

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20 561/2010/10.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Ruttner György Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Ruttner György ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Vincze Gyula ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Francsics Imre Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Francsics Imre ügyvéd által képviselt II.r. és a személyesen eljáró III.r. alperesek ellen szerződések érvénytelenségének a megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróságnál 14.G.21 395/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40 369/2009/6. számú ítéletével befejezett perében a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán 2010. évi december hó 14. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 500.000,- (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes 2005. novemberében pályázatot írt ki a tulajdonában álló **c.-i** A. hrsz. alatti ingatlan 9443/10000 tulajdoni hányadának, valamint a B. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdonának az értékesítésére. Az A. hrsz. alatti ingatlan társasház, amelyben a A/A/1. albetét magántulajdonú lakás, a többi albetét üzlethelyiség. A pályázat a kiíró tulajdonában álló A/A/2-5. hrsz.-ú albetéteket érintette. A felhívásra három pályázat érkezett, köztük a felperes és a II.r. alperes ajánlata. Az I.r. alperes mindhárom pályázatot érvényesnek tekintette és mindhárom pályázót meghívta a második fordulóra. A pályázóknak küldött értesítés azt is tartalmazta, hogy az árverés

nyertesével az eredményhirdetést követő hét napon belül kerül sor a szerződéskötésre.

A pályázat második fordulóját az I.r. alperes 2006. február 21. napján tartotta meg. A licitálás során a legmagasabb ajánlatot a II.r. alperes tette, ennek alapján az I.r. alperes megállapította, hogy a pályázat nyertese a II.r. alperes, aki összesen bruttó 101 400 000 forint vételár ellenében megvásárolhatja az árverés tárgyát képező ingatlanokat azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésére az eredményhirdetéstől számított harminc napon belül kerül sor.

A **A/A/4.** hrsz.-ú albetét bérlője a III.r. alperes volt. Az I.r. alperes a bérleti jogot felmondta. A III.r. alperes a pályázati eljárás időtartama alatt először úgy nyilatkozott, hogy a bérleti jog ellenértékének megfizetését kéri, majd cserehelyiség biztosítását kérte. A pályázat eredményhirdetését követően két nappal bejelentette, hogy a bérelt albetétre vonatkozóan elővásárlási jogával élni kíván. A **A/A/4.** hrsz.-ú albetét jogi helyzetének vitássá válása miatt az I.r. alperes jelezte a II.r. alperesnek, hogy az eladó oldalán fellépő akadály miatt az adásvételi szerződés 2006. március 23-ig nem köthető meg. Utóbb a II.r. alperes sürgetésére az I.r. alperes a 124/2006. (IV.27.) Ök. határozatával akként rendelkezett, hogy a **B. hrsz.-ú** ingatlant értékesíti a II.r. alperesnek, külön meghatározva annak vételárát, míg a **A/A/2-5.** hrsz.-ú ingatlanok értékesítéséről azok igény- és tehermentesítése után dönt. Az I.-II.r. alperesek a fentieknek megfelelően 2006. június 14-én a **B. hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában 27 000 000 forint + ÁFA vételár ellenében adásvételi szerződést kötöttek. Az ugyanazon a napon kelt megállapodásban rögzítették, hogy az ingatlanokat változatlanul egységes egészként kezelik, azonban a **A. hrsz.-ú** ingatlan adásvételére vonatkozó szerződéskötés időpontját elkülönítik az A/4. számú albetétnél jelentkező szavatossági akadály miatt.

Az I.r. alperes képviselő testülete a 333/2006. (XII.14.) Ök. határozatával a **A/A/4.** hrsz.-ú albetétet a III.r. alperes részére értékesítette 15 000 000 forint + ÁFA vételáron a 2006. december 20-án megkötött adásvételi szerződéssel és a III.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A II.r. alperes keresetet indított a jelen per I. és III.r. alperesei ellen e szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérve. Arra hivatkozott, hogy a III.r. alperest nem illeti meg az elővásárlási jog. Az említett per a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztésre került.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I.-II.r. alperesek között a **B. hrsz.**-ú ingatlan adásvételére vonatkozóan létrejött szerződés jogszabályba ütközik, illetve jogszabály megkerülésével kötött szerződés és ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Kérte az eredeti állapot helyreállítását azzal, hogy a bíróság az alpereseket annak tűrésére kötelezze, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga kerüljön visszajegyezésre az ingatlan-nyilvántartásba. Emellett kérte, hogy a bíróság vagy kötelezze az I.r. alperest új pályázat kiírására mindkét ingatlan vonatkozásában, vagy arra, hogy a felperessel, mint a pályázat második helyezettjével kösse meg a pályázati kiírásban szereplő ingatlanok vonatkozásában az adásvételi szerződést.

A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő az I. és III.r. alperesek között a **A/A/4. hrsz.**-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés semmissége vonatkozásában is, e körben is kérte az eredeti állapot helyreállítását, a III.r. alperesnek az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az I.r. alperes visszajegyzését. A többi alperest ennek tűrésére kérte kötelezni.

A felperes a szerződések semmisségével kapcsolatban előadta, mivel a pályázati eljárás során második helyezést ért el, jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a szerződéskötésre a pályázati feltételeknek megfelelően kerüljön sor. Előadta, hogy az I.r. alperes a pályázat feltételeitől eltért, mert a pályázat szerint csak együttesen lehetett pályázni mindkét ingatlanra és azokat együttesen lehetett megvásárolni. Ehhez képest az ingatlanokat az I.r. alperes elkülönítette, a **B. hrsz.**-ú ingatlan vonatkozásában a vételárat külön állapította meg és arra önálló szerződést kötött a II.r. alperessel. A felperes ebben a körben előadta azt is, hogy az I.r. alperes eltért a pályázati kiírástól abban a kérdésben is, hogy a szerződéskötésre a kiírás eredetileg hét napot biztosított, utóbb a licitálást követően az I.r. alperes a szerződéskötési határidőt harminc napban határozta meg, de ezt is jelentősen túllépték a felek. Az I.r. alperes 9/2001. (III.29.) Ök. rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) előírása szerint a pályázat eredményeként a szerződést haladéktalanul meg kell kötni.

A felperes szerint semmisségi ok az is, hogy a II.r. alperes magánszemélyként pályázott, de mint egyéni vállalkozó kötötte meg a **B. hrsz.**-ú ingatlanra az adásvételi szerződést.

A felperes kifejtette, hogy a szerződéskötés a II.r. alperesnek felróható okból hiúsult meg, miután a pályázatban előírt feltételeket nem teljesítette. Ebben az esetben a kiíró jogosult a soron következő legjobb ajánlatot tevővel szerződést kötni vagy új pályázatot kiírni.

Az I. és III.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződést a felperes arra tekintettel tartotta semmisnek, hogy az I.r. alperes a III.r. alperes részére az üzlethelyiséget pályázat mellőzésével értékesítette. A pályázat részét képező üzlethelyiségre vonatkozóan nem a nyertessel kötötte meg az adásvételi szerződést.

Az I.r. alperes ellenkérelmében nem vitatta, hogy a felek a pályázati feltételektől a szerződéskötés során eltértek, ezért az elsőként megfogalmazott kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte. Ugyanakkor kifejtette, hogy a felperessel történő szerződéskötésre nem kötelezhető, ugyanis az önkormányzati rendelet szerint ez a képviselőtestület mérlegelési jogkörébe tartozó kérdés. A III.r. alperessel kötött szerződés semmisségének megállapítására vonatkozó kérelem tekintetében ellenkérelmet nem nyújtott be.

A II.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a pályázaton ő minősült a legjobb ajánlattevőnek, a pályázat alapján megkötött szerződés nem ütközik jogszabályba, miután a felek az ingatlanokat a későbbiekben is egységesen kezelték, mindkét ingatlanra adásvételi szerződést kívánnak kötni. Ez nem egy okiratban történik meg figyelemmel arra, hogy a III.r. alperes a második forduló lezárását követően jelentette be elővásárlási joga gyakorlását és az I.r. alperes emiatt nem tudta az ingatlant igény- és tehermentesen szolgáltatni, holott az ajánlatban szereplő ár erre tekintettel került kialakításra. Tehát nem a II.r. alperes, hanem az I.r. alperes érdekkörében felmerült okból nem tudott létrejönni a szerződés a **A. hrsz.**-ú ingatlan vonatkozásában. Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötéskor irányadó jogszabályok, illetve a bírói gyakorlat alapján az egyéni cég esetében a jogosultságok és kötelezettségek valójában a cégtulajdonos természetes személyt illetik meg. Vagyona egybeesik a vállalkozó, mint természetes személy vagyonával. Végül utalt arra, hogy a pályázati eljárás esetleges hibái miatt a felperes már nem léphet fel, mert a felperes a pályázati eljárást követően több mint egy évvel indította meg a pert.

A III.r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a 45. sorszámú végzésével kijavított 44. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította és a felperest kötelezte a II.r. alperes javára perköltség megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy az I.r. alperes a pályázat nyertésével kötötte meg a szerződést, e tekintetben nincs jelentősége annak, hogy a II.r. alperes az adásvételi szerződést már egyéni vállalkozóként kötötte meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződéskötés során az I.r. alperes a pályázati kiírás és eredményhirdetés feltételeit nem sértette meg.

Az I.r. alperes maga is elismerte, hogy a szerződéskötés körében beállt késedelemnek az eladói oldalon felmerült akadály volt az oka. A II.r. alperes terhére tehát nem róható a szerződéskötés késedelme. A szerződési szabadság elve alapján a III.r. alperes elővásárlási jogának gyakorlása miatt a felek jogosultak voltak arra, hogy az ingatlanok egységes kezelésének fenntartása mellett a két ingatlanra vonatkozó szerződést elkülönítsék és a **B. hrsz.**-ú ingatlanra vonatkozóan a szerződést külön kössék meg. A pályázati felhívás nem tartalmazott olyan kitételt, hogy a meghirdetett ingatlanokra csak egy adásvételi szerződés köthető, az volt a feltétel, hogy egy pályázó részére értékesítsék mindkét ingatlant. A Ptk. 370. § (1) bekezdése alapján a II.r. alperes kellő alappal követelte meg a tehermentesítést és az ehhez szükséges határidő miatt került sor a szerződéskötési időpontok elkülönítésére.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperes nem követelheti, hogy a pályázat második helyezettjeként az önkormányzat vele kössön szerződést még abban az esetben sem, ha a kereseti kérelmében előadottak megalapozottak lennének. Az önkormányzati rendelet ugyanis az I.r. alperes részére nem kötelezést, hanem jogosultságot tartalmaz, tehát maga döntheti el, hogy a második helyezettel megköti-e a szerződést vagy újabb pályázatot ír ki.

Az I. és III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés tekintetében az elsőfokú bíróság szerint a felperesnek nincs jogi érdeke e szerződés semmisségének megállapítását kérni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy az I. és a III.r. alperesek között 2006. december 20. napján a **A/A/4.** hrsz.-ú ingatlan adásvételére kötött szerződés érvénytelen, egyebekben az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezését helyben hagyta és rendelkezett a perköltség viseléséről. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság részben helytelen jogi következtetéssel utasította el teljes terjedelmében a keresetet. A felperes a kereseti kérelmét nem az 1996. évi LVII. törvény (Tpvt.) szabályaira alapította, hanem a Ptk. rendelkezései alapján kérte az érvénytelenség megállapítását. A Tpvt. szabályainak megsértését nem is vizsgálhatta a bíróság figyelemmel az alperesi elévülési kifogásra. A Tpvt. 88. § (1) bekezdésében szabályozott, a tudomásszerzéstől számított hat hónapos elévülési jellegű határidő a kereset benyújtásáig ugyanis eltelt. A felperes a jogi érdekeltségének fennállására hivatkozva, jogszabálysértésre alapítottan kérte a szerződések semmisségének a megállapítását. Az elsőfokú bíróság a jogi érdekeltség hiányát állapította meg arra utalva, hogy a szerződéskötés a II.r. alperessel nem hiúsult meg és az I.r. alperest szerződéskötési kötelezettség a felperessel

szemben nem terheli. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes jogi érdekeltiségének fennállása megállapítható a 4/1999. Polgári jogegységi határozatra is figyelemmel, amelyet a bírói gyakorlat nemcsak az un. privatizációs törvények alapján kiírt pályázatok esetében alkalmaz. A jogi érdek fennállását elismerve a másodfokú bíróság érdemben vizsgálta a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított kereseti kérelmet, vagyis azt, hogy az említett szerződések jogszabályba vagy az I.r. alperes vagyonrendeletébe ütköznek-e. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában leszögezte, hogy bár a mai napig csak az egyik ingatlan tekintetében kötötte meg az I.r. alperes a pályázat nyertesével az adásvételi szerződést, tételes jogszabályokat nem sért, ha a pályázati kiírásban szereplő másik ingatlan vonatkozásában a felek külön adásvételi szerződést kötnek. Emiatt a szerződés jogszabály megkerülésével kötöttek sem tekinthető, figyelembevételét is, hogy az I.r. alperes által is elismerten a kiíró érdekkörében felmerült okból nem történt meg egyidejűleg a két ingatlanra vonatkozóan a szerződéskötés.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy nincs jelentősége a szerződéskötés szempontjából, hogy a II.r. alperes milyen minőségben kötötte azt meg.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint nem sérült a vagyonrendelet mellékletének azon rendelkezése sem, hogy az adásvételi szerződést a feleknek haladéktalanul meg kell kötniük, ez ugyanis a nyelvtani értelmezés szerint a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belüli szerződéskötést jelenti. A körülményekre figyelemmel, a III.r. alperes igénybejelentésére tekintettel a 2006. június 14-i szerződéskötést megelőzően a szerződéskötésre nem volt reális lehetőség. Az I.-II.r. alperesek által kötött adásvételi szerződés tehát nem ütközik a felperes keresetében megjelölt jogszabályi rendelkezésekbe.

Az I. és III.r. alperesek között létrejött szerződés tekintetében a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az I.r. alperes az ingatlanegyüttes egyik albetétét olyan személy részére értékesítette a III.r. alperes személyében, aki a pályázaton nem vett részt. Ezért ez az adásvételi szerződés a vagyonrendelet mellékletének a szerződéskötésre vonatkozó 3.1. pontjába ütközik és emiatt a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis. A jelen perben nincs jelentősége a fentiekre tekintettel annak, hogy a III.r. alperest megillette-e a jogszabályon alapuló elővásárlási jog. A felperes marasztalási keresetének a Ptk. 237. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a másodfokú bíróság nem adott helyt. Utalt arra, hogy a III.r. alperessel szemben nem állnak fenn a törlési per feltételei, a semmisség jogkövetkezményeit a szerződő feleknek kell

egymás közötti jogviszonyukban levonniuk. A másodfokú bíróság egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a fellebbezésében előadott érvelést fenntartva a jogerős ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelmének való helytadást kérte, illetve másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására való utasítását kérte. Előadta, hogy a jogerős ítélet szerinti tényállás okszerűtlen, logikai ellentmondásokat tartalmaz és a bíróság kirívóan okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat. Emellett a másodfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem, mert nem a fellebbezés valamennyi pontjával foglalkozott ítéletében. A tényállás nem tartalmazta, hogy az I.r. alperes 2006. február 7-én kelt meghívójában szerepelt, miszerint az ingatlanok tulajdonjogának megvásárlására az ajánlatot összegben, együttesen kell megtenniük a pályázóknak. Az I.r. alperes tehát összegű ajánlattételt várt el valamennyi ingatlanra. A **B. hrsz.-ú** ingatlanra utóbb megkötött adásvételi szerződésben a vételárat külön határozták meg, így ez jogszabályba, mégpedig a vagyonrendelet 20. §-ába ütközött, emiatt semmis. A jogerős ítélet nem tulajdonított annak sem jelentőséget, hogy az I.r. alperes mint a szerződéskötésben résztvevő egyik fél maga is elismerte, hogy az általa kötött szerződés jogszabályba ütközik. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását csak részben módosította, nem vizsgálta felül azt az indokolásrészt, amely a felek szerződéskötési szabadságával foglalkozott. Ugyanakkor a szerződéskötési szabadságra vonatkozó rendelkezéseket csak a pályázati eljárással, annak céljával és elveivel összeegyeztethető módon lehetett volna értelmezni, ez nem így történt.

A felperes szerint a pályázati eljárás és az eredményhirdetés a jogszabályoknak megfelelően folyt le, így magával a pályázati eljárással kapcsolatban az I.r. alperes sérelmezett magatartást nem követett el. A pályázati eljárás lezárását, az eredményhirdetést követően került sor olyan magatartás tanúsítására, amely már jogszabályba ütközik, illetve megsértették az I.r. alperes vagyonrendeletét. Ezért a vagyonrendeletben foglaltakat a másodfokú bíróságnak a felperes által megjelölt jogszabályi hivatkozások alapján is vizsgálnia kellett volna. Az első támadott szerződés vonatkozásában a semmisségre az ad alapot, hogy az I.r. alperes eltért a pályázati feltételektől. A szerződéskötés során mind a vételár meghatározása, mind a szerződéskötés ideje, mind pedig a szerződéskötés feltételei szempontjából módosította a pályázati kiírásban foglaltakat. A 2006. június 14-i megállapodás nemcsak a szerződéskötések időpontját különítette el, hanem a teljesítési határidőt is módosította a II.r. alperes vonatkozásában.

Emellett a szerződés megkötése során a pályázati kiírásban foglalt határidők is sérültek, így nem került sor az eredményhirdetést követő hét napon belüli szerződéskötésre és a II.r. alperes sem teljesítette a vételárat a második forduló napját követő harmincadik nap elteltéig. Ez a II.r. alperes, mint nyertes pályázó részére kedvezőbb feltételek biztosítását jelentette. Emiatt a II.r. alperesnek nem kellett a több mint 100 000 000 forintos vételárat kifizetnie. A pályázattól eltérő tartalommal szerződést kötni nem lehet, mert ez alkalmas a többi pályázó érdekeinek kizárására. Valójában amikor az I.-II.r. alperesek mellőzték az ingatlanokra vonatkozó együttes szerződéskötést és a vételár együttes kifizetését, a II.r. alperes részéről tett ajánlat a Ptk. 213. § (2) bekezdése alapján új ajánlatnak volt tekinthető, ami a pályázati eljárás befejezését követően már nem volt előterjeszthető. Jogszabályt sért a másodfokú bíróság ítéletének indokolása abban a kérdésben is, hogy az I.-II.r. alperesek szerződéskötésére a 2006. június 14. napját megelőző időpontban nem volt reális lehetőség. 2006. március 23-án, a szerződéskötésre előírt határidő utolsó napján a III.r. alperes igénye már ismert volt, ez 2006. június 14-ig nem változott. A felperessel való szerződéskötésre vonatkozó másodlagos kereseti kérelmét a felperes a felülvizsgálati kérelemben változatlanul fenntartotta azzal, hogy a fellebbezésében kifejtett jogi álláspontjára alapítja ezt az igényét.

A II.r. alperes jogi képviselője a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Az I.r. alperes jogi képviselője nem ellenezte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelmének adott helyt.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem kérte az I. és III.r. alperesek között létrejött szerződéssel kapcsolatos jogerős ítéleti megállapítások felülvizsgálatát, így a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelmek keretei között bírálta el az ügyet. A felperes felülvizsgálati kérelme alapján tehát azt kellett vizsgálni, hogy az I.r. alperes és a II.r. alperes között 2006. június 14-én létrejött adásvételi szerződés, illetve megállapodás jogszabályba ütközése megállapítható-e. A felperes maga sem vitatta, hogy maga a pályázati eljárás jogszabályszerűen folyt le. Az volt az álláspontja, hogy a pályázat elbírálását követően a II.r. alperes érdekkörében felmerült okokból a pályázati kiírás feltételétől az I. és II.r. alperesek a szerződéskötésük folyamán eltértek, részben azzal, hogy az ingatlanokat nem egy szerződésben és nem egyösszegű vételár ellenében ruházta át az I.r. alperes a II.r. alperesre, hanem a **B. hrsz.**-ú ingatlan vonatkozásában a vételárat és a teljesítési határidőt is

elkülönítették. Ez a felperes szerint a II.r. alperesnek olyan előnnyel járt, amely a felperes jogi érdekeit sértette és az I.r. alperes vagyonrendeletében foglaltakba ütközött.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok által kifejtett jogi állásponttal. A Legfelsőbb Bíróság a 4/1999. PJE. határozatában arra az álláspontra jutott, hogy a többi pályázónak a nyertes pályázóval a szerződés megkötését jogában áll figyelemmel kísérni, ebben a körben jogi érdeke áll fenn annak vizsgálatára, hogy a megkötött szerződés érvényességére kiható szabálysértés történt-e. Helytálló a felperes álláspontja abban a kérdésben is, hogy ebben a körben különösen nagy jelentősége van annak, hogy a megkötött szerződés megfelel-e a pályázati kiírásban foglaltaknak, nem sérti-e a pályázatban közzétett feltételeket.

A jelen ügyben az mindenképp megállapítható, hogy az I. és II.r. alperesek a 2006. június 14-én megkötött szerződésük és megállapodásuk során a pályázati kiírástól, illetve a kiíró eredeti szándékaitól némiképp eltértek. A pályázati cél az volt, hogy az ingatlanokat egy pályázó vásárolja meg és egyösszegben fizesse ki azok vételárát. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint azonban a pályázati kiírástól való eltérés tilalmazása nem öncélú, hanem arra szolgál, hogy megakadályozza a többi pályázó kijátszását, vagyis azt, hogy a kiíró, illetve a pályázat nyertese utóbb a pályázati kiírástól eltérve a nyertesnek kedvezőbb feltételeket biztosítson, amelyek ismeretében más pályázók is megkötötték volna a szerződést. Az ilyen ügyekben tehát mindig vizsgálni kell, hogy a kiíró és a nyertes magatartása a szerződéskötés körében sérti-e a többi pályázó jogait és érdeket, illetve az ő jogaik kijátszására irányul-e. Ez egyfajta szándékos magatartást tételez fel. A jelen ügyben ilyen magatartás nem állapítható meg.

A II.r. alperes a pályázat megnyerését követően több esetben is sürgette a szerződéskötést, készen állt arra, hogy a pályázati feltételekben foglaltakat maradéktalanul teljesítse, ideértve a vételár kifizetését is. Nem a II.r. alperes érdekkörében felmerülő okból nem került sor a szerződéskötésre, hanem a III.r. alperes elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó igénye akadályozta azt. A II.r. alperesnek a Ptk. 370. §-a alapján joga volt arra, hogy a nyertes pályázatban szereplő ingatlanok igény- és tehermentes átadását kérje. Erre tekintettel nem volt elvárható, hogy a vitás ingatlanjogi helyzet ellenére a teljes vételárát kifizesse. A másodfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy az I.r. alperes a III.r. alperessel olyan ingatlanra kötött adásvételi szerződést, amely a pályázati kiírás tárgya volt és amelynek átruházása körében őt a pályázat nyertésével - miután a pályázatot eredményesnek nyilvánította - szerződéskötési kötelezettség terhelte. Ennek ellenére a **A/A/4.** hrsz.-ú üzlethelyiséget a III.r. alperesnek

értékesítette, ezzel a pályázati kiírásban foglalt feltételek teljesítését maga akadályozta meg.

Jogszerűen utal arra az elsőfokú bíróság ítélete, hogy teljesülhet a pályázati kiírásban foglalt azon feltétel, miszerint az ingatlanokat egy pályázó szerezzé meg, és a Legfelsőbb Bíróság szerint nem hiúsult meg az a lehetőség sem, hogy a **A/A/4.** hrsz.-ú ingatlan átruházására is az eredeti pályázati kiírásnak megfelelő tartalommal kerüljön sor, figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság az I. és III.r. alperesek adásvételi szerződését érvénytelennek nyilvánította és e per jogerős befejezését követően folytatódhat a II.r. alperes által az elővásárlási jog gyakorlásának jogszerűtlensége miatt indított per is.

A kifejtettek alapján nincs jogi jelentősége annak hogy az I. és II.r. alperesek között a szerződés megkötésére ténylegesen milyen időpontban került sor.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát a jelen ügyben a pályázati kiírástól eltérő szerződéskötés miatt a megkötött szerződés nem ütközik az I.r. alperes vagyonrendeletébe és más jogszabályba sem, így a felperes annak semmisségének megállapítását megalapozottan nem kérheti.

A felperes alaptalanul hivatkozik arra is, hogy az I. és II.r. alperes között létrejött szerződés semmisségének megállapítása esetében a II.r. alperes helyébe léphetne. Az I.r. alperes vagyonrendelete mellékletének 4. pontja azt tartalmazza, hogy akkor jogosult a kiíró új pályázat kiírására, ha a pályázó részéről felróható okból hiúsul meg a szerződés létrejötte. A jelen esetben ez a kifejtettek alapján nem áll fenn, de még ilyen esetben sem követelheti a pályázaton második helyezést elérő pályázó a szerződéskötést, mert a kiírónak csak joga van ilyen szerződéskötésre, de kötelezettsége nem áll fenn. A felperes tehát nem kérheti, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest új pályázat kiírására, vagy arra, hogy a szerződést az I.r. alperes vele kösse meg.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet nem találta jogszabálysértőnek, ezért a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperest, hogy fizesse meg a II.r. alperesnek a felülvizsgálattal felmerült eljárási

költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdésében foglaltak szerint az ügyvédi munkával arányosan határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az I.r. alperes a felperes felülvizsgálati kérelmének teljesítését nem ellenezte, erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az I.r. alperes javára a felperest perköltség fizetésére nem kötelezte.

Budapest, 2010. december 14.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok