



**BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS  
ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE**

---

**Rubletzky Jánosné**

kmt+request-3858-1233e138@kimittud.org

**Tisztelt Adatigénylő!**

A 2015. február 7. napján elektronikus úton érkezett közérdekű adatigénylésével kapcsolatban mellékelten megküldöm a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.818/2008/21. számú ítéletét.

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

Budapest, 2015. február 10.

Tisztelettel:

  
**Hassay Zsófia**



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Kispál Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű, IV.rendű felperes neve (IV.rendű felperes címe) IV. rendű, V.rendű felperes neve (V.rendű felperes címe) V. rendű, VI.rendű felperes neve (VI.rendű felperes címe) VI. rendű, VII.rendű felperes neve (VII.rendű felperes címe) VII. rendű, VIII.rendű felperes neve (VIII.rendű felperes címe) VIII. rendű, IX.rendű felperes neve (IX.rendű felperes címe) IX. rendű, **X. rendű felperes neve** (X.rendű felperes címe) X. rendű, XI.rendű felperes neve (XI.rendű felperes címe) XI. rendű, XII.rendű felperes neve (XII.rendű felperes címe) XII. rendű, XIII.rendű felperes neve (XIII.rendű felperes címe) XIII. rendű, valamint a dr. Nagy László ügyész által képviselt Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség (1055 Budapest, Markó u. 27.) XIV. rendű felpereseknek - a jogtanácsos által képviselt Budapest-Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzata (1067 Budapest, Eötvös u. 3.) I. rendű, a Dr. Bánki és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, valamint a Mátyás és Garai Ügyvédi Iroda által képviselt **III. rendű alperes neve** (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság által 2007. június 25. napján meghozott 27.P.28.844/2005/59. szám alatti ítélete ellen az I. rendű alperes által 66. és II. rendű alperes részéről 62. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az I. és a II. rendű alperesek közti 2004. szeptember 30-ai keltű csereszerződés semmisségének megállapítását mellőzi.

Az I. rendű alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam

viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Az I-XIII. rendű felperesek keresetükben elsődlegesen azt kérték, hogy a bíróság az I. és a II. rendű alperes által 2004. szeptember 30-án kötött csereszerződés és opciós szerződés érvénytelenségét állapítsa meg a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján, mert a felek azokat a jogszabály megkerülésével kötötték. E körben hivatkoztak a pályáztatási szabályok megsértésére (Áht. 108. § (1) bekezdés és Vr. 16. §. (1) bekezdés), valamint a kijelölés elmaradására (Lr. 9. § (3) bekezdés). Kérték annak megállapítását, hogy a felpereseket az Ltv. 49. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján az elővásárlási jog megilleti az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra, függetlenül attól, hogy az műemléki védelem alatt áll-e. A II., III., V., IX., X., XI., XII. és XIII. rendű felperesek bérleményét képező lakások esetén a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérték, hogy a szerződés nem jött létre az Ltv. 50. §-ára figyelemmel. Kérték azt is, hogy a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról.

Másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy az I. és a II. rendű alperesek által kötött csereszerződés tulajdonjog átszállására vonatkozó rendelkezése, valamint annak 6. pontja a 38/2000. (XII. 12.) ÖK rendelet 10. §-ának (3) bekezdésébe és 31. §-ának (4) bekezdésébe ütközik, ennek folytán a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. A semmisség és az elővásárlási jog fennállásának hiányában annak megállapítását kérték, hogy a csereszerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésébe, jóerkölcsbe ütközik, illetve a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése szerint színlelt, valójában adásvételi szerződést leplez. A másodlagos kereseti kérelmek mellett annak megállapítását kérték, hogy a szerződés az I. rendű alperes és a felperesek között jött létre bérleményeik vonatkozásában és a vételár megfizetésére a bíróság az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napos határidőt biztosítson a felpereseknek. Az alpereseket egyetemlegesen kérték perköltség megfizetésére kötelezni. Indítványozták, hogy a bíróság az ügyészséget a perbe való belépés lehetőségéről tájékoztassa.

A Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség XIV. rendű felperesként a perbe belépett. Keresetindítási jogát a Ptké. 36/A. §-ára, később a Pp. 9. §-ának (4) bekezdésére alapította. A közérdek sérelmét azért látta megvalósulni, mert a védett értékek értékesítése során az I. rendű alperes nem tartotta be azokat a jogszabályokat, amelyek a vagyonnal való rendelkezésre vonatkoznak.

Keresetében azt kérte, hogy a bíróság az I. és a II. rendű alperes által 2004. szeptember 30. napján kötött és 2005. március 11. napján módosított ingatlan csereszerződés semmisségét állapítsa meg a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján és a Ptk. 237. §-ának

(1) bekezdése alapján rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról. Ennek keretében kérte, hogy a bíróság keresse meg a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalt annak érdekében, hogy a 2007. május 29. napján kelt 37062/3/2007. számú határozattal a Budapest, VI. kerületi társasház ..../1., 2., 3., 4. és 5. valamint 7-48-ig terjedő albetétekre a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogot törölje és az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezze vissza. A ..../35. helyrajzi számú ingatlanról a I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a II. rendű tulajdonjogának visszajegyzését kérte. A III. rendű alperessel szemben kereseti kérelme nem volt. Perköltséget nem igényelt.

Előadta, hogy a perbeli ingatlan az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-a alapján a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozatával került állami tulajdonból az I. rendű alperes tulajdonába. Az ingatlan műemlék, társasházzá alakítása 201670/1993. 09. 30. határozattal bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A műemlék ingatlan a 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet 1. §-ának (1) bekezdése értelmében a világörökségi védelem alatt álló területen fekszik.

Az alperes képviselőtestülete 279/2004. (VI. 17.) határozatával úgy döntött, hogy vagyonrendelete 31. §-ának (1) bekezdése alapján hozzájárul ahhoz, hogy a perbeli ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló albetétei a II. rendű alperes tulajdonába kerüljenek cserébe a ..../35. hrsz. alatt nyilvántartott helyiségnek az önkormányzat tulajdonba adásáért opciós jog biztosításával. A csereszerződés feltétele, hogy a II. rendű alperes az aláírástól számított 15 nap alatt 295 millió forint értékkülönbötet az I. rendű alperesnek megfizessen, elvégezze a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt rekonstrukciós munkákat, továbbá a bérlők igénye szerinti kártalanításával és/vagy elhelyezésével kapcsolatos költségeket vállalja. 2004. szeptember 30-án az I. és a II. rendű alperesek a csereszerződést megkötötték az I. rendű alperes tulajdonát képező ..../1-5. és 7-48. hrsz. alatti albetétekre, illetve a II. rendű alperes tulajdonát képező..../35. hrsz. alatt felvett ingatlanra. Az értékkülönbötet 295.000.000 forint + áfa összegben határozták meg, így a II. rendű alperesnek 341.250.000 forintot kellett fizetnie. Rögzítették azt is, hogy a szerződés akkor lép hatályba, ha a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására jogosult Kulturális Örökségvédelmi Hivatal lemondó nyilatkozatát a II. rendű alperes az I. rendű alperes részére átadja. A csereszerződést 2005. március 11-én az I. és a II. rendű alperes módosította és az értékkülönbötet 342.250.000 forintban határozta meg.

A csereszerződés megkötésének napján az I. és a III. rendű alperes opciós szerződést kötöttek, amelyben az I. rendű alperes 2005. június 30-ig opciós jogot biztosított a III. rendű alperesnek 111.000.000 forint + áfa összeg megfizetése mellett. Az opciós jog gyakorlásának határidejét a felek 2007. december 31. napjára módosították. A lakóépületre vonatkozó értékbecslés szerint az ingatlan értéke lakottan 451.489.000 forint + áfa. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 400/0058/004/2005. számú határozatával ..../1., 5. és 7-48. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a csereszerződés alapján az önkormányzati tulajdonból való kikerülést jóváhagyta, de a 2., 3. és 4. hrsz. alatt felvett ingatlanokra nem nyilatkozott.

A XIV. rendű alperes kifejtette, hogy a perbeli ingatlanok az önkormányzati törzsvagyonba tartoznak. Az Ötv. 64. §-ának (8) bekezdése az I. rendű alperes vagyonával önállóan gazdálkodhat, de ezt korlátozza az Áht. 108. §-ának (1) bekezdése, amely az önkormányzati rendeletben meghatározott összeghatár felett nyilvános, indokolt esetben zártkörű pályáztatási kötelezettségét írja elő. Az Áht. 109. §-ban kapott felhatalmazás alapján az alperes el is készítette a 25/2004.(V. 25.) ÖK rendeletet (a továbbiakban vagyonrendelet), amelynek a rendelkezését a cserére is alkalmazni kell a 2. § (2) bekezdésre figyelemmel minden olyan esetben, amikor az I. rendű alperes egyéb rendeletében eltérően nem rendelkezik. A csereszerződés megkötésére nem a vagyonrendelet 16. §-ának (1) bekezdése alapján került sor, mert a 300.000.000 forint értéket meghaladó vagyontárgyát nem pályázat kiírása mellett értékesítették, ezért a szerződés jogszabályba ütközik.

A 38/2000. (XII. 12.) ÖK rendelet (a továbbiakban lakásrendelet) 1. §-ának (1) bekezdés a) és b) pontjaira figyelemmel a lakásrendelet szabályai is alkalmazhatónak találta és a 10. § (3) bekezdésbe ütközést azért látta megvalósulni, mert a szerződés megkötésekor az albetéteket érvényes bérleti szerződés terhelte, és a 9. § (3) bekezdés h) pontja alapján elidegenítésre kijelölésre sem került sor. A Vagyonrendelet 8. § (2) bekezdésébe ütközőnek találta a szerződést azért is, mert a D. Kft. által készített szakvélemény a lakott értéket vette alapul, a beköltözhető érték helyett. Hivatkozott arra is, hogy a 2., 3. és 4. albetétekre a 2001. évi LXIV. törvény 44. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés KÖH jóváhagyás hiányában érvénytelen.

Az alperesek a felperesek keresetének elutasítását kérték és perköltséget igényeltek.

Az I. rendű alperes vitatta a Fővárosi Fellebbviteli Főügyészség közérdekű keresetindítási jogosultságát. Álláspontja szerint sem a szerződés érvénytelensége, sem hatálytalansága nem állapítható meg. Az Áht. 109. §-ának (2) (helyesen 109/I.) bekezdése ugyanis kivette a műemlék épületeket a versenyeztetés szabályai alól. A képviselő-testület a versenytárgyalást jogszerűen mellőzte vagyonrendeletének 16. §-ának (4) bekezdése alapján, mert nem lehetett konkrétan megjelölni a versenykiírás feltételeit, a bérlők igénye szerinti megállapodásokra figyelemmel. Vitatta, hogy a 2., 3. és 4. számú albetétre nem lenne KÖH határozat.

A II. rendű alperes álláspontja szerint XIV. rendű felperesnek nincs keresetindítási joga, mert a Pp. 9. §-ának (1) bekezdésében meghatározott feltételek nem állnak fenn, és Ptké. 36/A. §-a szerint megkívánt közérdek sérelem sem valósult meg.

A képviselő-testület a versenyeztetési eljárástól a vagyonrendelet 16. §-ának (4) bekezdése alapján eltekintett, amelyet minősített többséggel meg is tehetett. Az Áht. 108. §-ának (1) bekezdése és a vagyonrendelet 16. §-ának (1) bekezdése az általános és a speciális viszonyában van. Az általános szabály csak a kincstári vagyona alkalmazható, az önkormányzati vagyona nem. Az önkormányzati vagyona az általános szabályt a speciális szabály konkretizálja, részben az értékhatár megjelöléssel, részben kivételek meghatározásával. Ezt a képviselő-testület az Ötv. 80. §-a alapján megtehetette, döntése

nem ellentétes az Áht-val. A versenyztetést egyébként a csereszerződés is kizárja, mert nem lehet összemérni az egyes ajánlatokat. Álláspontja az volt, hogy a vagyonrendelet mellett a lakásrendelet nem alkalmazható, mert az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek KÖH hozzájárulás hiányában albetétekként nem voltak értékesíthetők a rossz műszaki állapot konzerválódásának elkerülése érdekében. Ezért a lakásokat és helyiségeket az I. rendű alperes elidegenítésre nem jelölte ki. Az lakásrendelet 10. §-ának (3) bekezdése helyesen úgy értelmezhető, hogy a képviselő-testület nem döntött a vásárlásra felajánlásról, mert a lakásokkénti értékesítése kizárt volt, ezért nem kell alkalmazni a tulajdonjog átszállására vonatkozó rendelkezést sem, helyette a vagyonrendelet alkalmazandó, annak is a cserére vonatkozó 31. §-a. A 2., 3. és 4. albetétekre vonatkozóan csatolta a 2001. évi LXIV. törvény 44. §-ának (3) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által kiadott jóváhagyást.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a Budapest, VI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban ..../1-5. és 7-48. hrsz alatt felvett albetétekre I. és II. rendű alperes által 2004. szeptember 30. napján kötött csereszerződés, valamint a Budapest, VI., A. út 4. szám alatt található ingatlanra I. és a III. rendű alperes által kötött opciós szerződés érvénytelen, semmis. A bíróság ezért annak türéseire kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy az ingatlan-nyilvántartásban ..../1-5. és 7-48. hrsz alatt felvett ingatlanra bejegyzett II. rendű alperesi tulajdonjogot és a ..../35. hrsz alatt felvett ingatlanra bejegyzett I. rendű alperest illető tulajdonjogot és a III. rendű alperest illető opciós jogot töröljék, és az előbbi tulajdoni lapra az I. rendű alperes, az utóbbi ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezzék vissza.

A fenti tulajdonosváltás, opciós jog törlése ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt.

A felperesek és a IV. rendű alperes között a pert megszüntette.

Egyetemlegesen kötelezte az I., II. és a III. rendű alperest, hogy fizessenek meg az I-XIII. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.400.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek aktív perbeli legitimációjának fennállását megállapította. A XIV. rendű felperes esetében ezt azzal indokolta, hogy a közvagyon képező vagyontárgy elidegenítésére vonatkozó jogszabályok megsértése a közérdekbe ütközik.

Ezt követően érdemben vizsgálta a felpereseknek a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapított kereseti kérelme megalapozott-e. Megállapította, hogy az I. rendű alperes gazdálkodására az Ötv. és a Ptk. rendelkezései mellett alkalmazni kell a saját maga alkotta jogszabályokat is, így az lakásrendeletet és a vagyonrendeletet is. Úgy foglalt állást, hogy a lakásokra elsődlegesen a lakásrendeletet, de a kétrendelet egymáshoz való viszonyát a vagyonrendelet 2. §-ának (2) bekezdése határozza meg, amely rögzíti, hogy rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha az önkormányzat egyéb rendeletben nem rendelkezik. A lakásrendelet fontos garanciális szabályokat tartalmaz, ezeknek a

szabályoknak az alkalmazását nem lehet a vagyonrendelet alkalmazásával megkerülni. Az I. és a II. rendű alperes által kötött ügylet e garanciális szabályoknak nem felel meg, mert nem történt meg értékesítésre kijelölés, nem történt döntés arról sem, miért nem a bentlakó bérlőknek értékesíti az ingatlant, nem tartalmazza a lakásrendelet 31. §-a alapján érvényesítendő garanciális szabályokat sem, ehelyett az I. rendű alperes minden megállapodást a II. rendű alperesre bízott a lakásrendelet 10. §-ának (3) bekezdésébe ütköző módon. Az I. rendű alperes akkor járt volna el a jogszabályoknak megfelelően, ha a perbeli ingatlanokat értékesítésre nyilvánosan kijelöli, meghatározza a lehetséges vevői kört, a minimális vételárat, nyilvános pályázatot ír ki, amelyben azt is rögzíthette volna, hogy csereingatlant elfogad, de annak értéke beszámítása során nem hagyhatta volna figyelmen kívül a lakásrendelet garanciális szabályait, így meg kellett volna határoznia azt az értéket, amin a bérlemények megválthatók, amibe a társasház felújítása kerül. E szabályok megsértése miatt a pályáztatási szabályok megkerülése megállapítható, a szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis. A Ptk. 237. § (1) bekezdésének alkalmazásával - utalással a csere és opciós szerződés szoros összefüggésére - az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását rendelte el. A felperesek Ltv. 49. §-ának (1) bekezdésére alapított elővásárlási jogát, és a nyugdíjas bérlők Ltv. 50. §-ra alapított vétőjogának fennállását viszont nem állapította meg. A színleltésre és jóerkölcsbe ütközés címén történő semmisség megállapítását a perbeli legitimáció hiánya miatt utasította el, mert elővásárlási jog hiányában a szerződések nem irányulhattak a felperesek elővásárlási jogának kijátszására.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek, valamint az I. és II. rendű alperesek fellebbeztek.

Az I-XIII. rendű felperesek kereseti kérelmüktől a fellebbezési tárgyaláson elálltak, amelyhez az alperesek hozzájárultak, ezért a Fővárosi Ítéltábla 20. sorszámú végzésével a pert az I.-XIII. rendű felperesek és az I-III. rendű alperesek között megszüntette, és a permegszüntetéssel érintett elsőfokú ítéleti rendelkezéseket hatályon kívül helyezte.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását a XIV. rendű felperes keresetének elutasítását kérte és másodfokú perköltséget igényelt. Továbbra is vitatta az ügyész keresetindítási jogosultságát, mert vagyonvesztést nem szenvedett, sőt jelentős pénzkiadástól mentesült. Iratellenesnek minősítette, hogy az I. rendű alperes nem kijelölés útján, illetve azt követően kötötte meg a szerződést, mert a kijelölésről szóló határozat csatolta. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor a vagyonrendelet 16. §-ába ütközőnek minősítette a szerződést, mert az értékhatár a kötelező pályáztatás határát nem érte el. A 16. § nem is alkalmazható, mert csereszerződésről van szó, ezért téves annak bírói megállapítása, hogy nem a vagyonrendelet 31. §-át kell alkalmazni. Tévesnek minősítette a XIV. rendű felperes azon érvelését is, hogy a perbeli szerződés a lakásrendelet 9. §-ának (3) bekezdésébe, illetve 10. §-ának (3) bekezdésébe ütközne. Mindezekre figyelemmel a csereszerződés semmisségének megállapítását tévesnek minősítette.

A II. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a XIV. rendű felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte.

Vitatta, hogy a XIV. rendű felperes perbelépésének engedélyezésre jogszerűen került volna sor, az ügyész elsőfokú bíróság által történt értesítését prejudikálásként értékelte. A XIV. rendű felperes perbeli legitimációjának hiányát arra alapozta, hogy a Pp. 9. §-ában írt feltételek nem álltak fenn, mert a felperesek végig jogi képviselővel járták el. A Ptké. 36/A. § alapján pedig az ügyésznek perindítási jogosultsága van, de a pert nem a XIV. rendű felperes indította.

Vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást (3. oldal 3. bekezdés), álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette, hogy az „elidegenítésre kijelölés során” dönt a képviselő-testület (lakásrendelet 10. § (1) bekezdés), mert az elidegenítésre kijelölő döntésben kell döntenie arról, hogy az ingatlant a bérlőknek, vagy harmadik személyeknek kell megvásárlásra felajánlani. Ennek azért van álláspontja szerint jelentősége, mert a lakásrendelet az elidegenítés és a megvásárlás intézményét megkülönbözteti, és az I. rendű alperes gyakorlata is egyértelmű volt abban, hogy az elidegenítésre kijelölést csak a bérlők részére történő adásvétel esetén alkalmazta, mint a konkrét átruházást engedélyező-jóváhagyó aktust. A csereszerződéssel történő elidegenítés esetén a lakásrendelet nem alkalmazható, de ha ez mégis felmerülhetne, akkor az V. fejezet 30. §-ának (2) bekezdés szerint kellett volna eljárni. A lakásrendeletben azonban nincs az I. rendű alperes és harmadik személy csereszerződésére vonatkozó speciális rendelkezés, ezért kizárólag a vagyonrendelet alkalmazható, a lakásrendelet 9. §-ának (3) bekezdése és 10. §-ának (3) bekezdése nem. A lakásrendelet elidegenítésre kijelölést tartalmazó szabályait az elsőfokú bíróság egyébként is tévesen értelmezte a nyilvánosság részére szóló eljárásnak. A lakásrendelet több részletszabálya utal az elidegenítésre történő kijelölésre, de nem az elsőfokú bíróság által megállapított tartalommal. Sérelmezte, hogy a bíróság nem is vizsgálta, hogy az I. rendű alperes 279/2004. (VI. 17.) számú határozata megfelel-e az I. rendű alperes elidegenítésre kijelölésre vonatkozó gyakorlatának. Megjegyezte, hogy a lakásrendelet megsértése álláspontja szerint egyébként sem járhatna az érvénytelenség jogkövetkezményével, mert nem cogens jogszabályi rendelkezés megsértéséről lenne szó.

Megalapozatlannak találta a forgalmi értékkel kapcsolatos XIV. rendű felperesi kifogást is. A perbeli csereszerződés kapcsán ugyanis forgalmi értékbecslés készült, amely a lakott és a beköltözhető forgalmi értéket is meghatározta.

Az adásvétellel vegyes csereszerződésre az Áht. nem alkalmazható, a vagyonrendelet 16. §-ának (4) bekezdésében írt feltételek pedig megvalósultak, mert a képviselő-testület a döntését minősített többséggel hozta meg, így a pályázati kiírás mellőzésére jogszerűen került sor. Megjegyezte, hogy az Áht. 109/K. §-ának (3) bekezdése egyébként is csak a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó szabályok megsértése esetére mondja ki a semmisség jogkövetkezményét, az önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó szerződésre a semmisség jogkövetkezménye nem alkalmazható.



A XIV. rendű felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az érvénytelenség körében arra alapított döntése is helytálló. Kiemelte, hogy perbelépésének alapja a Pp. 9. §-ának (4) bekezdése, keresetének jogcíme pedig a Ptk. 36/A. §-a. A közérdek sérelme a jelen eljárásban mindenképpen fennáll, mert védett értékek értékesítésére úgy került sor, hogy az I. rendű alperes nem tartotta be azokat a speciális szabályokat, amelyek az értékesítésre vonatkoznak. Közérdekbe ütközik az is, hogy a lakóingatlanok értékesítése a bentlakók érvényes lakásbérleti jogviszonya mellett történt oly módon, hogy a megkötött szerződés a tulajdonjog átszállását nem kötötte a bérlők bérleti jogviszonyának megszűnéséhez. Az államháztartás alrendszeréhez tartozó vagyon rendeltetése a közérdek szolgálata, így az Áht. rendelkezéseit sértő értékesítés egyben közérdeket is sért. Az Áht. 108. §-ának (1) bekezdésében meghatározott értékesítési szabályok alól van kivétel, de a per tárgyát képező szerződés nem tartozik a kivételek közé. A törvény csak az értékhatár meghatározására vonatkozóan adott felhatalmazást a helyi önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben állapítsák meg a versenytárgyalás alóli kivételeket. A vagyonrendelet magasabb szintű jogszabályt sért, így erre alapítottn a versenytárgyalás jogszerű mellőzését megállapítani nem lehet. A versenytárgyalás mellőzése szempontjából egyetlen jelentőséggel bíró körülmény az értékesített vagyon értéke, amellyel kapcsolatos kifogásait fenntartotta. Utalt arra is, hogy az Áht. a Ptk-tól eltérő jogkövetkezményeket nem határoz meg, mert az Áht. 109/K. § (3) bekezdése eltérő jogkövetkezménynek nem tekinthető. A bírói gyakorlat szerint a jogszabály által előírt kötelező pályáztatás mellőzése a szerződést jogszabályba ütközővé teszi.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet felülvizsgálata során nem érintette az I-XIII. rendű felperesek és a IV. rendű alperes közötti permegszüntetést, és az I-XIII. rendű felperesek és az alperesek közötti permegszüntetés folytán a 20. sorszámú végzésben hatályon kívül helyezett ítéleti rendelkezéseket. A XIV. rendű felperes keresete tárgyában hozott döntés kapcsán azt kellett a Fővárosi Ítéltáblának vizsgálnia, hogy a Pp. 252. §-ának (2) és (3) bekezdése alapján szükséges-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, illetve az I. és a II. rendű alperesek fellebbezése érdemben megalapozott-e. A II. rendű alperes fellebbezésében olyan eljárási szabálysértésekre hivatkozott, amelyek a hatályon kívül helyezett ítéleti rendelkezésekre vonatkoztak, így a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor. A II. rendű alperesnek nem volt olyan bizonyítási indítványa, amelynek lefolytatását az elsőfokú bíróság mellőzte volna, és a II. rendű alperes a fellebbezésében sem terjesztett elő bizonyítási indítványt, ezért a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján sem volt helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

Ezt követően azt kellett vizsgálni, hogy a XIV. rendű felperest a keresetindítás joga megillette-e, mert az I-II. rendű alperesek ezt a fellebbezésükben is vitássá tették. Arra a II. rendű alperes megalapozottn hivatkozott, hogy a Pp. 9. §-ának (1) bekezdése nem lehet a XIV. rendű felperes keresetindításának jogszabályi alapja, mert az I-XIII. rendű felperesek képviselőjében végig jogi képviselő járt el és a pert nem az ügyész indította. A

Pp. 9. §-ának (2) bekezdése sem alapozhatta meg az ügyész perbeli részvételét, mert az I-XIII. rendű felperesek jogaik érvényesítésére képesek voltak, és a XIV. rendű felperes keresete csak részben egyezett meg az I-XIII. rendű felperesek által előterjesztett keresettel. A Pp. 9. §-ának (4) bekezdése pedig nem keresetindítási jogot alapoz meg, hanem azt szabályozza, hogy az ügyész milyen jogokat gyakorol abban a perben, amelynek a megindítására külön törvény jogosítja fel.

A XIV. rendű felperes nem fellépett a mások által indított perben, mert ebben csak az I-XIII. rendű alperesekkel azonos tartalmú kereseti kérelmet terjeszthetett volna elő, hanem önállóan terjesztett elő keresetet és a Pp. 64. §-ának (3) bekezdése alapján joga volt XIV. rendű felperesként a mások által indított perbe belépni. A Pp. 64. §-ának (3) bekezdése szerint ugyanis a más által indított perbe az, aki a per megindítására külön jogszabály alapján jogosult, a felperes pertársaként az elsőfokú ítélet meghozataláig beléphet. Erre a lehetőségre figyelemmel nem kifogásolható, hogy az elsőfokú bíróság a XIV. rendű felperest értesítette a perbelépés lehetőségéről. A XIV. rendű felperest ugyanis az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-ának (1) bekezdés a) pontja a törlési kereset megindítására minden további feltétel nélkül feljogosítja. A XIV. rendű felperes valójában nem a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján érvényesítette igényét, mert keresetében az alperesek egymás közötti elszámolására vonatkozó igényt nem terjesztett elő, hanem csak az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérte. Mindezekre figyelemmel a XIV. rendű alperes keresetindítási jogosultsága fennállt. A Fővárosi Ítéltáblának a XIV. rendű felperes keresetét azért kellett törlési keresetként elbírálnia - a per ideje alatt történt eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása ellenére -, mert jelen per ingatlan-nyilvántartási feljegyzése az Inytv. 64-65. §-a alapján megtörtént, ezért minden későbbi bejegyzés csak a per eredményétől függő hatályú, ezért a döntéskor azt az állapotot kellett figyelembe venni, amely a perfeljegyzéskor fennállt.

A XIV. rendű felperes az alperesek által 2004. szeptember 30-án kötött és 2005. március 11-én módosított szerződés érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján kérte. A Ptk. 685. §-ának a) pontja szerint Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alkalmazása szempontjából jogszabály alatt minden jogszabályt érteni kell, így az önkormányzat rendeletét is. Így nincs annak az alperesi vélekedésnek jogszabályi alapja, hogy az önkormányzati rendeletbe ütközés semmisséget nem alapozhat meg.

A bíróság a törlési kereset petitumához a XIV. rendű felperes kereseti kérelme elbírálása során kötve van, de ez nem jelenti, hogy a feleknek a szerződés minősítése tárgyában kifejtett álláspontjához is kötve lenne. Minthogy a XIV. rendű felperes kereseti kérelmét arra alapította, hogy az I. és a II. rendű alperesek közötti szerződés jogszabályba ütközik, az igény elbírálása szempontjából jelentősége volt a 2004. szeptember 30. napján kötött csere- és opciós szerződésnek nevezett megállapodások valós tartalmuk alapján történő jogi minősítésének. Ebből kiindulva lehetett ugyanis állást foglalni abban a kérdésben, hogy a jogszabályba ütközés milyen típusú szerződésre vonatkozó rendelkezések alapján vizsgálendő. A szerződések típusát pedig nem az elnevezésük, hanem a tartalmuk határozza meg. A szerződések minősítésének nem akadályozza az sem, hogy a III. rendű

alperessel szemben a per megszüntetésre került.

A csereszerződés és az opciós szerződés megkötésére egymásra tekintettel került sor, ez kiderül a II. rendű ajánlatából és az I. rendű alperes képviselő-testületének határozatából is. A Fővárosi Ítéltábla nem a színleltség kérdését vizsgálta, hanem a két szerződés okiratba foglalt tartalmát minősítette és megállapította, hogy mindkét szerződés elnevezése téves. A szerződési ajánlat szerint a III. rendű alperes kötelezettséget vállal arra, hogy a II. rendű alperes tulajdonából az I. rendű alperes tulajdonába került ingatlant megvásárolja. Ezzel szemben a Ptk. 375. §-ának (1) bekezdésében szabályozott opciós szerződés alapján vételi jogosultság, nem pedig vételi kötelezettség keletkezik. Az opciós szerződés azt is rögzíti, hogy, ha a III. rendű alperes 2006. június 30. napjáig nem él az opciós joggal, akkor 6.000.000 forint + áfa opciós díj fizetési kötelezettség terheli. Az opciós díj az opciós jog ellenértéke, amely nem függhet a jog gyakorlásától.

Az ún. opció a II. rendű alperesi ajánlat szerves része volt annak szövege szerint és a képviselő-testület is ezt fogadta el minősített többséggel 2004. június 17-én. A 2004. szeptember 30-án kötött „csereszerződésben” pedig a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosítottak, meghatározták a szerződés tárgyát képező egyes önálló társasházi ingatlanokat és egyösszegben az értékkülönbötet is. A két szerződés e tartalmi elemek együttes értékelése mellett az elnevezés ellenére valójában a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerinti adásvétel, ahol az I. rendű alperes mint eladó az ún. csereingatlanra eső vételár rész megfizetésére opcióba bújtatva fizetési halasztást adott opciós díjnak nevezett, de ténylegesen meghiúsulási kötbér (Ptk. 246. § (3) bekezdés) kikötése mellett. A szerződés minősítésén az sem változtat, hogy a III. rendű alperes a II. rendű alperes ilyen formában elhalasztott tartozását az I. rendű alperes hozzájárulással átvállalta (Ptk. 332. §). Az I. és a II. rendű alperesek azért választották a szerződéskötésnek ezt a formáját, mert ki akarták kerülni az I. rendű alperes vagyonrendeletének 16. § (1) bekezdésében írt pályáztatási eljárást. Az I. rendű alperes képviselő-testületének jegyzőkönyvéből ugyanis megállapítható, nem arról volt szó, hogy a vagyonrendelet 16. §-ának (4) bekezdés alkalmazásával a versenytárgyalás mellőzéséről döntöttek, hanem a szerződést úgy minősítették: a csere miatt a versenyeztetési eljárás szabályait nem kell alkalmazni. Ezt a megállapítást támasztja alá a 22. sorszám alatt csatolt jegyzőkönyv 185. oldalán **F. Gy.** alpolgármester nyilatkozata. (Itt egy cseréről van szó, a többi aggályt a csere megválaszolja.) Mindezek alapján alaptalan az alperesek azon álláspontja, hogy a képviselő-testület a versenytárgyalás mellőzéséről a vagyonrendelet 16. §-ának (4) bekezdése alapján döntött. Ennek az alperesi állításnak ellentmond a képviselő-testület 279/2004. (VI. 17.) határozata is, amely a döntés alapját a vagyonrendelet 31. §-ában határozta meg. A vagyonrendelet 31. §-a viszont pusztán hatásköri szabály, amelyből nem vonható le olyan következtetés, hogy mellette a vagyonrendelet 16. §-a ne lenne alkalmazható. A vagyonrendelet 2. §-ának (1) bekezdés c) pontja szerint ugyanis a vagyonnal való rendelkezésnek minősül a csere is. Ha a szerződést adásvétellel vegyes csereszerződésnek minősítenénk, akkor is a domináns elem az adásvétel, de ha a szerződés valójában csereszerződés lenne, akkor is a Ptk. 378.

§-a szerint a szerződésre az adásvételi szabályait kellene megfelelően alkalmazni.

A szerződés minősítése folytán az I., II. és a III. rendű alperesek által kötött szerződés adásvételi szerződés, amelyre az Áht. 108. §-ának (1) bekezdését és a vagyonrendelet 16. §-ának (1) bekezdését kell alkalmazni. E szabályok szerint pedig a versenyeztetés kötelező. Az I. rendű alperes a kötelező versenyeztetési szabályok ellenére a versenytárgyalást mellőzte, ezért a szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközik, ezért semmis (4/1999. PJE határozat, EBH 2004. évi 1114. eseti döntés). Az elsőfokú bíróság érdemi döntése tehát a szerződés érvénytelensége körében megalapozott.

Az érvénytelenség fenti okból való megállapítása folytán nincs érdemi jelentősége a XIV. rendű felperes által felhozott további okoknak, a Fővárosi Ítéltábla azonban kiegészítő jelleggel ezekre is kitér.

Az elidegenítésre való kijelölés tulajdonosi döntés, amely döntés általában nincs alakoszerű formához kötve. Az alperesek által kötött szerződés érvénytelenségét a kijelölés elmaradása nem is eredményezheti, mert az ügylet tartalmára a lakásrendelet 9. § (3) bekezdésének megsértése nem hat ki. A perbeli esetben a képviselő-testület a vagyonrendelet 4. §-ának (3) bekezdése szerint arról döntött, hogy a perbeli vagyontárgy forgalomképességét megváltoztatja, egy korlátozottan forgalomképes vagyontárgyat forgalomképesé nyilvánít, ezzel a kijelölési kötelezettsége megszűnt. A döntés formailag mégsem megfelelő, mert a lakásrendelet 1. §-ának (2) bekezdése szerint kiterjed az 1. számú mellékletre, amely mellékletben a perbeli épület, mint felújítandó műemlék épület szerepel. Az önkormányzati rendelet melléklete jogszabály, ezért jogszabály módosításra lett volna ahhoz szükség, hogy a képviselő-testület döntése megfelelő legyen, ilyen jogszabály módosításra azonban nem került sor. Jogszabályt ugyanis nem lehet formához nem kötött képviselő-testületi határozattal módosítani. Jogszabály módosítás hiányában viszont az önkormányzat lakásrendeletét a perbeli jogügyletre is alkalmazni kell. A perbeli szerződés a lakásrendelet 10. §-ának (3) bekezdésébe ütközik, mivel e rendelkezés a megkötött szerződés tartalmára is kihatással van, megsértése a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján a szerződés semmisségét eredményezi. Nem eredményezi viszont a szerződés érvénytelenségét a vagyonrendelet 8. § (2) bekezdésének megsértése, mert az értékbecslés beszerzésre vonatkozó rendelkezés a szerződés tartalmára közvetlenül nem hat ki.

Az I-XIII. rendű felperesek elállása folytán már nincs jelentősége, de megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy a perbeli szerződésben az I. rendű alperes nem az ingatlan egészét értékesítette, hanem a szerződésben meghatározott egyes albetéteket, mert az ingatlan társasházként volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, és volt egy albetét, amely nem volt az I. rendű alperes tulajdona. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-ának (4) bekezdésében írt elővásárlási jog viszont csak akkor illeti meg a Magyar Államot, illetve az önkormányzatot, ha az egész épület értékesítésére került volna sor. A műemléki védettség ugyanis az egész épületre áll fenn, az adásvétel (csere) tárgyát azonban nem az épület, hanem az abban lévő önálló lakás- és helyiség ingatlanok képezték. Az albetétek értékesítésére figyelemmel a bérlőket a lakástörvény

58. §-a alapján az elővásárlási jog megillette volna. A szerződés viszont oszthatatlanként határozta meg a vételárat, amely a bérlők elővásárlási jogának gyakorlását lehetetlenné tette, mert azt nem lehetett megállapítani, az egyes albetéteknek mennyi a vételára.

Nem alapos a II. rendű alperesnek az a védekezése sem, hogy a semmisség jogkövetkezménye azért nem alkalmazható, mert diszpozitív szabályoktól a felek egyező akarattal eltérhetnek. Adott esetben ugyanis az I. rendű alperes által jogszabályokban vállalt, részben a közérdekű feladatainak ellátását szolgáló önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgyakkal való rendelkezés mikéntjére, részben az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlőinek jogaira vonatkozó kötelezettségeit a jogosultak hozzájárulása, megkérdezése nélkül, az e jogosulti körön kívül eső szerződő partnereivel kötött megállapodásban sértette meg. Ebben az összefüggésben a diszpozitivitásra való hivatkozás teljesen alaptalan, ugyanis az önkormányzati rendeletekben biztosított garanciális jogok jogosultjai a perbeli szerződéseknek nem voltak alanyai, vagyis nem azok a felek tértek el a jogszabályoktól, akik ezt diszpozitív rendelkezések esetén megtehetnék.

A XIV. rendű felperes keresete tehát a kifejtettek szerint megalapozott volt. A XIV. rendű felperes által előterjesztett törlési kereset marasztalási típusú kereset, amelynek a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése az jogalapja. A jogalap kérdésében a bíróságnak az ítéletében dönteni kell, a marasztalásban azonban a semmisség megállapítása benne van, ezért a jogalap megállapításának csak az ítélet indokolásában kell szerepelnie, a rendelkező részben nem. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a XIV. rendű felperes és az I. és II. rendű alperes között helybenhagyta a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján, de a rendelkező részből az érvénytelenség megállapítását mellőzte.

A XIV. rendű felperes pernyertes lett, de perköltség igénye nem volt, ezért a Pp. 78. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a perköltségről dönteni nem kellett.

A I. rendű alperes illetékmentessége folytán le nem rótt illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. április 9.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.  
a tanács elnöke

Világhyéné dr. Böcskei Terézia s.k.  
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: