

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.279/2008/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb a dr. Danka János Ügyvédi Iroda, utóbb dr. Hudák László ügyvéd (Nyíregyháza, Bujtos utca 27/B. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a perben személyesen eljáró I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és a dr. Vágó Péter ügyvéd (Miskolc, Baross Gábor út 16. szám) által képviselt II.rendű alperes neve (címe, jogelődje: ...) II. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.P.20.139/2008/5. számú ítélete ellen a felperes által 6. sorszám alatt előterjesztett és a fellebbezési eljárásban 4. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II. rendű alperesnek 20 000 (Húszezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 120 000 (Egyszázhúszezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperes 2006. március 22-én pályázatot adott be a II. rendű alperes jogelődje, a ...által nyilvános pályázat útján eladásra hirdetett SSB-0038/06 számú ingatlanegység megvásárlására mint a területet haszonbérlo gazdasági társaság, a ... Kft. (névváltozás előtt ...Kft.) helyben lakó tagja, östermelő.

A felperes vételi ajánlata 11 415 000 forint, míg az ugyancsak pályázatot benyújtó I. rendű alperesé, akit az ... végül a pályázat nyerteseként hirdetett ki, 13 247 000 forint volt.

A felperes az ...-nál kifogást nyújtott be a pályázat elbírálásának eredménye miatt, amely kifogásra az ... ügyfélszolgálatára arról tájékoztatta a felperest, hogy miután a haszonbérleti társaság nem hiteles cégkivonatát csatolta a pályázathoz, illetve a kivonaton a ... Kft. neve szerepelt, holott a haszonbérleti szerződés az ... nevére szólt, a bíráló bizottság csak a rendelkezésre álló dokumentumok alapján hozhatta meg döntését, így a pályázat elbírálásánál értékelési hiba nem történt.

A felperes keresetében annak megállapítása mellett, hogy a II. rendű alperes által az I. rendű alperessel, mint a pályázat nyertesével megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel semmis, érvénytelen, kérte a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítását, az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és a Magyar Állam tulajdonjogának a visszajegyzését. Hivatkozott arra, hogy a pályáztatás során sérült a nemzeti földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény (... tv.) 13. §-ának (3) bekezdésében foglalt az az előírás, mely szerint a nemzeti földalapba tartozó termőföld vagyron eladása során előnyben kell részesíteni a földbirtok-politikai irányelvekben meghatározott feltételeknek megfelelő személyeket, sérült továbbá a törvény felhatalmazása alapján az ... által kiadott és a Magyar Közlöny 2006. évi 6. számában egységes szerkezetben közzétett pályázati és bírálati szabályzat 34. pontjában foglalt előírás is. Utalt arra, hogy a pályázata elbírálása során az egyes feltételek pontozásánál figyelmen kívül hagyták azt, hogy a haszonbérleti gazdasági társaság tagja, holott az ... hivatalból tudott a kft. névváltozásáról, hiszen az eladásra hirdetés előtt a haszonbérleti szerződés tárgyában folyamatosan a ... Kft.-vel levelezett és a haszonbérleti díjat is elfogadta a társaság új nevét feltüntető átutalásról. Nem vizsgálta továbbá az ... azt, hogy az I. rendű alperes korára és egészségi állapotára tekintettel alkalmas-e a szerződés teljesítésére. A pályázathoz kiadott pontrendszer szerint a felperes minden szempontból előnyösebb helyzetben volt az I. rendű alperesnél, minthogy aszerint az ajánlat az elbírálásnak csupán egyik szempontja volt és a további, a felperes javára szóló körülmények figyelembe vételével a felperes részére elszámolt magasabb pontszámoknak a felperes nyertességét kellett volna eredményeznie. Mindennek pedig a szabályzat 15. pontja alapján a pályázat érvénytelenségét kellett maga után vonnia.

Az I. rendű alperes a perben érdemi nyilatkozatot nem tett.

A II. rendű alperes ellenkérelmében vitatta, hogy a felperesnek az alperesek között megkötött szerződés érvénytelenségére vonatkozóan keresetjogi joga állna fenn. Hivatkozott továbbá arra, hogy a szabályzat nem minősül jogszabálynak, így megsértése nem eredményezi a szerződésnek a Ptk. 200. §-a (2) bekezdésében meghatározott semmisségét. Utalt arra, hogy a szabályzat 36. pontja helyes értelmezés szerint csak azonos ajánlat esetén rendeli előnyben részesíteni a termőföld haszonbérletjét. Az I. rendű alperes azonban a felperesnél magasabb vételárat ajánlott a pályázatában, így azonos ajánlat hiányában a további körülmények felperes javára történő értékelésének nem volt helye. A szabályzat 37. pontja szerint ugyanis a pályázatnak az a nyertese, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette. Megsérthető jogszabály hiányában a felperesnek azon sérelme, hogy nem megfelelő pontszámot kapott az értékelésnél, nem ad lehetőséget a szerződés semmisségének megállapítására. Az

adásvételi szerződés I. r. alperessel történt megkötése olyan tulajdonosi döntés, amely bíróság előtt nem támadható. Annak nem lett volna akadálya, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötését követően a meghatározott idő alatt éljen az elővásárlási jogával, azonban ezt elmulasztotta, így sérelme a bírósági perben nem orvosolható.

Az elsőfokú bíróság a felek nyilatkozata és az általuk becsatolt iratok alapján meghozott ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes javára 605 000 forint perköltség megfizetésére.

Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a Ptk. 7. §-ának, illetőleg a 234. §-ának rendelkezéséből következően a tulajdonosi döntés a bíróság előtt megtámadható, és a Ptk. 235. §-ában foglaltakra figyelemmel, illetve az arra való hivatkozás folytán a felperes keresetösségi joga a perben fennállt.

Nem találta ugyanakkor jogszabálysértőnek az alperesek között megkötött szerződést, megállapítva, hogy a II. r. alperes jogelődje betartotta a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, az ... tv., és a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit is. Megjegyezte, hogy mivel az úgynevezett versenyeztetési eljárásra jogszabályi rendelkezés nincs, annak megítélésénél, hogy a pályázat eredményeként megkötött adott, konkrét szerződés érvényes-e, a pályáztatás lényegéből, illetve tartalmi elemeiből kell kiindulni.

A szabályzat ugyan nem jogszabály, azonban a kiíróját annak előírásai kötik, attól eltérő tartalommal tehát nem köthet szerződést. A perbeli esetben a II. r. alperes jogelődje a pályáztatás szabályait sem sértette meg, miután a szabályzat az értékelés során döntő jelentőséget tulajdonít a legmagasabb vételi ajánlatnak és a többi értékelési szempont már csak az azonos ajánlatot tévők között bír jelentőséggel. A II. rendű alperes jogelődjének döntése pedig ennek mindenben megfelel.

Az elsőfokú bíróság másodlagos kereseti kérelemként, a szerződés tévedés jogcímén történő megtámadásaként bírálta el a felperesnek azon kifogását, mely szerint a pályázathoz mellékelte pontrendszer nem adott egyértelmű útmutatást arra nézve, hogy a vételi ajánlat döntő jelentőséggel bírna az elbírálás során, ekként a valamennyi további körülményre adható pontszámra tekintet nélkül a legmagasabb vételi ajánlatot tevőt kellene a pályázat nyertesének tekinteni. Álláspontja szerint ugyanis ezen tévedését a felperes az elővásárlási jog gyakorlásával korrigálhatta volna.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helytadást, valamint a II. rendű alperes perköltségben való marasztalását kérte, másodlagosan indítványozta az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását. Abban az esetben, ha a fellebbezése érdemben nem vezetne eredményre, harmadlagosan a perköltség 250 000 forintra történő leszállítását kérte.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tartotta szükségesnek sem a II. rendű alperes törvényes képviselőjének, sem az I. rendű alperesnek a tárgyaláson való személyes megjelenését, holott erre a tényállás tisztázása érdekében mindenképpen szükség lett

volna. Nem vizsgálta továbbá az elsőfokú bíróság azt sem, hogy indokolatlanul és szabályellenesen lepontozták az elbírálás során a pályázatát, holott az ... bizonyítottan tudott a földeket haszonbérli kft. névváltozásáról. A szabályzat „quasi” jogszabály, azt közzétették a Magyar Közlönyben, és a kógens szabályok konkrét tájékoztatási kötelezettséget írnak elő.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződés jó erkölcsbe ütközik, hiszen az I. rendű alperes 76 éves, beteg, így nyilvánvalóan nem képes személyesen a szerződés teljesítésére. Alappal feltételezhető, hogy az I. rendű alperest mások használták fel a földterület megszerzésére, és azt haszonbérbe adás útján akarják hasznosítani, amely ellentétes a birtokpolitikai irányelvekben foglaltakkal. Az I. rendű alperes a vételárat is hitelből fizette ki. A felperes mindezzel szemben mezőgazdasági elsőfokú végzettséggel rendelkezik, az általa tulajdonolt haszonbérli kft. a területre gyümölcsfákat telepített, annak tagjai saját munkával kívánnak jövedelemhez jutni. A megítélt perköltséget pedig nem találta a kifejtett munkával arányban állónak.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, megalapozottnak és törvényesnek tartva azt. Változatlanul vitatta a felperes jogi érdekelttségét a per megindítására, utalva arra, hogy a felperes utóbb az elővásárlási jogával nem élt. A fellebbezésnek a szerződés jó erkölcsbe ütközésére történő hivatkozását pedig tilos, a Pp. 247. §-ának (1) bekezdésébe ütköző keresetmódosításnak találta. Egyidejűleg utalt arra is, hogy e hivatkozás érdemben sem lenne helytálló, a szerződés megkötése ugyanis nem a társadalmi elvárás szerint elítélendő célra irányult.

A felperes a fellebbezése kiegészítésében az alperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat észrevételezve hivatkozott arra, hogy érdekelt félnek tekintendő, hiszen pályázatot nyújtott be és jelentős anyagi sérelmet szenvedett a pályázat jogellenes elbírálása következtében. A szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása esetén lehetősége lenne újabb pályázatra, és amennyiben sikerrel járna, a kft.-nek nem kellene tovább haszonbérleti díjat fizetni. Mindez a gazdasági érdekelttség pedig megalapozta a keresetiségi jogát. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperes időközben már értesítette arról, hogy jelentősen meg kívánja emelni a haszonbérleti díjat.

A fellebbezési tárgyaláson kiegészítve a fellebbezését hivatkozott arra, hogy a keresetben a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésére hivatkozás magában foglalta a jó erkölcsbe ütközés miatti semmisségi okot is, a bíróság pedig nincs kötve a kereset jogcíméhez.

Nem találta helytállónak az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint a II. rendű alperes nem sértette volna meg a szabályzat rendelkezéseit, azok szerint ugyanis egyértelmű, hogy a legmagasabb pontszámot elért pályázót kell nyertesnek tekinteni. A „legjobb ajánlat” ugyanis nem azonos a „legmagasabb összegű” ajánlattal, márpedig a II. rendű alperes jogelődje ez utóbbi szerint nyilvánította a pályázat nyertesének az I. rendű alperest. A szabályzat 39. pontja alapján egyébként az eljárást a II. rendű alperes jogelődjének érvénytelenítenie kellett volna, hiszen az I. rendű korára, egészségi állapotára, és arra tekintettel, hogy nyilvánvalóan nem személyes érdekeinek kielégítése

érdekében nyújtotta be a pályázatot, megsértette az eljárás tisztaságát. Az elsőfokú bíróság ehhez képest annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a II. r. alperes jogelődje az eljárásával megghiúsította a földbirtok- politikai irányelvek érvényesülését is.

Hivatkozott a felperes arra is, hogy a kft. az ingatlanokon kerítést létesített, mélyfúrású kutat létesített, villamos-energia hálózatot alakított ki és mindezekkel az I. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott. Eljárásjogi hibaként jelölte meg, hogy a II. rendű alperest képviselő ügyvéd a képviselettel megsértette az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. törvény 25. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat, tekintve, hogy egy másik pályázat megnyerése kapcsán a felperes és a II. r. alperes jogelődje között megkötött szerződésnél is közreműködött, így a felperessel szemben utóbb nem vállalhatta volna el a per vitelére szóló megbízást.

A fellebbezés kiegészítésében foglaltakra reflektálva a II. rendű alperes is kiegészítette a fellebbezési ellenkérelmét, amelyben változatlanul kitartott azon álláspontja mellett, hogy a pályázat értékelésénél sem jogszabály, sem az annak nem minősülő szabályzat előírásait nem sértették meg. Utalt ugyanakkor arra, hogy a pályáztatási eljárás esetleges megsértése sem alapozná meg az adásvételi szerződés semmisségét, az állandó bírói gyakorlat szerint ugyanis a külön jogszabály erre vonatkozó rendelkezése hiányában szerződés érvénytelenségének megállapítására nincs lehetőség. Ha ugyanis a jogalkotó az adott értékesítési mód megsértéséhez a semmisség jogkövetkezményét kívánta volna fűzni, erről külön rendelkeznie kellett volna. E körben hivatkozott a Bírósági Határozatok 2001. évi 234., 2001. évi 384. és az EBH 2004. évi 1117. sorszám alatt közzétett eseti döntésekre.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, érdemi döntése is helytálló, az elsőfokú ítélet jogi indokolását azonban az ítéletábra - részben a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra is tekintettel - a következőkkel egészíti ki, illetőleg helyesbíti:

Az elsőfokú bíróság abból helyesen indult ki, hogy - a nyílt pályázati rendszerre, illetőleg a pályázatok elbírálására vonatkozó részletesebb szabályozás hiányában - a II. rendű alperes jogelődjének eljárása nem sértette meg az ... törvény előírásait. Ugyanezt azonban az ítéletábra az elsőfokú ítéletben megállapítottaktól eltérően az ... törvény felhatalmazása alapján kiadott szabályzat előírásaira, de különösen a konkrét pályázathoz mellékelt értékelési pontrendszerre vonatkozóan nem tudta megállapítani.

Kétségtelen, hogy a szabályzat 36. pontja csupán azonos ajánlatok esetére írja elő az ott felsorolt további feltételeket igazoló, így például a haszonbérlettel rendelkező pályázó előnyben történő részesítését, ehhez képest azonban a 37. pont szerint a nyílt pályázat nyertesének azt kell tekinteni, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételeket teljesítette, és emellett a legjobb ajánlatot tette. E megfogalmazásból pedig okszerűen lehet arra következtetni, hogy önmagában a legmagasabb vételi ajánlat nem elegendő a kiírt pályázat elnyeréséhez, a „legjobb ajánlat” megfogalmazás ugyanis a szavak általánosan elfogadott

jelentése szerint valamennyi, a 36. pontban írt feltétel együttes értékelésére enged következtetni. Erre utal az is, hogy az ... törvény preambuluma kifejezetten utal arra, hogy az állami tulajdonban lévő termőföld vagyont a birtok-politikai céloknak megfelelően kell hasznosítani, beleértve ebbe azok értékesítését is. A 48/2002. (VII. 19.) OGY számú határozatában pedig az országgyűlés a földbirtok-politikai irányelvek között elsőként határozta meg a földhasználók helyzetének stabilizálását, fejlődésük elősegítését, a családi gazdaságok kialakítását és megerősítését, ami - összhangban a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. §-ában szabályozott, az elővásárlásra jogosultak sorrendjét meghatározó rendelkezéssel - arra utal, hogy a hasznosítás során mindenekelőtt a földet már haszonbérő természetes személyt, vagy a haszonbérő jogi személy tagját kell előnyben részesíteni.

Ezt az értelmezést segíti továbbá a pályázatos értékesítés bírálati szempontrendszere is, amelyet a felperes is kézhez kapott a pályázati anyagban, és amelynek előírásai - jóllehet meglehetősen bonyolultak - szintén arra engednek következtetni, hogy a pályázatokban megjelölt vételár ajánlatok közötti különbséget optimális esetben felülírhatják a pályázó egyéb pontozott körülményei, a pályázat elnyerése tehát nem minden esetben a legmagasabb vételár ajánlathoz kapcsolódik.

Azt az ítéletábra teljes bizonyossággal meg tudta állapítani, hogy az értékesítés bírálati szempontrendszerében foglaltakat a II. rendű alperes jogelődje a felperes pályázatának elbírálása során nem helyesen alkalmazta, a felperest ugyanis a szempontrendszer 2/B pontjának 3. bekezdése alapján, mint a haszonbérő gazdasági társaság helyben lakó természetes személy tagját további 20 pont megillette volna az értékelésnél. E körben a II. rendű alperes a jogelődje hanyagul vezetett nyilvántartására alappal nem hivatkozhatott.

A felperes, valamint az I. rendű alperes pályázatának elbírálására vonatkozó konkrét anyagok hiányában azonban az tényként már nem állapítható meg, hogy e 20 pont figyelembevételével a felperes lett volna a legjobb ajánlatot tevő, és ezáltal őt kellett volna a pályázat nyertesének tekinteni.

A felperes keresete azonban mindezek ellenére nem volt teljesíthető. A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében helyesen utalt arra, hogy a bíróság a szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségét csak abban az esetben állapíthatja meg, és vonhatja le ennek jogkövetkezményeit, ha a jogszabály erről kifejezetten rendelkezik. A szerződéskötést megelőző pályáztatási szabályok egyoldalú megsértését ugyanis a Ptk. nem tekinti olyan oknak, amely a felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét eredményezné, a perbeli esetben pedig a külön jogszabály az állami tulajdonban lévő termőföld értékesítésére kiírt nyilvános pályázat megsértéséhez nem fűzte a semmisség jogkövetkezményét.

Az ... törvény felhatalmazása alapján kiadott szabályzat azon túl, hogy a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. §-a rendelkezései értelmében jogszabálynak valóban nem tekintendő, a pályáztatási szabályok egyoldalú megsértése esetére jogorvoslati rendszert sem tartalmaz, ebből következően bírósági eljárásban a II. rendű alperes jogelődjének eljárása nem volt szankcionálható.

Nem alkalmazható a perbeli esetre a felperes fellebbezésében megjelölt EBH 2004. évi 1117. sorszám alatt közzétett eseti döntés sem, minthogy a perbeli esetben nem mellőzték a pályázati eljárást. A lefolytatott pályázati eljárás érvénytelenségének megállapítása a szabályzat 39. pontjának rendelkezése értelmében az ... elnökének hatáskörébe tartozik, arról tehát hatáskör hiányában bíróság nem dönthetett, következésképpen a pályáztatást érvényesnek kellett tekinteni.

Az ekként a Ptk. szabályai szerint az alperesek között érvényesen létrejött szerződést pedig a bíróság csupán azon okból, hogy azt nem a felperessel kötötte meg a II. rendű alperes jogelődje, nem vizsgálhatta felül, ilyen érvénytelenségi okot ugyanis a Ptk. nem tartalmaz.

A II. rendű alperes fellebbezésében arra is helyesen utalt, hogy a felperesnek a szerződést jó erkölcsbe ütközés miatt támadó fellebbezése a Pp. 247. §-ának rendelkezésébe ütköző tilos keresetmódosítást jelentett. Kétségtelen, hogy a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése egyaránt semmisségi okként határozza meg a szerződés jogszabályba ütközését, vagy annak jogszabály megkerülésével való megkötését és a jó erkölcsbe ütköző voltát is. A szerződés megtámadásának e három jogcíme azonban három különböző ténybeli alapon nyugvó jogalapot jelent, a Ptk. 247. §-ának rendelkezésére figyelemmel pedig a kereset jogcíme a fellebbezési eljárásban csak azonos ténybeli alap, azaz azonos jogalap mellett módosítható csupán.

A felperesnek a fennálló, határozott idejű haszonbérleti szerződésből eredő elszámolása, illetve a haszonbérleti díj emelésével kapcsolatos kifogásai a jelen pernek nem képezték tárgyát. Megjegyzi ugyanakkor az ítélet, hogy az I. rendű alperest, mint a haszonbérleti jogviszonyban a haszonbérli jogutódját, kötik a felperes és a II. rendű alperes által megkötött haszonbérleti szerződés előírásai, ennél fogva a szerződés módosítására a Ptk. 240., illetőleg 241. §-ainak rendelkezései alapján csak a felek közös megegyezésével, vagy ennek hiányában bírósági úton kerülhet sor. Az elszámolásra pedig a felperes a Ptk. 456. §-ának utaló szabályai alapján a dologbérlet szabályai szerint a szerződés megszűnésekor tarthat majd igényt.

Alaptalan a fellebbezés a perköltség összegét támadó részében is, az elsőfokú ítélet e rendelkezése mindenben megfelel a Pp. 24. §-ának (1) bekezdése szerint számított pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdése b) pontjában foglaltaknak, és annak mérséklése nem indokolt.

Rámutat még az ítélet arra, hogy a felperesnek a II. rendű alperes perbeli képviselőjének az ellátásával kapcsolatos kifogását a bíróság érdemben nem vizsgálhatta, a Pp. 72. §-ának rendelkezésére figyelemmel ugyanis a képviselőre jogosultság vizsgálata csak a Pp. 67-69. §-aiban foglalt feltételek fennállására terjedhet ki.

A kifejtett indokokra tekintettel az ítélet a bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban is perveztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a II. rendű alperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet rendelkezései szerint határozta meg.

D e b r e c e n, 2008. július hó 11. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró,
Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -