

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Sándor Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. r., **II.rendű felperes neve** II. r. és **III.rendű felperes neve** III. r. (felperesek címe) felpereseknek - a Hajas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hajas András ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. r., a dr. Lengl Gyula ügyvéd (ügyvéd címe) és a dr. Nochta Tibor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** II. r., **III.rendű alperes neve** III. r., **IV.rendű alperes neve** IV. r., **V.rendű alperes neve** V. r., **VI. rendű alperes neve** VI. r., **VII. rendű alperes neve** VII. r., **VIII. rendű alperes neve** (II-VIII. rendű alperesek címe) VIII. r. és a Hajas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hajas András ügyvéd ügyvédi iroda címe) által képviselt **XI.rendű alperes neve** IX. r. alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 2009. április 28. napján kelt 10.P.20.873/2008/21. számú ítélete ellen a felperesek által 22. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül a II. r. alperesnek, valamint I. és IX. r. alpereseknek együttesen 50.000-50.000 (ötvenezer-ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az f.-i 260/2. hrsz.-ú ingatlan a IX. r. alperes tulajdonában áll, a tulajdonosi jogokat az I. r. alperes gyakorolja. Az I. r. alperes nyilvános pályázaton értékesítésre hirdette meg az ingatlant. A pályázatra a felperesek 88.888.880 forint összegű érvényes ajánlatot tettek, egyúttal a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 10.§ (2) bekezdés b) pontjában megjelölt, helyben lakó őstermelői státuszra hivatkozva elővásárlási jogcímet jelöltek meg. A II-VIII. r. alperesek érvényes ajánlata 86.000.000 forintra szült, ők a felperesekével azonos, helyben lakó őstermelői elővásárlási jogra, ezen túlmenően a hegyközségekről szóló 1994. évi CIII. tv. 30.§ (2) bekezdés szerinti hegyközségi tagság alapján fennálló elővásárlási jogra hivatkoztak. Az I. r. alperes hiánypótló felhívására a hegyközségi tagságot, valamint azt, hogy a perbeli ingatlan szerepel a hegyközségi szőlő kataszterben a II. r. alperes P. Város Hegyközségétől származó igazolással igazolta. Ezt követően az I. r. alperes a nyertes pályázók, azaz a felperesek vételi ajánlatát erősebb elővásárlási jogukra tekintettel a II-VIII. r. alperesekkel közölte, akik az ajánlatot elfogadták és a 88.888.880 forint vételár megfizetését vállalták.

2008. november 3-án ezért az I. r. alperes által képviselt IX. r. alperes adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra a II-VIII. r. alperes vevőkkel 88.888.880 forint vételár kikötése mellett.

A Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal országos termőhelyi kataszteri nyilvántartása szerint az F. 260/2. hrsz. alatti terület a szőlő termőhelyi kataszterében nem szerepel, ezért a II-VIII. r. alpereseket hegyközségi tagságra alapított elővásárlási jog nem illette volna meg.

A felperesek keresetükben kérték az I. r. alperes pályázati nyertest megállapító és kihirdető döntésének hatályon kívül helyezését és az I. r. alperes kötelezését új, jogszerű döntés meghozatalára, kérték annak megállapítását, hogy az f.-i 260/2. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére megkötött adásvételi szerződés jogszabályba ütköző volta miatt érvénytelen, kérték a szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítását, ennek során a II-VIII. r. alperesek tulajdonjog változás bejegyzése iránti földhivatali eljárás megszüntetését, továbbá annak megállapítását, hogy az f.-i 260/2. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére kiírt pályázat nyertesei a felperesek, és kérték kötelezni az I. r. alperest, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására adásvételi szerződést kössön a felperes vevőkkel 88.888.880 forint vételár mellett. Kérték továbbá az alperesek perköltségben marasztalását.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a II-VIII. r. és a IX. r. alperesek között az f.-i 260/2. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 2008. november 3. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a II-IX. r. alpereseket a felperesek javára 450.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére. Döntését azzal indokolta, hogy a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal igazolása szerint a pályázat tárgyát képező ingatlan nem szerepelt a szőlő termőhelyi kataszterében, ennek következtében a II-VIII. r. alperesek hegyközségi tagságra alapított, felperesekénél erősebb elővásárlási jogra történő hivatkozása megalapozatlan, és erre tekintettel a 2008.

november 3-án kötött adásvételi szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján érvénytelen. A további kereseti kérelmeket alaptalannak találta, megállapítva, hogy az állami vagyon elidegenítésére vonatkozó állami vagyonról szóló törvény (Vtv.), valamint annak felhatalmazása alapján a 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) a Ptk. szabályaihoz viszonyítva speciális szabályokat tartalmaz. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a R. a pályázat kiírója számára jogosultságokat biztosít a pályázati eljárás során megvalósult tények ismeretében arról, hogy döntsön az állami vagyonnal való gazdálkodás körében tulajdonosi jogai további gyakorlásáról. A bíróság általi új eljárásra kötelezésnek a felperesekkel szerződéskötésre kötelezésnek, illetőleg a szerződés bíróság általi létrehozásának szerződéskötési kötelezettség hiányában nincs helye.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és az I. és IX. r. alperesnek arra kötelezése iránt, hogy a perbeli f.-i 260/2. hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának átruházására 88.888.880 forint vételáron kössön adásvételi szerződést a felperesekkel, mint vevőkkel, a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Kérték továbbá az I. és IX. r. alperes másodfokú perköltségben való marasztalását.

Hivatkoztak arra, hogy az I. r. alperes által lefolytatott pályázat a pályázati kiírásnak megfelelően került lebonyolításra, azonban a pályázók nyilatkozatainak értékelésekor a kiíró helytelen döntésre jutott. Nincs olyan körülmény, amely adott esetben a pályázat érvénytelenségének megállapítását tenné szükségessé. Az I. r. alperes által képviselt IX. r. alperes és II-VIII. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 237.§ (1) bekezdését kellett volna alkalmaznia, ami a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításáról rendelkezik. Az eredeti állapot helyreállításával pedig a lezárt pályázat bírálatának és a nyertes megállapításának ismételt kötelezettsége állt volna elő az I. r. alperes részéről. Hivatkoztak a R. 41.§ (4) bekezdésére, amelynek alapján értelmezésük szerint az ajánlati kötöttség lejártának hiányában a felperesekkel kellett volna az adásvételi szerződést megkötnie a kiíró I. r. alperesnek. Kifejtették, hogy a tény, hogy az ajánlati kötöttség a per tartama alatt letelt, a szerződéskötési kötelezettség fennállása tekintetében nem releváns, a kiíró szerződéskötési kötelezettsége fennáll, így az adásvételi szerződést a bíróság a Ptk. 208.§ (3) bekezdése alapján létrehozhatja, és tartalmát megállapíthatja, mivel a pályázati kiíraskor és a pályázatok benyújtásakor a kiíró és a pályázók írásban egyben szerződéskötési kötelezettséget is vállaltak.

Az I. és IX. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte az elsőfokú ítéletben írt indokokra tekintettel. Hivatkozott e körben a kialakult bírói gyakorlatra, illetve a 4/1999. számú polgári jogegységi határozatban foglaltakra is.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperesek perköltségben való marasztalására irányult az elsőfokú ítéletben kifejtett indokok alapján. Ezen túlmenően hivatkozott arra is, hogy a felperesek a helyben lakó őstermelői elővásárlási jogukat nem a pályázatban előírtaknak és a jogszabályoknak megfelelő módon igazolták.

A III-VIII. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A fellebbezési kérelem és az ellenkérelmek abban a kérdésben tartalmaztak nyilatkozatokat, hogy a R. 41.§ (4) bekezdése alapján a IX. r. alperes képviseletében eljáró I. r. alperesnek fennáll-e szerződéskötési kötelezettsége a felperesekkel szemben vagy sem.

A R. 41.§ (4) bekezdése szerint, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek megszüntették, vagy felbontották azt, úgy a kiíró - korábbi döntése alapján - jogosult a soron következő ajánlattevővel szerződést kötni vagy az ajánlati kötöttség lejártá után új pályázatot kiírni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli esetben a R. 41.§ (4) bekezdése a szerződéskötési kötelezettség fennállásának megítélése szempontjából nem alkalmazható. A perbeli esetben ugyanis a II-VIII. r. alperesek nem, mint nyertes pályázók, hanem mint a pályázatban eredményesen részt vevő, elővásárlásra jogosult pályázók, e jogosultságuk gyakorlása alapján kerültek szerződéskötési pozícióba. A perbeli pályázat nyertesei egyértelműen és a felek által sem vitatottan a felperesek voltak, így tehát a pályázat nyertesével a II-VIII. r. alperesek elővásárlási jogának fenn nem állása esetén a szerződéskötés nem hiúsult meg, a kiíró e szerződéstől nem állt el, a felek a szerződést nem bontották fel, illetőleg nem szüntették meg, ugyanis a nyertes pályázókkal a kiíró nem is kötött szerződést. Nem beszélhetünk a pályázat nyerteseinek kieséséről, és így a soron következő ajánlattevővel történő szerződéskötés lehetőségéről sem.

A szerződéskötési kötelezettség tekintetében a másodfokú bíróság megítélése szerint a R. 41.§ (2) és (3) bekezdése az irányadó, amely kimondja, hogy a kiíró a szerződést a pályázat nyertesével köti meg, illetve, hogy a szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítést követően a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb 60 napon belül kell megkötni.

Az adott esetre nem irányadóak az I. és IX. r. alperes védekezésében említett 4/1999. számú polgári jogegységi határozatban foglaltak, hiszen az azokra az esetekre alkalmazható, amikor a privatizációs pályázatokra vonatkozó szabályok megsértése miatt indult perben magát a pályázat valódi győztesének tekintő pályázó indít felperesként pert a pályázat kiírója, valamint az ellen, akit a kiíró a pályázat győztesének nyilvánított, és akivel a szerződést megkötötte. A perbeli esetben maga a kiíró I. r. alperes és a II-VIII. r. alperesek is a felpereseket tekintették a pályázat nyertesének, nem a pályázatokra vonatkozó szabályok

megsértése, hanem az elővásárlási jogra jogosultság téves megítélése miatt került sor a szerződés megkötésére a II. és VIII. r. alperesekkel.

A szerződéskötési szabadság elvéből következően a bíróságot csak törvényben meghatározott kivételes esetekben illeti meg a szerződés létrehozásának joga. Nincs azonban általában felhatalmazása a bíróságnak szerződés megkötésére kötelezni a feleket. A bíróságnak két lehetősége van: vagy megállapítja, hogy a szerződés a felek között érvényesen létrejött, vagy a jogszabályi feltételek fennállása esetén a szerződést létrehozhatja és a tartalmát megállapíthatja.

A perbeli esetben a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek és az I. r. alperes által képviselt IX. r. alperes között a szerződés érvényesen nem jött létre. A pályázati kiírás az I. r. alperes részéről ajánlattételre történő felhívásnak minősült. A pályázat benyújtása a felperesek részéről ajánlattétel volt, ezt az ajánlatot azonban az I. r. alperes a IX. r. alperes képviseletében nem fogadta el. A felpereseket nyertessé nyilvánító jegyzőkönyvet ilyen módon értelmezni a másodfokú bíróság szerint nem lehet, hiszen ezt követően a felpereseket az I. r. alperes arról tájékoztatta, hogy a fennálló erősebb elővásárlási jogukra tekintettel a II-VIII. r. alpereseket hívja fel nyilatkozattételre. Már csak azért sem tekinthető elfogadottnak a felperesek szerződési ajánlata az I. r. alperes részéről, hiszen az ingatlan adásvételi szerződés érvényességi feltétele annak írásba foglalása (Ptk. 365.§ (3) bekezdés), ilyen azonban nem történt, így tehát a szerződés a felperes és az I. r. alperes által képviselt IX. r. alperes között érvényesen nem jött létre.

A másik lehetőség a jogszabályi feltételek fennállása esetén a szerződés bíróság általi létrehozása, amely két esetben lehetséges. Egyrészt a szerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség, vagyis az előszerződés esetén a Ptk. 208.§-a alapján, másrészt a Ptk. 198.§-a alapján fennálló jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettség folytán a Ptk. 206.§-a alapján.

A bíróságot azonban köti az előterjesztett kereseti (Pp. 215.§) és fellebbezési kérelem (Pp. 253.§ (3) bekezdés). A felperesek keresetükben és fellebbezésükben is a szerződés megkötésére kérték kötelezni az I. r. alperest, mint a IX. r. alperes képviselőjét. Ennek a kereseti kérelemnek azonban jogszabályi alapja sem a Ptk.-ban, sem a R.-ben nincs. A perbeli esetben a felperesek fellebbezésében hivatkozott Ptk. 208.§-a sem alkalmazható, hiszen a felek között ingatlan adásvételi előszerződés nem jött létre, mivel annak alakiságára ugyanazok az előírások vonatkoznak, mint a végleges szerződésére (Ptk. 208.§ (1) bekezdés).

A felperesek sem a keresetükben, sem fellebbezésükben nem kérték jogszabályon alapuló szerződéskötési kötelezettség alapján a szerződés létrehozását és tartalmának megállapítását, ezért a kereseti, illetőleg a fellebbezési kérelem korlátaira tekintettel ezzel a kérdéssel a másodfokú bíróság nem foglalkozhatott.

Az indokolás fentiekben történt kiegészítésével ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alaptalanul fellebbező felperesek perköltséget nem igényelhetnek és a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján viselni tartoznak az illeték-feljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint ugyancsak a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján az I. és IX., illetve II. r. alpereseknek járó, ügyvédi képviselőjük folytán felmerült, mérsékelt összegben megállapított másodfokú perköltséget.

Pécs, 2010. február 10.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró