

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Medveczky László ügyvéd és dr. Méhes László ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **tisztességtelen piaci magatartás és kártérítés megfizetése** iránt a Fővárosi Bíróság előtt 15.G.40.660/2007. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.173/2010/9. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. május 17-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 14.Gf.40.173/2010/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 750.000 (Hétszázötvenezer) Ft felülvizsgálati perköltséget és az államnak az adóhatóság felhívása alapján 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárás illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes képviselő testülete 2002. február 12-i ülésén határozott a szám alatti ingatlanok meghívásos pályázat útján történő értékesítéséről, melyre az alperes polgármestere 2002. február 20-án kelt levelével a felperest is meghívta. Leveléhez mellékelte az ingatlanok értékesítésének feltétel rendszerét tartalmazó iratot. A felperes a meghívóban meghatározott időpontban 2002. február 27-én nyújtotta be pályázatát, melyben az ingatlanok megvásárlására 180.000.000 Ft vételár megfizetése mellett tett ajánlatot. Az alperes polgármesteri hivatalának Vagyonfelügyeleti és Koordinációs

Igazgatósága 2002. április 15-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy az alperes képviselő testületének 2002. március 18-i döntése szerint az ingatlanokat az I. Kft. részére értékesíti az alperes és amennyiben e céggel az adásvételi szerződés nem jön létre, a további pályázók közül első helyen a felperessel köthet a képviselő testület szerződést. Az alperes és az I. Kft. 2002. április 2-án adásvételi előszerződést kötöttek egymással, majd 2003. május 22-én megtörtént a végleges adásvételi szerződés megkötése is. A pályázat nyertese 160.000.000 Ft vételár fejében vásárolta meg az ingatlant.

A felperes 2003. november 19-én benyújtott keresetében az 1996. évi LVII. törvény (Tptv.) 86. § /2/ bekezdés a) pontja alapján annak megállapítását kérte, hogy az alperes megsértette a Tptv. 7. §-át és emellett kártérítés címén kérte az alperes marasztalását a Tptv. 86. § /2/ bekezdés e) pontja és a Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján.

A Fővárosi Bíróság 25.G.41.428/2003/18. számú részítéletében megállapította, hogy az alperes a perbeli ingatlanok meghívásos pályázat útján történő értékesítésénél megsértette a pályázat tisztaságát, mert nem az általa kiírt pályázati feltételek alapján nyilvánította győztesnek az I. Kft-t. Az ítélet indoklása szerint a pályázat benyújtására az alperes olyan rövid határidőt szabott, mely a pályázók érdemi felkészülését nem biztosította és az alperes nem tudott arra magyarázatot adni, hogy milyen alapon vált a pályázat elbírálásának feltételévé az, hogy a pályázók leszignálva visszaküldjék az alperes által részükre megküldött előszerződés-tervezetet. Az alperes terhére értékelte a bíróság azt is, hogy a pályázatok bontásával, értékelésével kapcsolatos írásbeli bizonyítékot nem tudott az iratokhoz csatolni.

A felperes további jogsértések megállapítása érdekében a részítélet kiegészítése iránti kérelmet terjesztett elő, ezt a kérelmet a Fővárosi Bíróság 25.G.41.428/2003/21. számú határozatával elutasította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.189/2006/4. számú részítéletével a Fővárosi Bíróság 18. sorszámú és 21. sorszámú határozatait helybenhagyta. A jogerős részítélet indoklása szerint a versenyeztetés (pályáztatás) a kiírástól a pályázat elbírálásáig tart, a pályázat befejezését követő magatartásokkal, mint a Tptv. hatályán kívül eső cselekményekkel pedig a Fővárosi Bíróság nem foglalkozhatott.

A folytatódó eljárásban a felperes - szakértői bizonyítás lefolytatása után - végleges keresetében 346.000.000 Ft tőke és ennek 2004. június 30-tól járó kamatai tekintetében kérte az alperes kártérítésben való marasztalását. A felperes előadása szerint jogszerűtlenül hirdette ki az alperes az I. Kft-t a pályázat nyertesének, ugyanis a felperes tette a legmagasabb vételi

ajánlatot és a pályázatok elbírálása során kizárólag ennek a ténynek volt jelentősége. A felperes szerint ha az alperes nem tanúsított volna jogellenes magatartást, akkor a felperes nyerte volna meg a pályázatot és az ingatlanokon meg tudta volna valósítani a számára 346.000.000 Ft haszonnal járó beruházást. Az alperes jogellenes magatartásával összefüggésben tehát ez az összeg a felperes elmaradt haszon formájában felmerült kára volt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 346.000.000 Ft és ennek 2004. június 30-tól járó kamatai megfizetésére kötelezte az alperest a felperes javára. Az elsőfokú bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy a perbeli pályázatra beérkezett ajánlatokat kizárólag az ajánlati árak összehasonlításával lehetett értékelni és mivel a felperes a nyertesként kihirdetett pályázónál magasabb vételárat ajánlott, az alperesnek a felperessel kellett volna szerződést kötnie. Álláspontja szerint a felperes a perben megfelelően bizonyította, hogy alkalmas lett volna a perbeli beruházás megvalósítására, a beruházás finanszírozása is megoldható lett volna. A beszerzett szakértői vélemény bizonyítja, hogy a felperesnek a beruházásból 364.380.365 Ft nyeresége származott volna. Az elsőfokú bíróság ezért a felperes módosított kereseti kérelmével egyezően marasztalta az alperest, annak figyelembevételével, hogy a 364.380.365 Ft-ból levonásba kellett helyezni 8.000.000 Ft bontási költséget, valamint a fel nem vett banki kölcsön éves kamatát.

Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság hivatkozott ítéletének indoklásában a Legfelsőbb Bíróság EBH.2005/1220. szám alatt közzétett elvi határozatára, mely - álláspontja szerint - lényegét tekintve a perbeli tényállással azonos tényálláson alapult. Ezen elvi határozat szerint a pályáztatás szabályainak a kiíró részéről való megsértése és ezzel összefüggésben a pályázóval való szerződéskötés elmaradása nem alapozza meg a pályázónak a várható üzleti haszon elvesztése miatti kártérítési igényét, a pályázó csak a pályázat benyújtásával és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségei megtérítésére tarthat igényt. Az ott írt tényállás alapján nem állapítható meg, hogy a pályázat kiírója tisztességes eljárás esetén a pályázóval kötötte volna meg a szerződést. A pályázat kiírójának ugyanis nem volt szerződéskötési kötelezettsége, így nem állapítható meg az okozati összefüggés a verseny tisztaságának megsértése és a pályázó hasznának elmaradása között. A másodfokú bíróság ezt az elvi határozatot jelen ügyben is irányadónak tekintette. Rámutatott arra, hogy bár a perbeli esetben a képviselő testület döntése értelmében első helyen a felperessel köthető meg a szerződés, amennyiben a pályázat nyertesével szerződéskötésre nem kerül sor, de ez a képviselő testületi

határozat sem teremtett szerződéskötési kötelezettséget az alperes számára. Ugyanis egyrészt feltételes módon fogalmazott, másrészt közelebbről meg sem határozta, hogy milyen okból és milyen időpontig létre nem jött szerződés esetén köt a sorban következő pályázóval szerződést.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelem szerint az alperes képviselő testülete 38/2000./XII.12./ ÖK rendeletének 3. számú mellékletét képező pályáztatási szabályzat akként rendelkezik, hogy a kiírónak az ajánlatok közül a legmagasabb összeget kínáló ajánlat mellett kell döntenie, meg kell jelölnie a nyertes ajánlattevőn kívüli helyezettteket is és rangsorolni kell a még elfogadható ajánlatokat arra az esetre, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötésre nem kerülne sor. Jelen perben a felperes tette a legjobb ajánlatot, mely érvényes volt, ezért jogszerű eljárás esetén az alperesnek azt el kellett volna fogadnia. Jogsértő módon sorolta az alperes az I. Kft. ajánlatát a felperes ajánlata elé.

Az eljárást lezáró határozat meghozatalával véglegessé vált az alperesnek az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettsége. A pályázati felhívás 5. pontja is kimondta, hogy az ingatlan adásvételi szerződést a testületi döntést követő 3 napon belül meg kell kötni.

A perbeli esetben a Ptk. 211. §-ának /1/ bekezdése szerinti ajánlati kötöttség kizárására nem került sor, mert az alperes nem tartotta fenn magának a jogot a pályázat eredménytelenné nyilvánítására. A jogerős ítéletben hivatkozott elvi határozat viszont más tényálláson alapul, mert ott a pályázat kiíróját megillette az a jog, hogy egyetlen pályázóval se kössön szerződést. E többlettényállási elemre tekintettel az elvi határozat tényállása nem tekinthető analógnak jelen per tényállásával. Jelen per felperesének igénye keletkezett arra, hogy az alperes az adásvételi szerződést vele megkösse és ezen igény kikényszeríthetősége csak az alperes és az I. Kft. közötti szerződés megkötésével szűnt meg.

A jogerős ítélet iratellenes megállapításával szemben az alperes jogellenes magatartása és a felperes kára között az okozati összefüggés fennáll.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra a megállapításra jutott, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a perben született valamennyi bírósági ítélet abból indult ki, hogy az alperesnek nem volt olyan önkormányzati rendelete, vagy belső szabályzata, mely az alperes eljárását a perbeli ingatlanok értékesítésére kiírt pályázattal kapcsolatban érintette volna. Ebből jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a perbeli pályázatra beérkezett ajánlatokat kizárólag az ajánlati árak összehasonlításával lehetett értékelni és e megállapítás helyességét a másodfokú ítélet sem vonta kétségbe. A felperes első ízben felülvizsgálati kérelmében hivatkozott az alperes képviselő testületének 38/2000./XII.12./ ÖK rendeletére, mely előadást viszont a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban nem vehette figyelembe. A Pp. ugyanis kizárja a felülvizsgálati eljárásban bizonyítási eljárás lefolytatását, nincs helye olyan új bizonyíték előterjesztésének, vagy új tény állításnak, melyet a másodfokú bíróság nem ismert, így nem vizsgálhatott (Pp.275. § /1/ bekezdés).

A Ptk. 211. § /1/ bekezdésének az alkalmazása a perbeli esetben azért nem merülhet fel, mert az alperes nem szerződés kötésére tett ajánlatot, hanem ajánlattételre hívta fel a meghívott pályázókat. Ajánlatnak csak olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozat minősülhet, mely tartalmazza a kötendő szerződés lényeges tartalmi elemeit, és melyből kitűnik, hogy az ajánlattevő ügyletkötési akarata fennáll az ajánlatban megjelölt tartalmú szerződés megkötésére. Ekkor lehet szó ajánlati kötöttséggel járó ajánlattételről. A perbeli pályázati kiírás azonban, amely még a legalacsonyabb vételár megjelölését sem tartalmazta, nem minősülhet ajánlattételnek, ezért az alperes vonatkozásában az ajánlat megszegésének, mint felróható magatartásnak a vizsgálata fogalmilag kizárt. Az alperes ajánlattételre való felhívásához nem kapcsolódhatott ajánlati kötöttség, és az alperest egyik pályázó irányában sem terhelhette szerződéskötési kötelezettség. Az alperes dönthetett úgy, hogy egyik pályázóval sem kíván szerződéses jogviszonyba lépni. A pályázati kiírás ugyan valóban tartalmazta azt, hogy az ingatlan adásvételi szerződést a testületi döntést követő 3 napon belül kell megkötni, de a szerződéskötés határidejének meghatározásából még nem következik, hogy az alperest szerződéskötési kötelezettség ténylegesen terhelte volna.

A képviselő testület 2002. március 18-i döntéséből sem következik, hogy az alperes szerződéskötési kötelezettséget vállalt volna. Azt ugyan meghatározta, hogy ha az I. Kft-vel nem jön létre a szerződés, akkor milyen sorrendben „köthető” meg az adásvételi szerződés a többi pályázóval, de ez sem jelentette, hogy az alperes kötelezte volna magát a szerződéskötésre.

Mindezekre tekintettel egyetértett a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság azon álláspontjával, hogy tisztességes elbírálás esetén sem lehetett volna a felperes bizonyos abban, hogy közte és az alperes

között a szerződéskötésre sor kerül, ezért nincs okozati összefüggés a verseny tisztaságának megsértése és a felperes hasznának elmaradása között. A másodfokú bíróság ebből a tényből azt a következtetést is helytállóan vonta le, hogy emiatt a felperes elmaradt haszon címén előterjesztett kártérítési követelése alaptalan, a felperes kártérítés címén csak a pályázat benyújtásával és a pályázaton való részvétellel kapcsolatos költségei megtérítéseire tarthatott volna igényt.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogszabálysértés nélkül meghozott jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A felperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ezért köteles megfizetni az alperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült, ÁFA-val növelt összegű, de mérsékelt mértékű felülvizsgálati perköltségét és köteles megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A perköltségek viseléséről szóló döntés a Pp. 270. § /1/ bekezdésén, 78. § /1/ bekezdésén, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdésén, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésén alapul.

Budapest, 2011. május 17.

.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró