

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Somogy Megyei Főügyészség ... felperesnek a dr.Pongor Tamás ügyvéd ... által képviselt T. Község Önkormányzata (8668 Tengőd, Petőfi u.51.) I.r., dr.Jován László ügyvéd ... által képviselt ... II.r. és a dr.Pongor Tamás ügyvéd ... által képviselt ... III.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 23.P.21.572/2005. számon indult és a Pécsi Ítéltábla 2007. október 31-én kelt Pf.III.20.148/2007/17. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.III.20.148/2007/17. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesek között 1997. december 12-én létrejött szerződés 6.) pontja szerint „a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a t-i 035/1. és 036/3. hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának tisztázását követően az A. Rt. és T. Község Önkormányzata közt az ingatlanok T. Község Önkormányzata részére történő átadása folyamatban van, ezen ingatlanokra adásvételi szerződést fognak kötni, a már korábban kialakított 1.000.000,-Ft vételárért.” 2005. február 24-én a Kincstári Vagyonigazgatóság a fenti ingatlanokat ingyenesen az I.r. alperes tulajdonába adta. 2005. július 18-án az alperesek adásvételi szerződést kötöttek a fenti ingatlanok vonatkozásában az 1997. december 12-i szerződés 6.) pontjában foglalt 1.000.000,-Ft-

os vételár mellett. A vevő a II. és a III.r. alperes volt, a III.r. alperes ebben az időpontban az I.r. alperes polgármestere.

Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 1997. december 12-én létrejött szerződés 6.) pontja, továbbá a 2005. július 18-án kelt adásvételi szerződés semmis, ezért a bíróság az eredeti állapotot állítsa helyre.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A Somogy Megyei Bíróság 2005. december 16-án kelt, a felperes keresetét elutasító ítéletét a Pécsi Ítéltábla 2006. május 11-én kelt ítéletével megváltoztatta. Megállapította, hogy az 1997. december 12-én létrejött szerződés 6.) pontjában foglalt előszerződés, valamint a 2005. július 18-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, intézkedett ennek ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése iránt.

A Legfelsőbb Bíróság 2007. február 28-án kelt részítéletében az ítéltábla ítéletének azon rendelkezését, miszerint az 1997. december 12. napján az alperesek között létrejött szerződés 6.) pontjában foglalt előszerződés érvénytelen, hatályában fenntartotta. Ezt meghaladó rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az új eljárás során, figyelemmel az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. (Áht) 108.§ /1/ bekezdésében foglaltakra szükségesnek ítélte annak megvizsgálását, hogy a perbeli ingatlanok együttes értéke az I.r. alperes vagyonrendelében megállapított 8.000.000,-Ft-os értékhatárt meghaladta-e, továbbá a megkötött szerződés a jó erkölcsbe ütközött-e.

Az új eljárásban a másodfokú bíróság 2007. október 31-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapította, hogy a t-i 035/1. és 035/3. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok tekintetében az alperesek között 2005. július 18-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Megkereste a S. Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti ingatlanok tekintetében a II. és III.r. alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogának törlése mellett az I.r. alperes 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és III.r. alpereseknek személyenként 500.000,-Ft-ot. Rendelkezett továbbá a perköltség viseléséről. A másodfokú bíróság szakértői vélemény beszerzését követően megállapította, hogy a perbeli két ingatlan együttes forgalmi értéke 2005-ben 7.500.000,-Ft volt, így a 2005. július 18-

án megkötött szerződés az Áht.108.§ /1/ bekezdésében foglaltakba nem ütközött.

A szerződés jó erkölcsbe ütközése kapcsán a tényállást kiegészítette. Rögzítette, hogy 1997-ben a III.r. alperes az I.r. alperes képviselőtestületének tagja volt. A III.r. alperes javasolta a képviselőtestületnek a II.r. alperest, mint vevőt a perbeli ingatlanok vonatkozásában. Az I.r. alperes akkori polgármestere a III.r. alperes által beterjesztett árajánlatot nem tartotta elfogadhatónak. Ennek ellenére a képviselőtestület 4:3 arányban a II.r. alperes vételi ajánlatát fogadta el a III.r. alperes igen szavazata mellett. Az 1997. július 2-i rendkívüli képviselő testületi ülésen a polgármester arról tájékoztatta a képviselőket, hogy a II.r. alperes a III.r. alperessel együtt árajánlatot tett. Az I.r. alperes képviselőtestülete az 52/1997. (VII.2.) képviselőtestületi határozattal felhatalmazást adott az előszerződés megkötésére, melyre 1997. július 2-án sor került, a végleges szerződések megkötésére, a perbeli ingatlanok tekintetében előszerződés megkötésére 1997. december 12-én került sor. 1998. február 6-án a S. Megyei Közigazgatási Hivatal Törvényességi Ellenőrzési Főosztálya írásban olyan tájékoztatást adott, hogy az előszerződés megkötésekor több jogszabályi rendelkezést az I.r. alperes nem tartott be. A 2005. június 22-i képviselőtestületi ülésen a körjegyző azt a tájékoztatást adta a képviselők részére, hogy az 1997. december 12-én megkötött előszerződés érvényes és az alapján az adásvételi szerződést a II. és III.r. alperesekkel 1.000.000,-Ft vételár mellett kell megkötni. A vételár kifizetése már az előszerződések megkötése idején megtörtént, a vevők az ingatlanokat ténylegesen birtokba is vették.

A fenti kiegészítő tényállás alapján a másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a 2005. július 18-án megkötött szerződés semmis, mert nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközik. A másodfokú bíróság hangsúlyozta a szerződéskötési szabadság nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, melyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A Ptk.4.§-a jogszabályi rendelkezéssé tette azt az erkölcsi szabályt, miszerint a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni a polgári jogi jogviszonyokban, mely elvárás már a szerződéskötést célzó eljárásokra is irányadó. Az 1997. december 12-én kötött szerződés 6.) pontjában foglalt előszerződés érvénytelen volt, ezért annak tartalmát - az ezzel ellentétes tájékoztatással szemben - nem kellett volna figyelembe venni. Az ingatlanok értékesítésére a KVI által is elfogadott független értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakvélemény figyelembevételével kellett volna sor, mely szerint az ingatlanok együttes forgalmi értéke az értékesítéskor 7.500.000,-Ft volt, vagyis 7,5-szerese a szerződésben szereplő vételárnak. Az

egyik vevő a szerződéskötéskor az I.r. alperesi önkormányzat polgármestere volt, aki az önkormányzat kárára jutott jelentős értékű vagyoni előnyhöz. A III.r. alperes mint az egyik vevő ugyan nem vett részt azon a képviselőtestületi ülésen, melyen képviselőtestületi határozat formájában meghatározták a vételárat, de a III.r. alperessel függőségi viszonyban levő körjegyző adott az előszerződés érvényessége és kötelező ereje tekintetében téves tájékoztatást. A III.r. alperessel ugyancsak függőségi viszonyban levő alpolgármester is az 1.000.000.-Ft-os vételár mellett érvelt, annak ellenére, hogy ekkor már ismert volt, miszerint a Közigazgatási Hivatal törvénysértőnek minősítette a kötelező pályáztatási eljárást mellőző előszerződést. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a KVI által kijelölt értébecslő által készített szakvéleményben írt forgalmi érték érvényesíthetőségét az 1997. december 12-i szerződés 6.) pontjában írt adásvételi előszerződés érvényessége sem zárta volna ki. Azt a felek egyező akarattal módosíthatták volna. A képviselő testület tagjainak téves tájékoztatása arra irányult, hogy a beszerzett értébecslés eleve ne befolyásolja az ingatlanok vételárának meghatározását. A III.r. alperes, mint az I.r. alperes polgármestere „közjogi tisztségénél fogva akár szándékosság nélkül is befolyásolhatta a képviselőtestületet a szerződéses nyilatkozat tartalmának kialakításában”, s ennek eredményeként juthattak a vevők az I.r. alperesi önkormányzat rovására jelentős vagyoni előnyhöz. A másodfokú bíróság ítéletében rámutatott arra is, hogy a képviselőtestület a II.r. alperest a III.r. alperes javaslatára és közreműködésével fogadta el vevőként, így a II.r. alperes a III.r. alperes meglevő ismeretei és pozíciója révén kerülhetett szerződéskötési helyzetbe. Mivel a 2005. július 18-án kötött szerződést a másodfokú bíróság semmisnek találta, rendelkezett a Ptk.237.§ /1/ bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállításáról, a rendelkező részben meghatározott módon.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését az első fokú ítélet megváltoztatásával azt kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság állapítsa meg, miszerint az alperesek között 2005. július 18-án kötött szerződés érvényes, amely alapján a II.r. alperes a tárgyi ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát megszerezte, a felperes keresetét etekintetben utasítsa el, egyben ekörben az első fokú ítéletet „emelje jogerőre”, másodlagosan a másodfokú bíróságot utasítsa új eljárásra, mivel a másodfokú bíróság a II.r. alperes vonatkozásában a jó erkölcsbe ütközés vizsgálata során semmilyen bizonyítást nem vett fel. A II.r. alperes sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság semmivel sem indokolta, miszerint a III.r. alperes akár akaratlanul is befolyásolhatta a képviselőtestület döntését, a II.r. alperes vonatkozásában a jó erkölcsbe ütközés vizsgálata során a másodfokú bíróság semmilyen bizonyítást nem vett fel. A II.r. alperesnek nem

volt lehetősége a körjegyző, az alpolgármester, a képviselőtestület befolyásolására, ilyen körülményekre a másodfokú bíróság sem hivatkozott, sőt a III.r. alperes esetében is csak feltételes lehetőségként rögzítette, hogy ő a képviselőtestület döntését befolyásolhatta. A II.r. alperes hangsúlyozta, az 1997. december 12-én megkötött szerződés 6.) pontjának érvénytelenségét bírósági ítélet a perbeli szerződés megkötését követően állapította meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, s megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság részítéletében foglaltaknak megfelelően járt el, amikor a perbeli ingatlanok értékének tisztázását követően elsősorban abban a kérdésben foglalt állást, hogy a 2005. július 18-án megkötött perbeli szerződés nem ütközött jogszabályba. Ezt követően pedig ugyancsak a részítéletben előírtaknak megfelelően vizsgálta, hogy a fenti szerződés a jó erkölcsbe ütközött-e. Nem vitásan etekintetben nem vett fel bizonyítást, de ez nem is volt szükséges, hiszen a szükséges tények rendelkezésre álltak, csak azokat eltérő jogi álláspontja miatt nem értékelte a másodfokú bíróság a megelőző eljárásban.

A másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével jutott arra az álláspontra, hogy a 2005. július 18-án megkötött perbeli szerződés a jó erkölcsbe ütközött. Ítéletében a tényállást etekintetben jelentősen kiegészítette. A bizonyítékok mérlegelése iratellenesnek, logikátlanak nem tekinthető. Ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében rámutatott, felülmérlegelésre a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban jogszerűen csak kivételesen kerülhet sor, ha a bizonyítékok értékelése iratellenes, a logika szabályait sérti, mely az adott ügyben nem állapítható meg.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a perbeli jogügylet nem választható külön az alperesek tekintetében. A III.r. alperes vonatkozásában megállapítottak kihatnak a II.r. alperesre is, mint a III.r. alperes vevőtársára. Különös jelentőséggel bír, hogy a perbeli szerződésben kirívóan alacsony vételár mellett, közvagyon értékesítettek részben olyan személy számára, aki közjogi funkciót töltött be az adott önkormányzatnál. Ez a szerződés ideértve a II.r. alperesre vonatkozó részt is, az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat sértette, amire a másodfokú bíróság ítéletében helytállóan mutatott rá. Az 1997. december 12-én megkötött szerződés 6.) pontjában szereplő előszerződés

érvénytelenségét a 2005. július 18-án megkötött szerződést követően állapította meg ugyan bírósági ítélet, de etekintetben is a Legfelsőbb Bíróság maradéktalanul osztotta a másodfokú bíróság álláspontját. A Közigazgatási Hivatal által kifejtettek tekintettel, illetve a kincstári vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló szerződés 11.) pontjából következően téves - a III.r. alperessel függőségi viszonyban levő személyek - tájékoztatása folytán döntött a képviselőtestület az adásvételi szerződésben szereplő vételár nagyságának meghatározásáról. A jogerős ítéletben részletesen vázolt szerződéskötési eljárás fényében a másodfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a szerződés a jó erkölcsbe ütközött.

A fent kifejtettek tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

, 2008. június hó 30. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.