

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mráz Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt név Korlátolt Felelősségű Társaság (cím) felperesnek, a dr. Szakács Gyula ügyvéd (cím) által képviselt név Megye Jogú Város Önkormányzata (cím) alperes ellen, szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2007 február 19. napján meghozott, 3.P.22.946/2006/9. számú ítélete ellen, az alperes részéről 11 sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 3.000.000 (hárommillió) forint együttes első és másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között érvényes adásvételi szerződés jött létre a székesfehérvári .../A/12. helyrajzi számú ingatlanra. Tényként állapította meg, hogy az alperes pályázati felhívást tett közzé egy műemlék jellegű épület földszintjén lévő üres irodahelyiség értékesítésére. A legalacsonyabb, 91.800.000 Ft-os árat előzetes szakértői becslés alapján az alperes közgyűlése állapította meg. Az alperes a pályázati kiírás 12. pontjában meghatározott esetkörökön túl is fenntartotta magának a jogot a pályázat - indokolás nélküli - eredménytelennek nyilvánítására. A felhívásra érkezett 3

pályázat benyújtója közül a felperes tette a tárgyaláson a legmagasabb, 92.800.000 Ft-os ajánlatot, ennek megfelelően őt a helyszínen nyertesnek nyilvánították. Ezt követően az alperes aláírás nélküli szerződéstervezetet küldött meg a felperesnek, aki azt aláírva a megadott határidőn belül az alpereshez visszajuttatta. Ennek aláírását azonban az alperes megtagadta, és arról tájékoztatta a felperest, hogy Lakás- és Vagyongazdálkodási Bizottsága - átruházott közgyűlési hatáskörben eljárva - a pályázatot eredménytelennek nyilvánította, és egyidejűleg intézkedett a bánatpénz visszafizetéséről is.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó döntését a következőkkel indokolta: A szerződés a felek egyező tartalmú akaratnyilatkozatával jön létre, ha pedig a törvény kötelező alakiságot ír elő, akkor a nyilatkozatok írásba foglalása és aláírása is szükséges. Az írásbeliségnek azonban nem feltétele, hogy azonos okiratban legyen mindkét fél nyilatkozata. A tulajdonjog megszerzésének nem akadálya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat hiánya, mivel a bíróság ítélete ezt pótolhatja. Az alperes írásban közzétett pályázati felhívása tartalmilag az ingatlan eladására vonatkozó szerződési ajánlatnak tekinthető, ami annyiban speciális, hogy nem konkrét személyekhez, hanem általában mindenkihez intézték, aki legalább a legalacsonyabb vételárát hajlandó megfizetni. A potenciális vevő absztrakt személye és a lebegtetett vételár akkor vált egyedileg meghatározottá, amikor véget ért a versenytárgyalás, és a felperest hirdették ki győztesként. Az eredmény megállapításakor a szerződési folyamat még mindig csak ajánlattételi, előkészítő szakaszban tartott, azonban immár az alperes ajánlata a licit nyertesének, a felperesnek szólt, és a véglegesített árra vonatkozott. Az alperesnek ekkor - az ajánlat visszavonásának kikötésére figyelemmel - még mindig jogában állt volna közölni a felperessel, hogy nem kíván vele szerződést kötni. A visszavonás joga azonban megszűnt akkor, amikor a felperes a pályázati feltételek (szerződési ajánlat) teljes körű elfogadását kinyilvánítandó aláírta azt a versenytárgyalási jegyzőkönyvet, amely - a pályázati kiírást tartalmazó okirat párjaként - maga lett a jelenlevők között azonnal hatályosuló adásvételi szerződés. Szerződési ajánlatot lehet csupán visszavonni, hatályossá vált szerződési nyilatkozatot nem. Attól utóbb legfeljebb elállni lehet, ha erre a szerződés vagy jogszabály lehetőséget ad. Mindezekre figyelemmel 2006 október 5-én a felek között érvényes, írásbeli adásvételi szerződés jött létre, aminek kizárólagos fogyatékosága az volt, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt alkalmas. Mivel az alperes sem a pályázati kiírásban, sem a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nem tette előre nyilvánvalóvá, hogy az eredményhirdetés nem minősül szerződési nyilatkozatának, az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ez az aktus csupán az eljárás szabályosságát, az eredmény hitelességét volt hivatott igazolni. Mivel az elsőfokú bíróság az elsődleges, szerződés létrejöttének megállapítására irányuló kereseti kérelmet megalapozottnak találta, okaogyottnak minősítette, ezért nem is vizsgálta a másodlagos, előszerződésre alapított keresetet. Az alperes másodlagos védekezésére figyelemmel rámutatott, hogy az alperes nincs elzárva attól, hogy a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján a szerződést feltűnő értékaránytalanság miatt megtámadja.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Az elsőfokú bíróság döntését a tényállás pontatlan megállapítása és téves jogi következtetések miatt támadta. Előadta, hogy az önkormányzat 22/2001. számú, úgynevezett vagyonrendelete a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak közé sorolja a perbelihez hasonló műemlék jellegű épületeket. Az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 80. § (1) bekezdésével összhangban a vagyonrendelet is a közgyűlés hatáskörébe utalja a tulajdonosi jogok gyakorlását azzal, hogy a hatáskör részben, bizonyos értékhatár alatt bizottságra átruházható. A vagyonrendelet 22. § (1) és (2) bekezdése értelmében a perbeli szerződés megkötéséről való döntéshozatal az értékre figyelemmel a közgyűlés hatáskörébe tartozott volna abban az esetben is, ha a bizottság már ezt megelőzően nem élt volna az eredménytelenné nyilvánítás jogával. Kiemelte, hogy a képviselő testület volt jogosult a szerződési akarat kinyilvánítására, amit nem lehet az adásvételi szerződéstervezetet a felperes részére megküldő hivatali dolgozó ügyviteli tevékenységével helyettesíteni. A szerződés megkötetőségéről a végső tulajdonosi döntés meghozatala a közgyűlés kizárólagos joga. A vagyonrendelet 30. § (5) bekezdése értelmében a bizottság feladata csupán a döntés előkészítése, a licittárgyalás lebonyolítása, valamint a döntéshozatal érdekében az előterjesztés a közgyűlés elé. Hangsúlyozta továbbá, hogy a pályázati kiírás alapján önmagában nem hozza létre a szerződést a pályázat elfogadása, a pályázó győztessé nyilvánítása. Ez ugyanis csupán a szerződéskötést megelőző eljárás keretében történik. A nyertessé nyilvánítás nem minősül a bizottság szerződéskötésre irányuló határozott akaratnyilvánításának, ezért a Ptk. 205. § (1) bekezdésében írt feltételek hiányában a szerződés nem jött létre. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonos vagy megbízottja által alá nem írt ingatlan adásvételi szerződés nem semmis, hanem nem létező szerződés, amelyre jogot nem lehet alapítani. Kifogásolta azt is, hogy a pályázati felhívást az elsőfokú bíróság ajánlatnak minősítette.

Az alperes fellebbezésében másodlagosan a szerződés semmisségére is hivatkozott, egyrészt jogszabályba, másrészt jóerkölcsbe ütközés miatt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetésekkel az ítéltábla nem értett egyet.

Helyesen hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy a pályázat kiírása nem minősül ajánlatnak. Az olyan nyilatkozat, amely a Legfelsőbb Bíróság XXV. Polgári Elvi Döntése által a szerződés létrejöttéhez minimálisan megkövetelt egyik lényeges tartalmi elemet, a vételárat nem tartalmazza, nyilvánvalóan alkalmatlan a másik fél általi elfogadásra. Az alperes a legkisebb ár meghatározásával nem ajánlatot tett azok számára akik készek megadni legalább a minimális vételárat, hanem olyan ajánlatok megtételére hívott fel, amelyekben legalább az általa elvárt

legalacsonyabb vételár megfizetését vállalják. Ezáltal a Ptk. 205. § (1) bekezdése által a szerződés létrejöttéhez megkövetelt konszenzus kialakításához elengedhetetlen szerződési ajánlatnak sem minősülhet. A pályázati felhívás célja éppen a szerződési ajánlatok bekérése. A Ptk. 211. § (1) bekezdése szerinti, kötöttséget eredményező ajánlatnak a felperes által írásban benyújtott, majd a pályázati tárgyaláson módosított pályázata minősül. Kiemeli az ítélőtábla, hogy amennyiben az alperes a pályázat kiírása nem ajánlati felhívásnak, hanem szerződési ajánlatnak minősülne is, úgy a felperes pályázata, illetve az ártárgyaláson tett nyilatkozata nem elfogadó nyilatkozatnak, hanem a Ptk. 213. § (2) bekezdése szerinti új ajánlatnak minősülne, amely a Ptk. 205. § (1) bekezdése által megkövetelt konszenzus híján ugyancsak nem eredményezte volna a szerződés létrejöttét.

Annak megítélésénél, hogy a felperes ajánlata alapján, annak elfogadása útján létrejött-e adásvételi szerződés a felek között vagy sem, az Ötv. és különösen az alperes vagyonrendelete rendelkezéseiből kell kiindulni.

Az Ötv. 80. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosi jogok gyakorlásáról a képviselő testület rendelkezik. A 9. § (1) bekezdése szerint a képviselő testület egyes hatásköreit a bizottságaira átruházhatja.

Az alperesnek az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2001. Önkormányzati rendelete (Vr.) 7. § (2) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonost megillető rendelkezési jogot a közgyűlés, illetve általános hatáskörben a polgármester és a Lakás- és Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja. A rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint 18. § (1) bekezdése értelmében a közgyűlés dönt a 25.000.000 Ft forgalmi értéket meghaladó korlátozottan forgalmi képes önkormányzati vagyon elidegenítéséről.

A Vr. 4. § (1) bekezdés a) pontja értelmében korlátozottan forgalomképesek a műemléki jellegű ingatlanok.

A Vr. 29. § (1) bekezdésére, valamint a 19. § (2) bekezdésére figyelemmel a Lakás- és Vagyongazdálkodási Bizottság a pályázatokat 25.000.000 Ft-os értékhatár alatt jogosult elbírálni.

Az idézett rendelkezések egybevetése alapján megállapítható, hogy az alperest mint tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlására a perbeli ingatlan tekintetében kizárólag a közgyűlés volt jogosult.

A Vr. 30. § (1) és (5) bekezdése kimondja, hogy az elbírálásra jogosult dönt arról, hogy a pályázat eredményes volt-e vagy sem. Amennyiben a döntés a közgyűlés hatáskörébe tartozik, úgy az előkészítést, a licit-tárgyalás lebonyolítását a Lakás- és Vagyongazdálkodási Bizottság végzi, majd terjeszti a közgyűlés elé döntésre.

Az utóbbi rendelkezés alapján megállapítható, hogy az alperes bizottságának csupán döntés előkészítő jogosítványai voltak a pályázat kapcsán, az alperes szerződési akaratának kialakítására nem a bizottság, hanem a közgyűlés volt

jogosult. Ebből az következik, hogy a pályázati tárgyaláson a felperes ajánlatára tett bármilyen nyilatkozat nem tekinthető az alperes elfogadó nyilatkozatának, így annak megállapítása sem, hogy a pályázati tárgyaláson K. Cs. tette a legmagasabb összegű ajánlatot, ennek megfelelően a pályázat nyertese. De nem minősült az alperes nyilatkozata „immár a felperessel szemben konkretizált ajánlatnak” sem, mivel egyrészt a fentebb kifejtettek szerint nem az alperes, hanem a felperes tett ajánlatot, másrészt pedig a pályázati tárgyaláson jelen volt köztisztviselő az alperes nevében nem tehetett szerződési nyilatkozatot, így ajánlatot sem. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy beállt az alperes ajánlati kötöttsége a felperessel szemben, ezáltal nem volt jogi lehetőség az ajánlat visszavonására.

Tévedett ugyanakkor az alperes is, amikor azzal érvelt, hogy nem terhelte ajánlati kötöttség, ezért ajánlatát visszavonhatta.

A fentebb kifejtettek értelmében az alperesnek semmilyen, sem hatályos, sem hatályossá nem vált ajánlata nem volt, így annak visszavonására sem kerülhetett sor. Nem is ez volt a szerződés létrejöttének akadálya, hanem az, hogy az alperes a felperestől származó vételi ajánlatra nem tett elfogadó nyilatkozatot. Sem ajánlatnak, sem elfogadó nyilatkozatnak nem lehetett tekinteni az alperes valamely ügyintézője által aláírás nélkül megküldött szerződéstervezetet, figyelemmel arra, hogy a XXV. PED szerint ajánlati kötöttséget eredményező hatállyal csak írásban lehet ajánlatot tenni, és szerződést eredményező hatállyal elfogadó nyilatkozat is ugyanilyen módon tehető; ugyanakkor a nyilatkozat az írásbeliség követelményének csak abban az esetben felel meg, ha a szerződő fél saját nyilatkozatát aláírja. Ez utóbbi hiánya kizárja annak megállapítását, hogy a szerződéstervezet akár érvényes ajánlatnak, akár ilyen elfogadó nyilatkozatnak minősül.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérően azt állapította meg, hogy a peres felek között adásvételi szerződés nem jött létre. Ugyanezen okok miatt nem jött létre a felek között előszerződés sem, ezért a másodlagos kereset sem volt teljesíthető.

Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése sikerre vezetett, ezáltal teljes egészében pernyertes lett. Ezért a felperes a felmerült kiadásait maga viseli, és köteles megtéríteni a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes első fokú, továbbá ugyanezen - a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó - szabály folytán a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely a jogi képviselő munkadíjának forgalmi adóját is magában foglalja.

Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az ítéltábla az Itv. 64. §-a folytán alkalmazandó 6/1986. IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2007 november 7.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke Dr. Németh László s. k.előadó bíró Dr.
Szücs József s. k. bíró

A kiadmány hiteléül:Gosztola Edit Erzsébettsztviselő