

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Falvainé Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Kossuth u. 1.; ügyintéző: Dr. Falvai Lászlóné ügyvéd) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a 2. számú Miskolci Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa György u. 11.; ügyintéző: Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I.r. és a Dr. Pankotai Ügyvédi Iroda (1068 Budapest, Rippl R. u. 12.; ügyintéző: Dr. Pankotai Zoltán ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (címe) II.r. alperesek ellen, szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2009. július 1-jén meghozott 13.G.30.166/2008/24. számú ítélete ellen, a felperes részéről 25. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezését pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 15 napon belül 100 000 (Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 24. sorszámon meghozott ítéletében megállapította, hogy az I.r. alperes azzal, hogy a felperesnek a alatti ingatlan **Sz. úti** szárnyára bérleti szerződés megkötése céljából beadott pályázatát elkésettnek nyilvánította, tisztességtelen piaci magatartást tanúsított, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 375 000 Ft perköltséget.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából az I.r. alperes pályázatot írt ki a ... szám alatt található, az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlan helyiségeinek határozatlan időre szóló bérbeadására.

A pályázati hirdetmény külön-külön tartalmazta az ingatlanban lévő két helyiségcsoport alapterületét, az azokra minimálisan pályázható bérleti díjakat, a bérleti jog megszerzésének alapidíjait, a pályázati letéti díjakat, valamint a tevékenységi köröket azzal, hogy a pályázati eljárás részletes, a hirdetményben nem közölt egyéb, kötelező érvényű feltételeit az I.r. alperes ügyfélszolgálatánál beszerezhető kiajánlási dokumentáció tartalmazza.

A pályázati hirdetmény szerint a pályázatok postai feladásának határideje folyamatos és a pályázatokat lezárt borítékban, ajánlottan, kizárólag postai úton lehet benyújtani.

A hirdetmény tartalmazta továbbá, hogy a pályázatok bontása a beérkezés időpontjában, az I.r. alperes jogi képviselőjének jelenlétében történik, a pályázat eredményéről pedig az I.r. alperes a bontástól számított 8 napon belül írásban értesíti az ajánlattevőket. A kiírás szerint a pályázat nyertese az a pályázó, aki a havi bérleti díj összegére a legmagasabb ajánlatot teszi. Az I.r. alperes ugyanakkor fenntartotta magának a jogot, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

A felperes a szám alatti ingatlanban található mindkét helyiségcsoport bérbeadására pályázatot nyújtott be az I.r. alpereshez, amelyeket 2008. április 21-én adott postára.

Az ingatlan-együttes **Sz. úti** szárnyára benyújtott pályázatát azonban az I.r. alperes 2008. április 22-én bontatlanul visszaküldte számára arra hivatkozással, hogy e helyiségcsoport tekintetében a pályázati eljárás 2008. április 18-án már eredményesen befejeződött azáltal, hogy a II.r. alperes pályázatát az I.r. alperes elfogadta. Erre tekintettel az I.r. alperes a felperesnek az épület **Sz. úti** szárnyára benyújtott pályázatát elkésettnek nyilvánította és erre a helyiségcsoportra a II.r. alperessel kötött bérleti szerződést 2008. április 28-án.

Az épület-együttes **U.B. úti** szárnyára kiírt pályázati eljárást pedig az I.r. alperes eredménytelennek nyilvánította és a felperes részéről befizetett pályázati letéti díj visszafizetéséről rendelkezett.

A felperes - az eljárás során többször módosított, majd végleges formában fenntartott - keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2008. április 28-án létrejött bérleti szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdésébe és a Ptk. 207.§ (5) bekezdésébe foglalt rendelkezések alapján, valamint amiatt, hogy az nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközött, érvénytelen.

Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az I.r. alperes azzal, hogy a **Sz. úti** szárnyra benyújtott pályázatát elkésettnek nyilvánította, „A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról” szóló, 1996. évi LVII. törvény (Tpv.) 7.§-ába ütköző, tisztességtelen piaci magatartást tanúsított. Mindezekre tekintettel annak megállapítását kérte, hogy a bérleti szerződés az épület-együttes mindkét helyiségcsoportjára vonatkozóan közte és az I.r. alperes között érvényesen létrejött.

A fenti kereseti kérelmei indokaiként a felperes arra hivatkozott, hogy az alperesek között a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó egyező akaratnyilvánítás hiányzott, figyelemmel arra, hogy az írásba foglalt szerződés a pályázati kiírásban és a II.r. alperes pályázatában foglaltaktól is eltérő feltételeket tartalmazott. Abból a körülményből pedig, hogy az I.r. alperes a II.r. alperes olyan ajánlatát fogadta el, amely a pályázati kiírás feltételeivel nem volt összhangban, az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesek a szerződés megkötése során a jogszabályok megkerülésével jártak el.

A felperes részéről benyújtott pályázatok ugyanakkor mindenben megfeleltek a pályázati kiírásban foglaltaknak, ezért a bérleti szerződés - álláspontja szerint - közte és az I.r. alperes között mindkét épületszárny tekintetében érvényesen létrejött.

Az alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték.

Állították, hogy a pályázati kiírást ajánlattételi felhívásnak, a felperes pályázatait pedig ajánlatoknak kellett tekinteni, amelyek elfogadásáról, vagy elutasításáról az I.r. alperes szabadon dönthetett, figyelemmel egyrészt arra, hogy szerződéskötési kötelezettség nem

terhelte, másrészt arra, hogy a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának a jogot arra, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Az I.r. alperes a felperes pályázatait - különböző okok miatt - nem fogadta el, ennek következtében pedig a bérleti szerződés egyik helyiségcsoport tekintetében sem jött létre a felperes és az I.r. alperes között.

Az alperesek álláspontja szerint a **Sz. úti** szárny tekintetében az I.r. alperes a II.r. alperes ajánlatának elfogadását követően a pályázati eljárást jogszerűen nyilvánította befejezettnek és kötötte meg a bérleti szerződést a II.r. alperessel. Állították, hogy a perbeli ingatlanok az I.r. alperes tulajdonában állnak, ezért azokra a felperes által megjelölt önkormányzati rendelet előírásai nem vonatkoznak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét részben találta alaposnak.

Megállapította, hogy a pályázati kiírás a megkötendő bérleti szerződés minden lényeges elemét nem tartalmazta, ezért azt nem az I.r. alperes szerződési ajánlatának, hanem csak ajánlattételi felhívásnak, a felperes pályázatát pedig az arra adott ajánlatnak kellett tekinteni. Megállapította továbbá, hogy az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanok bérbeadására a 70/2003. (XII.23.) önkormányzati rendelet előírásai nem vonatkoztak.

Az I.r. alperest szerződéskötési kötelezettség nem terhelte, ezért az **U.B. úti** szárny tekintetében a pályázati eljárást indokolás nélkül is jogszerűen eredménytelennek nyilváníthatta.

A **Sz. úti** épületszárny tekintetében ugyanakkor az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes megsértette a Tpvt. 7.§-ának a versenyeztetés tisztaságára vonatkozó előírását azáltal, hogy a felperes pályázatát elkésztettnek minősítette, annak ellenére, hogy a kiírás szerint a pályázat benyújtásának határideje folyamatos volt és a II.r. alperes pályázatának beérkezését követően a pályázati eljárás befejezéséről az érintetteket semmilyen formában nem értesítette.

A tisztességtelen piaci magatartás tanúsítása esetén azonban a Tpvt. 86.§-a speciális szankciórendszer alkalmazását teszi lehetővé, amely szankciók között a tisztességtelen magatartás tanúsítása folytán létrejött szerződés semmisségének megállapíthatósága nem szerepel. Ezért a felperes a Tpvt. 7.§-ára hivatkozással alaptalanul kérte az alperesek között létrejött bérleti szerződés semmisségének megállapítását.

Megalapozatlannak találta az elsőfokú bíróság a felperesnek az alperesek között létrejött bérleti szerződés semmisségének megállapítása iránt a Ptk.200.§ (2) bekezdésére és a Ptk. 207.§ (5) bekezdésére hivatkozással előterjesztett kereseti kérelmeit is. Ezt a megállapítását azzal indokolta, hogy egy adott szerződés semmissége mind a jogszabályba ütközés, mind pedig a jó erkölcsbe ütközés esetén csak abban az esetben állapítható meg, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt nem fűz.

„Tekintettel arra, hogy a felperesi kereseti kérelmek közül az egyik a jogsértés megállapítására irányult, ez a kereseti kérelem pedig a Tpvt. szabályai alapján teljesíthető, a megyei bíróság a jogsértés megtörténtét megállapította, a támadott szerződés semmisségét azonban nem”.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben

- elsődlegesen - a sérelmezett határozat megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy a perbeli épület mindkét helyiségcsoportjára benyújtott pályázatait nyertes pályázatok

voltak, ezáltal a bérleti szerződések közte és az I.r. alperes között a Ptk. 205.§ (1), (2) és (3) bekezdései alapján létrejöttek.

Kérte továbbá annak megállapítását, hogy az alperesek között 2008. április 28-án létrejött bérleti szerződés a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmis, „mivel a jogszabály megkerülésével, a pályázat mellőzésével kötötték és ennek jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása, a pályázatok újbóli jogszerű elbírálásával”. A fellebbezésében a felperes annak megállapítását is kérte, hogy az alperesek között létrejött szerződés a jó erkölcsbe ütközött, továbbá az a Ptk. 207.§ (5) bekezdése szerint színlelt és mint ilyen semmis volt.

Arra az esetre pedig, ha a másodfokú bíróság a jogsértést megelőző állapot helyreállítására, illetve a szerződések létrejöttének megállapítására semmilyen jogcímen nem látna lehetőséget, úgy az alpereseket személyenként 50 000 000 Ft kártérítés megfizetésére kérte kötelezni a Tpv. 86.§ (2) bekezdése alapján - figyelemmel a Pp. 247.§ (1) bekezdésében foglaltakra is - azzal, hogy ennek a kereseti kérelmének az elbírálása érdekében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

A felperes a fellebbezésében is fenntartotta azt az állítását, hogy a pályázati kiírásban hivatkozott kiajánlási dokumentációk a megkötendő bérleti szerződések minden lényeges elemét tartalmazták, ezért az I.r. alperes pályázati felhívását - helyesen - nem ajánlattételi felhívásnak, hanem szerződési ajánlatnak kellett volna tekinteni, amelynek a részéről történt elfogadásával a bérleti szerződés közte és az I.r. alperes között mindkét helyiségcsoport vonatkozásában érvényesen létrejött.

Előadta továbbá, hogy az I.r. alperes a pályázatot Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából, a 70/2003. (XII.23.) számú önkormányzati rendelet alapján írta ki, amely önkormányzati rendeletet- mint általános szerződési feltételt a felek - a megkötendő bérleti szerződések részévé tették.

Az önkormányzati rendelet pedig az I.r. alperest nyílt pályázat kiírására kötelezte. Az I.r. alperes ugyan a pályázatot kiírta, azonban a II.r. alperessel a bérleti szerződést a pályázati felhívásban foglaltaktól lényegesen eltérő tartalommal kötötte meg, amelyből az a következtetés vonható le, hogy az alperesek között létrejött bérleti szerződés valójában „pályázaton kívül kötött bérleti szerződést leplezett, a szerződő felek valóságos szerződési akarata a pályázati kiírástól eltérő tartalmú bérleti szerződés megkötésére irányult”.

Sérrelmezte a felperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság csupán megállapította az ítéletében, hogy az I.r. alperes tisztességtelen piaci magatartást tanúsított, a jogsértést megelőző állapot helyreállításáról azonban nem rendelkezett. Álláspontja szerint az alperesek között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmének előterjesztése és annak indokolása „már önmagában feltételezi a jogsértést megelőző állapot helyreállításának kérését akként, hogy sor kerülhessen a bérlemény tekintetében a pályázatok újbóli jogszerű elbírálására”.

A felperes a fellebbezésében is fenntartotta azt az állítását, hogy az alperesek azzal, hogy a nyílt pályázati kiírás ellenére a nyilvánosság kizárásával, a pályázaton kívül történt külön megegyezésük alapján kötöttek szerződést egymással, „a közerkölcs felfogásával ellentétes” magatartást tanúsítottak, a közöttük létrejött szerződés tehát nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközött, ezért az a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján is semmisnek minősül.

Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányuló - másodlagos - fellebbezési kérelmével összefüggésben pedig a felperes azt állította, hogy a kártérítési igényét a Pp. 247.§ (1) bekezdése alapján a fellebbezésében jogszerűen előterjeszthette, az tehát nem minősült meg nem engedett keresetváltoztatásnak. Annak következtében azonban, hogy ebben a körben az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel, a kártérítési igénye megalapozott elbírálása érdekében szükségesnek tartotta az elsőfokú eljárás megismétlését.

Az I.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes a keresetében egyrészt az alperesek között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítását, másrészt annak megállapítását kérte, hogy a pályázati kiírásban megjelölt mindkét helyiségcsoport vonatkozásában érvényesen létrejöttek a bérleti szerződések közte és az I.r. alperes között. Mindezekon túlmenően a felperes annak megállapítását is kérte, hogy az I.r. alperes a pályáztatás során nem jogszerűen járt el.

A felperes azonban az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő a jogsértést megelőző állapot helyreállítására, illetőleg elégtétel adására, vagy kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmet. Ezért a Tpvt. 86.§ (2) bekezdésére alapított kártérítés iránti igénynek a másodfokú eljárásban való előterjesztése a felperes részéről meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősült.

A felperes az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmére vonatkozó észrevételében előadta, hogy az elsőfokú eljárás során kártérítési igényt azért nem érvényesített, mert elsődleges célja a jogsértést megelőző állapot helyreállítása, tehát a megkötött szerződés érvénytelenítésének elérése volt. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett keresete, illetve annak indokolása önmagában feltételezte a jogsértést megelőző állapot helyreállításának kérését, annak érdekében, hogy a bérlemények tekintetében a pályázatok újbóli jogszerű elbírálására sor kerülhessen.

Mindezekről függetlenül a felperes az utóbbi beadványában a fellebbezését akként „pontosította”, hogy a szerződések létrejöttének megállapítását a továbbiakban már nem kérte, ugyanakkor - továbbra is - kérte azt, hogy a másodfokú bíróság kötelezze az elsőfokú bíróságot újabb eljárás lefolytatására és „kötelezze az I.r. alperest a benyújtott pályázatok újbóli jogszerű elbírálására”.

A II.r. alperes a felperes fellebbezésében előadottakra nem nyilatkozott.

A peres felek a másodfokú eljárás során tárgyalás tartását nem kérték. Ezért az ítélet tábla a felperes fellebbezését a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján, tárgyaláson kívül bírálta el.

A peres felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének a Tpvt. 7.§-a szerinti versenyjog-sértést megállapító rendelkezése, valamint annak indokolása ellen, továbbá a felperes pontosított fellebbezése már nem érintette az elsőfokú bíróság

ítéletének a felperes és az I.r. alperes közötti bérleti szerződések létrejöttének megállapítására irányuló keresetet elutasító rendelkezését sem.

Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezek a részei a Pp. 228.§ (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. A másodfokú bíróság pedig - a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel - az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Ennek eredményeként pedig az ítélőtábla azt állapította meg, hogy a felperes fellebbezése alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felek nyilatkozatai és a csatolt okiratok alapján annyiban pontosítja, hogy a felperes a **Sz. úti** helyiségcsoportra vonatkozó pályázatát 2008. április 18-án, az **U.B. úti** helyiségcsoportra vonatkozó pályázatát pedig 2008. április 21-én adta postára, amelyek közül az első 2008. április 21-én, a második pedig április 22-én érkezett meg az I.r. alpereshez.

Egyebekben az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az ítélezése alapjául elfogadta. Annak alapján pedig az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét illetően az ítélőtábla az elsőfokú bíróság rendelkezéseivel és azok indokaival mindenben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakkal összefüggésben azonban a következőkre mutat rá:

A felperes az elsőfokú eljárásban előterjesztett, módosított keresetében az alperesek között létrejött bérleti szerződés semmisségének megállapítását egyrészt a Tptv. 7.§-ára, másrészt a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére és a Ptk. 207.§ (5) bekezdésére hivatkozással kérte. A felperesnek a Tptv. 7.§-ára alapított kereseti kérelmével összefüggésben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy önmagában a pályáztatás szabályainak megsértése nem ad alapot a pályázati eljárás eredményeként megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítására, mivel a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerint a semmisség megállapítására csak akkor van lehetőség, ha az adott jogszabálysértéshez jogszabály más jogkövetkezményt nem fűz.

A Tptv. pedig a tisztességtelen piaci magatartás tanúsítása esetére speciális szankciórendszer alkalmazását írja elő, amely szankciók között a tisztességtelen magatartás folytán létrejött szerződés semmisségének megállapíthatósága nem szerepel. Ezért önmagában a pályáztatás szabályainak megsértése a szerződés semmisségének megállapítására valóban nem adhatott alapot.

Alaptalanul állította a felperes a fellebbezésében, hogy a Tptv. 7.§-ára alapított kereseti kérelme - annak tartalma szerint - a versenyjogsértés tényének és az alperesek között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének megállapításán túl a Tptv. 86.§ (2) bekezdésének d) pontjában meghatározott jogkövetkezmény (a jogsértést megelőző állapot helyreállítása) alkalmazására is kiterjedt.

A felperes ugyanis az elsőfokú eljárásban mindvégig fenntartotta azt a kereseti kérelmét is, hogy a bíróság mindkét helyiségcsoport tekintetében állapítsa meg a bérleti szerződések létrejöttét közte és az I.r. alperes között.

Ez a kereseti kérelem pedig ellentétben állt volna a felperes fellebbezésében hivatkozott, a pályázatok újból történő elbírálására irányuló kereseti kérelemmel.

Ezért a felperesnek az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait helyesen - az előterjesztésüknek megfelelően - csak úgy lehetett értelmezni, hogy a felperes kereseti kérelme az I.r. alperes tisztességtelennek állított piaci magatartását illetően kizárólag a jogsértés tényének megállapítására irányult, a Tpvt. 86.§ (2) bekezdésében meghatározott egyéb jogkövetkezmény alkalmazására azonban nem. Ebből következően a jogsértést megelőző állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelemnek a fellebbezésében való előterjesztését a Pp. 247.§ (1) bekezdésébe ütköző, meg nem engedett keresetváltoztatásnak kellett tekinteni, figyelemmel arra, hogy a felperes nem a jogsértés megállapítása helyett, hanem a jogsértésnek a bíróság részéről történt megállapítása után, annak ismeretében és annak alapján terjesztette ki a keresetét - új igényként - a Tpvt. 86.§ (2) bekezdésének d) pontjában meghatározott jogkövetkezmény alkalmazására.

Ugyancsak meg nem engedett keresetváltoztatásnak kellett tekinteni a felperes részéről a fellebbezésben megjelölt kártérítés iránti igény előterjesztését is. A felperesnek az elsőfokú eljárásban előterjesztett keresete ugyanis nem dolog kiadására irányult, ezért a fellebbezésében megjelölt Pp. 247.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján a jelen esetben a kártérítési igényre való áttérésre nem volt lehetősége.

A másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás korlátját mindenkor az elsőfokú eljárásban előterjesztett kereset tartalma - annak ténybeli és jogi alapja - szabja meg, mivel a keresetváltoztatás nem eredményezheti az elsőfokú eljárásban előterjesztett követelés ténybeli és jogi alapjának megváltoztatását.

A jelen esetben viszont a felperes azzal, hogy a fellebbezésében az alperesek között létrejött szerződésre utalással a meglévő gazdasági pozíciójának gyengülésére (is) hivatkozott és arra alapítottan kártérítés megfizetésére (is) kérte az alpereseket kötelezni, az elsőfokú eljárásban előterjesztett kereseti kérelme ténybeli alapját változtatta meg, mivel a kártérítési igény érdemi elbírálása esetén a másodfokú bíróságnak az elsőfokú eljárásban még fel sem merült körülmények fennállását kellett volna vizsgálnia. Ezért a felperesnek a fellebbezésében előterjesztett kártérítés iránti igényét ugyancsak a Pp. 247.§-ába ütköző, meg nem engedett keresetváltoztatásnak kellett tekinteni.

Az alperesek között létrejött bérleti szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelme jogszabályi alapjaként a felperes - a Tpvt. 7.§-án túl - a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére és a Ptk. 207.§ (5) bekezdésére is hivatkozott.

A felperesnek a Ptk. rendelkezéseire alapított kereseti kérelmét az elsőfokú bíróságnak ugyancsak érdemben kellett vizsgálnia, egyrészt a Tpvt. 93.§-ában, másrészt a Legfelsőbb Bíróság 4/1999. Polgári Jogegységi Határozatában foglaltakra figyelemmel, amelyet a bírósági gyakorlat nemcsak a privatizációs pályázatokra, hanem a más jogszabályok szerinti pályázati eljárásokkal összefüggő jogvitákra is irányadónak tekint. (BDT.2007/1600. számú jogeset)

A Ptk. 200.§ (2) bekezdésére alapított kereseti kérelem elbírálása során pedig az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes részéről megjelölt önkormányzati rendelet szabályai a perbeli pályázati eljárásra nem voltak alkalmazhatók. Ennek következtében pedig az alperesek között létrejött bérleti szerződés sem volt érvénytelennek tekinthető amiatt, hogy annak egyes rendelkezései eltértek az önkormányzati rendeletben foglaltaktól.

Az alperesek között létrejött szerződés semmisségének további indokaként a felperes a szerződés színleltségére és annak a jó erkölcsbe ütközésére hivatkozott.

E hivatkozásai ténybeli alapjaként azonban a felperes csak a szerződéskötést megelőző pályázati eljárás különböző szabályainak megsértését jelölte meg. (A magasabb bérleti díjat tartalmazó pályázatát az I.r. alperes fel sem bontotta; figyelmen kívül hagyta a pályázati kiírásnak azt a rendelkezését, hogy előnyt élvez az a pályázó, aki mindkét helyiségcsoportra pályázik; a bérleti szerződést nem a legkedvezőbb feltételeket ajánló pályázóval kötötte meg; az I.r. alperes megsértette a pályáztatás tisztaságát azzal, hogy a pályázati kiírásban foglaltaktól jelentős mértékben eltérő tartalmú szerződést kötött a II.r. alperessel.)

Az alperesek közötti szerződés jó erkölcsbe ütközésének indokait tehát a felperes kizárólag a pályáztatás tisztaságának megsértésében jelölte meg. A korábban már kifejtettek szerint azonban a Tpvt. szabályaiba ütköző magatartások szankcionálására a jogalkotó speciális szankciórendszer alkalmazását írta elő, amelyek között a szerződés semmisségének megállapítása nem szerepel. Ezért önmagában a versenyeztetés szabályainak megsértése miatt egy szerződést nem lehet jó erkölcsbe ütközőnek és amiatt érvénytelennek tekinteni. Egyéb, a versenyeztetés szabályainak megsértésén kívüli indokot pedig a felperes a szerződés jó erkölcsbe ütközésének, illetőleg színleltségének megállapítására irányuló kereseti kérelme ténybeli alapjaként nem jelölt meg.

Alaptalanul állította a felperes a keresetében azt is, hogy a 2008. április 28-án létrejött szerződés azért semmis, mert azt az alperesek a jogszabály megkerülésével, a pályázat mellőzésével kötötték. A következetesen érvényesülő bírósági gyakorlat a szerint ugyanis a pályázati eljárás mellőzése csak abban az esetben minősül érvénytelenségi oknak, ha a szerződéskötést megelőző pályázati eljárás lefolytatását jogszabály teszi kötelezővé. (EBH.2004/1117. számú eseti döntés)

A jelen esetben azonban az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a pályázati eljárás lefolytatását jogszabály nem írta elő. Ezért az alperesek között létrejött szerződést a pályázati eljárás mellőzése sem tette volna érvénytelenné. Tény ugyanakkor, hogy a jelen esetben az I.r. alperes a pályázati eljárást lefolytatta, ezért a felperes annak mellőzését is alaptalanul állította.

Az elsőfokú bíróság tehát érdemben helyesen utasította el a felperesnek az alperesek közötti bérleti szerződés semmisségének megállapítására irányuló, a Ptk. rendelkezéseire alapított kereseti kérelmét is.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla - az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve - az ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - az indokolásának a jelen határozatban foglaltak szerinti kiegészítésével - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Ezért a felperes az ügyvédi munkadíjból és a lerótt fellebbezési eljárási illetékből eredő saját másodfokú perköltségeit a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján maga köteles viselni.

Köteles továbbá megtéríteni az I.r. alperes ügyvédi munkadíjból származó másodfokú perköltségét is, amelynek összegét az ítéltábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről”

szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A.§-ban foglaltak figyelembevételével. (Az adott esetben az ítéltábla az IM rendelet 3.§ (6) bekezdésének alkalmazását arra tekintettel tartotta indokoltnak, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor, továbbá az I.r. alperes jogi képviselője a másodfokú eljárásban számottevő ügyvédi tevékenységet már nem fejtett ki.)

A II.r. alperesnek pedig a másodfokú eljárásban (igazolt) költsége nem merült fel, ezért annak viselése tárgyában az ítéltáblának határoznia nem kellett.

Debrecen, 2010. november 9.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-