

Dátum	2011 OKT 19	
SZOVA	Ugyintézésre	Tájékoztatásra
Vezérgazgató		
Egység		
Megjegyzés	UB-1190/2011	

JOGI SZAKVÉLEMÉNY

A jogi szakvéleménnyel érintett ingatlanok szerződéskötés időpontja szerinti helyrajzi száma:

Szombathely belterület 12606. hrsz.
Szombathely belterület 12607/1. hrsz.
Szombathely belterület 12607/2. hrsz.
Szombathely belterület 12607/3. hrsz.
Szombathely belterület 12607/4. hrsz.
Szombathely belterület 12607/5. hrsz.
Szombathely belterület 12607/6. hrsz.
Szombathely belterület 12607/7. hrsz.
Szombathely belterület 12607/8. hrsz.
Szombathely belterület 12607/9. hrsz.
Szombathely külterület 0172/2. hrsz.
Szombathely külterület 0172/4. hrsz.
Szombathely külterület 0172/5. hrsz.

Készítette:
Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda
Dr. Linhárt Balázs ügyvéd

Szombathely, 2011. október 18.

Készült: 2 példányban

ELŐZMÉNY

A SZOVA Zrt., mint Megbízó megbízta a Linhárt & Unger Ügyvédi Irodát, mint Megbízottat a Szombathely 12606. hrsz. alatt felvett ingatlanhoz kapcsolódó ingatlan adásvételi szerződésekkel kapcsolatos igényérvényesítés céljából (az adásvételi szerződés(ek) esetleges semmissége, érvénytelenné nyilvánítása, illetve ezzel összefüggésben vételár visszatérítési és kártérítési igény benyújtása) szükséges jogi munkálatok elvégzésére.

A megbízás első részét az alábbi részfeladatok képezik: Az iratanyag áttanulmányozása alapján tényvázlat felvétele, jogi álláspont kifejtése a szerződésekkel kapcsolatos igényérvényesítési lehetőségekről, azok feltételeiről, Megbízói döntés előkészítése.

Arra figyelemmel, hogy a lefolytatott közbeszerzési eljárás (ajánlatkérő: SZOVA Zrt, eljárás típusa: hirdetmény közzététele nélküli, tárgyalásos eljárás) tárgyát nemcsak a Szombathely 12606. hrsz. alatt felvett ingatlan, hanem a Szombathely 12607/1-9. hrsz. alatt felvett ingatlanok (eladó: FIELD-INVEST Kft., ingatlan adásvételi szerződés kelte: 2007.12.29.) valamint a Szombathely külterület 0172/2., 0172/4., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanok (eladó: Németh Tamás, ingatlan adásvételi szerződés kelte: 2007.12.29.) is képezték, ezért a jelen jogi szakvélemény – az ugyanazon közbeszerzési eljárás miatt – ez utóbbi ingatlanokra is kiterjed.

MEGÁLLAPÍTÁSOK

I.

1./ A rendelkezésre bocsátott iratanyag áttanulmányozását követően, részben annak hiányossága miatt felmerül annak jogi lehetősége, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak a szerződéskötés időpontjában fennálló valós forgalmi értéke és a szerződésekben szereplő vételárak között feltűnően nagy az értékkülönbség, mégpedig a SZOVA Zrt., mint Megbízó hátrányára.

1.1./ Az iratanyagban található, Szombathely 12606. hrsz., valamint a Szombathely 12607/1-9. hrsz. alatt felvett ingatlanok vonatkozásában készített ingatlanforgalmi szakértői véleményekben meghatározott forgalmi értékek között jelentős eltérés állapítható meg. Varga Imre értékbecslő által, 2007.09.12. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény a fenti ingatlanokra tehermentes forgalmi értéként 1.510.100.000,- Ft összegű forgalmi értéket határoz meg, míg a PRA-XIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft. által 2009.07.15. napján készített szakértői vélemény a fenti ingatlanokra 1.008.630.000,- Ft összegű forgalmi értéket állapít meg 2007. év II. félévére vonatkozóan.

Varga Imre értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény iratanyaga rendkívül hiányos, a szakértői vélemény 6. oldalán található mellékletek az iratanyagban nem találhatóak. Ez a szakértői vélemény egyáltalán nem tér ki arra, hogy az ingatlanokra bejegyzett bányászolgalmi jogok és vezetékjogok értékcsökkentő tényezőként egyáltalán figyelembe vételre kerültek-e!

A Szombathely belterület 12606. hrsz. alatt felvett ingatlanra kötött ingatlan adásvételi szerződések 1. pontjainak utolsó mondata szerint: „A Szombathelyi Körzeti Földhivatal

ingatlan-nyilvántartási adatai szerint az ingatlan tulajdoni hányad tehermentes, elbírátlan kérelem a szerződéskötés napján a tulajdoni lapon nem szerepel.”

A Szombathely belterület 12606. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdoni lapján, a III. részen a MOL Nyrt. valamint az ÉGÁZ-DÉGÁZ Zrt. jogosultak javára bányaszolgalmi jogok valamint az ÉDÁSZ Rt. javára vezetékJog szerepel, ezeket a teherbejegyzéseket álláspontom szerint az ingatlan adásvételi szerződésekben szerepeltetni kellett volna.

Ezt a tényt azért tartom fontosnak külön megemlíteni, mert álláspontom szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra bejegyzett bányaszolgalmi és vezetékJog bejegyzések, mint az ingatlant terhelő teherbejegyzések az ingatlanok akkori forgalmi értékét, ennek megfelelően a vételár(ak)at jelentősen befolyásolniuk kellett volna. Itt hivatkozni kívánok az FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u. 5.) által 2011.06.27. napján kelt, UD0D2100-K-1173/2011. számú levelére, amelyben az FGSZ Földgázszállító Zrt. részletes tájékoztatást ad a gázátadó állomás, valamint kapcsolt tartozékai áthelyezésének feltételeiről, az azzal kapcsolatos eljárásról.

1.2./ A Szombathely külterület 0172/2., 0172/4., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokról készült, Szijártó Győző értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemények iratanyaga szintén hiányos, a szakértői vélemények 6. oldalán található melléklet (vázrajz) az iratanyagban nem található. Ezek a szakértői vélemények szintén nem térnek ki arra, hogy az ingatlanokra bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog és vezetékJogok értékcsökkentő tényezőként egyáltalán figyelembe vételre kerültek-e!

A Szombathely külterület 0172/2., 0172/4., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokról készült valamennyi szakvélemény 4.3. pontjában szereplő utolsó mondata szerint az értékelés „nem a jelenlegi hasznosítási és nyilvántartási adatokra készült, hanem egy elképzelt, jövőbeni állapotot feltételez, ahol az ingatlan Mg. művelés alól kivonása megtörténik és a jelenlegitől eltérő hasznosításra kerül”, jogilag értelmezhetetlen, mert nem tér ki arra, hogy milyen hasznosításra gondol a szakértő, illetve az „elképzelt, jövőbeni állapot” bekövetkezésének elmaradása esetén, avagy a szakértői vélemény elkészültekor fennálló állapotok szerint ténylegesen milyen forgalmi értéket képviselnek a szakvélemény tárgyát képező ingatlanok.

Az ingatlan birtokbavételéről készült jegyzőkönyv szerint: „Az ingatlan területén földhalmok és törmelék halmok találhatóak. Az ingatlan átadója kijelenti, hogy a területen ártalmas és környezet szennyező anyag nem került elhelyezésre és nem található.”

Ezekre a tényekre nem tesz semmilyen utalást az ingatlan adásvételi szerződés. Nincs arra vonatkozóan iratanyag, hogy a földhalmok és törmelék halmok honnan származnak, azt ki/kik helyezte(k) el, annak elszállítása milyen költséggel jár, annak elszállítása melyik szerződő fél kötelezettsége és melyik szerződő fél viseli az elszállítással kapcsolatos költségeket. Ez vételárat csökkentő tényezőként merülhetett volna fel.

1.3./ Az iratanyagban az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a szerződéskötés napja szerinti tulajdoni lapok nem találhatóak.

Az ingatlanokra bejegyzett bányaszolgalmi jogok/vízvezetési szolgalmi jogok/vezetékJog teherbejegyzésekre még csak utalás sincsen az ingatlan adásvételi szerződésekben.

Meg kívánom jegyezni, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak a szerződéskötés időpontjában fennálló valós forgalmi értékének a megállapítása (ideértve az ingatlanokra bejegyzett bányászolgalmi jogok, vízvezetési szolgalmi jogok valamint vezetékjog forgalmi értékcsökkentő tényezőként történő figyelembevételét is) szakértői és nem jogi kérdés. A szerződéskötés időpontjában fennálló valós forgalmi értékek megállapítására ezért jelen elemzés nem vállalkozhat.

2./ Amennyiben egy polgári peres eljárásban az eljáró bíróság által megállapításra kerül, hogy a szerződés megkötésének időpontjában az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak a szerződéskötés időpontjában fennálló valós forgalmi értéke és a szerződésekben szereplő vételárak között feltűnően nagy az értékkülönbség, az esetben az eljáró bíróság megállapítja a szerződés érvénytelenségét.

A Ptk. 201. § (1) bekezdése szerint

„A szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár.”

A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint

„Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.”

A Ptk. 237. § (1)(2) bekezdései szerint:

„(1) Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

(2) Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.”

A Ptk. 237. § (1) bekezdésében írt eredeti állapot helyreállítása vonatkozásában előadom, hogy a Legfelsőbb Bíróság állásfoglalásban mondta ki, hogy a felek jogviszonya rendezése során olyan helyzetet kell teremteni, mint amilyen akkor lett volna, ha a felek az érvénytelen szerződést meg sem kötik. Az ügyletkötő felek jó- vagy rosszhiszemű magatartásának az eredeti állapot helyreállítása szempontjából nincs jelentősége, vagyis az eredeti állapot helyreállítása objektív következmény.

3./ A Ptk. 237. § (2) bekezdésének második fordulata szerint a bíróság az aránytalan előny kiküszöbölésével a szerződést érvényessé nyilvánítja.

Ebben az esetben a szerződés a megkötésig visszaható, azaz ex tunc hatállyal tekinthető érvényesnek.

A szerződés tartalmának szabad megállapítása elvéből [Ptk. 200. § (1) bekezdés] következik, hogy a szerződő felek a szerződéses értékviszonyokat is szabadon alakítják, és egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értéke alapján indokolt valós értéktől. A szerződéses kapcsolatokban ezért az egyenértékűség követelménye a szerződés valamennyi

sajátossága által indokolt és annak megfelelő ellenszolgáltatás nyújtásának kötelezettségét jelenti.

A jog szankciót csak a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megbomlása esetére szabályoz akként, hogy e címen a szerződés megtámadásának lehetőségét biztosítja.

A Legfelsőbb Bíróság BH1992.256. számú eseti döntése szerint:

„Ha a szerződést a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre alapítottan támadták meg, a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak az ellenszolgáltatást nem a jogosult által követelt teljes forgalmi érték alapján, hanem csak olyan mértékben kell megállapítania, hogy ez a feltűnően nagy értékkülönbséget megszüntesse [Ptk. 201. § (2) bek., PK 267. sz.]”

A Legfelsőbb Bíróság PK 267. számú állásfoglalása (a továbbiakban: PK) szerint:

„I. A szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározásának módját.

II. A feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetében a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy.”

A PK indoklása rögzíti:

„Ha valamennyi tényező értékelése alapján a feltűnően nagy értékkülönbség megállapítható, a szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik [Ptk. 235. §-nak (1) bekezdése]. Érvénytelen szerződés esetében a bíróság a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet állítja vissza [Ptk. 237. §-nak (1) bekezdése], de lehetősége van arra is, hogy az aránytalan előny kiküszöbölésével megszüntesse az érvénytelenség okát, és a szerződést érvényessé nyilvánítsa [Ptk. 237. §-a (2) bekezdésének második fordulata].

Annak eldöntésénél, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt alkalmazza, jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, nem utolsósorban pedig a felek perbeli nyilatkozatainak.

Ha a bíróság a megtámadás eredményessége folytán a feltűnően nagy értékkülönbség miatt érvénytelen szerződést érvényessé nyilvánítja, döntenie kell abban, a kérdésben, hogy miként történjék az aránytalan előny kiküszöbölése. E rendelkezésnél a bíróságnak figyelemmel kell lennie arra, hogy - a Ptk. 237. §-a (2) bekezdésének helyes értelmezéséből következően - a törvény a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölését rendeli, és ez nem jelenti a szolgáltatás értékének a forgalmi értékre való leszállítását (vagy felemelését).

A feltűnően aránytalan előny kiküszöbölése tehát nem jelenti azt, hogy az ellenszolgáltatás - ha azt a felek szabadon állapítják meg - a szolgáltatás forgalmi értékével legyen azonos. A bíróságnak ilyen esetben a szolgáltatás értékét olyan összegben kell megállapítania, amely nem azonos ugyan a forgalmi értékkel, de olyan helyzetet teremt, amely mellett a feltűnő

értékkülönbség többé már nem áll fenn. Olyan ellenérték megállapítására kell tehát törekedni, amely a felek ügyleti érdekeihez legközelebb áll. Az értékkülönbségnek tehát csak az előnyt feltűnően aránytalanná tevő részét kell kiküszöbölni. (1985. XII. 16.; Bírósági Határozatok 1986. évi 2. szám)”

Egy esetleges peres eljárásban az eljáró bíróságnak elsősorban azt kell majd vizsgálnia, hogy a szerződéskötés időpontjában a valós forgalmi érték, és a szerződésben szereplő vételár között feltűnően nagy volt-e az értékkülönbség a Megbízó hátrányára.

Amennyiben a szerződés érvényessé nyilvánítására kerül sor a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével, az nem történhet a teljes forgalmi értékre való felemeléssel. A feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölhető úgy, hogy a vételára(ka)t a tényleges forgalmi érték meghatározott %-a a szerződés(ek)ben kikötött vételár(ak) közötti különbség megfizetésére kötelezi a szerződés szerinti eladókat, mint alpereseket. A bírói gyakorlat általában a tényleges forgalmi érték 70 %-ánál értékeli úgy, hogy a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésre került, vagyis az értékkülönbség az ingatlanok tényleges forgalmi értéke és a vételár(ak) között továbbra is fennáll, de ez az értékkülönbség már nem feltűnő.

4./ Az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről és ezzel összefüggésben a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról szóló 2005. évi XLVIII. törvény 1-5. §-ai lehetőséget adnak arra, hogy nemperes eljárás keretében igazságügyi szakértő kirendelésére, továbbá az ingatlanok – a szerződéskötés időpontjában fennálló – forgalmi értékének megállapítására kerüljön sor. Ennek előnye, hogy a nemperes eljárás keretében készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény egy esetleges perben felhasználható, továbbá a szakértői vélemény ismeretében tud a Megbízó dönteni egy esetleges perindításról.

A Megbízó által megbízott ingatlanforgalmi szakértők által elkészített magánszakértői véleményeket a bírói gyakorlat a fél álláspontjaként értékeli, és annak ugyanolyan jelentőséget tulajdonít, mint a fél személyes meghallgatásának.

Az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről és ezzel összefüggésben a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról szóló 2005. évi XLVIII. törvény 1-5. §-ai szerint:

„1. § (1) Ha a kérelmező számára jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez különleges szakértelem szükséges, a bíróságtól igazságügyi szakértő (a továbbiakban: szakértő) kirendelése kérhető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelem nem nyújtható be, ha abban a kérdésben, amelyre a szakértői véleményt a kérelmező be kívánja szerezni a kérelmező által vagy ellen indított más bírósági eljárás, vagy a kérelmező ellen indított büntetőeljárás van folyamatban. Az e rendelkezés ellenére benyújtott kérelem alapján készült szakvélemény bírósági eljárásban nem használható fel.

(3) A kérelem annál a helyi bíróságnál terjeszthető elő, amelynek illetékességi területén a kérelmező lakik, vagy amelynek területén a szakértői vizsgálat tárgyát képező ingatlan fekszik vagy a dolog található.

(4) A bírósági titkár és a bírósági ügyintéző az e törvényben meghatározott eljárás lefolytatására önállóan, önálló aláírási joggal jogosult, azzal, hogy a bírósági ügyintéző a 3. § (2) bekezdése szerinti végzést csak a bíró előzetes hozzájárulásával hozhatja meg.

- (5) A szakértő kirendelésére irányuló eljárás nemperes eljárás, amelyben bizonyításnak, felfüggesztésnek és szünetelésnek nincs helye.
- (6) Azokra az eljárási kérdésekre, amelyeket ez a törvény nem szabályoz, a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) szabályai - a polgári nemperes eljárás sajátosságaiból eredő eltérésekkel - megfelelően irányadók.
2. § (1) A bíróság a szakértői névjegyzékben szereplő igazságügyi szakértőt, szakvélemény adására feljogosított gazdasági társaságot, szakértői intézményt, vagy külön jogszabályban meghatározott állami szervet, intézményt, szervezetet rendelhet ki szakértőként. Más szakértő csak ezek hiányában, kivételesen alkalmazható.
- (2) Rendszerint egy szakértőt kell alkalmazni, több szakértőt csak különböző szakkérdések felmerülése esetében lehet kirendelni.
- (3) A kirendelésre kerülő szakértő személyéről - a kérelmező meghallgatása nélkül - a bíróság dönt.
3. § (1) A szakértő kirendelése iránti kérelemben meg kell jelölni az eljáró bíróságot, a kérelmező nevét, lakóhelyét (székhelyét), a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét, a rövid tényállást, a kérelem előterjesztésének indokait, valamint azokat a kérdéseket, amelyekre a szakértőnek véleményt kell nyilvánítania.
- (2) A bíróság a kérelmet - a hiányok pótlására való felhívás kibocsátása nélkül - annak érkezésétől számított 8 napon belül indokolt végzéssel elutasítja, ha a kérelem hiányos, vagy ha az előadott tényállás, illetve a megválaszolandó kérdések alapján megállapítható, hogy a szakértő kirendelésének az 1. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei nyilvánvalóan nem állnak fenn.
- (3) Ha a kérelem megfelel az (1) bekezdésben és az 1. § (1) bekezdésében foglaltaknak, a bíróság - a kérelem érkezésétől számított 8 napon belül - felszólítja a kérelmezőt, hogy a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges, - a bíróság által meghatározott - összeget a bíróságnál előzetesen helyezze letétbe. Ha a kérelmező az összeget letétbe helyezi, a bíróság a szakértőt - a letétbe helyezéstől számított 15 napon belül - kirendeli. Ha a kérelmező a letétbe helyezést elmulasztja, a bíróság - a hiányok pótlására való felhívás kibocsátása nélkül - a kérelmet indokolt végzéssel elutasítja.
- (4) A szakvéleményhez szükséges vizsgálat tűrésére senki nem kötelezhető.
- (5) A bíróságnak a kérelmet elutasító végzése ellen a kérelmező fellebbezhet. A kérelemnek helyt adó végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.
4. § (1) A szakértő a szakvéleményt a szakértőt kirendelő végzés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles előterjeszteni. A bíróság a szakértő - határidő lejártá előtt előterjesztett - kérelmére a határidőt egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.
- (2) A szakértő kirendelésének költségeit a kérelmező viseli, ideértve azt az esetet is, ha - tekintettel a 3. § (4) bekezdésére - a szakértő a szakvélemény elkészítéséhez szükséges vizsgálatot nem tudta lefolytatni.
- (3) A kirendelt szakértőre a Pp. 185. §-ának (2)-(4) bekezdéseit megfelelően alkalmazni kell.
5. § (1) A bíróság a szakértő díját - a szakértő által benyújtott díjjegyzék alapul vételével - a szakvélemény beérkezését követően, legkésőbb 15 napon belül végzéssel megállapítja.
- (2) Ha a kérelmező által letett összeg a szakértő költségeit nem fedezi, a bíróság az (1) bekezdés szerinti végzésben kötelezi a kérelmezőt a díj viselésére és a még szükséges összeg letétbe helyezésére. A szakvéleményt a bíróság a kérelmezőnek csak a szakértő költségeinek fedezésére szükséges teljes összeg letétbe helyezését követően küldi meg. A végzés ellen a kérelmező és a szakértő fellebbezéssel élhet. A fellebbezésnek csak a kifogásolt összeg erejéig van halasztó hatálya.”

II.

A rendelkezésre álló iratanyag alapján az ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó közbeszerzési eljárásra az alábbi megállapítások tehetők:

AJÁNLATKÉRŐ: SZOVA Zrt.

ELJÁRÁS TÍPUSA: Hirdetmény közzététele nélküli, tárgyalásos eljárás.

Eljárás indításának dátuma (dokumentáció szerint): 2007. december 03.

1./ Hiányoznak a tárgyalásos eljárás lényegi részét képező tárgyalási jegyzőkönyvek, hiánypótlás dokumentáltságának hiánya, egyes ajánlattevői felelősségi körbe tartozó kötelező dokumentumok hiánya, illetve ajánlatkérő általi utólagos beszerzése (erkölcsi bizonyítványok). Az eljárást megalapozni szándékozó ajánlatkérői értékbecslés szándékával született „értékbecslés”, megalapozott értékbecslésnek nem tekinthető, teljesen alkalmatlan céljához (elírás a helyrajzi számban, terület nagyságban, tulajdoni lap, térképmásolat stb. hiánya).

2./ A közbeszerzés 2. része körében benyújtott ajánlatok száma még 7 db, majd minden további dokumentum egy közös ajánlatról szól. Amennyiben a bontás során valóban 7 ajánlat érkezett, megmagyarázhatatlan, miként lett ebből 1 db közös ajánlat. A közbeszerzésben lebonyolítóként közreműködő szakértő a közbeszerzés 2. részét illetően az ajánlatot „nem teljesnek” minősítette, ugyanakkor ennek sem volt következménye.

3./ Tekintettel arra, hogy az ajánlattételi felhívás egyértelműen (2. és 3. pont) Szombathely bel-, illetve külterületén, a 'Claudius' Ipari Park területén lévő, legalább 84.000 m² és 62.000 m² alapterületű belterületi ingatlanra, illetve 29.000 m² külterületű ingatlanra adta meg az ajánlattétel lehetőségét. Ugyanakkor az ún. ajánlattételi dokumentáció III. részében rögzített adásvételi szerződés 1. pontja szerint „ingatlan/illetve ingatlan tulajdoni hányad tehermentes, elbírálatlan kérelem a szerződéskötés napján a tulajdoni lapon nem szerepel” kitétel szerepel, ami jogszabály szerint a részletes szerződési feltétel részének minősül. Az ajánlattevők által felajánlott ingatlanok közül a Szombathely 12607/1-9 hrsz. alatt felvett ingatlanokat egyetemlegesen terhelte 721.400 EUR kölcsön és járulékai erejéig az MKB Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog, továbbá ugyanezen jogosult javára vételi jog, ezen túl több szolgalmi jog (vezeték, illetve bányaszolgalmi) is terhelte. A Szombathely 12606 hrsz. alatt felvett ingatlanra 6 jogcímen vezetékjog, illetve bányaszolgalmi jog volt bejegyezve. A Szombathely külterület 0172/2., 0172/4., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokra vízvezetési szolgalmi jog és vezetékjogok voltak bejegyezve. Az ajánlatban az ajánlattevők, nem tehermentes ingatlant ajánlottak fel, így ingatlan/illetve ingatlan tulajdoni hányad tehermentességére vonatkozó feltétel a belterületi 84.000 m² és 62.000 m² alapterületű ingatlanok esetén nem teljesült.

4./ Az ajánlattételi felhívás szerint, az ún. műszaki alkalmasság igazolásához az ajánlattevőnek kötelező csatolnia ajánlatához (10.4. pont) „az általa megajánlott ingatlanok leírását”, valamint „az ajánlattételi határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi, jelen közbeszerzés tárgyát képező ingatlan(ok)ra vonatkozó tulajdoni lap eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolatát”. Ugyanakkor semmitől nem lehet arra következtetni, hogy ezek csatolva lettek volna az ajánlatokhoz, sőt tekintettel az ajánlattételi felhívás részét képező dokumentáció, illetve szerződéstervezetben jelzett „tehermentességi” kritériumra, nagy valószínűséggel megállapítható, amennyiben csatolták volna a tulajdoni lapot, abból világosan kitűnt volna, hogy nem tehermentes - belterületi 84.000 m² és 62.000 m² alapterületű - ingatlanok kerültek megajánlásra.

5./ További problémát vet fel, hogy az ajánlattételi felhívásban az első tárgyalás időpontjára 2008. december 19. 11:00 óra, eredményhirdetésre 2008. december 21. 11:00 óra szereződéskötésre 2008. december 31. 12:00 óra szerepel. Ugyanakkor, minden dokumentálást mellőzve, valamennyi időpont tekintetében egy évvel korábban megtörténtek az eljárásjogi cselekmények. Tényként megállapítható, hogy az ajánlattételi felhívás megküldésének napja, 2007. december 03., ugyanakkor a felolvasólap tanúsága szerint a közbeszerzés 2. és 3. részére vonatkozó ajánlat, ugyanezen nap már megtételre került. Tényként megállapítható, hogy az ajánlatkérő által 2007.09.12. napján készült ún. „Ingatlan értékbecslés a Szombathely, Sárdiér u. 12606 és 12607/1-9 hrsz-ú ingatlanról” dokumentumban a 12607/1-9 hrsz. alatt felvett ingatlan 61.381 m² telek területtel rendelkezett, ugyanakkor az okiratok dátumozása szerint legalábbis ezt követően készült ajánlattételi felhívásban, legalább 62.000 m² minimális nagyságú terület szerepelt, ahogy az is, miszerint - többek között - hiányzik az értékelés mellékleteként feltüntetett tulajdoni lap is.

6./ A szereződések érthetetlenül gyors megkötésére Balogh Ferenc eladót érintő szerződés esetén az ún. szerződés-kötési moratórium (eredményhirdetést követő 8 nap) alatt került sor (december 24.). Ez azon túl, hogy súlyos jogszabálysértés, a jogorvoslat lehetőségét szűkíti, illetve közbeszerzési eljárási körben ellehetetlenítette.

Megállapítható, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárást a belterületi 84.000 m² és 62.000 m² alapterületű ingatlanokra vonatkozó (1. és 2. részében) eredménytelennek kellett volna nyilvánítani két okból is. Egyrészt, mert az ajánlatadók nem az ajánlattételi felhívás tartalmának megfelelő ajánlatot nyújtottak be, másrészt és ez vonatkozik a közbeszerzés 3. részére is, mivel ajánlatukhoz nem mellékeltek – vagy nagy valószínűséggel nem mellékeltek, legalábbis ennek dokumentálására nincs utalás - a műszaki alkalmasság megítélése körében kötelezően előírt, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapot, valamint ingatlanok leírását. Ennek ellenére ajánlatkérő eredményesnek és érvényesnek nyilvánította az eljárást, ez alapján az adásvételi szerződéseket, a közbeszerzés 1. és 2. rész vonatkozásában saját ajánlattételi dokumentációjához csatolt szerződéstervezettől lényegében eltérő tartalommal (amennyiben valóban tudott ajánlatkérő a bejegyzett terhekről), míg a 2. rész vonatkozásában formálisan is eltérő tartalommal 2007. december 29. napján megkötötte.

A jogszabály szerint eredménytelennek minősülő közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés jogszabályba, a közbeszerzési törvénybe ütközik és ez okból semmis, erre tekintettel bírósági eljárásban érvényessé, csak egy jogszabályoknak megfelelő közbeszerzési eljárás eredményeként lenne tehető. A semmisség jogkövetkezménye az eredeti állapot visszaállítása, ennek során a kapott szolgáltatások visszajárnak. Természetesen ezt követően a szerződés, a közbeszerzési eljárás szabályszerű lefolytatását követően megköthető.

Lényeges a közbeszerzési törvénybe foglalt eljárásjogi rendelkezés, hogy a már megkötött szerződés körében a jogvita ugyan polgári peres útra tartozik, de közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályok megsértésére alapított polgári jogi igény érvényesíthetőségének előfeltétele, ennek Közbeszerzési Döntőbizottság általi előzetes megállapítása. A Közbeszerzési Döntőbizottságnál eljárás az eltelt jogvesztő határidő miatt sem kérelemre, sem hivatalból nem indulhat a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályok rendelkezései megsértésének megállapítása érdekében.

Az egész eljárás dokumentáltsága, még inkább ennek súlyos, lényeges elemeket érintő hiányosságai nemcsak az eljárás érvénytelenségét, hanem a közbeszerzés bonyolításában, az

értékbecslés elkészítésében és a döntéshozatalban közreműködő személyek polgári jogi, esetleg büntetőjogi felelősségét is felvetheti, amely az erre jogosult hatóságok általi vizsgálatok lefolytatását igényli.

A jele (II.) pontban írt megállapításokra vonatkozó törvényi rendelkezések: a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 2007. december 03. napján hatályos rendelkezései.

„2003. évi CXXIX. törvény

*A KÖZÖSSÉGI ÉRTÉKHATÁROKAT ELÉRŐ ÉRTÉKŰ KÖZBESZERZÉSEKRE
VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*

IV. Fejezet

ÁLTALÁNOS KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS

27. § A szolgáltatás megrendelése - árubeszerzésnek és építési beruházásnak nem minősülő - olyan visszerthes szerződés, amelynek tárgya különösen valamely tevékenység megrendelése az ajánlatkérő részéről.

29. § (1) E fejezet szerinti eljárást nem kell alkalmazni

(2) E fejezet szerinti eljárást - a 27. §-ban meghatározott szolgáltatások körében - nem kell alkalmazni a következő esetekben:

a) meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele vagy ingatlanra vonatkozó egyéb jognak a megszerzése; kivéve az ilyen szerződéssel összefüggő pénzügyi szolgáltatásra irányuló (bármilyen formában megkötött) szerződést;

*A NEMZETI ÉRTÉKHATÁROKAT ELÉRŐ ÉRTÉKŰ KÖZBESZERZÉSEKRE VONATKOZÓ
RENDELKEZÉSEK*

VI. Fejezet

ÁLTALÁNOS KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS

21. Cím

A FEJEZET ALKALMAZÁSI KÖRE

Általános rendelkezések

240. § (1) E fejezet szerint kell eljárni a 241. §-ban meghatározott szervezeteknek (ajánlatkérők), ha

a) megadott tárgyú közbeszerzéseik értéke a közbeszerzés megkezdésekor eléri vagy meghaladja a nemzeti értékhatárokat, és nem a IV. fejezet szerint kell eljárni;

Ajánlatkérők

241. § E fejezet alkalmazásában ajánlatkérők:

a) a 22. § (1) bekezdésében meghatározott ajánlatkérők, a 22. § (4) bekezdése szerinti

kivétellel;

b) a támogatásból megvalósítandó közbeszerzés tekintetében az a) pont alá nem tartozó szervezet - kivéve az egyéni vállalkozót és az egyéni céget -, amelynek e fejezet szerinti közbeszerzését az a) pontban meghatározott egy vagy több szervezet költségvetési forrásból, illetőleg az Európai Unióból származó forrásból többségi részben közvetlenül támogatja;

A közbeszerzés tárgyai

242. § (1) A közbeszerzés tárgya árubeszerzés, építési beruházás, építési koncesszió, szolgáltatás megrendelése, illetőleg szolgáltatási koncesszió.

(2) Az árubeszerzésre a 24. §-t azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy árubeszerzésnek minősül az ingatlan tulajdonjogának vagy használatára, illetőleg hasznosítására vonatkozó jognak - vételi joggal vagy anélkül történő - megszerzése is az ajánlatkérő részéről.

A közbeszerzési eljárás fajtái

246. § (1) A közbeszerzési eljárás nyílt, meghívásos, tárgyalásos eljárás vagy versenypárbeszéd lehet. Tárgyalásos eljárást és versenypárbeszédet csak akkor lehet alkalmazni, ha azt e fejezet megengedi.

(6) Ha a nyílt, a meghívásos, a tárgyalásos eljárás vagy a versenypárbeszéd eredménytelen, az ajánlatkérő - az egyes eljárási fajták alkalmazására vonatkozó szabályok szerint - új eljárás kiírásáról határoz, kivéve, ha a közbeszerzést nem kívánja megvalósítani.

(7) A nyílt, a meghívásos, a tárgyalásos eljárásra és a versenypárbeszédre egyébként - ha e fejezet másként nem rendelkezik - a IV. fejezet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

26. Cím

A TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Az alkalmazandó szabályok

257. § (1) A hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárásra továbbá a IV. fejezet 6. címének szabályait [124. §, 126-130. §, ideértve a 41. § (5) bekezdését is]; a hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásra pedig a IV. fejezet 6. címének szabályait (125-128. §, 131-135. §, ideértve a 41. § (5) bekezdését is) - a 26. cím rendelkezései szerint - kell megfelelően alkalmazni.

(2) Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat a 125. §-ban foglaltakon túl, ha

a) ingatlan tulajdonjogának vagy használatára, illetőleg hasznosítására vonatkozó jognak a megszerzésére irányul a közbeszerzés;

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban lehetőség szerint legalább három ajánlattevő részére kell ajánlattételi felhívást küldeni, kivéve, ha csak egy meghatározott ingatlan alkalmas a közbeszerzés céljának megvalósítására. A Közbeszerzési Döntőbizottság tájékoztatására a 132. § alkalmazandó. Az ajánlatkérő a (2) bekezdés a) pontja esetében alkalmazhat hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárást is, az ilyen eljárásra vonatkozó szabályok szerint.

(4) A tárgyalásos eljárás 125. § (2) bekezdése a) pontjának alkalmazásában a Közbeszerzések Tanácsát kell tájékoztatni. A tárgyalásos eljárásban a 253. § (1), (3)-(4) bekezdése is megfelelően alkalmazandó.

A tárgyalásos eljárások közös szabályai

126. § A tárgyalásos eljárásra a nyílt eljárás szabályait, illetőleg a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárás esetében a két szakaszból álló eljárás szabályait is - a 6. cím rendelkezései szerinti eltérésekkel - kell megfelelően alkalmazni.

127. § (2) A tárgyalásos eljárásban nem áll fenn az ajánlattevőnek, illetőleg az ajánlatkérőnek a 76-78. § szerinti ajánlati kötöttsége, illetőleg - a hirdetmény közzétételével induló tárgyalásos eljárásban - az ajánlatkérőnek az ajánlattételi szakaszra vonatkozóan a 108. § (1) bekezdése és a 121. § (6) bekezdése szerinti ajánlati kötöttsége. Ez azonban nem járhat azzal, hogy az eljárás alapján megkötött szerződés tárgya, illetőleg feltételei olyan jellemzőjében, illetőleg körülményében tér el a közbeszerzés megkezdésekor [35. § (2) bekezdése] beszerezni kívánt szerzési tárgytól, illetőleg megadott szerződéses feltételektől, amely nem tette volna lehetővé tárgyalásos eljárás alkalmazását. A tárgyalások befejezésével ajánlati kötöttség jön létre. Ha az ajánlatkérő az eljárás eredményét kihirdette, a szerződést a felhívásnak, illetőleg a dokumentációnak és az ajánlatnak a tárgyalás befejezésekor tartalma szerint kell megkötni.

128. § (5) Az ajánlatkérőnek minden egyes tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készítenie, és azt a tárgyalás következő fordulójának megkezdéséig (egyetlen vagy utolsó forduló esetén a tárgyalás befejezését követő két munkanapon belül) minden, az adott tárgyalási fordulóban részt vevő ajánlattevőnek alá kell írnia, és részükre egy példányt át kell adni, vagy két munkanapon belül kell megküldeni.

A hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás különös szabályai

133. § (1) Az ajánlattételi felhívásnak legalább a következőket kell tartalmaznia:

- a) az ajánlatkérő nevét, címét, telefon- és telefonszámát (e-mail);
- b) a tárgyalásos eljárás 125. § szerinti jogcímét;
- c) a dokumentáció rendelkezésre bocsátásának módját, határidejét, annak szerzési helyét és pénzügyi feltételeit, ha az ajánlatkérő dokumentációt készít és a dokumentációt az ajánlattételi felhívással egyidejűleg nem küldte meg;
- d) a közbeszerzés tárgyát, illetőleg mennyiségét (nómenklátúra);
- e) a szerződés meghatározását, amelynek megkötése érdekében tárgyalni kívánnak;
- f) a szerződés időtartamát vagy a teljesítés határidejét;
- g) a teljesítés helyét;
- h) az ellenszolgáltatás teljesítésének feltételeit, illetőleg a vonatkozó jogszabályokra hivatkozást;
- i) annak meghatározását, hogy az ajánlattevő tehet-e többváltozatú (alternatív) ajánlatot;
- j) az ajánlatok bírálati szempontját (57. §);
- k) a kizáró okokat;
- l) az alkalmassági követelményeket és a 69. § (2) bekezdésében foglaltakat;
- m) a hiánypótlás lehetőségét vagy annak kizárását;
- n) az ajánlattételi határidőt;
- o) az ajánlat benyújtásának címét;
- p) az ajánlattétel nyelvét (nyelveit);
- q) az ajánlat(ok) felbontásának helyét, idejét;
- r) az ajánlatok felbontásán jelenlétre jogosultakat;
- s) a tárgyalás lefolytatásának menetét és az ajánlatkérő által előírt alapvető szabályait;
- t) az első tárgyalás időpontját;
- u) az eredményhirdetés időpontját és a szerződéskötés tervezett időpontját;
- v) az ajánlattételi felhívás megküldésének napját.

(3) Az ajánlattételi felhívás tartalmazhatja azokat a követelményeket, feltételeket is, amelyeket a nyílt eljárás szabályai szerint a dokumentációban is meg lehet adni [51. § (3) bekezdése, 57. § (5) bekezdése, 58. § (1) bekezdése, 79. § (3) bekezdése].

134. § (2) Az ajánlatkérő dokumentációt készíthet. Az ajánlatkérő köteles gondoskodni arról, hogy a dokumentáció a tárgyalásos eljárás megkezdésének napjától kezdve az ajánlattételi határidő lejártáig rendelkezésre álljon. Ha az ajánlatkérő nem készíti a dokumentációt, a szerződési feltételeket és az 55. §-ban foglaltakat az ajánlattételi felhívásban köteles megadni.

(3) Az ajánlattevő kiegészítő (értelmező) tájékoztatást kérhet az ajánlatkérőtől vagy az általa meghatározott szervezettől az ajánlattételi határidő lejárta előtt ésszerű időben. A kiegészítő tájékoztatást az ajánlattételi határidő lejárta előtt legkésőbb két munkanappal kell megadni.

(5) Az ajánlatkérő az ajánlattételi felhívást az ajánlattételi határidő lejártáig visszavonhatja. A visszavonásról e határidő lejárta előtt egyidejűleg, közvetlenül, írásban kell tájékoztatni az összes ajánlattevőt és egyben a Közbeszerzési Döntőbizottságot.

252. § A nyílt eljárásra a IV. fejezet 3. címének szabályait (48-99. §) - a 23. cím rendelkezései szerint - kell megfelelően alkalmazni.

3. Cím

49. § Az ajánlati felhívást tartalmazó hirdetményt külön jogszabályban meghatározott minta szerint úgy kell elkészíteni, hogy annak alapján az ajánlattevők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek.

50. § (1) Az ajánlati felhívásban az ajánlatkérő köteles megadni a közbeszerzés tárgyát, illetőleg mennyiségét.

54. § (1) Az ajánlatkérő - a megfelelő ajánlattétel elősegítése érdekében is - dokumentációt köteles készíteni, amely egyebek mellett tartalmazza a részletes szerződési feltételeket vagy a szerződéstervezetet.

70. § (1) Az ajánlattevőnek az ajánlati felhívásban és a dokumentációban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell ajánlatát elkészítenie és benyújtania. Az ajánlatnak tartalmaznia kell különösen az ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát az ajánlati felhívás feltételeire, a szerződés teljesítésére, a kért ellenszolgáltatásra, valamint arra vonatkozóan, hogy a nyertessége esetén a közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződés teljesítése céljából, e szerződésen alapuló szerződéseiben saját magára vonatkozó kötelezettségként vállalja a 305. § (1)-(3) bekezdése és a 306/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti előírások érvényesítését.

81. § (1) Az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok megfelelnek-e az ajánlati felhívásban és a dokumentációban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

(3) Az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, illetőleg van-e olyan ajánlattevő, akit az eljárásból ki kell zárni.

88. § (1) Az ajánlat érvénytelen, ha

f) egyéb módon nem felel meg az ajánlati felhívásban és a dokumentációban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;

92. § Eredménytelen az eljárás, ha

b) kizárólag érvénytelen ajánlatokat nyújtottak be;

c) egyik ajánlattevő sem vagy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő sem tett - az ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezet mértékére tekintettel - megfelelő ajánlatot;

99. § (1) Eredményes közbeszerzési eljárás alapján a szerződést a 91. § szerinti szervezettel (személlyel) kell az ajánlati felhívás, a dokumentáció és az ajánlat tartalmának megfelelően

írásban megkötni. Ha az ajánlatkérő lehetővé tette a közbeszerzés egy részére történő ajánlattételt, a részek tekintetében nyertesekkel (91. §) kell szerződést kötni. E szerződés szükség esetén az ajánlatoknak, illetőleg az ajánlati felhívásnak megfelelően tartalmazhatja az ajánlattevőként szerződést kötők közötti együttműködés feltételeit is.

(2) A szerződéskötés tervezett időpontját az ajánlati felhívásban kell megadni azzal, hogy az nem határozható meg az eredményhirdetést követő naptól számított nyolcadik napnál korábbi és harmincadik - építési beruházás esetében hatvanadik - napnál későbbi időpontban.

316. § (1) A közbeszerzésre, illetőleg a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályokba ütköző magatartás vagy mulasztás miatt e rész rendelkezései szerint jogorvoslatnak van helye.

(2) A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződéssel kapcsolatos jogvita - kivéve a szerződésnek a 303. §-ba ütköző módosítása vagy a 304. §-ba, illetőleg a 306. § (2) bekezdésébe ütköző teljesítése miatti, továbbá a 305. § (1) és (2) bekezdése szerinti igazolás határidőben történő kiadásával kapcsolatos jogvitát -, illetőleg a közbeszerzési eljárással kapcsolatos polgári jogi igények elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik.

323. § (1) Kérelmet nyújthat be az ajánlatkérő, az olyan ajánlattevő, részvételre jelentkező vagy egyéb érdekelt (a továbbiakban: kérelmező), akinek jogát vagy jogos érdekét az e törvénybe ütköző tevékenység vagy mulasztás sérti vagy veszélyezteti.

(2) A kérelem a jogsértés megtörténtétől számított tizenöt napon belül, a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntés esetében pedig az eredményhirdetéstől számított nyolc napon belül nyújtható be. Ha a jogsértés a kérelmezőnek később jutott tudomására, a határidő a tudomásra jutással veszi kezdetét. A jogsértés megtörténtétől számított kilencven napon túl kérelmet előterjeszteni nem lehet. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

327. § (1) A Közbeszerzési Döntőbizottság hivatalból való eljárását a következő szervezetek vagy személyek kezdeményezhetik, ha a feladatuk ellátása során e törvénybe ütköző magatartás vagy mulasztás jut tudomásukra:

(2) Az eljárás kezdeményezésére nyitva álló határidőre a 323. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak alkalmazandóak azzal az eltéréssel, hogy az (1) bekezdés *b), c), e)* és *g)* pontjában meghatározott szervezetek a jogsértés megtörténtétől számított egy éven túl, a közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzése esetében pedig a jogsértés megtörténtétől számított három éven túl nem kezdeményezhetnek eljárást.

350. § A közbeszerzésre, illetőleg a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályok megsértésére alapított bármely polgári jogi igény érvényesíthetőségének feltétele, hogy a Közbeszerzési Döntőbizottság, illetőleg - a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatának felülvizsgálata során - a bíróság a jogsértést jogerősen megállapítsa."

„Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

200. § (2) Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jöerkölcsbe ütközik.

234. § (1) A semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

237. § (1) Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

(2) Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzsorás szerződés, a felek

szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.”

ÖSSZEGZŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK

I. Szombathely 12606. hrsz. alatt felvett ingatlan adásvétele

- az iratanyag rendkívül hiányos (nem állnak rendelkezésre tárgyalási jegyzőkönyvek, emlékeztetők, ajánlatkérések, egyéb levelezések)
- Varga Imre értékbecslő által, 2007.09.12. napján készített ingatlanforgalmi szakértői véleményében és PRA-XIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft. által 2009.07.15. napján készített szakértői véleményében írt ingatlan forgalmi értékek között jelentős eltérés állapítható meg
- Varga Imre értékbecslő által készített szakértői vélemény mellékletei nem állnak rendelkezésre
- az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra bejegyzett bányaszolgalmi és vezetékjog bejegyzések, mint az ingatlant terhelő teherbejegyzések az ingatlanok akkori forgalmi értékét, ennek megfelelően a vételár(ak)at jelentősen befolyásolniuk kellett volna. (FGSZ Földgázszállító Zrt. által 2011.06.27. napján kelt, UD0D2100-K-1173/2011. számú levele)
- az ingatlanra bejegyzett bányaszolgalmi jogokra és vezetékjogokra még csak utalás sincs az ingatlan adásvételi szerződésekben, nem helytálló a szerződések 1. pontjának utolsó mondatában foglalt azon rendelkezés, amely szerint: „az ingatlan tulajdoni hányad tehermentes”

II. Szombathely 12607/1-9. hrsz. alatt felvett ingatlanok adásvétele

- az iratanyag rendkívül hiányos (nem állnak rendelkezésre tárgyalási jegyzőkönyvek, emlékeztetők, ajánlatkérések, egyéb levelezések)
- Varga Imre értékbecslő által, 2007.09.12. napján készített ingatlanforgalmi szakértői véleményében és PRA-XIS Műszaki Gazdasági Tanácsadó Kft. által 2009.07.15. napján készített szakértői véleményében írt ingatlan forgalmi értékek között jelentős eltérés állapítható meg
- Varga Imre értékbecslő által készített szakértői vélemény mellékletei nem állnak rendelkezésre
- az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra bejegyzett bányaszolgalmi és vezetékjog bejegyzések, mint az ingatlant terhelő teherbejegyzések az ingatlanok akkori forgalmi értékét, ennek megfelelően a vételár(ak)at jelentősen befolyásolniuk kellett volna.
- az ingatlanra bejegyzett bányaszolgalmi jogokra és vezetékjogokra nincs utalás az ingatlan adásvételi szerződésben

III. Szombathely külterület 0172/2., 0172/4., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanok adásvétele

- az iratanyag rendkívül hiányos (nem állnak rendelkezésre tárgyalási jegyzőkönyvek, emlékeztetők, ajánlatkérések, egyéb levelezések)
- kizárólag Szijártó Győző értékbecslő által, 2007.11.16. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemények állnak rendelkezésre, annak melléklete nem képezi az iratanyag részét
- a szakértői vélemények 2007.11.16. napján készült állapotot rögzítenek, érvényességük 90 napra szól, erre az időszakra forgalmi értéket nem határoznak meg a szakértői vélemények, mindhárom ingatlanra készített szakértői vélemény egy „elképzelt, jövőbeni állapot”-ot feltételez

- a szakértői vélemények szintén nem térnek ki arra, hogy az ingatlanokra bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog és vezetékjogok értékcsökkentő tényezőként figyelembe vételre kerültek-e
- az ingatlanra bejegyzett vízvezetési szolgalmi jogra és vezetékjogokra szintén nincs utalás az ingatlan adásvételi szerződésekben, nem helytálló a szerződések 1. pontjának utolsó mondatában foglalt azon rendelkezés, amely szerint: „az ingatlanok tehermentesek”
- az ingatlan birtokbavételéről készült jegyzőkönyv alapján az ingatlan területén földhalmok és törmelék halmok találhatóak. Erre vonatkozóan nem tesz semmilyen utalást az ingatlan adásvételi szerződés. Nincs arra vonatkozóan iratanyag, hogy a földhalmok és törmelékhalomok honnan származnak, azt ki/kik helyezte(k) el, annak elszállítása milyen költséggel jár, annak elszállítása melyik szerződő fél kötelezettsége és melyik szerződő fél viseli az elszállítással kapcsolatos költségeket. Ez vételárat csökkentő tényezőként merülhetett volna fel.

IV./ Az I-III. pontokban megjelölt ingatlanok közbeszerzési eljárásához kapcsolódóan megállapítható, hogy amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottságnál indítható eljárás határideje nem járt volna le, az esetben álláspontom szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság – erre irányuló kérelem esetén – megállapította volna a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megsértését, amely az eredménytelennek minősülő közbeszerzési eljárás alapján megkötött, jogszabályba (közbeszerzési törvénybe) ütköző szerződés semmisségét eredményezte volna.

JAVASLAT

1./ A Közbeszerzési Döntőbizottságnál eljárás sem kérelemre, sem hivatalból nem indulhat az eltelt jogvesztő határidő miatt, az ajánlatkérő SZOVA Zrt. által 2007. december 03. napján indított hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás körében a közbeszerzési eljárásra vonatkozó jogszabályok rendelkezései megsértésének megállapítása érdekében. Kétségtelen, hogy bármely, e jogcímre alapított polgári jogi igény érvényesíthetősége alapfeltételének, a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárásának hiánya nem eredményezheti egy érvénytelen közbeszerzési eljárás legitimációját. Amennyiben egyéb jogcímen a megkötött szerződések semmissége megállapítható, a közbeszerzési eljárás érvénytelensége, a semmisség miatti jogkövetkezmények körében – utólagos érvényessé, illetve hatályossá nyilvánítás - feltétlen relevanciával bír, s az eredeti állapot visszaállítását a kizárólagos lehetőségre szűkíti.

2./ Mindenképpen indokoltnak tartom bírósági nemperes eljárás keretében igazságügyi szakértő kirendelését kérni az illetékes bíróságtól valamennyi ingatlan – a szerződéskötés időpontjában fennálló – forgalmi értékének megállapítása céljából, annak érdekében, hogy a további jogi lépések megtételére kerülhessen sor.

3. Amennyiben a bíróság által nemperes eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye alapján az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingatlanok/avagy adott ingatlanoknak a szerződéskötés időpontjában fennálló valós forgalmi értéke és a szerződésekben szereplő vételárak közötti feltűnően nagy értékkülönbsége megállapítható, az esetben az adásvételi szerződés(ek) eladót/eladóját fel kell hívni a szerződés felbontására, amennyiben erre nem hajlandó(k), az esetben a szerződés(ek) érvénytelenségének megállapítása iránt polgári peres eljárás kezdeményezhető, amelynek keretében lehetőség van elsődlegesen a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását (eredeti állapot helyreállítását), másodlagosan az érvénytelen szerződés(ek)nek az eljáró bíróság által történő érvényessé nyilvánítását, az aránytalan előny megfizetésére kötelezését kérni a bíróságtól.

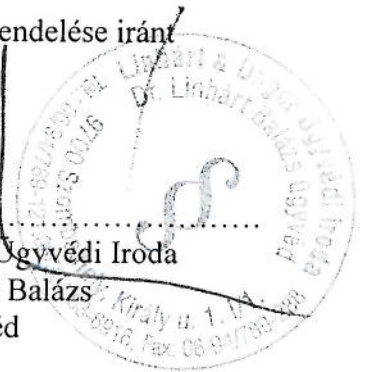
A szerződések felbontása vagy polgári peres eljárás keretében a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását (eredeti állapot helyreállítását) követően lehetőség van szabályos közbeszerzési eljárás alapján, új szerződések megkötésére, amennyiben Megbízónak erre az igénye továbbra is fennáll.

4./ Az ingatlan értékesítésével kapcsolatos eljárás dokumentáltsága, annak súlyos, lényeges elemeket érintő hiányosságai felvetik a közbeszerzés bonyolításában, az értébecslés elkészítésében és a döntéshozatalban közreműködő személyek polgári jogi, munkajogi esetleg büntetőjogi felelősségét is.

Melléklet: kérelem igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendelése iránt

Szombathely, 2011. október 18. napján

.....
Linhárt & Üngér Ügyvédi Iroda
Dr. Linhárt Balázs
ügyvéd



Tisztelt
Szombathelyi Városi Bíróságnak!

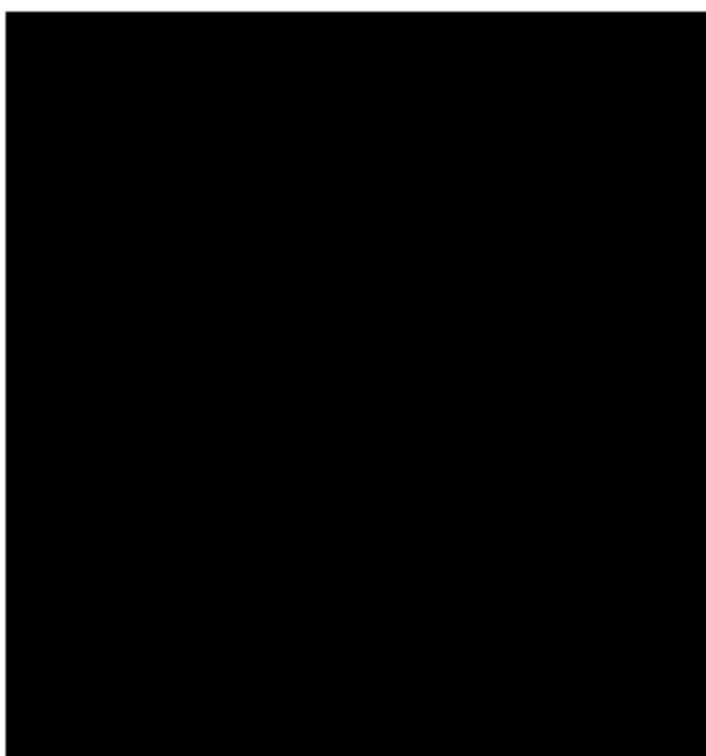
SZOMBATHELY

SZOVA Zrt. (székhelye: 9700 Szombathely,
Welther Károly u. 4.) Kérelmezőnek

képviseli:

Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda
Dr. Linhárt Balázs ügyvéd
9700 Szombathely, Király u. 1. I/1. Pf. 424.

KÉRELME

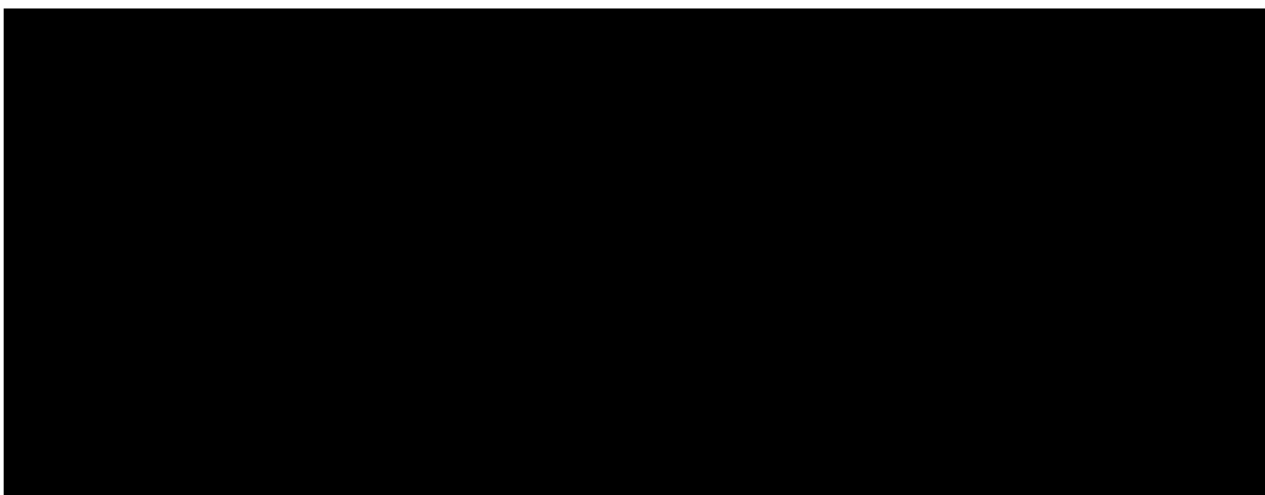


igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő
kirendelése iránt

Szombathelyi Városi Bíróság
9700 Szombathely,
Szily János u. 7.

Tárgy: kérelem igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendelésére

Tisztelt Szombathelyi Városi Bíróság!



azzal a

k é r e l e m m e l

fordulunk a Tisztelt Bírósághoz, hogy az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről és ezzel összefüggésben a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény módosításáról szóló 2005. évi XLVIII. törvény 1. § (1) bekezdése-, valamint az alábbi tényállás alapján, a Kérelmező számára jelentős, különleges szakértelmet igénylő tény megállapítása és megítélése érdekében, a szakértői névjegyzékben szereplő – lehetőség szerint Vas megyén kívüli – igazságügyi szakértőt kirendelni szíveskedjen.

Kérelmező előadja, hogy a (K/2/1-9. számon csatolt) ingatlan adásvételi szerződéseket kötött, a szerződés megkötésekor Szombathely belterület 12606. hrsz., Szombathely belterület 12607/1.-12607/9. hrsz., Szombathely külterület 0172/2. hrsz., 0172/4. hrsz., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokra.

Kérelmező az eredeti, Szombathely belterület 12606. hrsz. alatt felvett ingatlant 508.457.788,- Ft. összegű vételárért, a Szombathely belterület 12607/1.-12607/9. hrsz. alatt felvett ingatlanokat 449.467.454,- Ft. összegű vételárért, míg a Szombathely külterület 0172/2. hrsz., 0172/4. hrsz., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokat 162.519.500,- Ft. összegű vételárért vásárolta meg, mely ellenszolgáltatásokat utólag rendkívül magasnak, feltűnően értékaránytalannak tart. Az ingatlanok megvásárlásakor (2007. december 29.) értékének igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által adott szakvélemény ismeretében kíván lépéseket tenni igénye, akár peres úton történő érvényesítésére.

Jelen kérelem tárgya, ingatlanforgalmi értékkel kapcsolatban szakértői vélemény adása, azon tény szakértői megállapítása, hogy

„A Kérelmezettek tulajdonában állt, szerződés megkötésekor Szombathely belterület 12606. hrsz., Szombathely belterület 12607/1.-12607/9. hrsz., Szombathely külterület 0172/2. hrsz., 0172/4. hrsz., 0172/5. hrsz. alatt felvett ingatlanok forgalmi értéke, 2007. december 29. napján, milyen összegben határozható meg?”

A nemperes eljárás illetékeként 150.000,- Ft. összegű eljárási illeték a kérelmező által jelen kérelmen igazoltan lerovásra kerül.

Melléklet:

- K/1 alatt ügyvédi meghatalmazás
- K/2/1-9. alatt ingatlan adásvételi szerződések

Szombathely, 2011. október 18. napján

Tisztelettel:

.....
SZOVA Zrt. kérelmező képviselőjében

Dr. Linhárt Balázs ügyvéd

