

A Fővárosi Ítéltábla a Kemenes és Tüske Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt I. r. és a Szecskay Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelensége iránt indított perében - mely perbe a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott jogtanácsos által képviselt - a Fővárosi Törvényszék 2016. május 18-án kelt 36.G.42.088/2015/30. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megállapítja, hogy a képviseletében eljáró mint vagyonkezelő és eladó és a I. r. alperes, mint vevő által 2008. április 23-án megkötött, a címen lévő hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni arányára vonatkozó adásvételi szerződés, valamint a I. r. alperes, mint eladó és a II. r. alperes, mint vevő között 2008. április 24-én ugyanezen ingatlanokra és a II. r. alperes 10 %-os üzletrésére vonatkozóan megkötött ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés semmis.

Kötelezi az I-II. r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 20.000.000 (húszmillió) forint + áfa összegű, a felperesi beavatkozónak 2.000.000 (kettőmillió) forint összegű első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I-II. r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint le nem rótt kereseti, 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint 2007. év végén a, miniszteri biztosa az I. r. alperes akkori polgármestere és a II. r. alperes törvényes képviselője, konzultált aszám alatti ingatlanok értékesítése tárgyában, melyek a felperesi beavatkozó vagyonkezelésében voltak.

.... 2007. december 12-én levelében bejelentette, hogy tud az értékesítésére vonatkozó tervezetről, kérte zártkörű pályázat útján az ingatlanok forgalmi értéken történő értékesítését, azzal, vételi szándékkal kíván élni.....a 2008. január 23-i képviselő-testületi ülésére előterjesztést készített, előadva, jelezte a vételi szándékot a perbeli ingatlanokra, a képviselő-testület részére javasolta a vételi szándék megerősítését.

A képviselő-testület a 25/2008. (I. 23.) számú határozatban az ingatlanok versenyeztetés nélküli forgalmi értéken történő megszerzésére tett vételi szándékot megerősítette. Az ingatlanok honvédelmi célra történő feleslegessé nyilvánítása, értékesítésre kijelölése megtörtént, ezt2008.

február 2. napján az Zrt. vezérigazgatójának levélben jelezte, azzal, az ingatlanokon kizárólag honvédelmi létesítmények létesíthetők, azok értékesítése esetén az ingatlanok övezeti besorolását módosítani szükséges, valószínűsíthető a terület intézményi, illetve különleges intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területbe besorolása. Az ingatlan értékesítése indokoltaságát alátámasztja, hogy az objektumok lezárását, kiürítését követően az őrzés, védelmi, üzemeltetési költség éves szinten mintegy 450.000.000 forint. Várható az állagromlás is, indokolt a mielőbbi értékesítés, javasolt az ingatlanok I. r. alperesnek történő értékesítése versenyeztetés nélkül.

Az I. r. alperes képviselő-testülete a 76/2008. (II.13.) számú határozatával zárkörű versenyeztetési eljárást határozott el a perbeli ingatlanok értékesítésével kapcsolatban, a legkisebb elidegenítési árat 5.630.000.000 forintban meghatározva. A határozat szerint az I. r. alperes azokat a gazdasági társaságokat hívja fel ajánlattételre zártkörű eljárás során, akik a kerületben az elmúlt 10 év során 500 lakásnál nagyobb ingatlanfejlesztési projektet valósítottak meg. Az ajánlatokat értékelő szakértői testületbe frakcióvezetőket, a pénzügyi és költségvetési bizottság elnökét, az alpolgármestert jelölték, illetve a pályázat lebonyolítására és szerződéskötésre felkérték a polgármestert.

A 2008. február 4-én kelt pályázati felhívásban rögzítésre került, hogy az ingatlanok a Egyetem használatában állnak, s az egyetem birtoklása 2008. szeptember 30-ig biztosított. A minimális vételárat s az ingatlan birtokba adása 2008. szeptember 30-i határidejét a pályázat tartalmazta, továbbá azt is, hogy a pályázó változatlan tartalommal elfogad minden olyan szerződéses kikötést, melyet a felperes kiköt. A felhívás nagyságrendileg 450.000 m² hasznosítható területet irányzott elő, minimum 30% lakásépítési arányt, s a térségfejlesztéshez kapcsolódó alapfokú ellátási funkciók megvalósítását (óvoda, bölcsőde).

Az I. r. alperes 2008. február 15-én a pályázati felhívását megküldte a II. r. alperest is magában foglaló elnevezésű társaságnak, a Kft.-nek, aZrt.-nek, továbbá aKft.-nek. A pályázati felhívásra a II. alperes 2008. március 3-án tett ajánlatot, azzal, hogy a leányvállalata. A 2008. március 12-i jegyzőkönyv szerint a pályázatokat bíráló bizottság tájékoztatása alapján a pályázatra két pályázó jelentkezett, a II. r. alperes által benyújtott pályázat felelt meg formailag, tartalmilag is a kiírásnak, így az ő pályázatát nyilvánította a bíráló bizottság eredményesnek, s javasolta írásban megkeresni a pályázót, hogy az önkormányzati üzletrészt eladási opcióval kapcsolatban tegyen kedvezőbb ajánlatot. A jegyzőkönyvet alpolgármester írta alá. A 2008. március 14-i jegyzőkönyv szerint az I. r. alperes a II. r. alperessel további egyeztetést kezdeményezett az üzletrészt eladási opció részére kedvezőbb meghatározására. Az I., II. r. alperes megegyezett abban, hogy az I. r. alperes eladási joga a perbeli terület átsorolása iránti kérelme előterjesztésére megnyílik, ez esetben a.....köteles az üzletrészt megvásárolni az I. r. alperestől.

A 2008. április 16-án határozattal hozzájárult, hogy a perbeli ingatlanok I. r. alperes részére versenyeztetés nélkül értékesítésre kerüljenek nettó 5.630.000.000 forint forgalmi értéken, hozzájárult, hogy a bonyolítást, szerződéskötést az Zrt. vezérigazgatója s a vagyonkezelő által megkötendő megbízási szerződés alapján a vagyonkezelő végezze. A Zrt. 2008. április 21-én megbízási szerződést kötött a felperesi beavatkozóval, mint megbízottal. A megbízott feljogosításra került, hogy becsült forgalmi értéken az ingatlanokat az I. r. alperes részére értékesítse, s a szerződést megkösse a vételár teljes kiegyenlítéséig a felperes tulajdonjoga s a vagyonkezelői joga fenntartása mellett.

A felperes I. r. alperessel 2008. április 23-án adásvételi szerződést kötött a kizárólagos tulajdonát képező alattiingatlanegyüttesre, mely avagyonkezelésében állt.

Az adásvételi szerződés 1.2. pontja szerint a 2007. évi CVI. törvény 3.§-a alapján a felperes nevében a tulajdonosi jogokat a gyakorolja. Az NVT a 198/2008. (IV.16.) számú határozatában hozzájárult az ingatlan versenyeztetés nélküli értékesítéséhez a vevő részére, az ingatlanok tulajdonjoga átruházásához a 2007. évi CVI. törvény 35.§ (2) bekezdésének h) pontja alapján. Az adásvételi szerződés 1.3. pontja szerint az I. r. alperes tájékoztatást adott arról, hogy a képviselő-testülete az ingatlanok megvásárlásáról 2008. február 13-i ülésén döntött. A vételárat a felek a 3.1. pont szerint 5.630.000.000 forintban állapították meg. A szerződés 3.2. pontja szerint I. r. alperes a vételárat legkésőbb az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 30 banki napon belül köteles megfizetni Zrt. felpereskincstárnál vezetett számlájára átutalással, a vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor annak összege hiánytalanul jóváírásra kerül az Zrt. bankszámláján. A szerződés 6.1. pontja szerint a felperes a tulajdonjogát, illetve a vagyongazdálkodási jogát a vételár hiánytalan megfizetéséig kifejezetten fenntartja. A teljes vételár megfizetése esetén külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad a felperes a tulajdonjoga, illetve a vagyongazdálkodási joga törléséhez. Az adásvételi szerződést a felperes nevében a írta alá.

Az I. r. alperes, mint eladó 2008. április 24-én ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződést kötött a II. r. alperessel, értékesítve a felperestől megvásárolt ingatlanokat a II. r. alperes részére. A szerződés szerint az I. r. alperes tájékoztatta a II. r. alperest a 2008. április 23-i HM-el kötött szerződésről, a tulajdonjog fenntartással történő eladásról. A szerződés 1.3. pontjában rögzítették, I. r. alperes zártkörű egyfordulós pályázati eljárást folytatott le az ingatlanok tulajdonjogának átruházása céljából, akként, hogy a nyertes pályázó gazdasági társaságban az ingatlanok tulajdonjoga átszállásával egyidejűleg részesedést szerezzen. A szerződés 2.1. pontja szerint a szerződés tárgyát az I. r. alperes kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanok tulajdonjogának II. r. alperes részére történő átruházása, másrészt a II. r. alperes saját tulajdonú 300.000 forint névértékű üzletrésze tulajdonjogának I. r. alperesre történő átruházása képezi. A felek az ingatlan tulajdonjog, illetve üzletrész tulajdonjog kölcsönös átruházását egységes jogügyletnek tekintették. Alperesek az ingatlanok értékét nettó 5.630.300.000 forintban határozták meg. A 3.2. pont szerint a II. r. alperes nem jogosult az üzletrész tulajdonjog szolgáltatás helyett annak értékét pénzben szolgáltatni. A 3.5. pont alapján a II. r. alperes köteles a bánatpénzzel csökkentett 5.430.000.000 forint értékkülönbséget összegét legkésőbb a szerződés aláírása napjától számított 15 naptári napon belül egy összegben megfizetni.

Alperesek 2008. április 24-én megállapodást kötöttek, rögzítve, a felperes a perbeli ingatlanokat értékesítette az I. r. alperesnek, ő pedig a II. r. alperesnek. A birtokbavételre vonatkozó jogosítványok és az esetleges szavatossági igények egységes kezelése céljából kötötték a felek a megállapodást, annak aláírásával I. r. alperes átruházta a II. r. alperesre a közte és a felperes közti szerződésből eredő, az ingatlanok birtokbavételével kapcsolatos valamennyi jogosultságot, kötelezettségeit is.

Az I. r. alperes vételi és eladási jogot alapító szerződést kötött a társasággal 2008. április 24-én, melyben az I. r. alperes eladóként, míg avevőként szerepelt. A szerződésben rögzítették, az I. r. alperes megszerezte a II. r. alperes üzletrésze 10%-át, a szerződés 2.1. pontja szerint az I. r. alperest a szerződés alapján eladási jog illeti meg a 10%-os üzletrészre, az eladási jog gyakorlása esetén a köteles az üzletrészt a szerződésben rögzített feltételek mellett megvásárolni az I. r. alperestől. Az eladási jog gyakorlása feltétele az volt, hogy I. r. alperes formailag és tartalmilag hiánytalan, a jelenlegi különleges honvédelmi területű övezetből „I” keretövezetbe történő átsorolás iránti kérelmet terjeszt elő afelé. Az I. r. alperes az üzletrészre vételi jogot alapított a részére. A felek a vételi, illetve eladási jog gyakorlása esetére az üzletrész vételárát egyaránt 560.000.000

forint összegben állapították meg. A 2008. május 9-i nyilatkozat szerint a visszavonhatatlan hozzájárulást adott ahhoz, hogy a vagyonkezelői joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A nyilatkozat szerint a felperes és az I. r. alperes által megkötött adásvételi szerződés 3. pontjában meghatározott vételár maradéktalanul kiegyenlítésre került, a feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulást adott ahhoz, hogy az I. r. alperes, mint vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vételi jog címén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I. r. alperes között 2008. április 23-án, valamint az alperesek között 2008. április 24-én kötött adásvételi szerződések érvénytelenek, jogkövetkezmény alkalmazását a Ptk. 239/A.§-a alapján nem kérte, perköltség megfizetésére is kérte alpereseket kötelezni. A megállapodások részletezése után előadta, 2013. márciusában jutott olyan információk birtokába, mely alapján meggyőződése szerint a 2008. április 23-i adásvételi szerződés színlelt volt, így semmis. A perbeli ingatlanokkal összefüggésben indult nyomozati iratok közt meglévő tanúvallomások szerint a jogügyletben résztvevő szerződő felek tényleges szerződéses akarata nem az adásvételi szerződések tartalmára irányult, mindenki tisztában volt az adásvételi konstrukció részleteivel. Ügyletkötési szándékuk a 2008. április 23-i megállapodással nem arra irányult, hogy az I. r. alperes vásárolja meg az ingatlanokat, tényleges szándékuk az volt, hogy az ingatlanok II. r. alperes tulajdonába kerüljenek oly módon, hogy biztosított legyen az ingatlanok intézményi átsorolásával kapcsolatos eljárás megindítása. A szándékegység kiterjedt a versenyeztetési eljárás kikerülésére is, a II. r. alperes tulajdonszerzése biztosítása érdekében. A II. r. alperes lakóépületek, irodaházak felépítése céljából vásárolta meg az ingatlanokat, a vételárat azzal a feltétellel fizette meg, hogy a különleges honvédelmi területből „I” intézményi területbe sorolják az ingatlanokat, az I. r. alperes akarata nem az ingatlanok tulajdonjoga megvételére irányult, hanem a II. r. alperes 10%-os üzletrésze megszerzésére, majd eladás útján az üzletrész vételár megfelelő összege megszerzésére. A szerződő felek közös szándéka volt a 2007. évi CVI. törvény 35.§-ában írt versenyeztetés kikerülése, ehhez volt szükséges az I. r. alperes bevonására a 2007. évi CVI. törvény 35.§ (2) bekezdés h) pontja értelmében. Az I. r. alperes nem vette az ingatlanokat birtokba, azt nem is szándékozott, a láncolatos továbbértékesítés volt a felek célja, a vevő - egyben továbbértékesítő - tényleges rendelkezési jogot az ingatlanokon nem szerzett, vételárat nem fizetett, a szerződés színlelt volt. Ténylegesen az eredeti eladó és a II. r. alperes között jött létre az adásvétel, de ez a versenyeztetési eljárás kikerülése miatt semmis szerződés, arra jogszabály megkerülésével került sor.

Hivatkozott a 2007. évi CVI. törvény 35.§-ára, a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére, a 368.§ (2) bekezdésére, azzal, a vevő a tulajdonjog fenntartás hatálya alatt nem idegeníthette volna el az ingatlanokat. Az elidegenítési, terhelési tilalomba ütköző szerződés is semmis. A második adásvételi szerződés megkötésekor a vételár megfizetésére még nem került sor, acsak 2008. május 9-én bocsátotta ki a tulajdon törléséhez hozzájáruló nyilatkozatot, így a második adásvételi szerződés a Ptk. 114.§ (1) bekezdésébe is ütközik, érvénytelen.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, vitatva a színleltséget, utalt a felperes oldalán jelentkező bizonyítási teherre ebben a körben, illetve vitatva a felperes perindítási jogát a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján. Kifejtette, a vételár garانتálása a tulajdonjog fenntartás célja, jelen esetben a vételár kifizetése megtörtént. A továbbértékesítést jogszabály nem tiltotta, a perbeli szerződéseket a felek teljesítették, az I. r. alperes vagyona a 10%-os üzletrész értékesítéssel 560.000.000 forinttal gyarapodott.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte, vitatva az képviseleti jogosultságát, utalt arra, a per tárgya nem állami vagyon. Vitatta a felperesi meghatalmazás szabályszerűségét, csatolta a 2008. február 14-i pályázati felhívást, azzal, az I. r. alperes célja ingatlanfejlesztés volt. Vitatta a második

adásvételi szerződés semmisségét, a második szerződésben a felperes nem fél, így a Ptk. 239/A.§-a alapján annak érvénytelenségét nem kérheti.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során a 2014. január 9-én kelt 29.G.41.490/2013/23-I. számú végzésével alpereseknek az eljárás szabálytalansága miatti kifogását elutasította, a 10. sorszámú végzésével a felperes 2013. szeptember 25-i beadványában foglaltak alapján megállapította, hogy a felperes a felperes.

A 23-II. sorszámú végzésével alperesek permegszüntetés iránti kérelmét is elutasította, valamint a 23-III. sorszámú végzésével a 10. sorszámú pervezető végzéssel szemben előterjesztett fellebbezésüket is elutasította. Az elsőfokú bíróság megkeresése alapján a Központi Nyomozó Főügyészség közölte, hogy a feljelentése alapján nyomozást folytat különösen jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette miatt. Iratjegyzéket, illetve a büntetőeljárás során meghallgatott tanúk vallomásáról készült jegyzőkönyveket küldött meg.

A per 2014. február 20. napjától a felek közös kérelmére szünetelt. Az elsőfokú bíróság 23-III. sorszámú végzése elleni fellebbezés folytán a Fővárosi Ítéltábla a 16.Gpkf.43.402/2014/4. számú végzésével a 23-III. sorszámú végzést helybenhagyta. A felperes az eljárás folytatását kérte.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg

Az elsőfokú bíróság a 2014. december 17-én kelt 36.G.43.328/2014/20. számú ítéletével a kereseti kérelmet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg külön-külön az I. és II. r. alperesnek 7.223.125-7.223.125 forint perköltséget; akként rendelkezett, a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

A Fővárosi Ítéltábla a 2015. június 17-én kelt 16.Gf.40.101/2015/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes, valamint az I., II. r. alperesek fellebbezési perköltségét személyenként 2.000.000 forint + áfa összegben, a felperes által le nem rótt fellebbezési illeték összegét 2.500.000 forintban állapította meg. A hatályon kívül helyezésre a tényállás tisztázatlansága miatt került sor.

Az új eljárás során az elsőfokú bíróság ismételten fogatosított tanúmeghallgatást, önkormányzati, ingatlan-nyilvántartási és nyomozati iratokat, testületi döntéseket szerzett be.

Az elsőfokú bíróság a 2016. május 18-án kelt 36.G.42.088/2015/30. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg külön-külön az I. és II. r. alperesnek 18.875.000 forint perköltséget, azzal, hogy a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt 4.000.000 forint első- és másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a szerződéskötéskor hatályos 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 114.§ (3) bekezdése, 200.§ és 207.§, 368.§ (1) és (2) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17.§-a, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 32.§-a, illetve a 6/2013. PJE határozat felhívása után kifejtette, színleltetés nem áll fenn, az ingatlanok értékesítésével megbízott miniszteri biztos előadta, a számára a cél bevétel realizálása és az ingatlanokkal kapcsolatos költségektől történő megszabadulás volt. A felperes esetében tehát az ingatlanok eladási szándéka valós ügyleti akaratként mutatható ki, a vételár ténylegesen befolyt a felpereshez. Mivel a színleltetés feltétele, hogy azt akarategységben kell tanúsítani, felperes valós ügyleti akarata kizárja a felperes és az I. r. alperes közötti adásvételi szerződés színleltetését a szerződés tárgya tekintetében. Még az sem jelentene színleltetést, ha az I. r. alperes valójában nem kívánta az ingatlanok

tulajdonjoga megszerzését és erről a szándékról tudott a felperes, mivel az I. r. alperes üzleti vagy egyéb szempont alapján tett egyoldalú fenntartása jogszerű nyilatkozat volt, annak kialakítására a felperesnek nem volt ráhatása. A II. r. alperesnek is valós ügyleti akarata volt az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződés kapcsán, ő beruházást kívánt végrehajtani a perbeli területen az ingatlan tulajdona megszerzése révén, annak jelenleg is tulajdonosa. A színleltség megállapításához szükséges akarategység nem áll fenn, mivel az I. r. alperes adásvétellel összefüggésben felmerülő üzleti megfontolása közömbös a II. r. alperes számára s a tulajdonszerzését nem befolyásolja.

Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 207.§ (6) bekezdésére, s arra, felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az okiratok szerint megállapítható ügyleti akaratával ellentétben valódi ügyleti akarata arra irányult, hogy kifejezetten a II. r. alperes szerezzé meg az ingatlanok tulajdonjogát, tanúvallomása azonban ezt nem támasztotta alá. Az elsőfokú bíróság utalva a Fővárosi Törvényszék Katonai Tanácsa előtti, valamint a 36.G.43.328/2014., illetve a 36.G.42.088/2015. számú eljárás során általa előadottakra, kifejtette, a tanú vallomásai azt támasztják alá, hogy a felperes számára közömbös volt a befektető, az ingatlan tulajdonjogát megszerző személye. A rendelkezésre álló adatok alapján a felperes nem bizonyította, hogy a II. r. alperessel való szerződéskötés volt a szerződési akarat, ezt nem támasztja alá a 2007. év végén részvételével tartott egyeztetés sem. Akkor szóba került a vételár, az I. r. alperes 10%-os mértékű részesedése, az I. r. alperes eladási joga az üzletrészen, az ingatlanok övezeti besorolása, s az, hogy az I. r. alperes milyen beruházást tart elképzelhetőnek a területen, ezen kérdések megbeszélése azonban továbbra sem bizonyítja a felperes előadását..... annyit ismert el, hogy a II. r. alperest lehetséges befektetőként mutatta be..... . Annak nincs jelentősége, hogy az I. r. alperes nem tudta finanszírozni a perbeli ügyletet, annak van jelentősége, volt-e olyan egyezség a felek közt, mely szerint a II. r. alperesnek kell megnyernie az I. r. alperes által kiírt pályázatot. Felperesnek bizonyítania kellett volna azt is, hogy a II. r. alperes valódi ügyleti akarata az volt, hogy ne az I. r. alperessel, hanem felperessel kösse meg az ingatlanokra az adásvételi szerződést, ezt a körülményt, azonban a tanúvallomások nem igazolták. A felperes felhívások ellenére további bizonyítást sem ajánlott fel a 2007. év végén történt egyeztetést követő további tárgyalásokról, egyeztetésekről, így csak a 2007. év végén tartott egyeztetést és az adásvételi szerződések megkötése közti időszakot lehetett vizsgálni. előadása sem utalt más egyeztetésre, a további okiratok sem támasztják alá a perbeli adásvételi szerződések színleltségét. Az elsőfokú bíróság ebben a körben utalt arra is,.....egyedül nem volt jogosultsága eldönteni, hogy az I. r. alperes megvásárolja-e a perbeli ingatlanokat, csupán kezdeményezhette a megerősítését az általa 2007. december 12-én tett nyilatkozatnak, a felpereshez címzett vételi szándékának. A képviselő-testület a 25/2008. (I.23.) számú határozatával ezt megerősítette, majd a 76/2008. (II.13.) számú határozatával zártkörű versenyeztetési eljárás lefolytatásáról döntött. A képviselő-testület döntési joga valószínűtlenné teszi, hogy a 2007. évi találkozón már eleve eldöntötte a három tanú, hogy a leendő pályázók közül a II. r. alperessel kell az I. r. alperesnek megkötnie az adásvételi szerződést. Az I. r. alperes pályázati felhívására érkező pályázatok elbírálására pedig több főből álló szakértői testületet hoztak létre, így a pályázatok elbírálásának joga nem..... kezében volt, így a felperesnek még azt is igazolnia kellett volna, hogy a pályázat elbírálására létrehozott bizottság is az előre eltervezett forgatókönyv szerint járt el. Az I. r. alperes ügyleti akarata valóságát igazolja a pályázati felhívásban vázolt területfejlesztési koncepció és azon köztudomású tény is, hogy önkormányzat számára nem közömbös, milyen jellegű fejlesztések valósulnak meg az igazgatása alá eső területen. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, a hozzájárulása kellett ahhoz, hogy a felperes értékesíthesse a perbeli ingatlanokat az I. r. alperes részére, így kétséges..... beleszólása a tényleges szerződéskötésbe.

Nem értett egyet az elsőfokú bíróság azzal a felperesi érveléssel sem, hogy a perbeli ügylet célja a 2007. évi CVI. törvény 35.§-ában foglalt versenyeztetési eljárás kikerülése volt, s ezért a szerződés semmis lenne a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság köztudomású tényként vette figyelembe, hogy a perbeli honvédelmi besorolású terület értékesíthetősége felperes számára

korlátozott volt. Felperes nem a versenyeztetési eljárás kikerülése céljából ruházta át az ingatlanok tulajdonjogát az I. r. alperesre, hanem ezt az értékesíthetőségét nagymértékben nehezítő körülmény miatt, melynek kiiktatását az állami vagyon minél kedvezőbb értékesítésének kötelezettsége tett szükségessé. Felperest nem az motiválta, hogy a II. r. alperest juttassa az ingatlanok tulajdonába, hanem az hogy bevételhez jusson és megszabaduljon az ingatlanok fenntartásával járó költségektől. Közömbös volt a pályázat nyertese. Felperes számára megoldást jelentett a 2007. évi CVI. törvény 35.§ (1) bekezdés h) pontja. Az elsőfokú bíróság utalt vallomására, mely szerint a perbelihez hasonló konstrukció honvédelmi célú ingatlanok esetében évtizede követett eladási módszer volt. A magasabb eladási ár érdekében élt a felperes a perbeli lehetőséggel, így nem állapítható meg a semmisség. Alaptalan a felperesnek további hivatkozása is a Ptk. 114.§ (1) bekezdése, illetve 368.§ (2) bekezdése alapján. Az első adásvételi szerződés megkötését követően a felperes javára tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét jegyezték be, elidegenítési és terhelési tilalom nem került bejegyzésre.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 32.§ (2) bekezdése értelmezése után az elsőfokú bíróság kifejtette, az adásvételi szerződés nem semmis a Ptk. 368.§ (2) bekezdése alapján sem. A 2008. május 9-i bejegyzési engedély szerint a felperes hozzájárult az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzéséhez s a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzése törléséhez. A törlésre 2008. május 13. napján került sor. A második adásvételi szerződés megkötése és a bejegyzési engedély megadása közt a Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerinti függő jogi helyzet jött létre, mely megszűnt, a második adásvételi szerződés a megkötése időpontjától kezdődő hatállyal létrejött. Nem volt alapos felperesnek a jóerkölcs megsértésére vonatkozó hivatkozása sem.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a jóerkölcsbe ütközés akkor állna fenn, ha egy adott magatartást jogi norma nem teszi vizsgálódásának tárgyává, de ennek ellenére a szóban forgó tevékenységet a társadalom elítéli széles körben elfogadott erkölcsi normái alapján. A perbeli esetben a Ptk. 207.§ (6) bekezdése értékeli a szerződés színleltségét és a semmisség jogkövetkezményeit rendeli a szerződéshez, a színleltség megállapítása esetén az e tényálláshoz rendelt jogi norma alapján kellene levonni a jogkövetkezményeket, tehát jóerkölcsbe ütközés nem állapítható meg. További iratok beszerzését az elsőfokú bíróság szükségtelennek ítélte. A perkölségről a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (6) bekezdése alapján határozott, azzal, hogy az ügyvédi munkadíjat mérsékelte, s a felperes személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt illeték állam általi viseléséről rendelkezett.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatásának elrendelését. A kereset, az ellenkérelem, illetve az elsőfokú ítélet rendelkező része ismertetése után kifejtette, a történeti tényállás alapvetően hiányos, nem tartalmaz egyértelműen megállapítható ténykörülményeket, így azon lényeges körülményt, hogy a 2007. év végén tartott megbeszélésen a tervezett szerződések minden lényeges tartalmát megbeszélték. Az ítélet nem tartalmazza, hogy az I. r. alperes zártkörű meghívásos pályázatot írt ki szigorú feltételekkel, mindössze 18 napi felkészülési idővel, arra, hogy a pályázó több, mint 10 milliárd, de reálisan 30 milliárd forintos beruházásról döntsön. Nem tért ki az ítélet az önkormányzaton belüli vitára a pályázat kapcsán, illetve a képviselők tiltakozására, csak közvetve tartalmazza a történeti tényállás, hogy a 2008. április 23-i szerződés után a kikötött tulajdonjog fenntartás ellenére és vételár kifizetése hiányában az I. r. alperes már másnap értékesítette az ingatlant. A 2008. április 23-i és 24-ei szerződések mind formailag, mind tartalmilag lényegileg egyeznek az értelemszerű kivételekkel, egyező a betűtípus, formálás, tördelés, a vételár, a tulajdonszerzési feltétel és más lényegi rendelkezések is, egy ügyvéd járt el mindkét szerződés során. Ezen tényeket a felperes hangsúlyozta, ezek az ítéletben lényegesek lettek volna, de nem szerepelnek. A jogi indoklás sem helytálló, tény, a felek nem ingyenesen, hanem visszatérően kívánták az ingatlanok átruházását, de nem csak ebben a körben lehet színleltség. Eseti döntésekre

utalt ebben a körben, s arra, megállapítható, az állami ingatlan tényleges vevőjét színeltek, a kezdetektől a II. r. alperes kívánta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, ezt közvetlenül a felperestől pályáztatás nélkül nem tudta volna megszerezni, ezért került bevonásra az I. r. alperes, s erről szólt a 2007. év végi egyeztetés. Az I. r. alperesnek forrása nem volt az ingatlan vásárlásra, azt a II. r. alperes pénzéből vásárolta meg. Az I. r. alperes tulajdonszerzése színel volt, ezzel a felperes képviselője is tisztában volt, olyannyira, hogy ő mutatta be a II. r. alperes ügyvezetőjét az I. r. alperes polgármesterének. Utalt a Ptk. 207.§ (6) bekezdése szabályaira.

A bizonyítás körében a felperes utalt arra, a felek közti előzetes megbeszélés tartalmát alperesek sem vitatták, az ítélet történeti tényállásában ugyanakkor ez nem szerepel. Utalt, továbbá tanúvallomására is. A megbeszélésen tehát részletesen kidolgozták a II. r. alperes tulajdonszerzését, az I. r. alperes szerepét az ingatlan átsorolásának kezdeményezése, a kétlépcsős szerződéses konstrukció és az önkormányzat érdekeltsége körében is, a felek a megbeszélést tényszerűen később meg is valósították, azaz lebonyolították, amit előzetesen megbeszéltek. A cselekménysor kizárólag a II. r. alperes tulajdonszerzése szándékával értelmezhető, az egész ügylet a II. r. alperes gazdasági hátterével és érdekeinek megfelelően született. Az önkormányzat kezdetektől maga mögött tudhatta a II. r. alperes támogatását. Utalt ebben a körben a korábbi másodfokú határozatban írtakra, illetve arra, I. r. alperes szigorú, már-már teljesíthetetlen feltételeket támasztott pályáztatása során, a kiírás szerint 500 lakás megépítését követelték meg a kerületben, amire alig volt példa, 200 millió forintot kellett kockáztatni a pályázónak. Olyan pályázatot fogadtak csak el, mely az önkormányzatot tulajdoni részesedéshez juttatja, illetve alig több mint két hét alatt kellett döntenie a pályázónak egy 30 milliárdos beruházásról. Irreális azt feltételezni, hogy bárki ilyen nagyságrendű beruházásról képes felelős döntést hozni 18 nap alatt, a szükséges hatástanulmányok el sem készülnek ennyi idő alatt. Utalt a II. r. alperes részére történő értékesítésre, ennek körülményeire, arra, az I. r. alperes sosem lépett birtokba, valamennyi birtokba lépéssel, szavatossággal kapcsolatos jogát a II. r. alperesre ruházta át, a színeltség tehát bizonyított. A felperes utalt az önkormányzati rendszerre, arra, a polgármester könnyedén keresztül tudta vinni elképzelését a képviselő-testületen, bár számos képviselő tiltakozott az ügylet ellen. A pályázat elbírálásában résztvevők kihallgatása azért nem volt szükséges, mivel a 2008. március 12-i jegyzőkönyv szerint összesen két pályázó jelentkezett a pályázatra, amelyből az egyik pályázat formailag és tartalmilag értékelhetetlen volt, így csak a II. r. alperes által benyújtott pályázat felelt meg, ezért a bizottságnak nem kellett megmagyaráznia, miért az egyetlen érvényes pályázatot nyilvánította eredményesnek. Más kérdés, hogy a kiírt feltételek alapján előre láthatóan kizárólag a II. r. alperes jöhetett szóba, mint nyertes. Az elsőfokú bíróság utalt az I. r. alperes területfejlesztési terveire, de az nem indokolta volna a területrész tulajdonjoga megszerzését.

A felek szándéka a versenyeztetési eljárás megkerülése volt. A Ptk. 200.§ (2) bekezdése és a 2007. évi CVI. törvény 35.§-a hivatkozása mellett utalt arra, az ügyletnek nem az átsorolás volt a lényege, hanem az ingatlan versenyeztetés nélküli és előre meghatározott áron történő megszerzése, az I. r. alperes területszabályozással kapcsolatos elképzeléseit tartalmazó okirat nem is készült. A felperes - utalva a Ptk. 368.§ (2) bekezdésére - megismételte az I., II. r. alperes közti szerződés jogszabályba ütközésére vonatkozó előadását. Az elsőfokú bíróság a Inyvtv. 32.§ (2) bekezdése értelmezését hibásan vezette le, a tulajdonjog fenntartással történő eladás esetén az erre vonatkozó feljegyzés hatálya azonos a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával. Kizárt a II. r. alperes jóhiszeműsége is. Eseti döntésre hivatkozott e körben.

Megismételte a jóerkölcsbe ütközéssel kapcsolatos előadását is, morálisan visszautasítható az a fajta ügylet, amikor a felek az önkormányzat bevonásával megkerülik a versenyeztetési szabályokat, visszatetsző az önkormányzat szerepe is. Felperes utalt arra is, a párhuzamosan indult büntetőügyben megalapozott gyanúja merült fel annak, hogy áron alul történt az értékesítés, nemcsak 5.630.000.000 forint forgalmi értéket megállapító, hanem 7.810.000.000 forint forgalmi értékre vonatkozó szakvélemény is készült. A hatályon kívül helyezés körében a felperes utalt a Pp.

206.§ és 221.§ (1) bekezdésére, arra, az elsőfokú ítélet nem tartalmaz indokolást az általa részletesen konkrétan megjelölt színleltségre és jogszabályba ütközésre okot adó körülmények tényállásbeli feltüntetésének elmaradására. Az elsőfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelt.

Felperes a másodfokú eljárás során az I. és II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmére észrevételeket tett, előadva, a perbeli szerződések színleltek, a leplezett szerződés jogszabályba ütközik. Színlelni nem csak az ellenérték kiegyenlítését, hanem a felek személyét is lehet, jelen esetben tipikusan láncolatoss szerződések keretében történt mindez. A leplezett szerződés jogszabályba ütközik, a két szerződés lényegében tartalmuk szerint egyezik, néhány ponton kívül ugyanazon szerződésről van szó. Nem az történt, hogy az I. r. alperes külső forrás bevonásával továbbértékesítésre vásárolta az ingatlant, hanem arról, hogy a vételárat a II. r. alperes biztosította, erre az I. r. alperesnek sem anyagi lehetősége, sem szándéka nem volt. Az indok a versenyeztetés kikerülése volt, a zárt pályázat feltételeinek az előzetes megbeszélés alapján is kizárólag a II. r. alperes tudott megfelelni. Az I. r. alperesnek fejlesztési célja nem volt, az I. r. alperes a vételi ajánlatot azért tette, mert a felől jött a megkeresés a konstrukció vázolásával és a valós befektető bemutatásával. A részvételért szerzett az önkormányzat 560.000.000 forintot, erre utalt büntetőeljárás során tett vallomása is. A szerződéses láncolatban versenyeztetés nélkül a II. r. alperes szerzett tulajdonjogot, erről volt szó a 2007. decemberi megbeszélésen is, ahol minden lényeges kérdés eldőlt. Az I. r. alperes a felperessel kötött szerződés másnapján továbbadta az ingatlanokat, a konstrukcióról mindhárom fél tudott, azzal tisztában volt. A felperes mutatta be a konstrukciót, mutatta be a II. r. alperest az I. r. alperesnek és a megbeszélésük során mindenki tisztában volt azzal, hogy így kerülhető el a versenyeztetés, és tisztában volt azzal is, hogy az ingatlant nem az I. r., hanem a II. r. alperes kívánja megszerezni, s ez meg is történt. A felperes a szerződéseket nem ellenértékük alapján támadja, hanem azon az alapon, hogy alanyukban színleltek, felperesnek volt eladási szándéka, csak épp azon körülmények miatt, melyekre az I. r. alperes is hivatkozik, kellett a feleknek a külvilág felé azt a látszatot kelteniük, mintha az I. r. alperes szeretné megvásárolni előbb az ingatlant. Az I. r. alperes állításai ferdítések, csúsztatások, az I. r. alperesnek forrása, célja nem volt az ingatlanokkal, valós vételi szándéka sem. Maga az I. r. alperes is a továbbiakban arra hivatkozik, célja az volt, ellenérték fizetése nélkül tulajdonosa legyen az ingatlanoknak és azokat továbbadja a II. r. alperesnek. Nem lehet egyetérteni azzal, hogy egyetlen megbeszélés nem lehetett elegendő a részletek tisztázására, minden pontosan úgy zajlott le, ahogy a felek egybehangzó nyilatkozatai alapján a felek azt a 2007. decemberi megbeszélésen megtárgyalták. egyébként a jelen ingatlanügyletnél felperes ingatlanüggyekkel foglalkozó képviselőként járt el. Téves II. r. alperes eseti döntésre hivatkozása, az analógia szempontjából a közbeékelt szereplő jelen esetben sem szándékkal, sem anyagi erővel nem rendelkezett az ingatlan vásárlására, tulajdonjoga bejegyzésre került, s ez keltette azt a látszatot, hogy az adásvétel ténylegesen közte és az eladó között létrejött.

Utalt a Ptk. 207.§ (6) bekezdésére, illetve az Állami Vagyronról szóló törvény 35.§ (1) bekezdésére, továbbá a Ptk. 114.§ és 368.§-ára, arra, a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerinti semmisség megállapítható. A tulajdonjog fenntartással történő eladás hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalommal. Utalt az Inyvtv. 32.§ (2) bekezdésére, illetve a Ptk. 368.§ (2) bekezdésére, valamint eseti döntésre is. A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében megjelölt döntés nem alkalmazható, a döntés nem a Ptk. 114.§-a körében értelmezhető, hanem a 117.§-ra vonatkoztatva, különböző a rendelkezési jog és a tulajdonszerzés. A II. r. alperes nem volt jóhiszemű. A bírói gyakorlat szerint rosszhiszemű az, aki a látszattal ellenkező valós tényállást ismeri, vagy azt ismernie kell a körülmények szerint. A II. r. alperes elismerte, hogy mindhárom fél tisztában volt a szerződési akaratokkal, mely a versenyeztetés kijátszására irányult, a felek akarategységben cselekedtek, ez a színlelés elengedhetetlen feltétele. Szintén nem alkalmazható az I. r. alperes által hivatkozott eseti döntés, a jelen perbeli esetben nem a felperes kötött két adásvételi szerződést, hanem láncolatoss továbbértékesítés történt. A felek által realizált szerződéses láncolat

jóerkölcsbe is ütközik, a versenyeztetési eljárás önkormányzat általi bevonásával történő kikerülése elfogadhatatlan, az önkormányzat a közreműködéséért, eljárásáért nem is fogadhatott volna el pénzt, az I. r. alperes tisztességtelen előnyhöz jutott, ez is sérti a jóerkölcsöt. Az önkormányzat egy magánbefektetőtől kapott pénzt az engedélyek beszerzésében való közreműködéséért, az I. r. alperes nem csak övezetmódosítási javaslatot nyújtott be a Fővárosi Önkormányzathoz, hanem részt vett a konstrukcióban, nélküle nem valósulhatott volna meg a versenyeztetés kikerülése. Az opciós jogot illetően nem a felperes értelmezi rosszul a szerződést, hanem az I. r. alperes a felperes állításait. Az I. r. alperes más ügyletekre vonatkozó hivatkozása sem fogadható el, az I. r. alperes által megnevezett ügylet különbözik a perbelitől, egyébként annak körülményeit az arra hivatkozó alperesnek kellett volna bizonyítania. Az ilyen ügyletek jogszabályba, jóerkölcsbe ütköznek, a felperes arra törekszik, hogy a jövőben hasonlóra ne kerülhessen sor.

A fellebbezéssel kapcsolatban mind az I., mind a II. r. alperes ellenkérelmet nyújtott be.

Az I. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta, valamint a felperes perköltségben marasztalását. Előadta, fenntartva a korábban általa előadottakat, az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és helyesek voltak levont jogi következtetései is, a hatályon kívül helyező végzésben leírt bizonyítást lefolytatta. Felperesnek a 2007. év végén tartott megbeszélésre vonatkozó előadása nem helytálló, a felek egy lehetséges ügyletről cseréltek eszmét, megállapodást nem kötöttek, ilyen megállapodás kötésére nem is volt felhatalmazásuk. Különböző testületi döntések születtek, pályázat került lefolytatásra, egyébként az ingatlan és üzletrész adásvételi szerződéshez írásbeli alap kell, így szóban semmilyen joghatályos nyilatkozatot az ingatlanokkal kapcsolatban a felek nem tehetek. A felperes nem képviselhette a felperest, a rendelkezett a felperes vagyonával. Az I. r. alperes haszonszerzés érdekében hozott döntéseket, de ez nem jogellenes, akarathiba nem állapítható meg. UtaltZrt. volt vezérigazgatója előadására a honvédelmi besorolású ingatlanok értékesíthetősége kapcsán. A vételár értébecslés alapján került meghatározásra, a felperes azzal kapcsolatban egyébként igényt nem érvényesít. Az ügyletkötés időpontjában érdemi piaci értékkel nem rendelkező ingatlanért kapott a felperes 5,6 milliárd forintot. Az I. r. alperesnek érdeke volt az ingatlan megvásárlása, eladás után nem kerültek ki teljesen az ingatlanok a vagyonából, közvetetten a II. r. alperesben szerzett 10%-os üzletrészen keresztül azok továbbra is a vagyonában maradtak. Az ingatlan tulajdon 10%-ban átfordult üzletrész tulajdonba. Az I. r. alperes eladási joggal rendelkezett a II. r. alperesben tulajdonolt üzletrésze tekintetében, azaz ő rendelkezett hatalmassággal, a jogkikötés az ő mozgásterét bővítette. A felperes jóerkölcsbe ütközésre is hivatkozik, noha ugyanilyen konstrukcióban értékesített más ingatlanokat, így a pasaréti úti ingatlant is, azt az ügyletet ugyanakkor nem támadta.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Utalt arra, az elsőfokú bíróság helytálló ítéletet hozott, a 2007. évi megbeszéléssel körültekintően foglalkozott, helyesen állapította meg, hogy az csupán egy konzultáció volt, ott döntés nem is születhetett, a résztvevő személyek egyike sem volt jogosult arra, hogy a perbeli ingatlanok értékesítése, megvásárlása tekintetében döntést hozzon. A döntést a felperes nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló Zrt., az I. r. alperes nevében a Közgyűlés volt jogosult meghozni. A II. r. alperes nevében jelenlévő ügyvezetőnek is tulajdonosi hozzájárulás kellett ahhoz, hogy egy lehetséges pályázaton a II. r. alperes indulhasson. Az I. r. alperes zártkörű versenyeztetési eljárást folytatott le, és magas számú „igen” mellett döntött a testülete. A felperesi állítás nem felel meg a valóságnak, a két adásvételi szerződés címe is eltér egymástól, az első: ingatlan adásvételi, a második: ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés. Nem csak elnevezésben, hanem tartalomban is eltérések vannak. Felperes csak állította, de nem tudta bizonyítani a színleltséget, az általa hivatkozott jogesetek a jelen ügyben nem alkalmazhatók. A felperes a

számára felesleges költségekkel járó ingatlanokat kívánta eladni az I. r. alperesnek, aki azt meg akarta venni, hogy fejlesztési céljait megvalósíthassa és anyagi haszonra tegyen szert. A II. r. alperes fejlesztési céljaira alkalmasak voltak az ingatlanok, de csak akkor, ha az övezeti besorolásuk megváltozik, ezért kívánt indulni az I. r. alperes által kiírt pályázaton. A felek szerződéskötési akarata valós volt, több céget hívott meg az I. r. alperes a pályázatra, az alperes terhére nem értékelhető, hogy az egyik cég nem kívánt pályázatot beadni, a másik pedig olyan ajánlatot adott, ami nem felelt meg a kiírás feltételeinek. Egyébként ha lett volna magasabb vételár ajánlat, azon pályázó ajánlata lett volna elfogadva. Az övezeti besorolás megváltoztatása a leglényegesebb szempont volt, fejleszthetőség hiányában értelmetlen lett volna bármilyen pályázaton indulni. Utalt ebben a körben tanúvallomására. Az I. r. alperesnek a területszabályozással kapcsolatban voltak elképzelései, a szabályozási terv módosítását kérte is a 2008. november 10. napján, ez megtörtént, ezért tudta az I. r. alperes az üzletrész eladási jogát gyakorolni. Jelen perben a Ptk. 114.§ (1) bekezdése nem alkalmazható, a 114.§ (3) bekezdésében írt egyik feltétel sem áll fenn. Egyébként ha lett is volna semmisségi ok, az elhárult 2008. május 9-én. A tulajdonjog fenntartás nem érvényességi feltétel, hanem a tulajdonjog átszállásának feltétele, ezért volt az I. r. alperesnek lehetősége a tulajdonjog fenntartása mellett a továbbértékesítés. A nem tulajdonos is köthet adásvételi szerződést, az elidegenítési és terhelési tilalom csak az adásvételi szerződés teljesítését gátolhatja, annak pusztá megkötését nem tiltja, így érvénytelenséghez nem vezet. Mindhárom fél tisztában volt a szerződések tartalmával, egyik fél sem próbálta megkerülni a másikat, mindhárman jóhiszeműen jártak el. Alaptalan a jóerkölcsbe ütközésre vonatkozó felperesi előadás is, a vételárat maga a felperes állapította meg. A hatályon kívül helyező másodfokú határozatban írtaknak az elsőfokú bíróság eleget tett, nincs indoka az ismételt hatályon kívül helyezésnek.

Az alperes - összefoglalva álláspontját - kifejtette, a tanúvallomások, az okiratok bizonyítják, hogy a perbeli szerződések megkötését a felek a szerződések tartalma szerint akarták, a perbeli szerződések sem jogszabályba, sem jóerkölcsbe nem ütköztek, állami és önkormányzati érdekeket is szolgáltak.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozott.

A Fővárosi Ítélet tábla a tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

2007. év végén ... kereste fel, az I. r. alperes akkori polgármesterét, lényegében ismertette részére aingatlanértékesítési szándékát, illetve a perbeli szerződéses konstrukció lényegét.-lényegileg elfogadvaáltal vázolt kétlépcsős szerződéses konstrukciót -instrukcióinak megfelelően 2007. december 12-én írt levelet, bejelentve, hogy az Önkormányzat az ingatlanokkal kapcsolatban vételi szándékot jelent be. Az Önkormányzat képviselő-testületét erről a polgármester utólag tájékoztatta, a 2008. január 23-i képviselő-testületi ülésre készített előterjesztést, előadva, jelezte vételi szándékát a felé a perbeli ingatlanokra, és kérte a képviselő-testület határozatát a vételi szándék megerősítésére..... 2008. február 2. napján az vezérigazgatójának írt levelében az ingatlanok értékesítésének indokoltságát támasztotta alá és javasolta az ingatlanok I. r. alperesnek történő értékesítését versenyeztetés nélkül. A az ingatlan értékesítéssel kapcsolatos előterjesztést sürgősséggel tárgyalta, az előterjesztést a tagok helyben, az ülést megelőzően kapták meg, nem normál ügymenet szerint történt az előterjesztés tárgyalása és elfogadása. Az ingatlan eladását abban a hiszemben támogatták, hogy valamilyen közcélú hasznosításra kerül. Az Önkormányzat képviselő-testülete is sürgősséggel tárgyalta és szavazta meg részint a polgármester által korábban bejelentett vételi szándék megerősítését, majd a zártkörű versenyeztetési eljárás kiírását is. Az Önkormányzat rossz anyagi helyzetben volt, ténylegesen fel sem merült vevőként, nem az volt a cél, hogy megvegye az ingatlant és építsen rajta valamit, erre nem is volt pénze. Több önkormányzati képviselő túl gyorsnak, előkészítetlennek találta az ügyletet, illetve azt a Tulajdonosi Bizottság nem is tárgyalta, s a Pénzügyi vagy Gazdasági Bizottság sem, a

Városfejlesztési Bizottság csak érintőlegesen foglalkozott vele, az Önkormányzat az ügyletnek csak egy köztes szereplője volt. A pályázat rövid határideje is azt a célt szolgálta, hogy a II. r. alperes mint befektető kerüljön vételi helyzetbe. A szerződések kidolgozását illetőenÜgyvédi Irodát bízta meg, az ügylet részleteivel kapcsolatban még történtek további megbeszélések, a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodavezetője a városfejlesztési előterjesztést nem ismerte, szakmai összefüggések miatt néhány vonatkozást ismert, de összefüggésében a felsorolt, a pályázatban megjelölt célrendszert nem ismerte, s arról sem volt tudomása, hogy az ingatlan továbbértékesítése is megvalósul.

A „.....Integrált Városfejlesztési Stratégiája” című anyag 2009. december 16-ai kelettel készült el. Korábban ténylegesen kidolgozott városfejlesztési koncepciója az I. r. alperesnek a perbeli ingatlanokkal kapcsolatban nem volt.

..... abban a biztos tudatban tette meg a vételre vonatkozó szándéknyilatkozatot a felé, hogy a 2007. év végi szóbeli megállapodásnak megfelelően a II. r. alperes által rendelkezésére bocsátott pénzből az ingatlanokat az Önkormányzat meg tudja vásárolni, a háromoldalú megállapodás hiányában a vételre sem forrása, sem szándéka nem lett volna. A 2008. április 23. és 24. napján kötött szerződések színlelték voltak, ténylegesen a láncolatos szerződések azt célozták, hogy a felperes tulajdonában lévő ingatlan az Önkormányzat közbeiktatásával a II. r. alperes tulajdonába kerüljön nyílt versenyeztetés nélkül. Az I. r. alperes önkormányzat soha nem lépett birtokba, mind a birtoklással, mind a szavatossággal kapcsolatos jogait a II. r. alperesre ruházta át. A „konstrukcióban” való közreműködéséért kapott az I. r. alperes a II. r. alperesben 10%-os üzletrészt, illetve eladási jogot, s ezen keresztül - miután kezdeményezte az ingatlanok övezetátsorolását - 560.000.000 forintot, mely quasi az ügyletben való közreműködésének díja volt.

Az így kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés - és így a felperesi kereseti kérelem is - helytálló, ennek folytán az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása indokolt.

Az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nincs indok, a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésének okszerűtlensége folytán az elsőfokú ítélet megváltoztatandó volt az alábbiakra tekintettel:

Az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 239/A.§-a alapján a szerződés érvénytelenségének (részleges érvénytelenség) megállapítása iránt indított perekről szóló 5/2013. PJE 1. pontja szerint a Ptk. 239/A.§-a alapján a szerződés érvénytelenségének (részleges érvénytelenségének) megállapítása iránt indított perben nem kell vizsgálni a Pp. 123.§-ában megfogalmazott feltételek fennállását.

A 2a.) pont szerint a Ptk. 239/A.§-a alapján indult megállapítási perben a per tárgyának értékét főszabályként a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értéke alapján kell meghatározni.

Az e ponthoz fűzött indokolás szerint a Ptk. 239/A.§-a arra biztosít a félnek lehetőséget, hogy bár marasztalási keresetet is előterjeszthetne, kizárólag a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indítson pert. A szabályozás célja az, hogy a felek az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását egymás között peren kívül rendezzék. (Az új Ptk. a 6:108.§ (2) bekezdésében tartalmazza a 239/A.§-ban foglalt rendelkezést.)

A 3.) pont szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt viszontkeresetet akkor lehet előterjeszteni, ha az alperes a szerződés érvénytelenségét nem vitatja, vagyis elismeri a keresetben foglaltakat.

Az e ponthoz fűzött indokolás szerint abban az esetben, ha a felperes kizárólag megállapítási

keresetet terjeszt elő, tehát nem követeli a neki visszajáró szolgáltatást, az alperes viszontkeresettel élhet.

A felperes a jogkövetkezmények levonását nem kérte, ennek folytán a semmisség megállapításának indokoltságát kellett vizsgálni a perbeli szerződések kapcsán.

A felperes megtámadási okra sem - így feltűnő értékaránytalanságra sem - hivatkozott, a semmisség megállapítását, a régi Ptk. 114.§, 200.§, 207.§, 368.§-ai, az 1997. évi CXLI. törvény 17.§-a, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 39.§-a alapján kérte.

Az 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 114. § (1) bekezdése értelmében, ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza, az e tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezés semmis.

A (2) bekezdés alapján az elidegenítés és terhelés jogát szerződéssel csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet korlátozni vagy kizárni és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruházónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa. Ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.

A (3) bekezdés szerint a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis, feltéve hogy

- a) a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
- b) a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy
- c) a rendelkezés ellenérték nélkül történt.

A 200. § (1) bekezdése alapján a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A (2) bekezdés szerint 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 jóerkölcsbe ütközik.

A 207. § (1) bekezdése tartalmazza, a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A (2) bekezdés alapján, ha az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződés tartalma az (1) bekezdésben foglalt szabály alkalmazásával nem állapítható meg egyértelműen, a feltétel meghatározójával szerződő fél, illetve a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni.

A (3) bekezdés szerint nem alkalmazható a (2) bekezdésben foglalt értelmezési szabály a 209/B. §, valamint a 301/A. § (5) és (6) bekezdése alapján indított eljárásokban vitatott kikötés, illetve általános szerződési feltétel tekintetében.

A (4) bekezdés kimondja, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni.

Az (5) bekezdés szerint a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

A (6) bekezdés alapján a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A 368. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor, írásban és legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn.

A (2) bekezdés szerint a vevő a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti

el, és nem terhelheti meg. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti.

A (3) bekezdés értelmében az ingatlan vevője - ha a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt birtokba lép - ennek napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés n) pontja úgy rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódóan jegyezhető fel a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom.

A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat csak a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg lehet feljegyezni az átruházott egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára.

A (2) bekezdés szerint a szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni azt a jogot, amelynek biztosítására a tilalom szolgál és a tilalom jogosultjának adatait.

A (3) bekezdés kimondja, ha elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be, szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. Nem szükséges a tilalom jogosultjának hozzájárulása a végrehajtási jog bejegyzéséhez.

A (4) bekezdés alapján az öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat az örökhagyóval szerződött fél javára tulajdonjog bejegyzése nélkül, önállóan kell bejegyezni a szerződéssel lekötött ingatlanra vagy eszmei hányadra.

A 32. § (1) bekezdése akként rendelkezik, a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az eladott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet feljegyezni. A feljegyzésben a vevő adatait is fel kell tüntetni.

A (2) bekezdés alapján a feljegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával.

A (3) bekezdés szerint a tulajdonjog megszerzésekor a vevő (jogutódja) tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti feljegyzés rangsorában kell bejegyezni.

A fenti jogszabályi rendelkezések, illetve a rendelkezésre álló bizonyítékok Pp. 206.§-a szerinti okszerű mérlegelése alapján a felperesi kereseti kérelem (és a fellebbezés) megalapozott. A perbeli szerződések - azok alanyait illetően - színleltnek voltak, ténylegesen a felperes tulajdonában lévő ingatlan az Önkormányzat „közbeiktatásával” a II. r. alperes tulajdonába került. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla csak utal a BDT2006.1430 jogesetre, azon elvre, „amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés megkötése háromszemélyes jogviszonyban „láncolatos” továbbértékesítés formájában történik úgy, hogy a felek egyező szándéka szerint a vevő egyben továbbértékesítő tulajdonjogot nem szerez, vételárat sem fizet, a szerződés színleltnek minősül, a leplezett adásvétel pedig az eredeti eladó és a tényleges vevő között közvetlenül jön létre.” Csupán utal a Fővárosi Ítéltábla a KGD2012.91 számú jogesetben foglaltakra is, „a tulajdonjog fenntartással történő eladás hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom hatályával”.

A felperesnek a szerződések semmisségére való hivatkozásai a fentiek alapján megalapozottak.

A bizonyítékok értékelése körében a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakra mutat rá:

A 2007. év végi - közelebből meg nem határozható, 2007. december 12-e előtti - megbeszélés

tartalmát illetően az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a Központi Nyomozó Főügyészség 746/2011. számú nyomozati irataiban rögzített tanúvallomásokat. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

..... a 2013. február 18-i tanúkihallgatása során előadta, nyilvánvaló, hogy a kérdéses ingatlant nem az önkormányzat kívánta megvásárolni, erre nem is volt forrása, hanem a befektető. Ez nyilvánvaló volt felvetése kapcsán is. A címzett vételi szándék tárgyában írt hivatalos levél szerkesztésében, szövegezésében telefonon külön segítséget nyújtott, az is nyilvánvaló volt, hogy a vételárat a befektető tudja biztosítani..... elmondta továbbá, hogy a szükséges jogi lépések, szerződések kidolgozására megbízta aÜgyvédi Irodát, majd megírta a a levelet. Előadta egyébként azt is, hogy további, az ügylet részleteit érintő szóbeli megbeszélésre is sor került az önkormányzat hivatalában, a beszélgetésnek az a részlet is tárgya volt, hogy az Önkormányzat 10%-os részesedést kap a projektcégben. Ahhoz is ragaszkodott, hogy bizonyos feltételek teljesülése esetén - ez volt az övezetátsorolási tanulmány elkészítése és benyújtása az átsoroláshoz - a többségi tulajdonos vállalon kötelezettséget önkormányzati kérés esetén üzletrészenek szabott áron való kivásárlására.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, a számára a cél bevétel realizálása és az ingatlanokkal kapcsolatos költségektől történő megszabadulás volt, de emellett a 2007. év végi megállapodásnak megfelelően az is, hogy az ingatlanok a II. r. alperes tulajdonába kerüljenek. A döntési mechanizmusban szerepet játszó testületek lényegében kevés információ birtokában „gyorsított eljárásban” működtek közre, erre vonatkozóan.....a akkori tagja akként nyilatkozott, az előterjesztést helyben, az ülést megelőzően kapták meg, nem a normál ügymenet szerint korábban kiküldött anyagokban szerepelt, nem volt tudomása arról, miért volt szükség az előterjesztés soron kívüli tárgyalására, az értékbecslés szerint megállapított értéken az Önkormányzat megvásárolta az ingatlant, abban a hiszemben adták el, hogy valamilyen közcélú hasznosításra kerül, arról nem volt tudomásuk a döntés idején, hogy az önkormányzat rögtön továbbértékesíti az ingatlanokat.

Az önkormányzati képviselő-testület szerepét illetően a 2012. április 3-i tanúkihallgatásán előadta, a Városfejlesztési Bizottság elnöke is volt 2010.-ig, nem működött közre az előkészítésben. 2012. április 4-i tanúkenti meghallgatása során előadta, az előterjesztés sürgős volt, azt a képviselő-testületi ülésen osztották ki, alapvetően támogathatónak tartotta, hogy az Önkormányzat az ügyletbe beszáll és hasznot tud realizálni, úgy gondolta, nem az önkormányzat, hanem a befektető fogja a megállapított vételáron az ingatlant megvásárolni. Az ilyen jellegű ügyletet a tulajdonosi bizottságnak kellett volna megtárgyalnia, de a bizottság az ügyet nem tárgyalta, a konstrukció részleteit nem ismerték.

....., aki az Önkormányzat Közbeszerzési Bizottságát vezette, előadta, az ügyletet nem tárgyalta több olyan szakmai bizottság, akiknek ez kompetenciája lett volna, pénzügyi vagy gazdasági bizottság, az ügyletet csak úgy lehetett véghez vinni, hogy az Önkormányzat a vétel pillanatában bizonyos volt abban, hogy a telket értékesíteni tudja még az előtt, hogy a felé fizetési kötelezettsége keletkezne. A vásárlót ily módon nem az önkormányzat kereste meg, hanem az önkormányzat az ügyletnek csak egy köztes szereplője volt. Az előterjesztésben szereplő ügynevezett pályázat rövid határideje is azt a célt szolgálta, hogy az adásvételi folyamatban ne szerepelhessen más piaci szereplő, mint a későbbi befektető... A pályázatot csupán formálisan folytatták le.

....., aki 2008. évben a Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában Főépítész irodavezető volt, 2011. december 14-i tanúvallomásában előadta, konkrét tudomása előzőleg nem volt, hogy a polgármester előterjesztést kíván tenni a kérdéses ingatlan vételére, arról sem volt tudomása, mi volt az indoka a vételi szándéknak. 2008. január 22-i előterjesztést sem ismerte, az előterjesztésben írt főbb, konkrétan megjelölt célokról főépítészként evidens szakmai összefüggések miatt egy részüket

illetően tudott (közlekedési kapcsolatok, telekrendezések), de összefüggően az előterjesztésben felsorolt célrendszert nem ismerte.

..... a 2012. március 29-i tanúvallomása során előadta, nyilvánvalóan jól jött, ha az Önkormányzat hasznot tud realizálni, ebben a konkrét konstrukcióban is ez volt a helyzet, az önkormányzat ténylegesen fel sem merült vevőként. Nem az volt a cél, hogy az önkormányzat megveszi az ingatlant és épít rajta valamit, mert erre nem is volt pénze.

Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően tehát a színlelés akarategységben megvalósult, az I. r. alperes valójában nem kívánta az ingatlanok tulajdonjoga megszerzését és erről, mind a felperes, illetve a részéről a konstrukciót miniszteri biztosként és ingatlanügyekkel foglalkozó felelős személyként levezénylő személy - - mind az I. r. alperes részéről a konstrukciót és a projektet „A-tól Z-ig” intéző..... II. r. alperes ügyvezetője tudott, hiszen ez volt a 2007. év végi megállapodásuk lényege. A színleltség megállapításához szükséges akarategység fennállt, az ügyletek a megbeszélteknek megfelelően megkötöttek. Ténylegesen a felperes számára sem volt közömbös a befektető, hiszen az I. r. alperest képviselő..... részint biztosítékot akart, hogy ha vételi ajánlatot tesz, a vételárat a II. r. alperes biztosítja, másrészt a felperes is biztos volt abban, hogy a vételárat megkapja, a II. r. alperes mögött álló befektetői csoport erre garanciát jelentett.

Tévedett az elsőfokú bíróság abban is, annak nincs jelentősége, hogy az I. r. alperes nem tudta finanszírozni az ügyletet. Annak igenis jelentősége volt, a felek egyezségének része volt, hogy a II. r. alperes fizeti meg a felperesnek a vételárat az I. r. alperes helyett, hiszen az I. r. alperesnek a vételre forrása nem volt. előadása éppen arra utal, azelőterjesztését lényegileg elfogadva, támogatva, gyorsított eljárásban szavazta meg az ingatlan eladást az I. r. alperes részére. Ebben a körbenelőadása is a közreműködő testület formális szerepét támasztotta alá. Ugyanez a formális szerep állapítható meg az I. r. alperes Önkormányzati testületét illetően, a gyorsított, formális eljárás zajlott le a tanúvallomásokból megállapíthatóan. A pályázatok elbírálására felállított szakértői testület lényegileg az egyetlen érvényes pályázatot benyújtó II. r. alperest hozta ki „győztesnek”, de maga a zártkörű meghívásos pályázat kiírásának feltételei is mintegy garantálták, hogy a pályázat nyertese a II. r. alperes legyen. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a sürgősség és a „gyorsított eljárás” itt is lényeges momentum volt, a zártkörű pályázatra meghívottak közül a pályázati feltételek idejekori megismerése révén csak a II. r. alperes tudott kellően felkészülni, a többi „meghívott pályázó” az irreálisan rövid idő miatt nem is igazán lehetett abban a helyzetben, hogy kellően megfontolt megalapozott döntést hozhasson a pályázaton való indulást illetően. A formális pályázatot a formális bizottság elbírálta, s a II. r. alperes az előzetes megbeszéléseknek megfelelően hozzájutott a perbeli ingatlan tulajdonjogához és pedig a 2007. évi CVI. törvény 35.§-ában foglalt versenyeztetési eljárás kikerülésével. Ezen nem változtat az sem, hogy a konstrukció „évtizede követett eladási módszer volt” az elsőfokú bíróság által megjelölt vallomás szerint.

Megalapozott volt a felperesnek a Ptk. 114.§ (1) bekezdésére és 368.§ (2) bekezdésére való hivatkozása is, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 32.§ (2) bekezdésének elsőfokú bíróság általi értelmezése sem helytálló. Utal a Fővárosi Ítéltábla ebben a körben a Kúria Kfv.IV.37.133/2011. számú határozatára, mely szerint a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzés hatályával.

Mindemellett a szerződések színleltége folytán részletében az egyéb semmisségi okokat nem kellett vizsgálni.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, a színleltség folytán semmis szerződés nem válik etikussá attól, hogy a Ptk. a semmisséghez milyen jogkövetkezményeket fűz.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmével ellentétben a 2007. év végi megbeszélés nem egy lehetséges ügyletről történő eszmecsere volt, hanem az ügylet előkészítésében, lebonyolításában szerepet vállaló és érdekelt személyek részletekre is kiterjedő megállapodása. Mind a testületi döntések, mind a pályázat lefolytatása formális volt, a „projekt” a 2007. év végi megbeszélésnek megfelelően zajlott le.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelme sem alapos, bár a szerződések címe eltér egymástól, de a minimális tartalmi eltérés oka csupán az, hogy a 2008. április 24-i szerződés üzletrészre is vonatkozik, egyebekben mind tartalmában, mind formájában ugyanazon jogi képviselő által, azonos sémára szerkesztett szerződésekről van szó. Az I. r. alperesnek a perbeli időszakban tanúvallomásából is megállapíthatóan - fejlesztési koncepciója nem volt, egyebekben az I. r. alperes a vételt követő napon az ingatlanokat eladta. Az övezeti besorolás megváltoztatása iránti intézkedés megtételét az I. r. alperes vállalta, ennél többet azonban nem vállalt, s a szerződések megkötésre kerültek.

Az ingatlanok értékét illetően a Fővárosi Ítéltábla csak utal arra, az Önkormányzat kezdeményezte az övezetátsorolást, arra azonban a rendelkezésre álló adatok szerint még nem került sor. A perbeli ingatlanokra vonatkozóan több értébecslés is készült,....., a II. r. alperes ügyvezetője 2013. február 22-i tanúvallomása szerint az ingatlanok kétfajta értébecsléssel rendelkeznek: a nemzetközi becslés szerint a 2011., illetve 2012-es állapotban 6-6,5 milliárd, illetve mintegy 8 milliárd forint.

Az elsőfokú bíróság vázlatosan értékelte nyomozati előadását, de teljesen figyelmen kívül hagyta nyomozati vallomását, holott azokban olyan ténybeli előadások szerepelnek, melyek a per eldöntése szempontjából lényegesek. ismertetése a konstrukcióról, telefonos segítsége, által a vételi szándék bejelentése a felé abban a biztos tudatban, hogy az önkormányzat képes lesz kifizetni a vételárat - utóbbi a II. r. alperes részvételével lefolyt megbeszélés után vált biztossá). Közvetve az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően..... nyomozati és Katonai Tanács előtti, illetve a 2016. május 4-i vallomása is alátámasztja azonényt, hogy csak úgy mert vételi ajánlatot tenni, hogy biztos volt a forrás meglétében. Mivel az önkormányzatnak semmilyen forrása nem volt, nyilvánvaló, hogy a forrást csak a II. r. alperes biztosíthatta,így tett - egyébként testületi felhatalmazás nélkül, csupán utólagos testületi jóváhagyással - 2007. december 12-én vételi ajánlatot. Területfejlesztési koncepcióról pedig csupán a pályázati kiírás szólt, - melyről a főépítész is csak utólag szerzett tudomást - a perben becsatolt városfejlesztési stratégia pedig 2009. december 16-i keltű.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérő tényállást megállapítva, azt kiegészítve és eltérő jogi következtetésekre jutva, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a kereseti kérelemnek helyt adva megállapította a perbeli szerződések semmisségét.

A Pp. 78.§-a és 239.§-a, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett jogi képviseleti tevékenységre figyelemmel kötelezte az alpereseket egyetemlegesen a felperes és a felperesi beavatkozó javára ügyvédi munkadíj, illetve jogtanácsosi munkadíj megfizetésére, jelentős mérséklést alkalmazva, a pertárgy értékét kisebb súlyban figyelembe véve. Egyúttal egyetemlegesen kötelezte a pereszes alpereseket a le nem rótt kereseti, illetve fellebbezési illeték államnak történő megfizetésére.

Budapest, 2017. március 22. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Ruff Edit s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana

tisztviselő