

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Reiner és Kanta Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. április 6. napján meghozott 63.P.26.774/2009/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében 94.000.000 forint kártérítés és ezen összeg után 2006. február 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése vagy a 6. §-a alapján.

Előadta, hogy a tulajdonát képező ... helyrajzi számú ingatlan nélkül nem volt hasznosítható az alperes által köztudottan fejleszteni kívánt ... utca-... út-... út-... utca által határolt terület, ezért évekig dolgozott azon, hogy a fejlesztésben maga is részt vehessen, vagy legalábbis azt kihasználva minél kedvezőbb áron értékesíthesse az ingatlanát. Ilyen előzmények után 2004. július 5-én átruházta az ingatlana tulajdonjogát 215.000.000 forint vételárért projektcégre, a **B. Kft.-re** (a továbbiakban: Kft.). Az adásvételi szerződés hatályosulásának és a vételár kifizetésének az volt a feltétele, hogy a Kft. sikeresen pályázzon a terület

hasznosítására és az alperes által kiírt pályázaton megszerezze az érintett önkormányzati ingatlanok tulajdonjogát. A Kft. részt vett a kiírt pályázaton, de a második fordulóban való részvétel lehetőségét az alperes megtagadta tőle. A 2004. július 5-i adásvételi szerződés ezért nem hatályosult, a vételárhoz nem jutott hozzá, az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultja pedig követelése érvényesítése végett 2005-2006-ban végrehajtást indított ellene. A végrehajtási árverést megelőzendő, 2006. február 17-én kénytelen volt eladni az ingatlant. A vevő az értékesítés során kihasználta a számára kedvező helyzetet, ezért 94.000.000 forinttal kevesebb volt a kapott vételár a korábbi adásvételi szerződésben kikötötnél.

A felperes jogi álláspontja szerint a kára a vételár-különbözet (elmaradt haszon). A 2004. július 5-én kötött adásvételi szerződésben megállapított vételárhoz kizárólag azért nem jutott hozzá, mert az alperes jogellenesen, minden indok nélkül megfosztotta a vevőt attól a lehetőségtől, hogy a pályázatot megnyerje, ezért később a kényszerítő körülmények miatt lényegesen olcsóbban kellett eladnia az ingatlant. A károsodása önmagában feltételezi az alperes magatartásának jogellenességét. A pályázati kiírásból kitűnően az ingatlanok együttes hasznosítása volt a cél, a KTSZ 11. §-ának b) pontja zárt sorú beépítés kötelezettségét írta elő, amelyre tekintettel a felperesi ingatlant nem lehetett volna megkerülni, körülépíteni. Ez volt az a körülmény, amely megalapozta azt a várakozását, hogy a pályázatot a projektcége fogja megnyerni. A legmagasabb vételárat ez a cég ajánlotta, a többi pályázó pályázata a kiírásnak sem felelt meg. Az önkormányzat testülete is szabálytalannak találta a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: GTB) eljárását és határozatát. Az SZMSZ szerint ebben az esetben a polgármesternek vissza kellett volna adnia az ügyet, hogy a GTB hozzon újabb döntést, erre azonban nem került sor. 2004. július és 2006. február között nem következett be változás sem az ingatlan állagában, sem jogi sorsában, ezért csakis az alperes magatartásának tudható be, hogy jelentősen kisebb összegű bevételhez jutott az adásvétel eredményeként. Az alperes magatartása a kártérítési szankció alkalmazásával befolyásolható, számára pedig a kártérítés reparációt nyújt. Az alperes „felelőssége a kár megtérítésére” a biztatási kár szabályai szerint is megállapítható. Nem vitás ugyanis, hogy szándékosan zárta ki a Kft.-t a pályázat második fordulójából. Korábbi magatartása alapján joggal bízhatott abban, hogy szabályszerűen fog eljárni és ennek eredményeként a terület hasznosítására a felperesi projektcégnak lesz lehetősége. Az alperes eljárása jogellenes volt, de jogszerűsége esetén is méltánytalan, mert kárt okozott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a 34/2004. (X. 13.) sz. Önkormányzati rendelet, valamint az 567/2004. (X. 7.) sz. határozat alapján nyilvános, kétfordulós pályázat keretében együttes értékesítésre meghirdette az önkormányzat tulajdonában álló ... helyrajzi számú ingatlanokat. A pályázatban kikötésre került, hogy az első fordulóra benyújtott pályázatoknak nem tartalmi eleme a megajánlott vételár. A második fordulóba továbbjutó pályázókat a GTB választotta ki. A felperes projektcége azért nem jutott tovább, mert az ajánlata nem felelt meg az önkormányzat tulajdonosi elvárásainak. Az alperes álláspontja szerint nem az önkormányzat jogellenes magatartása okozta a felperes által megjelölt kárt. A

pályázat iratai alapján megállapítható, hogy az önkormányzat a kiírásnak megfelelően járt el. A felperes a kártérítési felelősség tényállási elemeit nem bizonyította, az ügyleteit a saját kockázatára kötötte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 200.000 forint perköltséget, egyebekben akként rendelkezett, hogy a le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket az állam viseli. Az ítélet indokolásában kifejtette: az adott esetben hiányzik a kártérítési felelősség elemei közül a felróható jogellenes magatartás, valamint az okozati összefüggés. Az alperes a rá irányadó jogszabályi rendelkezések és a 34/2004. (X. 14.) Önkormányzati rendeletben foglaltak szerint járt el az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázat kiírása, valamint értékelése során. Az önkormányzat bizottsága volt jogosult döntenie arról, hogy a pályázat második fordulójába mely pályázót engedi tovább. A felperes konkrétan nem jelölte meg azt a pályázati feltételt, melynek egyedül a Kft. felelt meg. Nem jelölt meg olyan konkrét jogszabályi vagy egyéb rendelkezést sem, amelyet az alperes jogellenesen megszegett. Maga sem állította, hogy az alperes határozott ígéretet tett a tekintetben, hogy vevőként csak a felperes jöhet számításba. A felek a 2004. júliusi szerződéskötéskor a pályázati feltételeket még nem ismerhették. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában az, hogy a felperes az önkormányzat fejlesztési tervére figyelemmel, a későbbi értékesítés reményében vásárolta meg az ingatlant, majd ez a várakozása meghiúsult, nem valósította meg a Ptk. 6. §-a által megkívánt szándékosságot. A felperes nem hivatkozott olyan konkrét szándékos magatartásra, mely alapján alapos okkal várhatta el, hogy az értékesítés során az érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaság lehet a vevő. Utalt továbbá az elsőfokú bíróság az önhiba hiányára is, mert az a kényszerhelyzet, amelyben a felperes az ingatlan eladására kényszerült, nem az alperes, hanem a felperes magatartásával összefüggésben következett be. A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett. A jogtanácsosi munkadíjat a 7/1983. (VIII. 25.) IM rendelet 13. §-a alapján - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakra utalással - mérlegeléssel állapította meg. A felperes teljes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

A fellebbezésében a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes kereset szerinti marasztalását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részben tévesen állapította meg a tényállást, és az így megállapított tényállásból téves következtetésre jutott, továbbá részben tévesen alkalmazta az irányadó jogszabályokat. A fellebbezés indokolásában a felperes kifejtette, hogy a per során bizonyítást nyert: az érdekeltségébe tartozó gazdasági társaság volt az egyetlen, amely az alperes által a perbeli terület értékesítésére kiírt pályázat feltételeit maradéktalanul teljesítette. Az alperes a Ptk. 6. § szerinti szándékos magatartásával kárt okozott, melyet a Ptk. 339. §-a alapján tartozik megtéríteni. A szándékos károkozó magatartás a pályázati kiírás szabályainak megszegésében állt. Az

alperes 2004. október 7-én írta ki a pályázatot, így nem érthető, hogy a pályázat elbírálása kapcsán miért hivatkozott a csak egy héttel később elfogadott rendeletére. A felperes előadta továbbá, hogy a bérpótló támogatáson kívül egyéb jövedelme nincs, így nem képes megfizetni az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget. Kérte, hogy az ítéltábla mérsékelje a perköltség összegét.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint bizonyította a pályázat kiírásának törvényességét.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, annak kiegészítésére nem volt szükség. A per során ugyanis nem nyert bizonyítást, hogy a felperes érdekeltiségébe tartozó gazdasági társaság volt az egyetlen, aki a pályázat feltételeit maradéktalanul teljesítette volna. K. I. tanú vallomása szerint minden pályázó megfelelő pályázatot nyújtott be. E körülménynek azonban az érdemi döntés szempontjából nem volt jogi jelentősége.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és alapvetően a jogi indokával - az okozati összefüggés hiányára vonatkozóan - egyetértett.

A keresetben előadott ténybeli alapon a felperest a perben érvényesíteni kívánt jog nem illette meg, mert nincs közvetlen okozati összefüggés a pályázat mikénti elbírálása és a megtéríteni kért kár között. A felperes az alperes jogellenes magatartását a pályázati szabályok megsértésében jelölte meg, és azt adta elő, hogy e jogellenes magatartás miatt nem jutott hozzá a 2004. július 5-i adásvételi szerződésben kikötött vételárhoz és másnak csak alacsonyabb vételárért sikerült értékesítenie az ingatlant. Ha a felperesnek az alperes felróható és jogellenes magatartására vonatkozó tényelőadása a bizonyítási eljárás eredményeként valósnak bizonyul, abból csak az következik, hogy a felperes a vételár helyett visszakapta a perbeli ingatlant. Az egyenértékűség elvére (Ptk. 201. § (1) bekezdés) tekintettel azonban emiatt nem érhet kár. A kára jóval később, azáltal következett be, hogy a 215.000.000 forint forgalmi értékű ingatlant 120.000.000 forint vételárért értékesítette. Az értékesítésnek a felperes hiteltartozása és az ellene indult végrehajtás eljárás volt az oka. A vevő azt használta ki, hogy a felperes szorult helyzetben volt, a végrehajtási eljárásban kitűzött árverés elkerülése érdekében az ingatlant sürgősen értékesítenie kellett. Az alperesnek viszont a bekövetkezett eredmény lehetőségével nem kellett számolnia. A felperes fizetésektelensége és a végrehajtási árverés kitűzése olyan mozzanat az okfolyamatban, amely az események előrelátható menetét alapvetően módosította. A felperes a saját nyilatkozata szerint is azért került kedvezőtlenebb alkupozícióba, mert a jelzálogjog jogosultja végrehajtást indított ellene. A kártérítési felelősség Ptk.

339. §-ában foglalt feltételei konjunktívak, így az okozati összefüggés hiányában nem szükséges a további feltételek vizsgálata. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú ítéletből a jogellenességgel és felróhatósággal kapcsolatos megállapításokat mellőzi.

A felperes keresete a Ptk. 6. §-a alapján sem teljesíthető az előbbieken kifejtettek miatt, mivel a kárnak okozati összefüggésben kell lennie az utaló magatartással. A Ptk. 6. §-ában foglalt tényállás a szerződésen kívüli jogellenes károkozáshoz képest szubszidiárius, ezért a felperes álláspontjával ellentétben e jogszabályi alapon nem állapítható meg kártérítési felelősség és nem ítélt meg kártérítés.

Az ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel megjegyzi a pályázattal kapcsolatban, hogy a tisztességes elbírálás nem jelenthet egyúttal bizonyosságot a pályázó számára a szerződéskötésre. Az alperest ugyanis nem terhelte szerződéskötési kötelezettség (EBH2005. 1220.). Nem tehető olyan megállapítás sem, hogy amennyiben az alperes bizottsága nem zárja ki a pályázat második fordulójából a felperes projektjét, akkor az alperes biztosan vele kötötte volna meg az adásvételi szerződést az önkormányzati ingatlanokra. Az alperes alappal hivatkozott a 34/2004. (X. 13.) számú rendeletére, mivel azt - a 47. § (1) bekezdése szerint - a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kellett.

A felperes fellebbezése a perköltségben való marasztalását illetően sem alapos. A 94.000.000 forint pertárgyértékhez képest az elsőfokú bíróság az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját olyan mértékben mérsékelte, hogy a további mérséklésére az ítéltábla nem látott okot. A fél jövedelmi viszonyai a perköltség összegénél nem értékelhetők.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú perköltségének megfizetésére. Az ítéltábla az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) és (6) bekezdésére figyelemmel - a ténylegesen kifejtett tevékenységhez igazodóan - 50.000 forint mérsékelt összegben állapította meg.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. október 11.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: