



BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

Rubletzky Jánosné

<kmt+request-3858-1233e13kimittud.org>

Tisztelt Adatigénylő!

A 2015. január 22-én elektronikus úton érkezett közérdekű adatigénylésével kapcsolatban mellékelten megküldöm a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.424/2010/6. számú ítéletét.

Tájékoztatom, hogy az ítélet letölthető a <http://birosag.hu/ugyfelkapcsolati-portal/anonim-hatarozatok-tara> honlapról.

Budapest, 2015. február 6.

Tisztelettel:


Hassay Zsófia



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.424/2010/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a legfőbb ügyészségi ügyész által képviselt Fővárosi Főügyészség felperesnek a jogtanácsos által képviselt I.r. és a dr. Szabó Dénes László ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 27.P.28.844/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.818/2008/21. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem és a felperes által előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. évi október hó 19. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet annak megállapításával tartja fenn hatályában, hogy az alperesek között 2004. szeptember 30-án létrejött, 2005. március 11-én módosított csereszerződés érvénytelen.

I n d o k o l á s :

Az ingatlan-nyilvántartásban felvett, természetben B.-ben található műemlék épület az I.r. alperes korlátozottan forgalomképes vagyónába került. Az I.r. alperes az ingatlant 48 albetétes társasházzá alakíttatta. 2004. május 29-én a II.r. alperes csereaajánlással élt az I.r. alperes képviselőtestületének, amelyben a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzéséért cserébe - kivéve a 6. számú albetétet, amely már magántulajdonban állt - egy nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség tulajdonjogát kínálta fel. Ez az A. úti társasház 35. számú albetétje volt. A perbeli ingatlan

értékét 406 000 000 forintban, a csereingatlan értékét 111 000 000 forintban jelölte meg és vállalta az értékkülönböt megfizetését. Továbbá felajánlotta, hogy a csere-üzlethelyiség opciós szerződés alapján történő visszavásárlására egy általa megjelölt cég (a volt III.r. alperes) kötelezettséget vállal.

Az önkormányzat képviselőtestülete a határozatával hozzájárult a szerződés megkötéséhez oly módon, hogy a II.r. alperes 295 000 000 forint értékkülönböt köteles fizetni. A képviselőtestület ülésén többen kifogásolták, hogy nem történt pályáztatás, a többségi határozat azonban amellet foglalt állást, hogy a csereszerződésre tekintettel nincs szükség a versenyeztetési szabályok alkalmazására.

2004. szeptember 30-án az I.-II.r. alperesek a csereszerződést megkötötték, az I.r. alperes pedig a II.r. alperes által kijelölt céggel, amely a jelen perben III.r. alperesként szerepelt, opciós szerződést kötött az üzlethelyiség visszavásárlása tárgyában, amely szerződés a III.r. alperes részére visszavásárlási kötelezettséget írt elő.

A csereszerződésben rögzítették, hogy az ingatlanban a lakás céljára szolgáló albetétekben bérleti jogviszony alapján bérlők laknak. A bérleti jogviszonyból származó jogok és kötelezettségek a szerződés alapján a II.r. alperesre szálltak át, amely vállalta, hogy az ingatlanban lévő lakások bérleti díját a szerződés aláírását követő egy éven belül kizárólag az önkormányzat rendelete által meghatározott mértékben emeli fel és a bérlők részére biztosítja a választási lehetőséget a bérleti jogviszony folytatására, vagy a bérlemény kártalanítás mellett történő kiürítésére.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság elsőfokú határozatával az I.-II.r. alperesek tulajdonjogát a csereszerződéssel érintett ingatlanok vonatkozásában bejegyezte, a per során azonban a földhivatali fellebbviteli eljárásban, majd az ezt követő közigazgatási perben a bíróság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását rendelte el. A perbeli ingatlan tehát az I.r. alperes tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerint.

A jelen pert I.-XIII.r. felperesekként a perbeli ingatlan bérlői indították meg, amelyben a csere- és az opciós szerződés semmisségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérték. Emellett elővásárlási jogukkal kapcsolatban más kereseti kérelmeket is előterjesztettek a

perben. A Fővárosi Főügyészség a perbe XIV.r. felperesként belépett a Pp. 64. § (3) bekezdése alapján. Keresetindítási jogát a Ptké. 36/A. §-ára alapította. Az ügyészség utalt arra, hogy a Pp. 9. § (4) bekezdése alapján perbelépése esetén a fél jogait gyakorolja abban a perben, amelynek megindítására külön törvény feljogosítja.

A Fővárosi Ítéltábla előtt folyó másodfokú eljárásban az I.-XIII.r. felperesek a kereseti kérelmüktől elálltak, amelyhez az alperesek hozzájárultak. A másodfokú bíróság az 5.Pf.20 818/2008/20. számú végzésével az I.-XIII.r. felperesek és az I.-III.r. alperesek vonatkozásában a pert megszüntette és megállapította, hogy a per felperese a XIV.r. felperes. A végzés tartalmazza azt is, hogy a (XIV.r.) felperesnek a III.r. alperessel szemben nincs kereseti kérelme, ezért a per a III.r. alperes vonatkozásában megszűnt. A kifejtettek alapján a felülvizsgálati eljárás tárgya a (XIV.r.) felperes kereseti kérelme alapján született jogerős ítélet felülvizsgálata.

A felperes keresetében a perrel érintett csereszerződés semmisségének a megállapítását kérte az eredeti állapot helyreállításával. Kérelmét a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapította, utalt arra, hogy a csereszerződés számos jogszabályba ütközik, így az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 108. §-ába, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 79. § (2) bekezdésébe, valamint az I.r. alperes által hozott 38/2000. (XII.12.) (a továbbiakban: lakásrendelet) és 25/2004. (V.25.) (a továbbiakban: vagyonrendelet) önkormányzati rendeletek szabályozásába. Közérdekű perlésének indokaként hivatkozott arra, hogy a perrel érintett műemléki ingatlan a világörökség részét képező A. úton található, így az ingatlanok jogi helyzetének rendezettsége közérdek. A felperes a közérdek sérelmét látta abban is, hogy az I.-II.r. alperesek a csereszerződés megkötésekor figyelmen kívül hagyták a bérlőket jogszabályban megillető jogokat.

A felperes álláspontja szerint az ingatlan az önkormányzat törzsvagyonába tartozott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgy volt, ezért erről az önkormányzat csak meghatározott módon, rendeletalkotás útján rendelkezhetett volna, nem a képviselőtestület határozatával. Emellett az értékesítés során megsértették a vagyonrendelet 16. §-át, valamint az Áht. 108. §-át is azáltal, hogy az értékesítésre nem versenyeztetési eljárással került sor. Az ügylet az önkormányzati rendeletben előírt 200 000 000 forintos értékhatárt jóval meghaladta, ennek ellenére versenyeztetés nem történt. Az Áht. 108. §-a az

önkormányzatokra is irányadó. Akkor engedi a versenyeztetés mellőzését, ha önkormányzati vagyon ugyanilyen vagyona történő cseréje történik, a jelen ügyben azonban az önkormányzat egy magántulajdonban álló üzlethelyiségre cserélte el a perbeli ingatlant. Az önkormányzat alaptalanul hivatkozik a vagyonrendelet 31. § (1) bekezdésére, mert az csak hatásköri szabályt tartalmaz.

A felperes álláspontja szerint a csereszerződés a lakásrendelet 9. §-a (3) bekezdésének h/ pontját is sértette, mivel az ingatlant értékesítésre ki kellett volna jelölni és a 10. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjoga csak akkor szállhatott volna át a cserepartnerre, ha a bérlők bérleti joga megszűnik. Ezzel szemben a csereszerződésben a szerződés hatálybalépését a műemlékvédelmi hatóság hozzájárulásához köttették, a bérlők bérleti jogviszonya fennmaradt oly módon, hogy bérleti jogviszonyba a II.r. alperessel kerültek. A csereszerződés sértette a lakásrendelet 8. § (2) bekezdésének a/ pontjában foglaltakat is, mert a piaci beköltözhető érték helyett lakott forgalmi értéket vettek alapul a lakásoknál az értékkülönbözöt kiszámítása során.

Az I.-II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes vitatta a felperes közérdekű keresetindítási jogosultságát. Álláspontja szerint az Áht. 109/I. §-a kivette a műemléképületeket a versenyeztetés szabályai alól, a képviselőtestület pedig a versenytárgyalást jogszerűen mellőzte a vagyonrendelet 16. §-ának (4) bekezdése alapján.

A II.r. alperes ugyancsak vitatta a felperes keresetindítási jogát. Az volt az álláspontja, hogy a Pp. 9. §-ában foglalt feltételek nem állnak fenn, és a Ptké. 36/A. §-a által megkívánt közérdek sérelme sem valósult meg. Utalt arra, hogy a versenyeztetési eljárástól a képviselőtestület a vagyonrendelet 16. § (4) bekezdése alapján eltekinthetett. A speciális szabály, az önkormányzati rendelet került alkalmazásra az általános szabállyal, az Áht. rendelkezésével szemben. Az általános szabály a kincstári vagyona vonatkozik, nem az önkormányzati vagyona. A versenyeztetési eljárást egyébként álláspontja szerint a csereszerződés ténye kizárta, mert nem lehet összemérni az egyes ajánlatokat. A lakásrendelet 10. §-ának (3) bekezdését pedig úgy kell értelmezni, hogy a lakásonkénti értékesítés kizártságára tekintettel nem kell alkalmazni a tulajdonjog átszállását korlátozó rendelkezéseket sem, hanem ehelyett a vagyonrendelet alkalmazandó.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli ingatlanra az I.-II.r. alperesek által 2004. szeptember 30-án kötött csereszerződés, illetve a B.-ben A. út alatti ingatlanra az I. és III.r. alperesek között létrejött opciós szerződés semmis. A bíróság annak túrására kötelezte az I.-III.r. alpereseket, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a jelzett ingatlanokra bejegyzett, az I.r. alperest illető tulajdonjogot, illetve III.r. alperest illető opciós jogot töröljék és az eredeti tulajdoni állapotot helyreállítsák. A felperesek és a IV.r. alperes között a pert megszüntette. Rendelkezett a perköltség viseléséről, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a felpereseknek mint bérlőknek a perbeli legitimációja fennáll, az ügyészség esetében pedig a közvagyon képező vagyontárgy elidegenítésére vonatkozó jogszabályok megsértése a közérdek sérelmét jelenti, amely megalapozza az ügyészség perindítási jogát. Ezt követően érdemben vizsgálta a csereszerződésnek a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütközését. Kifejtette, hogy a lakásrendelet fontos garanciális szabályokat tartalmaz, amelyeket nem lehet a vagyonrendelet alkalmazásával megkerülni. A két rendeletet egymással összhangban, együttesen kell alkalmazni a vagyonrendelet 2. § (2) bekezdése alapján. Az I.-II.r. alperesek által kötött ügylet sérti mind a lakásrendeletet, mind a vagyonrendelet szabályait, mert az I.r. alperesnek a perbeli ingatlant értékesítésre ki kellett volna jelölnie és nem tartalmazza a szerződés a bérlők jogait biztosító garanciális szabályokat sem. Ehelyett az I.r. alperes a bérlőkkel történő megállapodást a lakásrendelet 10. §-ának (3) bekezdésébe ütköző módon teljeskörűen a II.r. alperesre bízta.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a csereszerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, így a Ptk. 237. § (1) bekezdésének alkalmazásával az eredeti állapot helyreállításának van helye.

A felülvizsgálati kérelem alapján vizsgálandó kérdésekre korlátozódva a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú ítéletnek az I.-XIII.r. felperesek kereseti kérelmét elbíráló részével nem foglalkozik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek és az I.-II.r. alperesek fellebbeztek.

Az I.-XIII.r. felperesek a kereseti kérelmüktől a fellebbezési

tárgyaláson elálltak, ehhez az alperesek hozzájárultak, ezért a másodfokú bíróság a 20. sorszámú végzésével a pert az I.-XIII.r. felperesek és az I.-III.r. alperesek között megszüntette. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését pedig helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy az I.-II.r. alperesek közötti 2004. szeptember 30-i keltű csereszerződés semmisségének megállapítását mellőzte.

A másodfokú bíróság elsőként azt vizsgálta, hogy a felperest a keresetindítási jog megillette-e figyelemmel arra, hogy az I.-II.r. alperesek ezt a fellebbezésükben vitássá tették.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a Pp. 9. § (4) bekezdése nem a keresetindítás jogát alapozza meg, hanem azt szabályozza, hogy a peres eljárás során az ügyész milyen jogokat gyakorolhat abban a perben, amelynek megindítására külön törvény feljogosította. A Pp. 64. § (3) bekezdése alapján az ügyészségnek joga volt a más által indított perbe belépni, figyelemmel arra, hogy a rendelkezés annak ad ilyen jogot, aki a per megindítására külön jogszabály alapján jogosult.

A másodfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-a (1) bekezdésének a/ pontja a törlési kereset megindítására az ügyészt minden további feltétel nélkül feljogosítja. A másodfokú bíróság szerint a XIV.r. felperes valójában nem a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján érvényesítette az igényét, hanem e rendelkezés alapján, miután csak az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérte, az elszámolásra vonatkozóan keresetet nem nyújtott be. A XIV.r. felperes keresetét tehát a másodfokú bíróság szerint törlési keresetként kellett elbírálnia annak ellenére, hogy a per ideje alatt az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállt. A bíróság ugyanis a döntésekor azt az állapotot vette figyelembe, amely a perfeljegyzéskor fennállt.

Ezt követően a másodfokú bíróság érdemben foglalkozott a felperesnek a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi keresetével. Kifejtette, hogy a Ptk. 685. §-ának a/ pontja szerint a Ptk. 200. § (2) bekezdésének alkalmazása szempontjából jogszabálynak minősül az önkormányzat rendelete is, így az önkormányzati rendeletbe ütközés is megalapozza a semmisséget. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szerződések jogszabályba ütközésének elbírálása szempontjából

nagy jelentősége volt annak, hogy a 2004. szeptember 30-án kötött csere és opciós szerződések valójában milyen jogi minőségű szerződések. A másodfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a két szerződés tartalmi elemeinek együttértékelése mellett a felek valójában adásvételi szerződést kötöttek, amelynek során az I.r. alperes, mint eladó a csereingatlanra eső vételárrész megfizetésére fizetési halasztást adott. Ennek a célja az volt, hogy a vagyoneértékesítés kikerüljön az I.r. alperes vagyonrendeletének 16. § (1) bekezdésében előírt pályáztatási eljárás alól. A csereszerződés kötése miatt vélték úgy ugyanis, hogy a versenyeztetési szabályokat nem kell alkalmazni. Ezzel szemben a vagyonrendelet 2. §-a (1) bekezdésének c/ pontja szerint a vagyonnal való rendelkezésnek minősül a csere is, így ha a szerződés nem adásvétel, hanem csereszerződés lenne, akkor is alkalmazni kellene a versenyeztetési szabályokat.

A másodfokú bíróság szerint tehát az elsőfokú bíróság érdemi döntése megalapozott volt a szerződés érvénytelenségének a megállapítását illetően, így nem látta szükségesnek a felperes által felhozott további érvénytelenségi okok vizsgálatát, ennek ellenére ítéletében ezekre is kitért.

Egyetértett azzal, hogy az értékesítésről való döntéskor az önkormányzat képviselőtestülete formailag nem megfelelően járt el, mert a lakásrendelet 1. §-ának (2) bekezdése szerint a jogszabály része az 1. számú melléklet is, amelyben a perbeli felújítandó műemléképület szerepelt. Az önkormányzati rendelet melléklete jogszabály, ezért jogszabály-módosításra lett volna szükség, hogy a képviselőtestület döntése megfelelő legyen. A jogszabályt formához nem kötött képviselőtestületi határozattal nem lehet módosítani. Miután ilyen jogszabály-módosítás - a mellékletből való kivétel - nem történt, az önkormányzat lakásrendeletét a perbeli jogügyletre is alkalmazni kell. A csereszerződés a lakásrendelet 10. § (3) bekezdésébe ütközött, amelynek megsértése miatt a szerződés semmissége szintén megállapítható.

A II.r. alperes védekezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság utalt arra, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlőinek jogaira vonatkozó szabályokat is megsértették azzal, hogy a jogosultak hozzájárulása nélkül e jogosulti körön kívül eső szerződő partnerrel kötöttek megállapodást. E garanciális jogokat nem diszpozitív szabályok tartalmazzák, így a szerződő felek e szabályok alkalmazásától nem térhettek volna el.

A másodfokú bíróságnak emellett az volt az álláspontja, hogy a semmisség megállapítására csak az ítélet indokolásában kell utalni, a rendelkező részében a semmisség megállapításának tényét, mint jogalapot külön nem kell szerepeltetni, ezért a jogerős ítélet indokolásából kitűnően a semmisség megállapítását csak a rendelkező részből mellőzte.

A jogerős ítélettel szemben a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmet, a felperes pedig csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nyújtott be.

A II.r. alperes mindkétfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az eljáró bíróság új eljárásra, a tényállás teljeskörű feltárására, új határozat hozatalára utasítását kérte. A II.r. alperes szerint a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a Pp. 215. §-ában foglalt korlátokon, illetve megsértette a Pp. 3. § (2) bekezdését, mivel a felperesnek nem volt olyan kereseti kérelme, amely az opciós megállapodásra vonatkozott volna, nem volt kereseti kérelme a III.r. alperessel szemben és nem volt olyan kereseti kérelme sem, amely a csereszerződést, mint színlelt szerződést jelölte volna meg. A másodfokú bíróság ennek ellenére a csereszerződés színleltségére alapította határozatát azzal, hogy a két szerződés egyetlen adásvételi szerződést leplez. Ugyanakkor ez az álláspont az ítélet rendelkező részéből nem tűnik ki, mert az ítélet rendelkező része helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, amely a semmisséget jogszabályba ütközés miatt állapította meg.

A II.r. alperes szerint a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának véleménye a semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról nem erre az esetre vonatkozik, másrészt a semmisségi ok fennállásának észlelését követően a másodfokú bíróságnak lehetőséget kellett volna biztosítania a feleknek arra, hogy ezzel kapcsolatban érdemi nyilatkozatokat tegyenek. A másodfokú bíróság az opciós megállapodást is értékelte az ítéletében annak ellenére, hogy ekkor már a III.r. alperes nem is volt fél a perben és a szerződés leplezett voltával kapcsolatos álláspontra érdemi nyilatkozatot tenni nem tudott.

A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság az ítélet rendelkező részében szerepeltetve állapítsa meg a per tárgyát képező csereszerződés érvénytelenségét. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság mellőzte a rendelkező részből a csereszerződés semmisségének a

megállapítását azzal, hogy az elsőfokú bíróságnak az érvénytelenség körében kifejtett megalapozott döntése az ítélet indokolására tartozó kérdés. A felperes sérelmezte továbbá a másodfokú ítélet azon megállapítását, mely szerint a felperes igénye az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a/ pontján alapuló, törlési kereset. A felperes szerint a másodfokú határozat ezen megállapítása sérti a Pp. 3. § (1) és (2) bekezdését, 123. §-át, 213. § (1) bekezdését és a Ptké. 36/A. §-át is. A felperes utalt arra, hogy a Fővárosi Főügyészség a perbelépésekor az igényét a Ptké. 36/A. §-ára alapította. Eszerint az ügyész keresetet indíthat a semmis szerződéssel a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében a szerződés semmisségének megállapítása iránt. A per tárgya tehát a szerződés semmisségének a megállapítása volt. Emellett a felperes a keresetében valóban kérte a semmisség jogkövetkezményeként a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint a szerződéskötés előtt fennállt helyzet helyreállítását. Ezzel összefüggésben keresetet terjesztett elő a cserével érintett ingatlanokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot helyreállítására is. A felperes azonban az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésére kifejezetten nem hivatkozott.

A másodfokú bíróság azért sem határozhatott volna törlési kereset alapján, mert az ítéletének meghozatalakor már a szerződéskötést megelőző állapot szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, nem volt olyan ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, amelyre a törlési kereset irányulhatott volna. A felperes nem vitatta, hogy a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján elvileg a felperes keresetét törlési keresetnek is tekinthette a bíróság, a jelen ügyben azonban ez nem volt indokolt, mert kifejezetten az érvénytelenség megállapítására irányuló valódi megállapítási kereset előterjesztésére került sor. Ezt támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 1. pontja is. Az ügyész nem szerződést kötő fél, így az elszámolási igény előterjesztése az általa indított perben egyébként sem kötelező. A felek maguk sem terjesztettek elő a perben ilyen igényt.

A felperes szerint, amennyiben külön jogszabály kifejezett feljogosítása alapján indítható per a szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt, úgy a keresetnek szükségszerűen az érvénytelenség megállapítására kell irányulnia és az ítélet a rendelkező részében ennek kimondása nem mellőzhető. Az ilyen perekben a Pp. 123. §-ában foglalt korlátozó rendelkezés sem érvényesül, minthogy maga a jogszabály engedi meg az adott pertípusra vonatkozóan a megállapítási kereset előterjesztését.

A felperes szerint a szerződés érvénytelenségének a rendelkező részben történő megállapítása azért is indokolt, mert nem a szerződő felek indították egymás elleni jogvitájuk rendezése érdekében a pert, hanem a törvényesség védelme érdekében eljáró ügyész a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében. Így a bíróság határozata nem kizárólag a szerződő felek belső ügye. A közérdek védelmét nem elégíti ki az, hogy a szerződéskötést megelőző állapot a jelen peren kívüli okokra visszavezethető módon helyreállt, hanem a szerződés jogszabálysértő voltának, a felek jogszabálysértő eljárásának tényét a jelen perben született határozatban is rögzíteni kell.

A felperes a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmére benyújtott ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A II.r. alperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelemre ellenkérelmében előadta, hogy a törlési keresetet illetően egyetért a csatlakozó felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal.

A felülvizsgálati kérelem indokait tekintve részben megalapozott, de ez a jogerős ítéletben foglalt döntés érdemére nem hat ki. A csatlakozó felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint megalapozott.

A felülvizsgálati kérelemben a II.r. alperes elsősorban eljárási szabálysértésekre hivatkozott. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén amikor a III.r. alperes által kötött opciós szerződést is értékelte az ítéletében. Ebben a körben a Legfelsőbb Bíróság egyetért a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal. Abban az esetben, ha a bíróság valamely szerződés érvénytelenségéről dönt, a szerződéskötő feleknek a Pp. 51. § a/ pontja értelmében minden esetben perben kell állniuk.

A másodfokú ítélet tartalmából ugyanakkor egyértelműen megállapítható, hogy a másodfokú bíróság által a csere és az opciós szerződések együttes értékelésének, azok adásvételi szerződésnek való minősítésének csak az I.-XIII.r. felperesek kereseti kérelme vonatkozásában volt jelentősége, ugyanis elővásárlási joguk és az ehhez kapcsolódó egyéb jogaik gyakorlására csak adásvételi szerződéssel szemben kerülhetett sor. Figyelemmel arra, hogy az I.-XIII.r. felperesek vonatkozásában a per megszűnt, a másodfokú bíróságnak kifejezetten csak a felperes kereseti kérelmében foglaltakat

kellett volna vizsgálnia, tehát a csereszerződés semmisségéről kellett volna döntést hoznia. A másodfokú bíróság tételesen foglalkozott a felperes által felhozott semmisségi okokkal is és helybenhagyta az elsőfokú bíróság azon döntését, hogy a csereszerződés jogszabályba ütközött, ezért semmis. A másodfokú bíróság döntése tehát a tartalmát illetően megfelelt a jogszabályoknak a Pp. 215. §-ában foglalt szabályok megsértése az ügy érdemének elbírálására nem hatott ki. A cserét az önkormányzat 25/2004. (V.25.) rendeletének 2. § (1) bekezdés c/ pontja elidegenítés megjelöléssel a vagyonnal való rendelkezés körébe sorolta. A 16. § (1) bekezdés pedig a 300 000 000 forint összegű értékhatár feletti vagyontömeg együttes elidegenítése esetére írta elő versenyeztetési eljárás lefolytatását. Önmagában tehát a csereszerződés - függetlenül az opciós szerződéstől - a versenyeztetési eljárás hiánya miatt érvénytelen.

A csatlakozó felülvizsgálati kérelemben kifejtettek alaposak abban a körben, hogy a felperes a másodfokú bíróság ítéletében foglaltakkal szemben nem törlési keresetet terjesztett elő. A felperes keresetének előterjesztésekor az ingatlan-nyilvántartásban még csak széljegyek szerepeltek, így az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a/ pontja alapján törlési keresetet nem is nyújthatott volna be, hiszen az csak bejegyzett jogokkal szemben érvényesíthető. Az ítélet meghozatalakor pedig már közigazgatási úton, illetve a közigazgatási perben hozott bírósági döntéssel az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot helyreállítása megtörtént, így az ítélethozatalakor nem volt olyan bejegyzett jog, amelynek törlésére az ügyészség keresetet kívánt volna előterjeszteni.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért a csatlakozó felülvizsgálati kérelemben kifejtett azon állásponttal, hogy a Ptk. 36/A. §-a alapján az ügyészség a szerződés semmisségének megállapítása iránt a Pp. 123. §-ában foglaltaktól függetlenül megállapítási keresetet terjeszthet elő abban az esetben, ha a közérdekben okozott sérelem helyreállítása, orvoslása nem kívánja meg a semmisség jogkövetkezményeinek levonását. A jelen ügyben a kifejtettek alapján az ingatlan-nyilvántartásban már az I.r. alperes szerepelt az ítélethozatalakor ismételten tulajdonosként, így a közérdekben okozott sérelem a per során orvoslásra került. Ugyanakkor helytállóan utal a felperes arra, hogy az adott szerződés jogszabálysértő voltát, semmisségét a jelen perben is köteles a bíróság megállapítani, ha a keresetnek a Ptk. 36/A. §-ában foglalt feltételei fennállnak.

Jogszerűen utal a felperes arra is, hogy a jelen ügyben a

csereszerződés semmisségére vonatkozó megállapítást az ítélet rendelkező részéből a másodfokú bíróság nem mellőzhette volna. A másodfokú bíróság ítéletének rendelkező része kifejezetten a szerződés semmisségének a megállapítását mellőzi, amely a szavak nyelvtani értelmében azt jelenti, hogy a másodfokú bíróság a szerződést nem minősíti semmisnek. Ugyanakkor az ítélet indokolásából egyértelműen kitűnik, hogy a másodfokú bíróság szerint a szerződés semmis, csak ennek a rendelkező részben történő szerepeltetését nem látja indokoltnak. Ennek technikai módja az lett volna, ha a szerződés semmisségének megállapítását a másodfokú bíróság kifejezetten a rendelkező részből mellőzi. A jelen ügyben azonban ez sem lett volna a jogszabályoknak megfelelő jogi megoldás figyelemmel arra, hogy a felperes valójában a Ptk. 36/A. §-a alapján az ítélet meghozatalakor megállapítási keresetet tartott fenn. A megállapítási kereset esetében az az ítéleti döntés, hogy a bíróság a felperes keresetét elutasítja, vagy a kért megállapítást az ítélet rendelkező részében megteszi. Ilyen esetben az ítélet rendelkező részéből a semmisség megállapítása nem mellőzhető.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet az ügy érdemére kiható módon nem volt jogszabálysértő, ezért a Legfelsőbb Bíróság az indokolás módosításával a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta annak megállapításával, hogy az alperesek között 2004. szeptember 30-án létrejött, 2005. március 31-én módosított csereszerződés érvénytelen.

A felperes perköltség iránti igényt nem érvényesített, ezért az erről való döntést a Legfelsőbb Bíróság mellőzte.

, 2010. október 19.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok