

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Kiss János ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Misetics Gábor ügyvéd által képviselt **I. rendű, dr. Tóth Tamás** ügyvéd által képviselt **II. rendű, III. r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Tamási Városi Bíróságnál 4.G.20.654/2006. szám alatt indult és a Tolna Megyei Bíróság 13.Gf.40.071/2007/6. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által 26. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Tolna Megyei Bíróság 13.Gf.40.071/2007/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 nap alatt 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati eljárás szempontjából irányadó tényállás szerint nyilvános a pályázati eljárást követően a felperes a 2001. december 28-án kötött adásvételi szerződéssel eladta az I. r. alperesnek mint vevőnek a s-i ingatlannyilvántartásban 806/2. hrsz. alatt strandfürdő megjelölésű ingatlant 5 millió forint vételárért. Az eladó részére elő- és visszavásárlási jogot kötöttek ki, ez utóbbit arra az esetre, ha a vevő az ingatlant nem a pályázati kiírásban megjelölt céloknak megfelelően használja. Az elő- és visszavásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba bejegyezték.

A felperes polgármestere a 2002. június 26-án kelt egyoldalú írásbeli nyilatkozatával hozzájárult az elő- és visszavásárlási jog ingatlannyilvántartásból való törléséhez, amelyre azért volt

szükség, hogy a vevő a fürdő korszerűsítéséhez szükséges pályázat benyújtására tehermentes tulajdoni lappal rendelkezzen. A felek 2002. június 27-én írásban abban állapodtak meg, hogy az elő- és visszavásárlási jog a felperest az ingatlannyilvántartásból való törléstől függetlenül továbbra is megilleti. A földhivatal a felperes elő- és visszavásárlási jogát törölte. Az I. és II. r. alperesek 60 millió Ft és járulékai erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak a perbehozott ingatlanra a II. r. alperes javára, amelyet az illetékes földhivatal 2003. január 7-én az ingatlannyilvántartásba bejegyzett. Utóbb a III. r. alperes javára illetéktartozás és járulékai biztosítására ugyancsak jelzálogjog került bejegyzésre. A felperes és az I. r. alperes 2004. október 28-án megállapodtak a korábban törölt elő- és visszavásárlási jognak az eredeti ranghelyen történő visszajegyzésében, az erről szóló földhivatali határozatot azonban a jelzálogjog jogosultja keresettel támadta meg. A Tolna Megyei Bíróság a 9.K.20.467/2005. számú ítéletében a felperesnek az elő- és visszavásárlási jog visszajegyzésére irányuló keresetét elutasította.

A felperes a keresetében a 2002. június 27-ei megállapodás érvénytelenségének megállapítását és az elő- és visszavásárlási jog ingatlannyilvántartásba való visszajegyzésének elrendelését kérte. A keresetét a Ptk. 221. §-ának (1) bekezdésére és 215. §-ára alapította. Arra hivatkozott, hogy a felperes képviselőjében eljáró polgármester a 2002. június 26-ai nyilatkozat megtétele és a június 27-ei megállapodás megkötése során a felperes nevében álképviselőként járt el. Az ügylet az 1 millió értékhatárt meghaladta, így a polgármester csak a képviselő testülettől származó külön felhatalmazást követően tehette volna meg a fenti két nyilatkozatot.

A képviselő testület azonban a nyilatkozatok megtételéhez nem járult hozzá, és a polgármester eljárást utólag nem hagyta jóvá, ezért az elő- és visszavásárlási jogról való lemondása a felperest nem kötelezi.

A Tamási Városi Bíróság a Gf.20.071/2006/10. számú ítéletében a felperes keresetét mindkét jogcímen elutasította. A Tolna Megyei Bíróság a felperes fellebbezés folytán hozott 13.Gf.40.048/2006/13. számú részítéletében a felperes Ptk. 215. §-án alapuló keresetét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta, az álképviselőre alapított keresetet az I. r. alperessel szembeni elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A II. és III. r. alperesekkel szemben a keresetet elutasító rendelkezés első fokon jogerőre emelkedett.

A megismételt eljárásban a felperes fenntartott keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2002. június 26-án kelt írásbeli nyilatkozat megtételénél, valamint a 2002. június 27-i megállapodás

megkötésénél a polgármester a felperes nevében álképviselőként járt el, és a képviselő testület azokat utólag nem hagyta jóvá egyéb - így marasztalás iránti keresetet nem terjesztett elő. A megismételt eljárásban a Tamási Városi Bíróság a 4.G.20.654/2006/22. számú ítéletében a felperesnek az I. r. alperessel szembeni, a Ptk. 221. §-ának (1) bekezdésére alapított keresetét is elutasította.

A Tolna Megyei Bíróság a 13.Gf.40.071/2007/6. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette, hogy a visszavásárlási jog gyakorlását a felek a pályázatban és a szerződésben írt üzemeltetési, illetőleg beruházási kötelezettségek elmulasztásához kötötték. A visszavásárlási jog biztosítására azonban - bár a Ptk. 114. §-ának (2) bekezdés erre jogi lehetőséget adott - elidegenítési és terhelési tilalmat nem kötöttek ki, ezért az ingatlan biztosítékként történő felhasználására az I. r. alperesnek jogi lehetősége volt, a keretbiztosítéki jelzálogjog alapítása a vevő jogszavatossági felelőssége körében értékelhető.

A perbe hozott elő- és visszavásárlási jog az ingatlannyilvántartásba bejegyzésére került. E jogokat a szerződéskötés hozza létre, azok ingatlannyilvántartásba történő bejegyzése deklaratív hatályú, így a bejegyzés törlése magukat a jogokat nem szüntette meg, a felperes jogai kötelmi igényként továbbra is fennmaradtak. E jogokról a polgármester sem az egyoldalú nyilatkozatban sem pedig az azt követően kötött kétoldalú megállapodásban nem mondott le.

Megállapította, hogy a felperes képviseletében eljáró polgármestert álképviselőnek tekinteni nem lehetett. Egyrészt nem állapítható meg, hogy az önkormányzat által a polgármester részére a 117/2001.(X.29.) számú határozatban adott széleskörű felhatalmazás nem foglalta magában a perbeli nyilatkozatok megtételére vonatkozó felhatalmazást, másrészt egyébként sem állapítható meg, hogy a forgalomképtelen,összegszerűen meghatározható értéket nem képviselő jogok törléséhez való hozzájárulással a polgármester megsértette volna a hatásköri megosztási szabályokat.

Végezetül kifejtette, hogy nem álltak fenn a megállapítás iránti kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írt feltételei.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és annak megállapítását kérte, hogy a 2002. június 26-án kelt egyoldalú nyilatkozat megtételére, valamint a 2002. június 27-én kelt megállapodás megkötésére a felperes nevében eljáró polgármesternek nem volt felhatalmazása, nevezett álképviselőként járt el és eljárását a felperes utólag sem hagyta jóvá. (Ptk. 221. §.) Előadta, hogy az I. r. alperes tudott a képviseleti jog korlátozásáról, illetőleg elvárható volt tőle, hogy arról

tudomással bírjon. Mindezek miatt az egyoldalú nyilatkozatot és a megállapodást is létre nem jöttek kell tekinteni.

Sérelmezte annak megállapítását is, hogy megállapítási kereset előterjesztésére nem volt törvényes lehetősége.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9. §-a (1) bekezdésének, a 18. §-a (1) bekezdésének, a 80. §-a (1) bekezdésének, a Szervezeti és Működési Szabályzat 76. §-a (1) bekezdésének, az önkormányzat 8/2001.(VII.15.) számú rendelete 6. és 7. §-ainak, a Ptk. 221. §-a (1) bekezdésének, valamint a Pp. 123. §-ában írtak megsértésében jelölte meg.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Állította, hogy a perbeli ügyekben az önkormányzat nevében történő eljárásra a felperes polgármestere a 117/2001.(X.29.) számú önkormányzati határozatban felhatalmazást kapott. Azt nem vitatta, hogy a felperes a visszavásárlás jogának gyakorlását a felszámolónál az öt éves határidő előtt bejelentette.

A felperes észrevételében annak alátámasztására, hogy a nyilatkozat megtételére, illetőleg megállapodás megkötésére a polgármester felhatalmazással nem rendelkezett, az önkormányzat képviselő testületének 2001. december 17-én hozott határozatára hivatkozott, amelyben a képviselő testület csupán az adásvételi szerződés elkészítésével és aláírásával bízta meg a polgármestert. Hivatkozott továbbá az 1/F/11. sorszám alatt csatolt 2004. október 28-án keltezett a felperes és az I. r. alperes között létrejött megállapodásra, amelynek 3. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a 2002. június 27-én kelt megállapodást közösen érvénytelennek tekintik, mert annak megkötéséhez a képviselő testület nem járult hozzá.

-.-.-

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a másodfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben felhozott jogszabálysértéseket nem követte el.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében anyagi és eljárásjogi jogszabálysértésekre egyaránt hivatkozott. Eljárási jogszabálysértésként a Pp. 123. §-ának megsértését sérelmezte, vitatva a másodfokú bíróság megállapítását, miszerint a megállapítási keresetindításnak nem álltak fenn a jogszabályban írt feltételei.

A Pp. 123. §-a szerint megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a megállapítási kereset nem volt szükséges, a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében. Az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. §-ának (2) bekezdése és a 16. §-ának g/ pontjának egybevetése alapján megállapítható, hogy az elő- és visszavásárlási jog a szerződéskötéssel keletkezik, annak létrejötte nem függ az ingatlannyilvántartásba való bejegyzéstől, így annak az ingatlannyilvántartásból való törlését követően is fennmarad a jogosult kötelmi igénye e jogok érvényesítésére. A felperes polgármestere a felperest megillető, a perbe hozott ingatlanra kikötött elő- és visszavásárlási jogról nem mondott le, a visszavásárlási jog a felperest 2006. december 28-áig - a törvényben írt öt éves végső határidő lejártáig - megillette. Az elővételi joga jelenleg is fennáll, így az ingatlannyilvántartásból egyébként törölt jogai az I. r. alperessel szemben nem sérültek. Az iratokból megállapítható, de az I. r. alperes egyébként sem vitatta, hogy az öt éves határidő lejártát megelőzően a felperes a felszámolónál bejelentette, hogy a visszavásárlási jogát gyakorolni kívánja. Jognyilatkozatát az I. r. alperes felszámolója azért nem fogadott el, mert álláspontja szerint nem álltak fenn a visszavásárlási jog gyakorlásának a szerződésben írt feltételei. Ennek a kérdésnek az eldöntése - erre irányuló kereset hiányában - a jelen eljárás kereteit meghaladja. A felszámoló tehát a szerződésben kikötött visszavásárlási, illetve elővásárlási jog meglétét nem tette vitássá. Az a körülmény, hogy a jogok dologi hatálya az ingatlan-nyilvántartásból való törléssel megszűnt a fennálló kötelmi jogviszonyban jogvédelmet nem tesz szükségessé. Az ingatlan keretbiztosítéki jelzáloggal a tulajdonos I. r. alperes által harmadik személy javára érvényesen megterhelhető volt, mert a felperes a szerződésben kikötött jogai megóvása végett nem élt a Ptk. 114. § (2) bekezdésében biztosított jogi lehetőséggel; nem tiltotta meg a tulajdonost megillető terhelés jogának gyakorlását. A kötelmi jogviszony alapján az I. r. alperessel szembeni jogszavatossági igény viszont nem megállapítási, hanem marasztalási kereset formájában érvényesíthető.

Az anyagi jogi jogszabályok megsértése nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes nevében eljáró polgármester a perbe hozott egyoldalú nyilatkozat megtétele, illetőleg a 2002. június 27-én kelt szerződés megkötése időpontjában nem álképviselőként járt el, és bizonyíthatóan egyébként sem sértette

meg az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzata 76. §-ának (1) bekezdésében írt hatásköri szabályokat.

Az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 9. §-ának (1) bekezdése szerint az önkormányzati feladat- és hatáskörök a képviselő testületet illetik meg, a képviselő testületet pedig a polgármester képviseli.

Az önkormányzat képviseletét az Ötv. 9. §-ának (1) bekezdése, valamint a Ptk. 29. §-ának (3) bekezdése szerint is a polgármester látja el, de az Ötv. ugyanezen rendelkezése alapján az önkormányzat képviselő testületét is a polgármester képviseli. Az Ötv. 80. §-ának (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi jogok gyakorlásáról a képviselő testület rendelkezik. Tehát a polgármester azokban az ügyekben képviselheti a képviselő testületet, amelyekben a döntés ez utóbbi hatáskörébe tartozik. A képviselő testület azonban közjogi aktussal szabályozhatja a tulajdonjog gyakorlásának a módját, saját hatáskörrel ruházza fel ebben a körben a polgármestert. A rendelkezési jogok körében a jogok egy részének gyakorlására az Ötv. 18. §-ának (1) bekezdésében írtak szerint megalkotott Szervezeti és Működési Szabályzatban felhatalmazást adhat a polgármester részére, meghatározva, hogy az milyen részjogokat, mely vagyoni körre és milyen módon gyakorolhat.

A perbeli esetben a felperes polgármestere a Szervezeti és Működési Szabályzat 76. §-ának (1) bekezdése értelmében egy millió forint értékhatárig köthetett szerződéseket, és írhatott alá megállapodásokat, azzal, hogy az általa kötött szerződések a képviselő testület utólagos jóváhagyásával válnak érvényessé.

A fenti rendelkezésből az következik, hogy a polgármester jogosult volt saját hatáskörben szerződést kötni így az 1991. évi XX. törvény 139. §-a (1) bekezdésének d/ pontja szerint a helyi önkormányzat nevében vállalhatott kötelezettséget és a Ptk. 215. § (1) bekezdésére figyelemmel további jóváhagyás a képviselő testület részéről szükségtelen volt, ahogyan ebben a körben a részítélet a keresetet ezen a jogcímen már korábban jogerősen el is utasította.

Tévesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelem arra, hogy képviselő testületi döntésére azért lett volna szükség, mert az ingatlan vételára és visszavásárlási ára is meghaladta az egy millió forintot. Ez akkor lenne elfogadható, ha a vitatott megállapodás tartalma az ingatlan tulajdonjogának az átruházása lett volna. A megállapodás azonban az elő- és visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére vonatkozott. Ezekért a jogokért a felperes ellenértéket nem fizetett és mindkét jog forgalomképtelen, a Ptk. 374. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazandó, Ptk. 373. §-ának (4) bekezdése szerint az elő- és visszavásárlási jog átruházására irányuló szerződés semmis. E jogok fennállását és

érvényesíthetőségét az ingatlannyilvántartásból való törlésük nem befolyásolta, ezért értékük nem mérhető az ingatlan vételárához. Ilyen körülmények között helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a volt polgármester által kötött megállapodás nem sértette a hatásköri megosztásra vonatkozó szabályokat.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Tolna Megyei Bíróság 13.Gf.40.071/2007/6. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az I. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni.

Az I. r. alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja és (5) bekezdése szerint felszámítható a másodfokú bíróság ítéletében írttal azonos összegű ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2008.március 11.

Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s.k. a tanács elnöke, Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró, Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok
(Prohászka Béláné)