



A [REDACTED] ügyvéd ([REDACTED]) által képviselt [REDACTED] ([REDACTED]) felperesnek – a dr. Kóródi – Juhász Zsolt jegyző és dr. Komáromi Eszter aljegyző által képviselt Enying Város Önkormányzata (8130 Enying, Kossuth u. 26.) alperes ellen megállapítás iránt indított perében meghozta és nyilvánosan kihirdette az alábbi

í t é l e t e t:

a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 10.000,- (tízezer) forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 141.100,- (száznegyvenegyezer-száz) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Székesfehérvári Törvényszékhez címzett fellebbezésnek van helye, a fellebbezést 3 példányban, írásban a Székesfehérvári Járásbíróságon kell benyújtani.

Mentesség hiányában a fellebbezési illetéket kell leróni. A fellebbezésben meg kell jelölni a támadott határozatot, határozott kérelmet kell előterjeszteni, így közölni kell, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú döntést vár a másodfokú bíróságtól. Elő kell adni kérelme indokait is.

Fellebbezési tárgyalás tartására irányuló kérelem hiányában a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha

- a fellebbezés csak a kamat fizetésére, a perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik;
- a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos;
- a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I N D O K O L Á S:

Az alperes 2013. március 27. napján megtartott közgyűlésen meghozott 93/2013. (III.27.) számú határozatával akként döntött, hogy a tulajdonát képező 1128, 1129, 1134, 1136, 1141, 1142, 1145, 1189, 1195, 1206 és a 1207. hrsz-ú ingatlanokat értékesíteni kívánja, ennek érdekében versenytárgyalást ír ki, azzal, hogy együttes vásárlás esetén az ingatlanok induló minimum vételára 2.000.000,- forint.

A 2013. április 10. napjára keltezett a versenytárgyalási felhívást az önkormányzat kifüggesztette, rögzítve az értékesítésre kerülő ingatlanok adatait, rögzítve az együttes vásárlás esetén minimális 2.000.000,- forint vételarat, azzal, hogy az ajánlatok benyújtásának időpontja 2013. április 29-e, annak előre bocsátásával, hogy a felhívás az eljárás bármely szakaszában visszavonható.

A felperes 2013. április 25. napján kelt nyilatkozatában, melyet az alperes 2013. április 26. napján vett át, jelezte, hogy a versenytárgyaláson részt kíván venni, az értékesítési feltételeket tudomásul veszi, és a földterületekért 2.000.000,- forint vételarat ajánl.

Az alperes 2013. április 29-én versenytárgyalást tartott, melynek nyertese a felperes lett, mivel a 1128, 1129, 1134, 1136 hrsz-ú ingatlanok tekintetében 100,- Ft/m² míg a többi ingatlan esetében 38,467,- Ft/m² vételár mellett tett ajánlatot.

A versenytárgyalást lefolytató aljegyző, Mihályfi Gábor tájékoztatta a felperest, hogy a Magyar Államnak elővásárlási joga van az ingatlanok tekintetében, ezért a Magyar Állam nyilatkozatát meg kell várni, és ennek ismeretében fog dönteni a képviselő testület, a versenytárgyalás eredménye alapján fogják a képviselő testület számára elkészíteni az előterjesztést.

A versenytárgyalással érintett ingatlanok fellett a tulajdonosi jogokat gyakorló alperesi képviselő testület 2013. május 29. napján megtartott közgyűlésen tárgyalta a versenytárgyalás eredményéről készült előterjesztést – a felperes vételi ajánlatát – és a meghozott 140/2013. (V.29.) számú határozatában akként döntött, hogy a [REDACTED] által megtett vételi ajánlatot nem fogadja el.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy közte valamint alperes között a versenytárgyalással érintett ingatlanok tekintetében az adásvételi szerződés létrejött és pótolja a tulajdonjogának ingatlan nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozatot. Arra hivatkozott, hogy az önkormányzat által kiírt versenytárgyaláson részt vett, az alperes által támasztott valamennyi feltételt elfogadott, az alperes a versenytárgyalási felhívást nem vonta vissza, a versenytárgyalást megtartotta, itt felperest nyertesnek hirdette ki, ajánlati kötöttségét nem zárta ki, ezért megállapítható, hogy az alperesi felhívásban tett versenytárgyalási ajánlatot az önkormányzat elfogadta, és mivel a versenytárgyalási felhívás és az elfogadó nyilatkozat az adásvételi szerződés minden szükséges elemével rendelkezik, a két egyező tartalmú ajánlat és elfogadás mellett az adásvételi szerződés létrejött.

Az alperes a kereset elutasítását, és perkölségeinek a megítélését kérte. Arra hivatkozott, hogy versenytárgyalási kiírásban nem tett ajánlatot az ingatlanok tekintetében, hanem ajánlatokat kért, így a felperes nyilatkozata nem minősíthető egy ajánlat elfogadásának. A szerződéskötés láncolatában a felperes nyilatkozata az első elem, az ajánlat. A felperes által megtett ajánlatot pedig az alperes nem fogadta el, a tulajdonosi joggyakorló képviselő testület a felperesi vételi ajánlata szerint előterjesztett határozati javaslatot elutasította, így nincsen szerződést létrehozó egybehangzó akaratnyilatkozat, a szerződés sem jött létre.

A felperes keresete alaptalan.

A bíróság a tényállást a felperes valamint az alperes által becsatolt okiratok alapján állapította meg (Pp. 193. §.) úgy, mint az ingatlanok értékesítését elhatározó közgyűlési határozat, a versenytárgyalási felhívás, a felperes ajánlata, a versenytárgyalásról készült jegyzőkönyv valamint a felperesi ajánlatról határozó képviselő testületi döntés kivonata, azzal, hogy a peres felek az okiratok tartalmát nem vitatták. (Pp. 163. §. (2) bekezdés).

A fentiek szerint megállapított tényállás mellett a bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a versenytárgyalásra meghirdetett ingatlanok tekintetében a felperes és az alperes között adásvételi szerződés létrejött-e.

A Ptk. 205. §. (1) bekezdése alapján bármely szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A 213. §. alapján a szerződés jelenlévők között abban az időpontban jön létre, amikor az ajánlatot elfogadják, távollévők között pedig akkor, amikor az elfogadó nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik.

A jelen tényállás mellett a szerződés megkötéséhez vezető folyamat első lépését - vételi ajánlatot - a felperes tette, az alperes versenytárgyalási felhívása ugyanis nem ajánlat, hanem ajánlat tételre irányuló felhívás. A versenytárgyalás kiírásával az alperes kifejezte azon szándékát, hogy az ott megjelölt helyrajzi számú ingatlanokat értékesíteni kívánja, és erre várt - vételi - ajánlatokat.

A perben tény, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanok tekintetében a legjobb vételi ajánlatot – a versenytárgyalás alapján – felperes tette, így ez volt az az ajánlat, melyet elfogadásra a tulajdonosi jogokat gyakorló így az ajánlatot elfogadni jogosult képviselő testület részére megfontolás érdekében előterjesztették.

A csatolt közgyűlési határozat alapján pedig szintén tény a perben, hogy az alperes a felperes vételi ajánlatát nem fogadta el, ekként a versenytárgyalási felhívásban szereplő ingatlanok tekintetében a felperes és az alperes között szerződés nem jött létre. A felperes ajánlatára nem érkezett azzal egybehangzó elfogadó nyilatkozat.

A fentiek alapján ezért a bíróság a perben arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes és az alperes között a versenytárgyalási kiírásban megjelölt helyrajzi számon szereplő ingatlanok tekintetében adásvételi szerződés nem jött létre, így a felperes tulajdonjogot sem szerzett, ezért alaptalan azon kereseti kérelme is, mely az ennek bejegyzéséhez szükséges alperesi nyilatkozat pótlására irányult.

A perben nem volt vitatott – a felperes ennek ellenkezőjére nem is hivatkozott – hogy az alperesi önkormányzatnál a tulajdonosi jogokat a képviselő testület gyakorolja, hatáskör átruházásra nem került sor, ekként a versenytárgyalási eljárás során eljáró aljegyző nyilatkozata nem minősülhet olyan joghatályos elfogadó nyilatkozatnak mely a szerződést létrehozná, ugyanakkor a versenytárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint ilyen nyilatkozat az aljegyző részéről nem is hangzott el.

A jegyzőkönyv ezzel összhangban tartalmazza is azon tájékoztatást, mely szerint a legjobb vételi ajánlatot elfogadás érdekében – döntés érdekében – a közgyűlés elé fogják terjeszteni.

A felperes peresztes lett, köteles ezért a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján a pernyertes alperes perköltségeit megfizetni, melyet a bíróság a 32/2003. számú IM rendelet (3) bekezdése alapján mérlegeléssel állapított meg, ugyanakkor a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján a feljegyzett illetéket az állam részére megfizetni.

A fellebbezési jog a Pp. 233. §-án alapul.

Székesfehérvár, 2014. március 11.

dr. Hegyi Tamás s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Matics Zsuzsanna tiszttviselő

