozott. Az I. rendű alperes pedig gyakorolta a javára az ajánlattételi felhívásban kikötött - Ptk. 6:74. § (2) bekezdése szerinti - jogot, ennek megfelelően a szerződéseket a bíróság sem hozhatta létre. Az alperesek jogellenes magatartás hiányában kárt sem okoztak a felperesnek, ezért a kereseti kérelem nem volt megalapozott. A Kúria ezért a jogerős ítéletet, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a döntését a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [19] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az alperesek javára a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfa-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [20] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. november 6.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző