

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Bártfai Beatrix ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Szalma és Partnerei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szalma Miklós ügyvéd) és a Dr. Cserichné dr. Gyovai Judit ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. október 17. napján kelt P.20.486/2007/16. számú részítélete ellen a felperes által 21. és az I.r. alperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések, továbbá a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. december 20. napján kelt P.20.486/2007/24. számú részítélete ellen a felperes által 25. és 27. sorszámok alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság 16. sorszámú részítéletét **helybenhagyja**.

A 24. sorszámú részítéletét pedig az alábbiak szerint **változtatja meg**:

Az I.r. alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a **"Helység"1** hrsz. alatti ingatlanból ... tulajdoni hányadon megszerzett tulajdonjogát érvénytelenség címén töröljék és ezzel a felperes tulajdonjogát jegyezzék vissza.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül 22.688.400 (Huszonkettőmillió-hatszáznyolcvannyolcezer-négyszáz) forintot fizessen meg az I.r. alperesnek.

Az I.r. alperes 7.200.000,- (Hétmillió-kettőszázezer) forint megfizetésére vonatkozó igényét elutasítja.

Megkeresi a földhivatalt a tulajdonosváltozásra vonatkozó rendelkezés átvezetésére.

E részítéletnek a feljegyzett illeték viselésére vonatkozó, illetőleg a felperest perköltségben marasztaló rendelkezését mellőzi, és kötelezi az I.r. alperest, hogy az illetékügyi hatóság felhívására fizessen meg az államnak 882.000,- (Nyolcszáznyolcvankettőezer) forint

feljegyzett kereseti illetéket, míg 18.000,- (Tizennyolcezer) forint kereseti illeték az állam terhén marad.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.000.000,- (Egymillió) forint perköltséget.

Megállapítja az ítélet, hogy jogosult az I.r. alperes a 16. sorszámú részítélettel kapcsolatos fellebbezésére lerótt 24.000,- (Huszonnégyezer) forint fellebbezési illetékből külön kérelem alapján visszaigényelni az illetékügyi hatóságtól 19.000,- (Tizenkilencezer) forint tévesen lerótt illetéket.

Köteles megfizetni az I.r. alperes az államnak - az illetékügyi hatóság külön felhívására - 900.000,- (Kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá a felperesnek 15 napon belül 400.000,- (Négyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság a 2007. október 17-én kelt 16. számú részítéletével az I. és II.r. alperesek között 2005. október 1-jén létrejött bérleti szerződésnek az elővásárlási jog alapítására vonatkozó kikötése érvénytelenségének megállapítása iránti felperesi keresetet elutasította.

A határozat indokolása kifejtette: A "**Helység**"¹ ... hrsz-ú ingatlan a felperesi önkormányzat tulajdonát képezte. 2005. október 1-jén a II.r. alperes (a felperes többségi tulajdonában álló gazdasági társaság, az ingatlan korábbi használója) havi 107.425,- forint bérleti díj ellenében határozatlan időre bérbe adta az ingatlan ... hányadát az I.r. alperesnek. Az I.r. alperes ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalt arra, hogy folytatja, illetve befejezi a korábban szeméttelépnek használt ingatlan rekultivációját, a II.r. alperes pedig ennek fejében elővásárlási jogot biztosított a részére az érintett ingatlanhányadra. A felperes 8/1997. (III.25.) számú, - a bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt - önkormányzati rendelete 6.§. (2) bekezdéséből következően azonban a tulajdonát képező ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog alapításáról kizárólag az önkormányzat közgyűlése rendelkezhetett. A közgyűlés pedig nem adott megbízást a II.r. alperes részére az elővásárlási jog alapítására. Így a II.r. alperes álképviselőnek minősült, az általa kötött, az elővásárlási jog biztosításáról rendelkező megállapodás ezért nem jött létre. A felperes azonban keresetében nem a bérleti szerződés részleges létre nem jöttének, hanem részleges érvénytelenségének megállapítását kérte. A keresethez kötöttség elvére figyelemmel ezért az érvénytelenségi keresetet el kellett utasítani.

Ez ellen a részítélet ellen mind a felperes, mind az I.r. alperes fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú részítélet megváltoztatását, és annak megállapítását kérte, hogy a 2005. október 1-jén kelt bérleti szerződésbe foglalt, az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás nem jött létre. Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok téves értelmezésével utasította el az egyébként ténybelileg megalapozottnak ítélt keresetét. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint ugyanis a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelent egyúttal jogcímhez kötöttséget is, vagyis a jogcím téves megjelölése az egyébként alapos kereset elutasítását önmagában nem eredményezheti. Álláspontja alátámasztására hivatkozott a BH.2003/279., BH.2004/250. és BH.2005/21. számú eseti döntésekre.

Az I.r. alperes fellebbezése az elsőfokú részítélet indokolásának akkénti megváltoztatására irányult, hogy a felperes keresete azért alaptalan, mert az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás érvényesen létrejött. E körben azzal érvelt, hogy a II.r. alperes nem megbízás nélkül, álképviselőként engedett a javára a perbeli ingatlanra elővásárlási jogot, hanem az e vonatkozásban döntésre jogosult felperesi polgármestert helyettesítő alpolgármester bízta meg őt - a hivatali munkaszervezet közreműködésével - azzal, hogy a felperes érdekében, de a saját nevében, vagyis tartalmilag: bizományosként kössön az elővásárlási jog alapításáról szóló megállapodást. Megjegyezte azt is, hogy abban az esetben, ha a II.r. alperes egyébként a szerződés megkötése során valóban álképviselőként járt volna el, a peradatok alapján azt kellene megállapítani, hogy a felperes a megállapodást a 2006. szeptember 28-án létrejött adásvételi szerződésben foglalt azon nyilatkozatával, melyben elismerte, hogy megelőzőleg elővásárlási jogot biztosított az ingatlanra, kifejezetten jóváhagyta. Az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás tehát mindenképpen létrejött és érvényes, a felperesi kereset teljesítésére semmilyen okból nem kerülhet sor.

2007. december 20-án az elsőfokú bíróság a perben 24. sorszám alatt újabb részítéletet hozott, és a felperes mint eladó, illetve az I.r. alperes mint vevő között 2006. szeptember 28-án létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelmet is elutasította. A határozat indokolása szerint a felperes a **"Helység"1**hrsz-ú ingatlan ... hányadának tulajdonát a 2006. szeptember 28-án megkötött adásvételi szerződéssel 18.907.000,- forint + áfa, azaz mindösszesen 22.688.400,- forint vételár ellenében az I.r. alperesre ruházta. A felperes 19/2006.(VI.1.) számú, a szerződéskötés időpontjában hatályban volt rendelete 7.§. (3) bekezdés a./ pontjából következően a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről ebben az időszakban nettó 20.000.000,- forint értékhatárig a polgármester dönthetett, a rendelet 7.§. (6) bekezdéséből kitűnően pedig a tulajdonosi jogok gyakorlása során a polgármester jogkörébe tartozó ügyekben akadályoztatása esetén az általa meghatalmazott alpolgármester járhatott el. Így a perbeli, nettó 18.907.000,- forint értékű ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala és az adásvételi szerződés megkötése az adott esetben nem a közgyűlés, hanem a felperesi polgármester hatáskörébe tartozott, és őt az általa nem vitásan meghatalmazott **"A"** alpolgármester ezen intézkedések során jogszerűen helyettesíthette. Az ingatlan értékesítésének lebonyolítása során a rendelet 24. §. (2) bekezdés a./ pontjára és 3.§. v./ pontjára figyelemmel indokoltan mellőzték versenyeztetési eljárás lefolytatását is. A korábban szeméttelépnek használt, a városképet rontó terület rekultivációja, az ingatlan rendbetétele ugyanis a település idegenforgalmi vonzerejének növelésére alkalmas lehet, és

így olyan várospolitikai érdekek minősíthető, amely a versenyeztetés mellőzését lehetővé tette. Az adásvételi szerződés előkészítése és megkötése során tehát a felperes által megjelölt jogszabályi rendelkezéseket nem sértették meg. Így a semmisségi keresetet el kellett utasítani.

Ezt a részítéletet a felperes szintén fellebbezéssel támadta meg, és annak megváltoztatását, a semmisség, illetve a szerződés létre nem jöttének megállapítását, az I.r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését, és saját tulajdonjoga visszajegyzését kérte. Fellebbezése indoklásában arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanhányad értékesítésének előkészítése során jogszabálysértően mellőzték a versenyeztetési eljárás lefolytatását. A rekultivációt ugyanis az I.r. alperes a 2005. október 1-jén létrejött bérleti szerződésben vállalt kötelezettsége alapján az adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig elvégezte. Így az ingatlan értékesítésére nyilvánvalóan nem rekultivációs célból, idegenforgalmi érdekből került sor. E mellett az adott ügyben az alpolgármester a polgármestert jogszerűen nem is helyettesíthette volna, a polgármestert ugyanis feladatai ellátásában semmiféle önhibáján kívüli körülmény nem akadályozta.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme a 24. számú részítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A felperes által a 16. számú részítélettel szemben előterjesztett fellebbezés nem alapos, az I.r. alperes fellebbezése viszont alapos. A 24. számú részítélet elleni felperesi fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a 16. számú részítélet esetében - noha jogi álláspontja mind az anyagi jogi, mind az eljárásjogi kérdéseket illetően téves volt - érdemi döntése is helytálló. 24. számú részítéletében viszont érdemben is helytelen döntést hozott.

1./

Arra helyesen mutatott rá a 16. sz. részítélet elleni fellebbezésében a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés részbeni érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem elbírálása során a Pp.215.§-át, a keresethez kötöttség fogalmát tévesen értelmezte. A kereset tartalmát, terjedelmét ugyanis helyesen a perben érvényesíteni kívánt jog alapját képező, az igényt érvényesítő fél által a Pp.121.§. (1) bekezdésének c./ pontja alapján előadandó tények összessége határozza meg. Az esetleges téves jogi minősítés, a követelés jogcímének hiányos, vagy helytelen megjelölése a bíróságot nem köti (a Legfelsőbb Bíróság 2004/1143. számú elvi határozata, a BH.2003/279. és BH.2004/250. számú eseti döntések). A felperes pedig a jelen esetben az érvényesíteni kívánt jogot egyebek mellett arra alapította, hogy nevében olyan személy kötött szerződést, aki képviseleti joggal nem rendelkezett. Az a körülmény ezért, hogy az álképviselő által kötött szerződés jogi megítélésében (nem létező, vagy semmis) esetlegesen tévedett, a kereset elutasításának alapjául önmagában nem szolgálhatott volna.

A kereseti kérelem azonban - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - érdemben sem volt alapos.

Képviseletről ugyanis a Ptk.219.§. (1) és (2) bekezdéseiből következően akkor van szó, ha a nyilatkozattételre egyébként jogosult helyett, nevében más személy, a képviselő jár el (köt szerződést, tesz más jognyilatkozatot), akinek jognyilatkozata által a képviselt válik jogosulttá, illetőleg kötelezetté. Ennek megfelelően álképviselőnek a Pp.221.§. (1) bekezdése szerint az minősül, aki képviseleti jogosultság nélkül köt más nevében szerződést, vagy tesz egyéb jognyilatkozatot.

A II.r. alperes viszont a perbeli esetben az elővásárlási jog alapítása során más személy, mégpedig a felperes érdekében járt el ugyan, de a megállapodást nem a felperes, hanem a saját nevében kötötte meg az I.r. alperessel. A képviseletre, illetve az álképviseletre vonatkozó szabályok ezért a II.r. alperes eljárásával kapcsolatban egyáltalán nem alkalmazhatók.

Az a körülmény, hogy a II.r. alperes úgy rendelkezett az elővásárlási jog alapításáról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad nem állt a tulajdonában, a szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségét önmagában nem eredményezheti. A Ptk-nak a keresetlevélben hivatkozott 117.§. (1) bekezdése ugyanis az átruházással történő tulajdonszerzéssel kapcsolatos dologi jogi szabály, amely a vagyónátruházás jogcímét képező kötelmi ügyletek tartalmát, érvényességét nem érinti, azok vizsgálata során nem irányadó (a Legfelsőbb Bíróság 1999/96. és 2003/867. számú elvi határozatai). Az I. és II.r. alperesek közötti, az elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás ezért a Ptk.117.§. (1) bekezdésébe nem ütközhet. Ugyanakkor más jogszabályi rendelkezések sem tiltják az idegen dologra vonatkozó ilyen tartalmú szerződések megkötését. Így a perbeli megállapodás érvénytelensége a Ptk.200.§. (2) bekezdése alapján a felperes által e körben hivatkozott okból nem állapítható meg.

Abban az esetben, ha a teljesítés, azaz a jog átruházása - akár jogi, akár fizikai okból - már eleve is teljes bizonyossággal kizárt, az így megkötött szerződés mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmisségét helyesen a Ptk.227.§. (2) bekezdése alapján lehet megállapítani. Annak azonban a jelen esetben nem volt semmilyen akadálya, hogy a perbeli ingatlanhányadra elővásárlási jogot alapítsanak, és a szerződéskötés során a II.r. alperes sem alaptalanul, hanem a felperessel fennállt - az alábbiakban részletezendő tartalmú - jogviszonya alapján járt el. Így a 2005. október 1-jén kelt bérleti szerződés részleges érvénytelensége a Ptk.224.§. (2) bekezdése alapján sem állapítható meg.

A Ptk.200.§. (2) bekezdésének alkalmazása során valamely szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségének megállapítására akkor kerülhet sor, ha a szerződés polgári anyagi jogi szabály kógens rendelkezésébe ütközik, és a jogszabály a megsértéséhez az érvénytelenség helyett nem fűz más jogkövetkezményt. Emellett más jogági norma megsértése esetén a szerződés akkor minősülhet ez okból semmisnek, ha ezt az adott jogszabály maga kimondja, illetve ha a jogszabály célja kifejezetten a felek által meghatározott szolgáltatás vagy a szerződés tartalmának abszolút érvényű megtiltása. Nem érinti viszont a jogügyletek

érvényességét általában az, ha a tilalom, vagy korlátozás csak az ügylet megkötésének módjára, helyére és idejére vonatkozik, vagy csak az egyik szerződő felet érinti.

Ennek megfelelően az egyik szerződő fél törvényes képviselőre, az ehhez kapcsolódó helyettesítési jogosultságra, a döntési jogkörök gyakorlásának rendjére vonatkozó szabályok megsértése sem eredményezheti a fél nevében e rendelkezéseket megszegve, jogosulatlanul eljáró személy által megkötött szerződés Ptk. 200.§. (2) bekezdése szerinti érvénytelenségét, hanem ebben az esetben az álképviselőre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Emellett ugyancsak nem teszi a Ptk.200.§. (2) bekezdése alapján érvénytelenné a szerződést a megkötésének előkészítésével, lebonyolításával kapcsolatos, kizárólag az egyik fél számára különféle kötelezettségeket, követendő eljárási rendet előíró egyéb normák megsértése sem.

A jelen esetben a nem vitás peradatok szerint az I.r. alperes kezdeményezése alapján a felperes - alpolgármestere útján - elhatározta a perbeli ingatlanhányad bérbeadását, és a - szóbeli intézkedéssel az ügy elintézésébe bevont - polgármesteri hivatal városgazdálkodási irodáján keresztül a konkrét szerződéstervezet megküldésével írásban megkereste a II.r. alperest, hogy a bérleti szerződést (bérbeadóként saját nevében) kösse meg az I.r. alperessel, és a részére elővásárlási jogot is biztosítson. Ezután 2005. október 1-jei keltezéssel az I. és II.r. alperesek a szerződést - a tervezetnek megfelelően - meg is kötötték egymással.

A felperes és a II.r. alperes között így a szerződéskötésre irányuló polgári jogi jogviszonyt keletkeztetett a vagyongazdálkodási iroda 2005. október 24-ei levelében foglalt megbízása és annak - már csak a teljesítéséből is kitűnő - elfogadása. A felperes és a II.r. alperes ugyanis egymástól elkülönülő, önálló és abszolút jogképességgel rendelkező jogalanyok. Az a körülmény, hogy közöttük társasági tagsági viszony áll fenn (a felperes a II.r. alperesi gazdasági társaság egyik tagja), nem zárja ki, hogy emellett egymással egyéb polgári jogi jogviszonyt is létesítsenek. A szerződéskötési megbízás és annak elfogadása pedig a tagsági viszonyon nyilvánvalóan nem alapulhatnak, hanem csakis egy újabb jogviszony létrejöttét eredményezhették.

A megbízás alapján a II.r. alperes főkötelezettsége a felperes érdekében, de a saját nevében történő szerződéskötés volt, ezért a jogviszony másnak, mint a Ptk.507.§-a szerinti bizománynak megalapozottan nem minősíthető. Ezen nem változtat az sem, hogy a felperes és a II.r. alperes a perben utólagosan úgy nyilatkoztak, hogy nem kívántak egymással bizományi szerződést kötni, illetve, hogy az ügyben a felperes képviselőjében eljáró alpolgármester - tanúvallomásából kitűnően - nem volt tisztában a felperes és a II.r. alperes közötti kapcsolat jogi természetével. A szerződés létrejöttéhez ugyanis a Ptk.205.§. (1) és (2) bekezdéseiből következően a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített tartalmi kérdésekben való megállapodása szükséges, a jogviszony helyes jogi minősítését viszont nem kell felismerniük; ez a szerződés létrejöttének nem feltétele.

Kétségtelen, hogy a perbeli esetben a szerződéskötésről a felperes nevében a polgármester helyett eljáró alpolgármester döntött, a szerződési nyilatkozatot viszont a

vagyongazdálkodási iroda vezetője által a II.r. alperesnek 2005. október 24-én megküldött irat tartalmazza. Ugyanakkor megállapítható volt az is, hogy az alpolgármester csupán szóban adott megbízást az irodavezetőnek a közreműködésre, noha - miután a Ptk.373.§. (1) bekezdése szerint az elővásárlási jog csak írásban alapítható - a jelen esetben a bizományi szerződés érvényességéhez a Ptk.513.§. (2) bekezdése folytán alkalmazandó 474.§. (3) bekezdése alapján annak írásba foglalása volt szükséges. Mindezekén túl a 2005. október 24-i megbízásra adott esetleges II.r. alperesi válaszirat (az aláírást követően visszaküldött bérleti szerződés kísérelve) sem volt fellelhető.

Az alpolgármester azonban az adott ügyben jogosult volt az eljárásra. A perbeli ingatlant ugyanis a bérleti szerződés megkötésének időpontjában a felperes 8/1997. (III.25.) számú, a vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelete 3. számú melléklete 389. pontjában, a 2.§. (4) bekezdése szerinti forgalomképes, elidegeníthető ingatlanok között tartották nyilván. [Az I. r. alperes a perben úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant csupán a későbbi, 19/2006.(VI.1.) sz. vagyonrendelet 2006. június 29. napjával bekövetkezett módosítása során sorolták - az 1. sz. melléklet 128. pontjában feltüntetve - az elidegeníthető belterületi ingatlanok közé. Valójában azonban 121. sorszám alatt már a módosítás hatályba lépése előtt, 2006. június 1. és 28. között is szerepelt az új rendelet 1. sz. mellékletében, azt megelőzően pedig a már ismertetettek szerint a korábbi rendeletben.] Az ilyen ingatlanok elidegenítése esetében pedig az adásvételi szerződések megkötése a rendelet 6.§. (3) bekezdéséből következően ebben az időszakban nem a közgyűlés, hanem - az ingatlan értékére tekintet nélkül - a polgármester - a közgyűléstől származó, átruházott - jogkörébe tartozott. (A másodfokú eljárás során előterjesztett felperesi előkészítő iratban említett 50.000.000,- forintos értékhatár a hivatkozott rendelkezés szövegéből kitűnően az egyéb ingatlanokra vonatkozó vételi, illetve csereszerződések megkötésének, valamint az elővásárlási jogra vonatkozó nemleges, vagy elfogadó nyilatkozat megtételének eseteire vonatkozott akként, hogy az ennél magasabb értékű ingatlanok esetében az említett jognyilatkozatokat kizárólag a közgyűlés tehetette meg.) Az adásvételi szerződés megkötésére való jogosultság pedig, miután a rendelet - a felperes álláspontjával ellentétben - ettől eltérő kifejezett rendelkezést nem tartalmaz, nyilvánvalóan magában foglalja a Ptk-ban az adásvétel különös nemei között szabályozott elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás megkötésére való jogosultságot is. Így az elidegeníthetőnek minősített ingatlanok esetében az elővásárlási jog alapítása helyesen a felperesi polgármester döntési jogkörébe tartozott. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az adott esetben ebben a kérdésben akkor is a polgármester dönthetett volna, ha az ingatlant valóban csupán később sorolták volna az elidegeníthető ingatlanok közé. A rendelet ismertetett 6.§ (3) bekezdése szerint ugyanis az 50.000.000.- Ft-os értékhatárig az egyéb ingatlanok adásvételéről és cseréjéről is a polgármester dönthetett. Az elővásárlási jog alapítását is magában foglaló bérleti szerződés megkötését megelőzően pedig a polgármesteri hivatal - a felperes előadásával ellentétben - elkészítette a szükséges értékbecslést (16/F/1. alatti irat), amely az ingatlanhányad értékét csupán 25.782.000.- Ft-ban határozta meg. Kétségtelen, hogy az értékbecslés kelte és a szerződés aláírása között több, mint 6 hónap eltelt (mintegy 8 hónappal az értékbecslés elkészítését követően kötötték meg a szerződést), a rendelet 7.§ (2) bekezdése azonban a döntésnél a 7.§ (1) bekezdése szerinti 6 hónapos határidőnél régebben készült értékbecslés felhasználását is lehetővé tette. Az érintett 8 hónap alatt pedig a

forgalmi viszonyokban nyilvánvalóan nem következtek be olyan mértékű változások, amelyek folytán a 25.782.000.- Ft-os értéket megállapító értékbecslés aktualizálása a döntési jogkörre is kihatott volna.

A polgármester helyett pedig a felperes képviselőjében a rendelet 8.§-a alapján az általa nem vitásan meghatalmazott alpolgármester ebben az ügyben is jogszerűen eljárhatott. Az ítélet tábla e körben nem osztotta a felperes azon álláspontját, mely szerint a meghatalmazás alapján a meghatalmazott alpolgármester eljárási jogosultsága kizárólag a polgármester rajta kívül álló, objektív okból bekövetkező tartós akadályoztatása időszakára korlátozódott volna. A rendelet 8. §-a ugyanis ilyen korlátozó kikötést nem tartalmaz, és értelmezése során - tartalmi összefüggés hiányában - a jogintézmények eltérő rendeltetése folytán - a felperes fellebbezésében hivatkozott egyes eljárásjogi és munkajogi normák alkalmazása során kialakult ítélkezési gyakorlatot sem lehet irányadónak tekinteni.

Az a körülmény pedig, hogy az alpolgármester a polgármester helyett annak meghatalmazása alapján az önkormányzat képviselőjében a polgármesternek a képviselőtestülettől származó, reá átruházott hatáskörében eljár, nem jelentette az átruházott hatáskör tiltott, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 9.§.(3) bekezdésébe ütköző további átruházást sem; a meghatalmazott a meghatalmazás alapján helyesen annak jogkörében jár el, akit helyettesít.

A polgármester helyett eljáró alpolgármester tehát jogszerűen adhatott megbízást a felperes képviselőjében a II.r alperesnek az elővásárlási jog alapítására.

E megbízást a perbeli esetben az alpolgármester kétségek nélkül nem közvetlenül közölte a II.r. alperessel, hanem a városgazdálkodási iroda vezetőjét hatalmazta meg szóban az írásba foglalt szerződési nyilatkozat közlésére. A meghatalmazás érvényességéhez azonban a jelen esetben a Ptk. 223.§ (1) bekezdése alapján - a Ptk. 373.§ (1) bekezdésére, 513.§ (2) bekezdésére és 474.§ (3) bekezdésére figyelemmel - annak írásba foglalása volt szükséges. Az írásba foglalás hiányában ezért az irodavezetőnek adott meghatalmazás a Ptk. 217.§. (1) bekezdése alapján érvénytelennek minősül. Ez pedig azt jelenti, hogy a bizományi szerződés megkötése során az irodavezető a felperes nevében - érvényes meghatalmazás hiányában - a Ptk. 221.§ (1) bekezdése szerinti álképviselőként járt el. Az álképviselő jognyilatkozata alapján viszont a szerződés nem jön létre, abból jogok és kötelezettségek nem származhatnak, kivéve, ha a jogosult az álképviselő eljárását utólag jóváhagyja.

A perbeli esetben azonban az utólagos jóváhagyás megtörtént, a felperes képviselőjében döntésre jogosult polgármester helyett eljáró alpolgármesternek a 2006. szeptember 28-án kelt adásvételi szerződésben foglalt azon nyilatkozata ugyanis, melyben elismerte, hogy az ingatlanra a II.r. alperes javára elővásárlási jogot alapítottak, tartalma alapján ilyen jóváhagyásnak minősítendő. Így a bizományi szerződés - az utólagos jóváhagyás folytán - az irodavezető 2005. október 24-i levelében foglalt tartalommal - a felperes és a II.r. alperes között megfelelően létrejött.

Az a körülmény, hogy a II.r. alperes a 2005. október 24-i felperesi nyilatkozatra írásban nem adott választ, vagy legalábbis a válasznyilatkozat (az aláírás után visszaküldött bérleti szerződést kísérőlevele) nem volt fellelhető, az ítéletábra megítélése szerint a bizományi szerződés érvényességét nem érinti, a megbízás alapján megkötendő szerződés miatti alakszerűségi követelményt ugyanis a Ptk.474.§. (3) bekezdése a megbízó érdekében mondja ki. A megbízó felperes szerződési nyilatkozatát pedig a jelen esetben megfelelően írásba foglalták.

Mindezekre figyelemmel tehát a bérleti szerződés részbeni érvénytelensége a felperes által megjelölt okok alapján nem állapítható meg.

Egyéb semmisségi okok fennálltát pedig az ítéletábra a rendelkezésre álló adatok alapján nem észlelte. A Ptk. 373.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog (azt ugyanis, hogy a felek ettől eltérő tartalmú jogot kívántak volna az I.r. alperes javára alapítani, nem lehetett megállapítani) arra biztosít hatalmasságot a jogosult számára, hogy az ingatlan értékesítése esetében egyoldalú nyilatkozatával a vevő helyett maga lépjen be az adásvételi szerződésbe. Az elővásárlási jog alapításával az ingatlan nem került ki a felperes vagyonából, és nem gátolta azt sem, hogy megfelelő versenyhelyzet kialakításával a számára legkedvezőbb feltételek mellett, az elérhető legmagasabb áron értékesítse azt. Ráadásul a jelen esetben az elővásárlási jogot az I.r. alperes javára jelentős ellenérték fejében biztosították. A megállapodás ezért nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközőnek sem minősíthető.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a 16. sorszámú elsőfokú részítéletet helybenhagyta.

2./

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt 19/2006. (VI.1.) számú felperesi önkormányzati rendelet 7.§. (3) bekezdés a/ pontja szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről, illetve cseréjéről nettó 20 M Ft forgalmi értékig a polgármester rendelkezhetett azzal, hogy akadályoztatása esetén a jogkörébe tartozó ügyekben a tulajdonosi jogok gyakorlása során helyette a rendelet 7.§. (6) bekezdéséből kitűnően az általa meghatalmazott alpolgármester járhatott el. Az értékesítendő vagyontárgy nettó értékét - a rendelet 7.§. (5) bekezdése szerint - hat hónapnál nem régebbi értékbéslés alapján kellett meghatározni. A rendelet 24.§. (1) bekezdése emellett az értékesítéskor versenyeztetési eljárás lefolytatását írta elő; ez nettó 10 M Ft-ot meghaladó forgalmi értékű vagyon esetében pályázati eljárás alkalmazását jelentette. A 24.§. (2) bekezdés a/ pontja azonban a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése alapján nettó 20 M Ft forgalmi értéket meg nem haladó ingatlan várospolitikai érdekből vagy közérdekből, meghatározott célra történő értékesítésekor lehetővé tette a versenyeztetés mellőzését azzal, hogy ilyen esetekben sor kerülhetett meghívásos versenytárgyalás kezdeményezésére, a közgyűlést pedig a döntésről a legközelebbi ülésen tájékoztatni kellett. Közérdekű vagy várospolitikai célnak a rendelet 3.§. v/ pontja a tudományos, a kulturális és a sportélet fellendítését, a műemlékvédelmi feladatok kellő garanciákkal védett elvégzését, a gazdasági szerkezet, foglalkoztatási struktúra távlati fejlesztési tervekhez történő átalakítását, valamint a város idegenforgalmi vonzerejének növelését minősítette.

A perbeli ingatlanhányad nettó forgalmi értéke a rendelet 7.§. (5) bekezdésének megfelelően beszerzett értékbecslés szerint a 20 M Ft-ot nem érte el, így az adásvételi szerződés megkötése a jelen esetben a polgármester hatáskörébe tartozott. A polgármestert pedig e körben az általa meghatalmazott alpolgármester - a korábban már részletesen kifejtettek szerint - jogszerűen helyettesíthette; a helyettesítés nem jelentette a hatáskör - tiltott - átruházását sem. Így az alpolgármester álképviselőnek nem tekinthető. (Az adásvételi szerződés egyébként is teljesebbé ment, a vételárat a felperes átvette, a bejegyzési engedélyt kiadta, és a tulajdonosváltást bejegyző földhivatali határozatot is tudomásul vette. Álképviselő esetén ezért az utólagos jóváhagyás megtörténtét is meg lehetne állapítani.)

Az a körülmény pedig, hogy a versenyeztetés mellőzéséről, vagyis a rendelet 24.§. (2) bekezdés a/ pontjának alkalmazhatóságáról esetlegesen a körülmények téves mérlegelésével döntöttek, az adásvételi szerződés jogszabályba ütközés miatti érvénytelenségét - abszolút érvényű tilalom hiányában - nem eredményezheti. Így csupán megjegyzi e körben az ítéletábra, hogy a perbeli terület teljes rekultivációjára az adásvételi szerződés megkötését megelőzően nyilvánvalóan nem került sor. Ez a felperes megbízása alapján 2007. január 12-én készített szakvéleményből is egyértelműen kitűnik, és az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, 2006. szeptember 28-án a II.r. alperes sem a rekultiváció, hanem csupán a földfeltöltés megtörténtét jelezte a felperesnek. A versenyeztetés mellőzéséről való döntés során tehát a további rekultivációs feladatok szükségességét megalapozottan vehették számításba.

A felperes által megjelölt indokok alapján ezért az adásvételi szerződés semmissége nem állapítható meg.

A szerződéseknek azonban nem csupán a jogszabályok tételes előírásainak, hanem a társadalom általánosan elfogadott erkölcsi normáinak is meg kell felelniük. A Ptk.200.§. (2) bekezdésének alkalmazása során ugyanis nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek minősül és így semmis az a szerződés, amelyet a jogszabály nem tilt ugyan, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, illetőleg azért az ellenszolgáltatás felajánlása, továbbá a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért a társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti.

A társadalmi elvárások szerint a köztisztiséget betöltő személyeknek a köztulajdont képező vagyontárgyakkal való rendelkezés esetében a gazdasági forgalomban a magántulajdon tárgyaival való rendelkezés során egyébként szokásosnál magasabb erkölcsi követelményeknek kell megfelelniük. Így az ilyen vagyon teljes értékesítési folyamatának átláthatónak és megfelelően dokumentálnak kell lennie, és biztosítani kell az egyes lehetséges vevők versenyegyenlőségét is. Abban az esetben pedig, ha vevőként a döntési jogkör gyakorlójával érdekeltségi viszonyban álló személy is jelentkezik, e magas morális követelményszint érvényesülését fokozottan is biztosítani kell, vagyis különösen ügyelni kell az egyenlő esélyek biztosítására, a pártatlanságra, valamint arra, hogy az érdekelt a szokásos ügymenet szerinti elbíráláshoz képest előnyben semmilyen tekintetben ne részesüljön.

A jelen esetben a felperest képviselő polgármester (az őt helyettesítő alpolgármester útján) olyan gazdasági társaság (az I.r. alperes) részére értékesítette a felperesi önkormányzat tulajdonát képező ingatlanhányadot, amelynek ő maga köztisztsege betöltéséig képviselője volt, tagsági viszonya pedig azt követően, a szerződéskötés időpontjában is fennállt. Versenyeztetési eljárás lefolytatására ugyanakkor a szerződéskötést megelőzően nem került sor, vagyis az ingatlan megvásárlásának lehetőségéről harmadik személyek nem szerezhettek tudomást, és így vevőként sem jelentkezhettek. Emellett az értékesítés folyamata is rendkívül rövid idő alatt zajlott le, a rendelkezésre álló iratok szerint ugyanis az I.r. alperes a 2006. szeptember 22-én kelt és a felperesi önkormányzat polgármesteri hivatalához 2006. szeptember 27-én érkezett nyilatkozatával kezdeményezte az ingatlan megvásárlását, az irat érkezésének napján, 2006. szeptember 27-én a "B" Kft. a polgármesteri hivatal megkeresése alapján az ingatlanon már helyszíni szemlét tartott és még aznap elkészítette értékebecslését, a következő napon pedig a szerződő felek már meg is kötötték az írásbeli adásvételi szerződést. (Az I.r. alperes előadása szerint a valóságban az értékesítéssel kapcsolatos egyeztetések szóban már korábban megkezdődtek, erre vonatkozó feljegyzések, vagy egyéb iratok azonban egyáltalán nem keletkeztek.) Az így, a nyilvánosság kizárásával, szokatlan gyorsasággal lezajlott, a döntési jogkör gyakorlójával érdekeltségi viszonyban álló gazdasági társaság tulajdonszerzését eredményező értékesítésre pedig ráadásul röviddel a következő önkormányzati választásokat megelőző időszakban került sor.

E körülmények együttes fennállása miatt az adásvételi szerződés az ítéltábla megítélése szerint a közvagyonnal való rendelkezés kapcsán támasztható magasabb erkölcsi követelményeknek nem felel meg. A polgármesternek az adott ügyben helyesen vagy nyilvános versenyeztetési eljárást kellett volna lefolytatnia, vagy a vele érdekeltségi viszonyban álló gazdasági társasággal való jogügylet megkötéséről nem magának, illetve vele függőségi viszonyban lévő személynek kellett volna döntenie, hanem a döntés jogát a közgyűlés részére kellett volna átadnia.

A társadalom általános erkölcsi normáinak érvényesülését a polgári peres eljárás során a bíróságnak kell biztosítania. Ez akkor is a kötelezettségei közé tartozik, ha a jogvita tárgyát képező szerződés jóerkölcsbe ütköző voltára a peres felek maguk nem hivatkoztak. A Ptk.234.§. (1) bekezdése szerint ugyanis a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. A szerződés a semmisségi ok fennállása esetén - függetlenül attól, hogy erre hivatkozott-e valaki - érvénytelen, ahhoz nem fűződik a Ptk.198.§. (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény, vagyis nem keletkezik kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére. A semmisségi ok fennálltát ezért a perben egyébként rendelkezésre álló adatok, saját hivatalos tudomása vagy a köztudomású tények alapján a bíróságnak akkor is észlelnie kell és akkor is a tényállás részévé kell tennie, ha erre a felek külön nem hivatkoztak; mindezeket a Pp.3.§. (2) bekezdése és 164.§. (2) bekezdése nem zárja ki.

A perbeli esetben a 2006. szeptember 28-án kelt adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta, és így a Ptk.200.§. (2) bekezdése szerinti érvénytelensége a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható volt. Mivel pedig a felek a perben az

érvénytelenség esetére a szükséges kérelmeiket már eleve is előterjesztették, az érvénytelenség jogkövetkezményei is alkalmazhatók voltak. Az ítéltábla ezért a Ptk.237.§. (1) bekezdése alapján helyreállította az eredeti állapotot, vagyis elrendelte az I.r. alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjoga visszajegyzését, továbbá kötelezte a felperest a vételár visszafizetésére.

Az I.r. alperes az eredeti állapot helyreállítása körében a vételár visszatérítésén túl igényt tartott a rekultivációra fordított, 7.200.000.Ft-ot kitevő költségei megtérítésére is. E kiadása azonban - saját előadásából is kitűnően - nem az adásvételi szerződés teljesítése, hanem az általa még a szerződéskötést megelőzően bérlőként, a felek között korábban létrejött bérleti szerződés alapján elvégzett rekultivációs tevékenység kapcsán merült fel. A bérleti szerződés részbeni érvénytelenségének megállapítására azonban a perben nem került sor, így az I.r. alperes az általa előadott tények alapján, a Ptk 237.§ (1) bekezdésére hivatkozással e 7.200.000.Ft visszafizetését alappal nem követelheti. (Annak természetesen nincs elvi akadálya, a jelen másodfokú ítélet azt nem zárja ki, hogy az I.r. alperes utóbb, más tényhelyzetben a beruházásai megtérítését esetlegesen követelje.)

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a 24. számú részítéletet a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

* * *

A felperes az adásvételi szerződést érintő keresetét látszólagos tárgyi keresethalmazatként terjesztette elő, semmisségi kereseti kérelme alaptalansága esetére, másodlagosan ugyanis a szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága miatt is kérte az eredeti állapot érvénytelenség címén történő helyreállítását. Az ítéltábla azonban az elsődleges keresetnek helyt adott, így a másodlagos kereset érdemi vizsgálatára és elbírálására jogszerűen nem kerülhet sor, és a perben egyéb el nem bírált kérelem sem maradt fenn. Ezért az ítéltábla a részítéletek elleni fellebbezéseket ítélettel bírálta el.

A 24. számú részítélet megváltoztatása folytán az adásvételi szerződést érintő kereseti kérelem esetében az I.r. alperes teljes egészében pervesztesnek bizonyult. Ezért az ítéltábla a felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását - e részítélet körében - mellőzte, és a Pp.239.§. folytán alkalmazandó Pp.78.§. (1) bekezdése alapján az I.r. alperest kötelezte a jogi képviselővel eljáró felperes elsőfokú perköltségének megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2) és (6) bekezdései alapján a perérték és a kifejtett elsőfokú jogi képviselési tevékenység mérlegelésével állapította meg. Az e kereseti kérelemhez kapcsolódóan a felperes személyes illetékmentessége folytán feljegyzett kereseti illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§. (2) bekezdése és a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján szintén a pervesztes I.r. alperes köteles az államnak megfizetni. Mindezek körében ezért az ítéltábla a 24. számú elsőfokú részítéletnek az illeték és a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján megfelelően megváltoztatta.

A 16. számú részítélet esetében a felperes fellebbezése sikertelennek, az I.r. alperes fellebbezése pedig sikeresnek bizonyult. A 24. számú részítélet esetében viszont a felperes fellebbezése alapos volt. A másodfokú eljárás során mindezekre figyelemmel nagyobb arányban pervesztes alperes a Pp.239.§. folytán alkalmazandó Pp.81.§. (2) bekezdése alapján pervesztessége arányában köteles a jogi képviselővel eljáró felperes másodfokú perköltségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2) bekezdése, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a perérték és a kifejtett jogi képviseleti tevékenység mérlegelésével határozta meg.

A 24. számú részítélet elleni felperesi fellebbezés feljegyzett 900.000.Ft összegű illetékét az e körben teljes egészében pervesztesnek bizonyult I.r. alperes köteles a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§. (2) bekezdése és a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján az államnak megfizetni. A 16. számú részítélet elleni felperesi fellebbezés illetékét az e vonatkozásban pervesztesnek bizonyult felperes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.

A 16. sorszámú részítélet esetében viszont az I.r. alperes fellebbezése kizárólag a határozat indokolása ellen irányult. Az illeték helyes összege ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 48.§-a alapján csupán 5.000.Ft volt. Az általa illetékbélyegben szükségtelenül lerótt illeték összegéből 19.000.Ft-ot az Itv.80.§. (1) bekezdés f/ pontja alapján az I.r. alperes az illetékügyi hatóságtól visszaigényelhet.

G y ő r , 2008. október 15.

Dr. Zámbó Tamás sk.

Dr. Farkas Attila sk.

**Dr.Ferenczy Tamás sk a
tanács elnöke
előadó bíró
bíró**

A kiadmány hitelül
kiadó: