

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Péter György jogtanácsos által képviselt **felperesnek** a Dr. Szotyori Judith Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szotyori Judith ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen területrészt átadása iránti ügyében a Zala Megyei Bíróság 2010. március 2. napján meghozott 7.P.21.868/2009/15. számú ítélet ellen az alperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2010. szeptember 7. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes és az alperes egy megyén belüli egymással határos települési önkormányzatok. 2008 augusztusában az alperesi község "A", "B" és "C" elnevezésű a felperesi önkormányzat területével határos területrészein lakó választópolgárok, illetőleg az érintett területeken ingatlantulajdonnal, ingatlan bérletekkel rendelkező személyek a fenti területrészeknek a felperes részére való átadását kezdeményezték. E kezdeményezés alapján az alperes képviselőtestülete 2008. augusztus 26-án megtartott képviselő-testületi ülésén meghozott 77/2008. (VIII.26.) szám alatt határozatot hozott, melyben

támogatta ezen lakott külterületek lakosainak a felperesi önkormányzathoz történő átcsatolási kérelmét, és felkérte a felperes önkormányzatát, hogy a területrészek átcsatolására vonatkozó költségeket vállalja át. A határozat szerint ennek fejében az alperes ingyenesen járul hozzá a külterületek átadásához. Ezt követően 2008. október 16. napján a felperes közgyűlése, valamint az alperes képviselő-testülete együttes ülést tartott, amelyen a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 56. § /3/ bekezdése alapján megválasztották a "D"-hez tartozó "A", "B" és "C" külterületi lakott területrészek átadását előkészítő bizottság tagjait. (ZMJVK. 225/2008. /X.16./ számú határozat) A határozat szövege szerint felkérték az előkészítő bizottságot, hogy az átadandó területrész területéről, határáról, az esetleges vagyon megosztásáról szóló javaslatát készítse el. Az előkészítő bizottság alakuló ülését követően ülést tartott "D"-n (elnöke és két tagja részvételével), amely ülésen jóváhagyták a területrészek átadását követően kialakult új közigazgatási határvonalat. E határvonalat az alperes polgármestere jelölte a területrészeket ábrázoló térképeken. A felperes polgármesteri hivatala előkészítő munkája után az előkészítő bizottság elnöke és a felperes polgármestere által aláírt előterjesztés alapján a felperes közgyűlése a "D"-hez tartozó "B", "A", "C" területrészek alperes általi átadására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező előzetes megállapodást ZMJVK.257/2008. számú határozatával jóváhagyta (257/2008. /XI.20./ számú határozat). Ezt követően az alperes falugyűlésén ismertették az előzetes megállapodást, és az alperes képviselő-testülete e megállapodást a 152/2008. (XII.20.) számú képviselő-testületi határozatával szintén jóváhagyta, felhatalmazva az alperes polgármesterét az előzetes megállapodás aláírására. A fentieknek megfelelően a felperesi és alperesi önkormányzat között 2008. december 23. napján írásban egy előzetes megállapodás jött létre, amely előzetes megállapodást a felperes és az alperes polgármestere, valamint az előkészítő bizottság elnöke is aláírta. Az előzetes megállapodásban az alperes, mint átadó és a felperes, mint átvevő rögzítették annak 1./ pontjában, hogy az alperes képviselő-testületi határozatával támogatta a külterületi lakosoknak "E" városához való csatlakozási kérelmét, és a felek előkészítő bizottságot választottak a "D" község közigazgatási területéhez tartozó "A", "B", "C" területrészek átadásának előkészítésére. Rögzítette az előzetes megállapodás, hogy az átadandó külterületi lakott helyeken 2008. november 1-jén összesen 20 fő állandó lakos élt, melyek közül 19 fő rendelkezett választójoggal. Az előzetes megállapodás értelmében az új közigazgatási határvonalat rögzítő térképvázlatot a végleges megállapodás mellékleteként kell szerepeltetni, annak elkészítése az átvevő kötelezettsége. Az alperes kötelezettséget vállalt az aláírt előzetes megállapodásban arra, hogy az előzetes megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú önkormányzati közutakat és

vízfolyásokat a felperes tulajdonába adja. A megállapodás 6./ pontja pedig kimondta, hogy a megállapodás 2. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú külterületi és zártkerti ingatlanokat érinti a területváltozás, és azok a csatlakozás napjával az átvevő közigazgatási határához tartoznak. Az alperes átadó községi önkormányzatként kötelezettséget vállalt arra, hogy az előzetes megállapodásról "D" lakosságát falugyűlés keretében tájékoztatja. Kinyilvánították a felek az előzetes megállapodásban, hogy az Ötv. 56. § /5/ bekezdése szerinti helyi népszavazást követően - amennyiben az érvényes és eredményes lesz - az előzetes megállapodásnak megfelelően a részletes feltételekről 90 napon belül megállapodnak, és a területrészek átadás-átvétele a 2010. évi önkormányzati általános választások napjával történik. Az előzetes megállapodás 1. számú melléklete helyrajzi szám szerint részletesen felsorolta azokat a zártkerti, valamint külterületi közutakat és vízfolyásokat, amelyek a csatlakozás napjával a felperesi önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az előzetes megállapodás 2. számú melléklete pedig szintén tételesen helyrajzi szám szerint megjelölve felsorolta azon ingatlanokat, zártkerti és külterületi ingatlanként elhatárolva, melyek "D" község közigazgatási területéből "E" város közigazgatási területéhez lesznek csatolva. Az alperes az 5/2009. (II.10.) képviselő-testületi határozatával a "B", "A", "C" területrészeknek a felperes részére történő átadásával kapcsolatos helyi népszavazást 2009. május 10. napjára falugyűlésre tűzte ki. A fentieknek megfelelően 2009. május 10. napján az alperesi településen helyi népszavazás történt. A helyi választási bizottság hivatalos jegyzőkönyvének tanúsága szerint 22 névjegyzékbe felvett választópolgár volt jogosult a szavazásra, e 22 választópolgárból 13 szavazott a népszavazásra feltett kérdésre, amely szerint „Egyet ért-e Ön azzal, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 52. § /1/ és /5/ bekezdéseiben foglaltak szerint alperes átadja "B", "A" és "C" lakott területrészeit "E" Megyei Jogú Város Önkormányzata részére?” 13 igenlő voks született. Azaz az érvényes és eredményes népszavazáson a 13 érvényes szavazatot leadó választópolgárok az átadás mellett döntöttek. Fentieket követően az alperesi község önkormányzatának képviselő-testülete 2009. május 27-én meghozott 84/2009. (V.27.) számú képviselő-testületi határozatával a területszervezési eljárásról szóló 1999. évi XLI. törvény 18. § /4/ bekezdése alapján (továbbiakban: Tersz.tv.) megállapította, hogy a 2009. május 10-én falugyűlés keretében megtartott lakott területrész átadásáról szóló helyi népszavazás eredményes és érvényes volt. A határozat felkérte a polgármestert, hogy ezen határozatot közölje a felperesi önkormányzattal. Ezt követően a felperes közgyűlése a 2009. június 23-án megtartott közgyűlésén a ZMJVK.151/2009. számú határozatával a kérdéses területrészeknek az alperes által a "E" Megyei Jogú Város részére történő átadására vonatkozó megállapodást az érvényes és eredményes helyi népszavazásra figyelemmel

jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert a megállapodás aláírására. Az alperes képviselő-testülete 2009. július 21-én egyhangúlag meghozott 113/2009. (VII.21.) számú képviselő-testületi határozatával a "D" tartozó "B", "A", "C" területrészek alperes általi, a felperes részére történő átadására vonatkozó megállapodást - úgyszintén az eredményes és érvényes helyi népszavazásra figyelemmel - jóváhagyta, ugyancsak felhatalmazva a polgármesterét annak az aláírására. A végleges megállapodás szövege szerint a szerződő felek, azaz az érintett önkormányzatok megismételték az előzetes megállapodás rendelkezéseit a külterületi lakosok csatlakozási kérelmére, annak az alperes általi támogatására, valamint az előkészítő bizottság megválasztására, és a területrész átadás előnyeire, továbbá az állandó lakosok számára, választójogára nézve. Rögzítette a végleges megállapodás, hogy a területrészek átadásáról megtartott helyi népszavazás érvényes és eredményes volt, és mindezt az alperes képviselő-testülete határozatba foglalta. A végleges megállapodás értelmében a csatlakozás napjával a megállapodás 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú önkormányzati közutakat és vízfolyásokat az alperes a felperes tulajdonába adja, míg a 2. számú mellékletben felsorolt helyrajzi számú külterületi és zártkerti ingatlanok a csatlakozás napjával az átvevő önkormányzat közigazgatási területéhez lesznek csatolva, és az új közigazgatási határvonalat rögzítő, a megállapodás 3. számú mellékletét képező térképvázlat elkészítése az átvevő kötelezettsége.

A végleges megállapodás szerint a területváltozás anyagi terheit - ideértve a helyi népszavazás, a területi kimutatás és térképvázlat elkészíttetés költségeit - a felperes viseli. Úgyszintén rögzítették a felek, hogy a területrészek átadás-átvétele a 2010. évi önkormányzat általános választások napjával történik, valamint megjelölték azt a felperesi közgyűlési és alperesi képviselő-testületi határozatot, amely a megállapodást elfogadta. A végleges megállapodás 1. és 2. számú mellékletének tartalma mindenben megegyezett az előzetes megállapodás ugyanezen mellékleteinek tartalmával. A felperes a perben csatolta be azt a térképvázlatot, amely az új közigazgatási határvonalat ábrázolja az érintett területrészek körében. A végleges megállapodást a felperes a 151/2009. számú határozata meghozatala után a polgármestere által aláírta, és megküldte az alperesnek. Ezen a felperes által aláírt végleges megállapodást hagyta helyben az alperesi önkormányzat 2009. július 21-én meghozott 113/2009. számú képviselő-testületi határozatával, ám a határozatot követően a végleges megállapodást az alperes polgármestere nem írta alá. Az alperes képviselő-testülete - miután a felperes polgármestere kérte annak az írásbeli közlését, hogy az alperes érvényes testületi felhatalmazás birtokában mi az akadálya a megállapodás aláírásának - a 153/2009. (IX.30.) számú képviselő-testületi határozatával úgy döntött, hogy a „területátcsatolási határozat” végrehajtását ideiglenesen felfüggeszti az ott

lakók törvényességi aggályai miatt, és a bírósági döntést tekinti az önkormányzat irányadónak.

A felperes pontosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság az Ötv. 56. § /6/ bekezdése alapján ítéletével pótolja a peres feleknek a keresetlevélhez csatolt megállapodását, az alperes által alá nem írt végleges megállapodás tartalmának megfelelően. A felperes keresetének ténybeli alapjaként előadta, hogy a "D" község közigazgatási területéhez tartozó "A", "B", "C" területrészek átadásának előkészítésére bizottság jött létre, amelynek javaslata alapján a felperesi és az alperesi önkormányzat előzetes megállapodást kötött a területrészek átadásáról. Az érintett lakosok eredményes népszavazását követően a végleges megállapodás aláírását az alperes megtagadta, mindennek folytán a felperes az Ötv. 56. § /6/ bekezdésére hivatkozva ítélettel kérte pótolni a megállapodás tartalmát. Keresete jogi alapjaként hivatkozott az Ötv. 56. §-ára, 57. §-ára, valamint a Tersh.tv. 18. §-ára és 20/A. §-ára is.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását kérte, míg másodlagosan - amennyiben a bíróság döntene a területrészek átadásáról és annak részletes feltételeiről - "B" területrész tekintetében nem ellenezte a keresetet. Az alperes álláspontja szerint "C" és "A" területrészek nem tekinthetők lakott területrésznek a Tersh.tv. 20/A. § a./ pontja, a 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 95. § /1/ bekezdése, az 1992. évi LXVI. törvény 5. § /2/ bekezdése, valamint az alperesi község helyi rendezési tervére figyelemmel. Az alperes szerint a területátadás sérti az alperesnek a vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló rendeletét is, mivel az érintett területen e rendelet szerint forgalomképtelen, valamint korlátozottan forgalomképes ingatlanok is vannak. Álláspontja szerint jogszerűen járt el az alperes képviselő-testülete, amikor korábbi - a végleges megállapodást elfogadó - határozatának végrehajtását felfüggesztette, ugyanis amíg a felek nem tudnak megállapodni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékében - mivel az alperesi álláspont szerint az átadás nem történhet ingyenesen, és a felperes az átadással kapcsolatosan felmerült költsége teljes körű megtérítésére nem hajlandó -, a felperesi kereseti kérelme nem megalapozott, valamint idő előtti is. Előadta továbbá ellenkérelmében az alperes, hogy sem az előzetes, sem a végleges megállapodás még tervezetként sem került átadásra az alperes részére, és mindezek folytán nem volt lehetséges az érintett helyrajzi számok azonosítása sem. Sérelmezte az alperes, hogy a "A" község ... helyrajzi számú, az alperes tulajdonában álló ingatlan felperes általi megvásárlására vonatkozó ajánlatot (vételárat) a felperes nem fogadta el, és ezáltal az alperest jelentős kár éri. A kérdéses ingatlanom ugyanis az alperes saját rendezési terve szerint 20 db építési telket kívánt kialakítani, a közigazgatási határ változásával viszont e rendezési terv már nem fog

vonatkozni az adott ingatlanra függetlenül attól, hogy az az alperes tulajdonában maradt.

Az elsőfokú bíróság a 2010. március 2. napján kelt fellebbezéssel támadott ítéletével a perbeli - a rendelkező részben részletesen felsorolt - ingatlanok teljes tulajdonjogát területrész átadás-átvétele címén a 2010. évi önkormányzat általános választás napjának hatályával a felperes tulajdonába adta. Az elsőfokú bíróság az ítéletében felsorolt fenti ingatlanokat, továbbá a "D" község területén fekvő - a rendelkező részben szintén részletesen felsorolt - ingatlanokat, amelyeket a 8/F/2., illetve 8/F/3. sorszámú a közigazgatási határváltozást tükröző, a bíróság pecsétjével ellátott térképvázlatok és község elhatározási jegyzőkönyvek feltüntetik "E" város közigazgatási területéhez csatolta, úgyszintén a 2010. évi önkormányzati általános választások napjának hatályával. A bíróság akként rendelkezett, hogy a területváltozás költségeit a felperes viseli, és mindezek tűrésére az alperest kötelezte. Megkeresni rendelte a fenti jogváltozások, illetve adatváltozás bejegyzése illetőleg átvezetése végett a "E"i Körzeti Földhivatalt. Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperes, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 Ft perköltséget.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperes kereseti kérelmét az Ötv. 56. § /1/ és /8/ bekezdés, annak 57. §-a, valamint a Tersz.tv. 18. § /1/ - /5/ bekezdése, valamint 20/A. §-ának a./ pontjában foglaltak szerint bírálta el. Megállapította, hogy a perbeli alperesi területrészek átadásának előkészítése az Ötv. 56. § /2/ - /5/ bekezdésének megfelelően zajlott. Az előkészítő bizottság munkája, ülései ugyan nincsenek dokumentálva teljes körűen, de a jogszabály erre nézve előírást nem is tartalmaz, továbbá a bizottság tagjainak - akik a törvény értelmében a bizottság többségét alkotó, az érintett területrészen lakó választópolgárok - laikus voltára figyelemmel nem is képzelhető el a bizottság működése az érintett önkormányzatok, illetőleg apparátusaik előkészítő munkája nélkül. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az előzetes megállapodást a peres felek elfogadták, aláírták. Ezen túlmenően érvényes testületi határozat van mind a felperes, mind az alperes részéről a végleges megállapodás elfogadásáról, csupán a végleges megállapodás alperesi aláírása marad el. Az alperes a Tersz.tv. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően határozatába foglalta a népszavazás eredményét. Az előzetes megállapodás az érintett területrészek lakó választópolgárok többségi támogatásával tehát érvényesen létrejött. Az Ötv. 56. § /7/ bekezdése értelmében ezért a lakott területrész átadása nem tagadható meg. Mivel az alperes - képviselő-testületének korábbi elfogadó határozata ellenére - a területrészek átadásáról, annak részletes feltételeiről szóló végleges megállapodást nem írta alá, a felperesnek az Ötv. 56. § /6/ bekezdése alapján joga volt keresetet indítani. Miután a helyi népszavazást követően több mint

90 nap eltelt, e keresetindítás semmiképpen nem tekinthető időelőttinek. Az alperes végleges megállapodás-kötési kötelezettsége - illetőleg az ezt pótló bírósági döntés szükségessége - kétségbe nem vonható. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a jelen perben nem vitathatja a helyi népszavazás jogszerűségét, ha a választási eljárásról szóló 1997. évi C. törvényben foglalt jogorvoslati lehetőségeket a megadott határidőben az érintettek nem vették igénybe, és az alperes maga is határozatában mondta ki a Tersz.tv. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően a helyi népszavazás érvényes és eredményes voltát. Rámutatott arra is, hogy alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a területátadás sérti saját vagyonrendeletét. Egyrészt pusztán a közigazgatási határ megváltozása - az előzetes, illetőleg végleges megállapodás 2. számú mellékletének megfelelően - nem érintheti a tulajdonviszonyokat, azok változatlanul maradnak. Másrészt az Ötv. 56. §-a megengedi az önkormányzatoknak, hogy egymással határos területrészek átadásáról-átvételéről megállapodjanak, s e megállapodás az előzőekben vázoltak szerint a felek között létrejött. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint "A" és "C" területrészek lakott volta, az előzetes megállapodás aláírását, és a helyi népszavazást követően úgyszintén nem vonható kétségbe az alperes által. Az Ötv. 56. § /8/ bekezdése értelmében a külterületi lakott területrész átadására a lakott területrészre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, és a Tersz.tv. 20/A. § a./ pontjában írt lakott területrész fogalomnak az érintett három terület megfelelt, hiszen azok mindegyikén voltak ott életvitelszerűen, lakóhellyel rendelkező választópolgárok. Az alperes által e körben hivatkozott további jogszabályok, valamint a területen lévő ingatlanok nagyobb részének mezőgazdasági jellege mindehhez képest a perben irreleváns. Kifejtette, hogy alaptalanul hivatkozik az alperes arra is, hogy úgy fogadta el a képviselő-testülete az előzetes, majd végleges megállapodást, hogy az átadandó területrészeket a megállapodásokat és mellékleteit nem ismerte. Ezt az alperesi előadást egyértelműen cáfolta a perben meghallgatott tanúk vallomása. Mindamellet, ha sem az előzetes, sem a végleges megállapodás elfogadásakor nem győződött meg a megállapodás valós és akaratának megfelelő tartalmáról önhibájából, az alperes alappal nem hivatkozhat a szerződéskötés körében tanúsított hanyagságára. Összességében az alperes a saját képviselő-testülete által is elfogadott végleges megállapodás aláírásának megtagadására szolgáló jogszerű indokot a perben felhozni nem tudott.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt, hogy az előzetes, illetve végleges megállapodásnak megfelelő ítélettel pótolhatja-e a felek megállapodását, avagy voltak-e a felek között olyan további írásban nem rögzített megállapodási elemek, amelyek indokoltá tennék a bíróság ítéletének eltérését az előzetes, illetőleg végleges megállapodás tartalmától. Ennek vizsgálata körében azonban azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az

írással megállapodásokon túli megegyezést a bíróság a perben feltárni nem tudott. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az alperesi állítással ellentétben a bíróság nem tudta megállapítani azt sem, hogy az **"A" község** ... helyrajzi számú ingatlan felperesi megvásárlása része lett volna a felek megállapodásának. Az alperes ezen állítását alátámasztó bizonyítékot egyáltalán nem szolgáltatott, és a tanúként meghallgatott alperesi volt körjegyző sem tudott ilyen - akár szóbeli - megegyezés létrejöttéről. Az alperes azon érve sem foghat helyt, hogy a terület átadás „értelemszerűen nem történhet ingyenesen”, mert nincs ezt tiltó jogszabályi előírás. A jogalkotó a felek megegyezésére bízta az ingyenesség-visszterhesség kérdését. Az alperes a 77/2008. (VIII.26.) számú képviselő-testületi határozata a felek azon akaratát tükrözi, hogy a területátadáshoz kapcsolódó költségek felperesi viselése fejében nem kér ellenértéket az alperes az átadáshoz való hozzájárulásért. Ezen alperesi döntést tükrözik a későbbi - alperesi képviselő-testület által ugyancsak elfogadott - előzetes és végleges megállapodások, amelyekről a bíróság eltérő nem látott okot. Általános a közjogi megállapodásokra is alkalmazandó alapelv ugyanis a szerződések betartásának elve.

A perköltség körében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes pernyertes lett, ezért az alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a jogtanácsos által képviselt felperes perköltségének (a jogtanácsosi munkadíjnak) megfizetésére. E jogtanácsosi munkadíjat a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § /3/ bekezdése alapján 12 tárgyalási órára, valamint 5 tárgyaláson kívüli jogtanácsosi munkaórára, mindösszesen 17 órában és a jogszabály szerinti 5.000 Ft-os óradíjjal számolva 85.000 Ft-ban határozta meg, ugyanakkor a rendelet 3. § /6/ bekezdése alapján ezt az összeget mintegy háromszorosára felemelte. Az elsőfokú bíróság a felemelés körében az ügy jellegét, a speciális közjogi ismereteket igénylő képviselői munkát, és azt értékelte, hogy a meghatározatlan pertárgyértékkel minderre figyelemmel nincs arányban a jogszabály szerinti alapóradíj.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Kérte továbbá, hogy ha és amennyiben sem az elsődleges, sem a másodlagos fellebbezési kérelmét nem találja megalapozottnak az ítélőtábla, úgy a jogszabályok által biztosított diszkrecionális jogánál fogva csak a **"B"** településrész vonatkozásában rendelkezzen a területrész átadásáról az elsőfokú ítélet megváltoztatásával, míg ezt meghaladóan utasítsa el a bíróság a felperes keresetét. Az alperes a fellebbezésében fenntartotta azt az alapeljárásban is előadott álláspontját, hogy a népszavazási kezdeményezés nem csupán a szavazásra jogosult **"A"**

község lakosok részéről történt, hanem elsősorban az érintett területeken ingatlantulajdonnal, illetve ingatlanbérlettel rendelkezők részéről. Az alperes állította, hogy nem előkészítő bizottsági ülés volt az alperesi polgármester lakásán, hanem egy informatív megbeszélés, amelyen az érintett jelenlévők azt próbálták meghatározni, hogy mely területeket érinthet majd a területátadás. Ennek a fellebbező alperes álláspontja szerint azért van jelentősége, mert az érintett területek pontos behatárolására senkinek nem volt pontos információja. Az alperes nem vitatta annak a tényét, ahogy ennek a tényét az alperesi polgármester sem tagadta, hogy az érintett településrészek valószínűsíthető határait ő maga jelölte meg. Ez azonban nem jelenti, és nem is jelentheti, hogy az előkészítő bizottság ezen az ülésen jóváhagyta a területrészek átadását követően kialakult új közigazgatási határvonalat. Ennek körében hivatkozott arra, hogy a felperes nem csatolt be sem olyan jegyzőkönyvet, sem olyan térképet, amely azt igazolta volna, hogy a bizottság tagjai ezt az új közigazgatási határvonalat ezen az ülésen elfogadták volna. Fentiek alapján változatlanul fenntartotta, hogy a felperes által előkészített község elhatárolási jegyzőkönyv, az előzetes megállapodás, majd a végleges megállapodás mellékleteként ingatlanok felsorolása, a per során a bíróság részéről került csak az alperesnek átadásra. Az új közigazgatási határvonalat ábrázoló térképvázlat, amelyet az ítélet szerint a felperes csak a perben csatolt be, nem került átadásra az alperes részére, mindössze a „változási vázrajzok községhatár átcsatolásához” című változási vázrajz, hogy egyes ingatlanok esetében azok megosztása után csak részben kerülnének felperes tulajdonába. Az alperes megalapozatlannak tartotta a bíróság ítéletét tekintettel arra, hogy a tényállás felderítésére irányuló kötelezettségének az elsőfokú bíróság e körben az alperesi bizonyítási indítványok elutasításával nem tett eleget. Az alperes hivatkozott arra, hogy a területszervezési eljárás egyes szakaszai törvények által az alternatív szabályozást kizárva, időrendben szigorúan egymásra épülve szabályozottak. E szabályozásban azonban szükségképpen benne rejlik annak a lehetősége, hogy az érvényes és eredményes népszavazást követően is valamely korábban nem észlelt ok miatt törvényi akadály merüljön fel a kezdeményezés végső döntéshozó eléterjeszthetősége kapcsán. Alperesi álláspont szerint jelen esetben ez valósul meg, mégpedig a népszavazásra feltett kérdés és a területszervezési eljárásról szóló törvény rendelkezései és az ítélettel érintett településrészek vonatkozásában. Ennek körében hivatkozott arra, hogy ellentétben az elsőfokú bíróság indokolásával az alperesnek az az álláspontja, hogy a közigazgatási határ megváltoztatása önmagát a tulajdoni viszonyt nem, de a tulajdonnal való rendelkezést, hasznosíthatóság jogát sérti, sértheti. Nem vitatta az alperes, hogy a hatályos törvényi rendelkezések szerint a külterületi lakott területrész átadására a lakott területrészre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azonban változatlanul hivatkozott az

FVM. rendeletre, továbbá az elsőfokú eljárásban hivatkozott a lakcímnnyilvántartásról szóló törvény rendelkezéseire, illetőleg az 1997. évi C. törvény 149. §-ának q./ pontjában foglaltakra is. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a népszavazással érintett területrészek közül kizárólag **"B"** területrész lenne tekinthető a lakott területrésznek, azonban ez a megállapítás is túlzó, figyelemmel az alperesi önkormányzat 7/2006. (VIII.10.) számú helyi rendezési tervében foglaltakra lévén, hogy ezen területrész mezőgazdasági területként szerepel a helyi rendezési tervben. Vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a területen lévő ingatlanok nagyobbik részének mezőgazdasági jellege jelen perben irreleváns a fentiekre figyelemmel. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel **"C"** és **"A"** településrészek nem tekinthetők lakott területrésznek, ennek indokaként előadta, hogy mind **"A"**, mind **"C"** településrészen kizárólag 2-2 ingatlan tulajdonosa rendelkezik állandó bejelentett lakcímmel az adott területeken, így a majdnem 175 ha területen mindössze 4 fő állandó Pethőhenyére bejelentett lakos van. Fenntartotta, hogy a felperes nem bocsátotta rendelkezésére a részletes térképvázlatokat, még a felperes által hivatkozott, az előkészítő bizottság által történt területkijelölés során is az alperes által beszerzett térkép került megtekintésre. Az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy az elutasított bizonyítási indítványoknak miért nem tett eleget. Ennek okán természetes, hogy az elsőfokú bíróság nem tudta megállapítani, hogy az **"A" község ...** helyrajzi számú ingatlan megvásárlása része lett volna a felek megállapodásának. Életszerűtlen, hogy egy ilyen kicsi, alacsony költségvetéssel rendelkező település, mint az alperes 2009. május 30-án, tehát az előzetes megállapodás megkötése után közel fél évvel komoly összegért értébecslést készítessen egy olyan területre, amely a jövőben más településhez fog tartozni közigazgatásilag és a helyi rendezési terv már nem vonatkozik rá. Szintén életszerűtlen, hogy ezek után a felperes is felkéri 2009 októberében ugyanazt a szakértőt, ugyanannak a területnek az értébecslésére, hivatkozva arra, hogy új rendezési terv készül arra a területre, mert az városigazgatás alá kerül. E két aktus, különösen, ha a bíróság az alperesi tanúbizonyítási indítványnak helyt adott volna, elegendő bizonyítékot jelentett volna arra, hogy a peres felek a 20 házhelynyi **"B" községi** ingatlan adásvételében állapodtak meg. Végezetül az alperes kérte, hogy amennyiben az ítéletábla sem az elsődleges, sem a másodlagos, sem a harmadlagos fellebbezési kérelmének nem adna helyt, úgy a kérte, hogy a másodfokú bíróság a perköltség megfizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést mellőzze az elsőfokú ítéletből. Ha, és amennyiben ezen kérelmét sem látná megalapozottnak a másodfokú bíróság, úgy a felperes javára megállapított elsőfokú perköltségigény mérséklését kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, valamint az alperesnek a másodfokú perköltségekben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az Ötv. és a Tersz.tv. a területrészek átadásának menetét, a szükséges eljárási cselekményeket taxatív meg határozzák, és álláspontja szerint a felek részéről az eljárás mindenben a jogszabályoknak megfelelően történt. A területátadás kérdésében rendezett népszavazás eredményes és érvényes volt, ezért a választópolgárok szavazási jogosultságát alperes részéről az eltelt időszakra és a lejárt jogorvoslati határidőre is figyelemmel kétségbe vonni teljességgel megalapozatlan. Kiemelte, hogy az alperes tévesen hivatkozik a területrészek átadásának előkészítését érintő hiányosságokra, a csatolt jegyzőkönyv és a tanúk vallomása is alátámasztotta, hogy azokon az alperes részt vett, az ott elhangzottakat nem kifogásolta, a közigazgatási határvonal kérdésében pedig saját helyismerete is segítette az előkészítő bizottság munkáját, az ő jelölte meg. Az alperes állításával ellentétben az előkészítő bizottság érdemi munkát végzett, megállapításai a megállapodások alapját képezték. Az előzetes és végleges megállapodások mellékletei tartalmazzák a tulajdonosváltozással és a közigazgatási határváltozással érintett ingatlanokat, azokat alperes aláírta, az a tény, hogy a térképvázlat csak a per során került az alperesnek átadásra, az eljárás szabályszerűségét nem kérdőjelezi meg. A felperes az elsőfokú bíróság által lefolytatott és az ügy érdemi elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást teljes körűnek tartotta.

Hivatkozott arra, hogy a végleges megállapodás aláírásának megtagadásának valós indoka az **"A" község** ... helyrajzi számú ingatlan tervezett értékesítésével kapcsolatos, egy állítólagos szóbeli megállapodás miatt vélt sérelem, vagyis az ingatlan eladásának a megghiúsulása. Kifejtette, hogy az alperes tévesen hivatkozik **"A"** és **"C"** településrészek esetében azok mezőgazdasági terület voltára, hiszen már egy állandó lakos is megalapozhatja a lakott területi minőséget, így ez a kérdés jelen perben irreleváns.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § /4/ bekezdése értelmében fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges és elégséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a perben releváns tényeket helytállóan állapította meg, és helytállóak az abból levont jogkövetkeztetései is, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével is egyetért.

A másodfokú bíróságnak a fellebbezésben felhozottakra is tekintettel elsődlegesen a perbeli jogviszony jellegéről kellett állást foglalnia. A felperes és az alperes földrészletek átadására-átvételére vonatkozó előzetes megállapodást kötöttek a települések közigazgatási határainak megváltoztatásáról az Ötv. 56. § /1-5/ bekezdései alapján. A perbeli előzetes megállapodás, mint szerződés megkötésekor hatályos Ötv. 56. § /1/ bekezdése kimondja, hogy az érintett egy megyén belüli, egymással határos települési önkormányzatok képviselő-testületei megállapodhatnak területrész átadásáról, átvételéről, cseréjéről (továbbiakban együtt: településrész átadás). Lakott területrész átadása esetén az ott lakó választópolgárok - helyi népszavazással kinyilvánított - többségi támogatása szükséges a megállapodáshoz (Ötv. 56. § /5/ bekezdés). A lakott területrész átadása nem tagadható meg, ha a képviselő-testületek előzetes megállapodást kötöttek, és az átadással a területrész választópolgárainak többsége helyi népszavazás során egyetértett (Ötv. 56. § /7/ bekezdés). A külterületi lakott területrész átadására a lakott területrészre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni (Ötv. 56. § /8/ bekezdés). Az érintett képviselő-testületek a területrész átadását előkészítő bizottság javaslata alapján előzetes megállapodást köthetnek az átadandó területrész területéről és határáról, a vagyon megosztásáról (Ötv. 56. § /4/ bekezdés). Az Ötv. 56. § /6/ bekezdése értelmében pedig a képviselő-testületek - az előzetes megállapodásnak megfelelően - a lakott területrész átadásáról, annak részletes feltételeiről a helyi népszavazást követően 90 napon belül állapodnak meg. A megállapodás hiányában az érintett képviselő-testület keresete alapján a megyei bíróság - soron kívül - dönt. Döntése a megállapodást pótolja.

Az idézett szabályokból megállapítható, hogy a községi, városi önkormányzatok működési területének alakítása, közigazgatási határainak meghatározása és megváltoztatása önkormányzati hatáskör, amely az érintett önkormányzatok közös döntési jogkörébe tartozik, a települési önkormányzatok képviselő-testületei megállapodásának tárgya. Az érintett képviselő-testületek az érdekek kölcsönös figyelembevételével azt döntenek el, hogy egy meghatározott földrajzi terület felett ki gyakorolja az önkormányzati jogokat, illetve ki tesz eleget a kötelezettségeknek. A településrészt átadó és az azt átvevő önkormányzat konszenzusa törvényi felhatalmazás alapján kötött közjogi közigazgatási megállapodás, amelynek eredményeként földrajzilag megváltozik a települési önkormányzatok működési területe. Az ilyen közigazgatási jogi megállapodás a polgári jog eszközeivel nem kényszeríthető ki, nem támadható és csak külön jogszabályi rendelkezés alapján vitatható (BDT.2004.1076). Ilyen jellegű közigazgatási jogi megállapodásnak minősül a perbeli az Ötv. 56. § /4/ bekezdésében szabályozott előzetes megállapodás is. Az Ötv. 56. § /6/ bekezdése az érintett önkormányzatok számára ad lehetőséget a perindításra, ha a lakossági

kezdeményezés alapján a területrészt átadására vonatkozó kötelező megállapodást a törvényben előírt határidő alatt nem kötik meg. Ebben az esetben a megyei bíróság dönt a vagyoni vitáról és az új közigazgatási határvonalak kialakításáról.

Az irányadó tényállás alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli alperesi területrészek átadásának előkészítése az Ötv. idézett 56. § /2/, /5/ bekezdésének megfelelően zajlott. Ennek eredményeképpen írták alá a peres felek a perbeli előzetes megállapodást az Ötv. 56. § /4/ bekezdésének megfelelően. Helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az előzetes megállapodás az érintett területrészekben lakó választópolgárok többségi támogatásával érvényesen létrejött. Az Ötv. 56. § /7/ bekezdése értelmében ezért a lakott területrészt átadása nem tagadható meg. Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a lakott területrészt esetén a helyi népszavazás eredménye kötelező az érintett képviselő-testületre. A helyi népszavazás az ügyet érdemben dönti el, ezért amennyiben az érvényes és eredményes, a képviselő-testület a meghatározott terület átadását nem tagadhatja meg (BDT.2003.884.).

Az alperesi fellebbezésben foglaltakra figyelemmel emeli ki azt a másodfokú bíróság, hogy helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy az alperes a jelen perben már nem vitathatja a helyi népszavazás jogszerűségét a fenti kérdéskörben, ha és amennyiben a. törvényben foglalt jogorvoslati lehetőségeket a megszabott határidőben az érintettek, így az alperes sem vették igénybe, és az alperes maga is határozatában mondta ki a Tsz.v. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően a helyi népszavazás érvényes és eredményes voltát. Ekként a jogvita érdemi elbírálása körében nem vehetők figyelembe az e körben felhozott alperesi kifogások.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, amikor rámutatott arra, hogy az átadandó területrészek, így különösen "A" és "C" területrészek lakott volta az előzetes megállapodás aláírását és a helyi népszavazást követően nem vitatható. Az Ötv. 56. § /8/ bekezdése folytán a jelen perre alkalmazandó Tsz.v. 20/A. § a./ pontjában írt, lakott területrészt fogalomnak az érintett mindhárom terület megfelelt, hiszen azok mindegyikén voltak ott életvitelszerűen lakóhellyel rendelkező választópolgárok. A jelen perbeli jogvita eldöntése körében ugyanis az alkalmazandó fenti jogszabályhelyben foglalt fogalom-meghatározásból kell kiindulni, ekként e körben az alperes által hivatkozott jogszabályhelyek, továbbá a területen lévő ingatlanok nagyobb részének mezőgazdasági jellege a fentiekhez képest valóban irreleváns. Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy úgy fogadta el a képviselő-testület az előzetes, majd a végleges megállapodást, hogy az átcsatolandó területrészeket, a megállapodásokat és mellékleteit nem ismerte. Ennek körében ugyanis annak van jelentősége, hogy a perben

kihallgatott tanúk egybehangzó állítása szerint, továbbá az alperesi polgármester elismerő nyilatkozata szerint is a közigazgatási határvonalat az előkészítő bizottság ülésén a jelenlévők egyetértésével maga az alperes polgármestere jelölte meg.

Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság azt is, hogy alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a területátadás sérti a saját vagyonrendeletét, mert a közigazgatási határ megváltozása az előzetes, illetőleg végleges megállapodás 2. számú mellékletének megfelelően nem érinti a tulajdonviszonyokat, azok változatlanul maradnak. Másrészt az Ötv. 56. §-a megengedi az önkormányzatoknak, hogy egymással határos területrészek átadás-átvételéről megállapodjanak, ez a megállapodás pedig a peres felek között valóban létrejött. Nincsen olyan jogszabályi előírás, mely a területátadás ingyenességét tiltaná. A jogalkotó valóban a felek megegyezésére bízta az ingyenesség-visszterhesség kérdését. Az alperesnek a 77/2008. (VIII.26.) számú képviselő-testület határozata pedig a felek azon akaratát tükrözi, hogy a területátadáshoz kapcsolódó költségek felperesi viselése fejében nem kér ellenértéket az alperes az átadáshoz való hozzájárulásért. Ezen alperesi akaratot tükrözik a későbbi, az alperes képviselő-testülete által ugyancsak elfogadott előzetes és végleges megállapodások is.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a **"A" község** ... helyrajzi számú ingatlan felperes általi megvásárlása az alperestől része lett volna a felek akár előzetes, akár végleges megállapodásának. A peres felek között létrejött 2008. december 23. napján megkötött előzetes megállapodás ugyanis valóban közjogi megállapodás, értelmezése során azonban alkalmazni kell a Polgári törvénykönyvnek a szerződések értelmezésére vonatkozó rendelkezéseit is. A Ptk. 207. § /1/ bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A szerződések értelmezésének ezt az elvi tételét a bírói gyakorlat további, konkrétabb szabályokkal egészítette ki. Ennek megfelelően a szerződés valóságos tartalmának megállapításánál figyelembe kell venni a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a megkötéskor vagy utóbb tett nyilatkozatokat, a felek ráutaló magatartását és általában az eset összes körülményeit is. A perbeli előzetes megállapodás, amely a végleges megállapodás alapját képezte az alperes által hivatkozott ... helyrajzi számú ingatlant a megállapodás 2. számú mellékletében úgy tünteti fel, mint az alperes közigazgatási területéből a felperes közigazgatási területéhez csatolni kívánt földrészletet. Ezen előzetes megállapodásnak azonban nincs olyan rendelkezése, amely arra utalna, hogy a fenti ingatlant az alperestől a felperes megvásárolná. Továbbá semmilyen rendelkezés nem található az alperes

által is aláírt előzetes megállapodásban, amely az átadás-átvételért, vagy ennek körében bármelyik ingatlanért ellenérték fizetését kötné ki. Fenti előzetes megállapodás megkötését megelőzően az alperes által hozott 77/2008. (VIII.26.) számú alperesi képviselő-testületi határozat pedig egyértelműen akként rendelkezik, hogy az alperes felkéri a felperest, hogy a területrész átcsatolására vonatkozó költségeket vállalja át, és ennek fejében "D" Önkormányzata ingyenesen járul hozzá a külterületek átadásához. A fentiekből tehát egyértelműen az következik, hogy a felek közötti tárgyalásoknak és megkötött előzetes megállapodásnak nem volt tárgya, így ekként nem volt feltétele az átadás-átvételnek sem az alperes által hivatkozott ingatlan tekintetében adásvételi szerződés megkötése. A fentiek körében rámutat a másodfokú bíróság arra, hogy a Ptk. 365. § /3/ bekezdése értelmében ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása is szükséges. Figyelemmel arra, hogy az alperes az e körben hivatkozott ingatlan tekintetében írásbeli szerződés létrejöttét még csak nem is állította az elsőfokú bíróság alappal mellőzte az alperesnek ebben a körben előterjesztett további bizonyítási indítványait, ugyanis azoknak jelentősége a fenitek folytán nem volt. Ahhoz ugyanis, hogy az alperes által állított ingatlan tekintetében létrejöjjön adásvételi szerződés, amely az előzetes megállapodás részét képezte volna, ahhoz annak írásba foglalására lett volna szükséges. Ennek hiányában a szerződés létre nem jöttnek tekintendő, ekként a jogvita mikénti elbírálása szempontjából jelentősége nincsen.

A fentieket összegezve tehát megállapítható, hogy a perbeli lakott területrész esetében a helyi népszavazás eredménye kötelező az érintett alperesi képviselő-testületre is, és a helyi népszavazás az ügyet érdemben döntötte el. Erre alapítottnak az alperesi képviselő-testület a perbeli területek átadását az általa felhozott indokokkal nem tagadhatta meg, ekként az elsőfokú bíróság a fent kifejtettek szerint érdemben helytálló döntést hozott. A fellebbezési kérelemben előadottak nem szolgáltatathatnak alapot a kifejtettek szerint, az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására.

Az alperes a fellebbezésében kellő alap nélkül kifogásolta a felperes javára megítélt elsőfokú perköltséget, illetőleg annak mértékét is. A Pp. 67. § /2/ bekezdése szerint a perben a jogi személy és egyéb gazdálkodó szervezet jogtanácsosát (jogi előadóját) az ügyvéd jogállása illeti meg. A Pp. 75. § /2/ bekezdése szerint a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd, jogtanácsos, illetve szabadalmi ügyvivő készkiadásait és munkadíját is. Az alperes az elsőfokú eljárásban pervesztes lett, ezért az elsőfokú bíróság a fentiek szerint helyesen döntött, amikor a Pp. 78. § /1/ bekezdése, továbbá a Pp. 75. § /2/ bekezdés és 67. § /2/ bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes jogtanácsosi munkadíjból álló perköltségének a megfizetésére. E körben az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § /3/

bekezdését helyesen alkalmazta, és a 3. § /6/ bekezdése alapján az irányadó rendelkezésektől való eltérést is kellően indokolta. E körben az alperes mind jogalapjában, mind összecszerűségében alap nélkül tette vitássá a felperes javára megítélt jogtanácsosi munkadíj összegét.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a másodfokú eljárásban peresztes alperes a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése, Pp. 67. § /2/ bekezdése, továbbá Pp. 75. § /2/ bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint felperesi perköltséget. A felperesi jogtanácsos munkadíját az ítélőtábla a Pp. 79. § /1/ bekezdése alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett jogtanácsosi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével bruttó 50.000 Ft-ban állapította meg.

Győr, 2010. évi szeptember hó 7. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó