

A Győri Ítélőtábla a Lascsik & Vass Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Turi György ügyvéd és dr. Bardon István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen ingatlan kiürítése és birtokbaadása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2014. május 21. napján kelt 11.P.20.748/2013/31. számú ítélete ellen az alperes által 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán tárgyalás alapján meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság rész közbenső ítéletét közbenső ítéletnek tekinti, és azt helybenhagyja.

Az ítéltábla megállapítja, hogy alperes 2.452.000 (Kettőmillió-négyszázötvenkettőezer) forint lerótt fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Köteles az alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül 30.000 (Harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott rész- közbenső ítéletében megállapította, hogy a felek között 2008. szeptember 8. napján kötött együttműködési megállapodás, valamint a 2010. június 19. napján kötött hasznosításra vonatkozó megállapodás semmis.

A határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felperes önkormányzat tulajdonában álló, korábban határőrlaktanyaként működő **Település 1 ...1** helyrajzi számú és **...2.** helyrajzi számú ingatlanok hasznosítására kiírt pályázat nyertese az **"A"** Bt. Volt.

A felperes 2008. szeptember 8-án „Együttműködési megállapodást” írt alá az alperes Kft-vel, amelynek egyik tagja a nyertes pályázó "A" Bt., másik tagja a "B" Bt. volt. A cégek tulajdonosi szerkezete több átfedést tartalmazott.

Az együttműködési megállapodás lényege az volt, hogy a felperes - a tulajdonjoga fenntartása mellett - az ingatlanokat hasznosítás céljából az alperes birtokába bocsátotta, aki azokon négy 20 lakásos társasházat kívánt felépíteni. Az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az értékesítendő lakások vételárából 1.500.000 Ft + Áfa összeget a felperes részére megfizet, lakóépületenként egy lakást a felperes rendelkezésére bocsát, valamint vállalta a tereprendezést és a polgármesteri hivatal tetőszerkezetének javítását, szigetelését.

A felek 2010. július 19-én - a fentieket pontosítva és kiegészítve - „Ingatlanhasznosítására vonatkozó megállapodás”-t írtak alá. Ebben a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az alperes által megvalósított beruházás keretében meghatározott tulajdoni hányad bontásban az ingatlant az alperesnek, illetve az általa állított vevőknek értékesíti oly módon, hogy az egész ingatlan értékesítésével bruttó 241.875.000 Ft vételárhoz jut a telekhányad vevőktől.

Az alperes az ingatlan beruházás megvalósítása jogának ellenértékeként 13.600.000 Ft-ot tartozik megfizetni a felperesnek, amelybe a felek beszámították a felperes által az alperesnek a bontási munkálatokért és a polgármesteri hivatal épületének felújításáért fizetendő összeget. A felperes elővásárlási jogot engedett az alperesnek, és meghatalmazta a telekalakítási eljárás lefolytatására.

Az alperes a határörlaktanyát lebontotta és 2013-ban az építkezést megkezdte.

A felperes kereseti kérelmében elsődlegesen a 2008. szeptember 8-án kelt és a 2010. július 19-én kelt megállapodások semmisségének megállapítását kérte a Ptk. 200. § /2/ bekezdése alapján figyelemmel arra, hogy a szerződéskötéskor hatályos 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 108. § /1/ bekezdésébe és a **"Település"**¹ Község Önkormányzatának 14/2004. (XII.17.) önkormányzat rendeletébe ütköznek. Indítványozta, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perrel érintett ingatlan visszaadására azzal, hogy az alperes által végzett munkálatok tekintetében vállalta az elszámolást.

Az elsődleges kereseti kérelme alaptalansága esetén másodlagos kérelme arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg 2013. szeptember 26-án kelt felmondás érvényességét és kötelezze az alperest az ingatlan felperes részére történő birtokba bocsátására.

Az alperes a kereseti kérelem elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a rész közbenső ítéletében a felperes elsődleges kereseti kérelmének - a jogalap körében - helyt adva megállapította, hogy a perbeli megállapodások a kereseti kérelemben hivatkozott rendelkezésekbe ütköznek, ezért semmisek.

Az Áht. 108.§. (1) bekezdése értelmében az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó - a költségvetési törvényben, az állami vagyon kezelésére vonatkozó kormányrendeletben, illetőleg a helyi önkormányzat rendeletében, valamint a helyi kisebbségi önkormányzat határozatában meghatározott értékhatár feletti - vagyont értékesíteni, vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

"Település"1 Község Önkormányzatának 14/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelete 3. § /3/ bekezdése szerint pedig csak abban az esetben nem kell versenytárgyalást tartani, ha az önkormányzati vagyon értéke ingatlanvagyon esetében nem éri el az 5.000.000 Ft-ot.

Figyelemmel arra, hogy a per tárgyát képező ingatlan értéke az 5.000.000 Ft-ot kétséget kizáróan meghaladja, ezért annak hasznosítására vonatkozó megállapodás csak a kiírt pályázat nyertesével, azaz az "A" Bt-vel lett volna köthető. Ezzel szemben a felperes a hasznosításra vonatkozó megállapodásokat a pályázaton nem is induló alperessel kötötte meg, emiatt az erre irányuló szerződése az Áht. 108. § /1/ bekezdésébe ütközik, tehát semmis.

A 2010. július 19-én kelt szerződés a korábbi hatályáról nem rendelkezik, céljuk, tartalmuk szerint azonban a második szerződés lényegében az első szerződés pontosítása és annak kiegészítése, ezért a törvényszék a két megállapodást együttesen értelmezte.

Nem fogadta el a bíróság az alperes azon érvelését, hogy az Áht. 108. § /1/ bekezdése azért nem alkalmazható, mert a támadott szerződésekkel sem a tulajdonjog, sem a vagyonkezelői jog, sem a használat vagy a hasznosítás joga nem került át az alpereshez.

A fentiekkel szemben a törvényszék kifejtette, hogy a megállapodások szerint az alperes arra szerzett jogosultságot, hogy az önkormányzati tulajdonú területen anyagi haszonszerzés végett beruházást indítson el, ami az ingatlan hasznosításának felel meg. Nincs jelentősége annak, hogy a tervezett konstrukció értelmében a tényleges építkezés már nem önkormányzati

tulajdonú ingatlanon valósul meg, hanem a vevők által megvásárolt telekhányadokon. Az építkezési jogosultságot, mint a hasznosítás jogát azonban kétséget kizáróan az alperes szerezte meg, ezért a felek közti megállapodásra az Áht. 108. § /1/ bekezdése irányadó.

Az alperes és az "A" Bt. a nagyrészt egyező tulajdonosi körük mellett is a gazdasági élet önálló szereplői, ezért a pályázaton nem induló alperessel való szerződéskötést nem legalizálja az a körülmény, hogy a felperes ez esetben is ugyanazon „befektetői körrel” szerződött, mint ha a nyertes "A" Bt-vel kötött volna megállapodást.

Kitért a törvényszék arra, hogy a semmisség, mint objektív jogkövetkezmény alkalmazása szempontjából nem releváns az, hogy melyik fél kezdeményezésére történt a nyertes "A" Bt. helyett az alperessel való szerződéskötés.

Az alperes a fellebbezésében, majd annak 2015. március 13-án érkezett kiegészítésében elsődlegesen a rész- közbenső ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelem teljes elutasítását kérte.

Másodlagosan a semmisség megállapítására irányuló kereset 2008. szeptember 8. napján kötött együttműködési megállapodás vonatkozásában történő elutasítását indítványozta.

A harmadlagos fellebbezési kérelme a rész- közbenső ítélet hatályon kívül helyezésére és törvényszék új eljárás lefolytatására utasítására irányult.

A negyedleges kérelmében a rész- közbenső ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy mind a határozat rendelkező részéből, mind annak indokolásából kitűnjön, hogy a támadott megállapodások a felperes érdekkörében felmerült okokból semmisek.

Az alperes megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett azon álláspontját, hogy az Áht. 108. § /1/ bekezdése azért nem alkalmazható, mivel a felek közt létrejött megállapodások nem tekinthetők hasznosításra irányuló szerződéseknek.

Idézte a 2008. szeptember 8-i megállapodás 8. és 9., és a 2010. július 19-i megállapodás 2., 7.10., 7.12. pontjait, amelyek a szerződések - alperes általi - azon értelmezését támasztják alá, miszerint a rendelkezés joga a tulajdonjog és ezek következtében a hasznosítás joga is az alperesi önkormányzatnál marad. Az ingatlan tulajdonos önkormányzat a területhányadokat a beruházónak, illetve az általa maga helyett állított harmadik személy vevőknek értékesíti, és az ingatlanhányadok tulajdonjogát és birtokát a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg adja át a vevőnek. Először tehát az önkormányzat köt ingatlan adásvételi szerződést a telekvásárlókkal, akik ezt követően egy külön vállalkozói szerződésben állapodnak meg az alperessel a

társasházi lakások felépítésére. Az önkormányzat tehát maga hasznosítja, értékesíti a tulajdonában álló területet és a realizált vételár teljes egészében őt illeti, abból a beruházó nem részesedik.

Sérelmezte az alperes, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a hivatkozott szerződéses rendelkezések részletes értékelését, nem nyilatkoztatta a feleket a szerződési akaratokról és arról, hogy a kiemelt rendelkezéseket miként értelmezték, és elmulasztotta az önkormányzat 2008. évben tartott testületi ülésein meghozott, ide vonatkozó határozatok részletes áttekintését.

Kiemelte, hogy az alperesnek az építési engedélyek beszerzéséhez, a beruházás lefolytatásához, annak egyes fázisaihoz, a telekalakításhoz külön önkormányzati meghatalmazás szükséges, amelynek teljesítése hiánya miatt jognyilatkozat pótlása iránt pert kellett kezdeményeznie az önkormányzattal szemben. Mindez azt támasztja alá, hogy a megállapodások nem tekinthetők szűk értelemben vett hasznosítási szerződéseknek.

"C", "D", "E" és "F" tanúk nyilatkozatait idézve az alperes rámutatott, hogy az önkormányzat részéről merült fel igény arra vonatkozóan, hogy ne a nyertes pályázóval, hanem a felperes egyéb feltételeinek is megfelelő projekt céggel kerüljön sor szerződéskötésre. Ezt tükrözi a 98/2008. (VII.15.) Kt. számú képviselőtestületi határozat és a 2008. szeptember 8-i megállapodás is utal erre.

A közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvényre és a korábban hatályos 2003. évi CXXIX. törvényre utalással kitért arra, hogy lehetőség van a nyertes ajánlattevő részéről projektársaság létrehozására a közbeszerzési szerződés teljesítése érdekében. Ez esetben a projektársaságot illetik azok a jogok és kötik azok a kötelezettségek, amelyek a nyertes ajánlattevőre vonatkoznak.

Mivel jelen esetben a pályázati hirdetmény nem tiltotta projektársaság megalakítását, továbbá azt kifejezetten a felperes kérelmére jött létre, így nem lehet jogszabályi akadálya annak, hogy a szerződés teljesítését a nyertes ajánlattevő, azaz az "A" Bt. által kifejezetten erre a célra létrehozott gazdasági társaság, azaz az alperes végezze el.

Az Áht. 108. § /1/ bekezdését értelmezve az alperes rámutatott, hogy az Áht. 108. § két feltételt ír elő a közvagyon hasznosítása védelme érdekében: a hasznosításnak versenyeztetés útján kell történnie, és a versenyeztetés útján kiválasztott legjobb ajánlat lehet a hasznosítási jog címzettje. Jelen esetben a versenyeztetés megtörtént és a legjobb ajánlatnak megfelelő tartalommal jött létre a szerződés. A legjobb ajánlatot tevő pedig jelen esetben megegyezik a pályázaton nyertes cég által létrehozott projekt társasággal.

A fentiek értelmében a támadott szerződések nem ütköznek az Áht. 108. § /1/ bekezdésébe, így azok semmisnek sem tekinthetők.

Az alperes rámutatott, hogy indokolt a támadott szerződések külön-külön történő vizsgálata figyelemmel arra, hogy a 2008. szeptember 8-án kelt megállapodást nemcsak az alperes, hanem a pályázat nyertese, az "A" Bt. nevében is annak képviselője aláírta. Ezen megállapodás esetében tehát a legjobb ajánlattevő maga is szerződő fél, a szerződésben pedig a nyertes ajánlattevő által alapított projekt cég a hasznosítási jog címzettje, a jogügylet pedig a legjobb ajánlat tartalma szerint kötött.

Az alperes a harmadlagos fellebbezési kérelmének alátámasztására előadta, hogy a tényállás pontosabb felderítése szükséges. Fel kell tárni, hogy „a pályázat meghirdetése és a szerződéskötés között milyen összefüggések állnak fenn”, illetőleg milyen előzmények vezettek a 2010. július 19-én kelt szerződés megkötéséhez.

A negyedleges fellebbezési kérelme körében utalt arra, hogy a jogkövetkezmények alkalmazása tekintetében jelentősége van annak, hogy a semmisség oka melyik fél érdekkörében merült fel.

A felperes - az ítéleti érveléssel egyetértve - a rész- közbenső ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást - az elsődleges kereseti kérelem jogalapját érintően - lefolytatta, lényeges eljárási szabályt - szemben a fellebbezésben hivatkozottakkal - nem sértett és a megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetéseket levonva állapította meg a támadott szerződések semmisségét.

Az ítélőtábla a törvényszék érvelésével - az alábbi módosítással - ért egyet.

A felperes elsődleges kereseti kérelme a megállapodások semmisségének, a másodlagos kérelme a 2013. szeptember 26-án kelt felmondás érvényességének megállapítására irányult. A kereseti kérelme mindkét esetben kiterjedt az ingatlan felperes részére történő birtokba bocsátására.

A törvényszék az elsődleges kereseti kérelem tárgyában a tárgyalást elkülönítette, és a Pp. 213. § /2/ bekezdése értelmében arról részítélettel határozott.

A felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmei azonban látszólagos tárgyi keresethalmazatot alkotnak. A felmondás érvényességének megállapítására irányuló kereseti kérelem elbírálásának szükségessége csak

az elsődleges, a megállapodások semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem alaptalanságának függvénye. A jelen tényállás mellett tehát nincsenek olyan egymástól elkülönülő, egymástól független keresetrészek vagy keresetek, amelyek tárgyában részítélet hozható.

A közbenső ítélet meghozatalának a Ptk. 213. § /3/ bekezdésébe foglalt valamint a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 8. pontja szerinti feltételei fennálltak, ezért az elsőfokú bíróságnak - a jogkövetkezmények levonását megelőzően - lehetősége volt arra, hogy a szerződések semmissége kérdésében közbenső ítélettel határozzon.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a törvényszék rész- közbenső ítéletét közbenső ítéletként vizsgálta felül.

Osztotta az ítélőtábla a törvényszék azon álláspontját, hogy a megállapodások együttesen értelmezendők, mivel egymást kiegészítve rendezik a szerződő felek együttműködését a felperes tulajdonában lévő telken az alperes által kivitelezendő, majd együttesen értékesítendő társasházi lakások tekintetében.

A szerződések értelmében az alperes ellenszolgáltatás fejében kapott jogosultságot arra, hogy a felperes tulajdonában álló ingatlanon jelentős profittal kecsegtető beruházást végezzen, azaz az ingatlant mindkét félnek előnyös módon hasznosítsa. Nem szorul magyarázatra, hogy a felperes a tervezett társasház beruházás keretében értékesített telekhányadokért összességében kedvezőbb vételárat realizálhatott volna, mint ha az ingatlan egészének tulajdonjogát ruházza át. A szerződések nemcsak megfogalmazásukban, hanem tényleges tartalmukban is kimerítik az ingatlanhasznosítás fogalmát, ezért az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtettek szerint az Áht. 108. § /1/ bekezdése irányadó.

A felperes a szerződéseket nem a pályázaton nyertes "A" Bt-vel, hanem egy másik gazdasági társasággal az "G" Kft-vel kötötte meg. A cégek közel azonos tulajdonosi szerkezete azok elkülönült jogalanyiségát nem szünteti meg, nem írja felül.

Sem a hatályos 2011.évi CVIII. tv. 5. §. sem a korábbi 2003.évi CXXIX. tv. 2.§. értelmében jelen tényállás nem tartozik a közbeszerzési törvény hatálya alá, annak projektársaságra vonatkozó rendelkezéseit az alperes alaptalanul hívta fel.

Utal az ítélőtábla arra, hogy az e körben kifejtett fellebbezési érvelés a közbeszerzési törvény rendelkezései értelmében azért sem helytálló, mivel az ajánlattevőnek csak abban az esetben van módja a szerződést projektársaság útján teljesíteni, amennyiben az ajánlatkérő azt az eljárást

megindító felhívásban előírta vagy lehetővé tette. Jelen esetben erre vonatkozó peradat nem merült fel .

Az alperes neve nem tekinthető az "A" Bt. projekt cégének. A Kbtv. 129.§. (5) bekezdése értelmében a projektársaságban a nyertes ajánlattevőn kívül más nem szerezhethet részesedést. Az alapításkor A "A" Bt. mellett a "B" Bt. is a "G" Kft. tagja volt.

A harmadlagos fellebbezési kérelemben foglaltakra tekintettel kitér az ítélet arra, hogy az "A" Bt. 2008. szeptember 8-i szerződésen szereplő aláírása nem eredményezi, hogy szerződő félként a szerződésből eredő jogok vagy kötelezettségek alanyává lett.

A fentiekre tekintettel az ítélet arra, hogy a törvényszék helytálló döntését, mint közbenső ítéletet a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezésre tekintettel az alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése és a 4/2009. (XII.14.) PK vélemény alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § /3/ bekezdés alapján megállapított mértékű (48.000 Ft) fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § /3/ és /5/ bekezdései alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség felperes részére történő megfizetésére köteles.

Figyelemmel arra, hogy az alperes 2.500.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket lerótt, ezért az ítélet arra, hogy az alperes - kérelmére - 2.452.000 Ft lerótt fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Győr, 2015. évi március hó 19. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó