



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2019. december 10-i ülésére

Tárgy: A volt Jókai Iskola értékesítésével kapcsolatos bírósági eljárás

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Balatonfűzfő Város Önkormányzata, mint eladó, valamint a Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő között a Balatonfűzfő belterület 603 helyrajzi számon felvett „kivett, általános iskola” megnevezésű, 5565 m² térmértékű, természetben 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21. szám alatt található, valamint a Balatonfűzfő 521 helyrajzi számon felvett, „kivett, sporttelep” megnevezésű, 1676 m² térmértékű ingatlan adásvétele tárgyában, együttesen 71.350.000.- Ft, (azaz Hetvenegymillió-háromszázötvenezer forint) vételár meghatározásával, Balatonfűzfőn, 2019. május 20. napján létrejött adásvételi szerződés semmisségét jogszabályba ütközés jogcímén megállapítását kértem.

Kérelem jogcíme

Az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítsa meg

- *tévedés jogcímén*
- *a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság jogcímén*

II/A. Érvényesíteni kívánt jog

Elsődleges kereseti kérelmünket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:95. §-ára alapítjuk *[Tilos szerződés]*, melynek értelmében „*Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek...*”

A Ptk.6:88. § (1) bekezdés szerint „*A semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen*”. A hivatkozott § (3) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy „*a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít*”.

II/B. Érvényesíteni kívánt jog

Másodlagos kereseti kérelmünket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:96. §-ára alapítjuk *[Jóerkölcsbe ütköző szerződés]*, mely szerint „*Semmis az a szerződés, amely nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik*.”

A Ptk.6:88. § (1) bekezdés szerint „A semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen”. A hivatkozott § (3) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy „a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít”.

II/C. Érvényesíteni kívánt jog

Harmadlagos kereseti kérelmünket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:90. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra alapítjuk [Tévedés]. A hivatkozott jogszabályhely szerint „(1) Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési jognyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. Lényeges körülményre vonatkozik a tévedés akkor, ha annak ismeretében a fél nem vagy más tartalommal kötötte volna meg a szerződést.

(2) Ha a felek a szerződéskötéskor lényeges kérdésben ugyanabban a téves feltevésben voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja.”

A Ptk. 108. § (1) bekezdés értelmében „érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet”.

II/D. Érvényesíteni kívánt jog

Negyedleges kereseti kérelmünket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. § (1) bekezdésében foglaltakra alapítjuk [Feltűnő értékaránytalanság]. Ezen rendelkezésben a törvény azt mondja ki, hogy „Ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja.”

A Ptk. 108. § (1) bekezdés értelmében „érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet”.

III/A,B,C,D Tényállás

Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Képviselő-testület 11/2019. (01. 22) számú határozatával pályázatot írt ki a kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában álló Balatonfüzfő belterület 603 helyrajzi számon felvett „kivett, általános iskola” megnevezésű, 5565 m² térmértékű, természetben 8175 Balatonfüzfő, Jókai Mór utca 19-21. szám alatt található, valamint a Balatonfüzfő 521 helyrajzi számon felvett, „kivett, sporttelep” megnevezésű, 1676 m² térmértékű ingatlanok értékesítésére.

A Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatóság Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya a volt Klebelsberg iskolát és a hozzá tartozó kerítést kapuval 31063, valamint 31123 műemlék azonosító számon a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXVI. törvény 71. § (1) bekezdés d) pontja szerinti központi közhiteles hatósági nyilvántartásba műemléki értéként nyilvántartásba vette.

A per tárgyát képező ingatlanok egymás mellett találhatók, azok egy birtoktestnek tekintendők, melyre figyelemmel az Önkormányzat kizárólagosok együttes értékesítésére, mint elválaszthatatlan dologösszességre írta ki a pályázatot. Az ingatlanokra tehát kizárólag együttesen lehetett ajánlatot tenni, s csak így lehetett azokat megvásárolni. A pályázaton a megvásárlás jogát – miután a legjobb ajánlatot tevő, és így nyertesnek nyilvánított pályázó (Real Estate and Renewable Energy Kft.) a szerződést nem kötötte meg – a második legjobb

ajánlatot adó Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társaság – mely társaság a két ingatlanra együttesen 71.350.000,-Ft (azaz Hetvenegymillió-háromszázötvenezer forint) vételárat ígért – nyerte el, és ennek alapján 2019. május 20. napján Balatonfüzfő Város Önkormányzatával ingatlan adásvételi szerződést kötött.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan-együttes tekintetében a Magyar Államot törvényi elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Állam az elővásárlási jogával élni kívánt. A jogérvényesítés lehetőségére vonatkozó felhívás, valamint az érvényesítésre vonatkozó nyilatkozat tekintetében polgári per is van folyamatban az elővásárlási jogával élni kívánó Magyar Állam és a szerződést kötő Felek között.

A tényállás nagyon fontos eleme, hogy Balatonfüzfő lakossága az értékesítést nem támogatta, sőt számos civil szervezet és állampolgár tiltakozott a tervek ellen, aláírásgyűjtés is folyt a jogügylet megakadályozása érdekében.

A 2019. évi önkormányzati választásokat követően (részben talán az ezen ügy kapcsán kirobbant feszültség miatt is) új vezetés került a város élére. A folyamatban lévő aktuális ügyek felülvizsgálata során számos olyan információ birtokába jutott az új vezetés, melyek alapján megállapítható volt, hogy a jelentős települési valamint országos műemléki és vagyoni értéket képviselő ingatlan-együttes adásvétele tárgyában létrejött szerződés „több sebből vérzik”, semmissége/érvénytelensége több okból is megállapítható.

A beszerzett bizonyítékok és nyilvánvaló tények ismeretében 2019 november 27. napján az Önkormányzat jogi képviselőjével együtt tárgyalást tartottunk a vevő (Alperes) képviselőjével, ahol a hivatkozott okokra tekintettel indítványoztuk a szerződés közös megegyezéssel történő felbontását, azonban az egyeztetés nem vezetett eredményre, mivel a vevő elzárkózott a megegyezéstől.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok helyi védettség alatt álló értékes objektumok. Megőrzésük, értelmes hasznosításuk a település összességének érdeke, miként ugyancsak eminens érdeke a községnek, hogy ezen értékes objektumok ne legyenek kótya-vetye tárgyai.

IV/A Jogi érvelés

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2013 (III. 29.) számú önkormányzati rendelete értelmében „az önkormányzat vagyonának értékesítése esetén a vagyontárgy értékét: a) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén a jogszabályok szerint jogosultsággal rendelkező szakértő által készített, három évnél nem régebbi értékbecslés alapján lehet dönteni.”

Joghatás kiváltására, tényből való következtetésekre, illetve döntéshozatal alapjául kizárólag érvényes és hatályos okirat alkalmas. A rendelet szövege ugyan expressis verbis ezt a követelményt, mint feltételt nem tartalmazza, ez azonban cogens, általános jogelvi követelmény. A szakértői értékbecslésnek a felhasználás időpontjában érvényesnek és hatályosnak kell lennie! Az adásvétel tárgyát képező ingatlanokról készült, az érték-megállapítás alapjául szolgáló mindhárom szakértői véleményben a szakértő rendelkezik az okirat érvényességi idejéről (valójában a hatályáról), amit 90 nap időtartamban határoz meg. A hatály ilyen tartamú meghatározása az ingatlanszakértői eljárásokban egységes módszertan követésére utal, aminek jogszabályi alapját a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet képezi. A rendeletnek *Az értékelési szakvélemény időbeli hatálya* alcíme alatt a következő rendelkezés található:

„5. § A statisztikai alapú értékelés kivételével a hitelező az értékelési *szakvéleményben javasolt értéket az értékelés készítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.*”

Tekintettel az értékbecsléseket tartalmazó okiratok kibocsátásának és a szerződéses vételár meghatározásának időpontjaira (F/2, 3 és 4 sz. mellékletek), megállapítható, hogy *a szerződés megkötésének időpontjában a képviselő-testületnek nem állt rendelkezésére hatályos szakértői vélemény!* Álláspontunk szerint az ingatlanok értékének meghatározása a hivatkozott önkormányzati rendelet elvi szabályába ütközik, ezért az így meghatározott érték alapulvételével megállapított vételárral megkötött *szerződés ipso iure semmis.*

A képviselő-testület a szakvéleményben meghatározott hatály felülvizsgálatára sem jogosultsággal, sem hatáskörrel nem rendelkezik. (Megjegyzés: a szakértők által alkalmazott érvényességi/hatályossági meghatározás egyrészt jogszabályi rendelkezésen alapul, másrészt koherens a gazdasági-mobilitási viszonyokkal.)

A Ptk.6:88. § (1) bekezdés szerint „*A semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen.*”. A hivatkozott § (3) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy „*a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít.*”

Nem vitásan a pályázati eljárást és a szerződést megalapozó szakvélemények érvénytelensége (hatálytalansága) a szerződést semmissé teszi, így az alkalmatlan az egyébként a Felek által kívánt joghatás elérésére. A semmisség jelen esetben már a szerződéskötéskor fennállt (BDT 2011. 2405). Harmadik személyek számára a semmisség ránézésre természetesen nem nyilvánvaló, ezért kell bírói úton kérni annak megállapítását. Nincs szükség viszont a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazását kérni, mivel az Alperes nincs birtokban, a Földhivatal (Kormányhivatal) a tulajdonjog-változást nem vezette át, az Önkormányzat pedig a vételárat visszautalta a vevőnek.

IV/B. Jogi érvelés

A jóerkölcs védelme alatt a törvény a közérdekbe ütköző törekvést kifejező magatartások tiltását érti. Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály tételesen nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (EBH 2017. M. 3.).

A bírói gyakorlatban a jóerkölcsbe ütköző szerződések öt esetkörének kialakulása állapítható meg:

- a tartási és gondozási szerződések,
- a megbízási szerződések,
- a hitelezők kielégítési alapjának elvonására irányuló szerződések,
- a 'pilótajátékra' épülő szerződések, és
- azok az ügyletek, amelyek az előbbi négy esetkörbe nem sorolhatók be, azonban a másik szerződő fél, vagy harmadik személy megkárosítására irányulnak, vagy azt eredményezik.

Az esetkörök közül a kereset tárgyát képező szerződés azáltal meríti ki a jóerkölcsbe ütközés feltételét, hogy *az önkormányzat a közvagyonba tartozó ingatlanainak hatálytalan szakértői értékbecslés alapulvételével, indokolatlanul és kirívóan alacsony vételáron történő eladásával*

harmadik személynek, ténylegesen magának a települési közösségnek okoz kárt. A közösség sérelme a töretlen bírói gyakorlat szerint jóerkölcsbe ütközik, így semmisséget eredményez (BH 2009. 153.) Az ingatlanok eladása ellen egyébként jelentős lakossági tiltakozás tapasztalható, nemcsak a kirívóan alacsony vételár okán, hanem az ingatlanok települési funkciójának meghatározása tekintetében is. Több mint nyolcszáz aláírás gyűlt össze azért, hogy az önkormányzat ne adja el a volt Jókai iskolát!

A Jókai utcai ingatlanon több épület található, a legpatinásabb az 1930-ban épült Klebelsberg-iskola. Az épület egyike volt annak az ötezer népiskolának, amely országszerte épült Klebelsberg Kunó minisztersége idején.

Lajkó Frigyes önkormányzati képviselő, a Balatonfüzfő–Litér Turisztikai Egyesület (BLTE) valamint a Füzfői Atlétikai Klub aláírásgyűjtést kezdeményeztek azért, hogy a képviselő-testület vonja vissza a pályázati kiírást, és ne értékesítse a Jókai utcai ingatlant. A petícióhoz tíz nap alatt közel hétszáz helyi – a balatonfüzfői lakosok csaknem ötöde – csatlakozott, míg más településekről közel 150-en (elsősorban nyaralók és a Balaton más „szerelmesei”) írták alá az ívet. Lajkó Frigyes az aláírók képviselőjében kiemelte, hogy elkötelezettek az ingatlan közösségi tulajdonban való megtartása, és hosszú távú hasznosítása mellett.

A képviselő úgy vélte, a Magyar falvak program jó lehetőséget ad az önkormányzatnak arra, hogy újra megvizsgálja a volt Jókai-iskola hasznosításának kérdését. Az állami pályázaton – amelyre február végéig lehet jelentkezni – az önkormányzatok által üzemeltetett közösségi terek és orvosi rendelők felújítására is lehet pályázni. Lajkó Frigyes elmondta, hogy az aláírók nem szeretnék, ha áron alul értékesítené az ingatlant az önkormányzat, ehelyett a terület fejlesztésében látják a jövőt. Ezzel az állásponttal azonosul az új városvezetés is, s a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződést nem tarthatja hatályban.

A Ptk.6:88. § (1) bekezdés szerint „*A semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen*”. A hivatkozott § (3) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy „*a szerződés semmisségére az hivatkozhat és a szerződés semmisségével kapcsolatos peres eljárást az indíthat, akinek ehhez jogi érdeke fűződik, vagy akit erre törvény feljogosít*”.

A jóerkölcsbe ütközés a szerződést semmissé teszi, így az alkalmatlan az egyébként a Felek által kívánt joghatás elérésére. A semmisség már a szerződéskötéskor fennállt (Lfb Gfv. VII. 32.226/2001). Harmadik személyek számára a semmisség ránézésre természetesen nem nyilvánvaló, ezért kell bírói úton kérni annak megállapítását. Nincs szükség viszont a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazását igényelni, mivel az Alperes nincs birtokban, a Földhivatal (Kormányhivatal) a tulajdonjog-változást nem vezette át, az Önkormányzat pedig a vételárat visszautalta a vevőnek.

Ki kell emelni, hogy a jóerkölcsbe ütközés tekintetében a Felek jó- vagy rosszhiszeműségének nincs szerepe (Lfb Gfv. VI. 31.227/2002).

IV/C. Jogi érvelés

Hatálytalan okirati tartalomban szereplő tények, értékek alapulvétele az azokból való következtetésekhez, döntésekhez- a hatálytalanság tényén túlmenő bármely egyéb körülmény vizsgálata nélkül a tévedés szükségszerű fikciójára vezet. (Error in facto, error in pretio)

Tekintettel a hivatkozott önkormányzati rendeleti előírásokra és az alapul vett, hatálytalan szakértői okiratokra, továbbá az ingatlanokra vonatkozó, az előbbieken alapuló pályázati kiírás feltételeire, megállapítható, hogy *az érték tekintetében mindkét fél tévedésben volt.*

A Ptk. 108. § (1) bekezdés értelmében „*érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet*”. A (2) bekezdés szerint „*a fél a szerződés*

érvénytelenségének megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását kérné”. Jelen esetben nincs is szükség további kérelemre, hiszen az Alperes nincs birtokban, a Földhivatal (Kormányhivatal) a tulajdonjog-változást nem vezette át, az Önkormányzat pedig a vételárat visszautalja a vevőnek.

IV/D. Jogi érvelés

A hivatkozott szerződésben foglalt vételárat az önkormányzat képviselő-testülete az F/2-4. sz. mellékletek szerinti, a készítésük időpontját tekintve is (2013. 11. 05., 2017. 08. 01. és 2017. 09. 05.) nyilvánvalóan nem az ingatlanforgalmi viszonyokkal adekvát aktuális értéket tartalmazó, egyébként pedig a szakértők által meghatározott érvényességi feltételt tekintve érvénytelen (hatálytalan) szakértői vélemények alapulvételével határozta meg.

Az új önkormányzati vezetés – látva és érzékelve az ellentmondást – független igazságügyi szakértőktől új szakvéleményeket rendelt. Az adásvételi szerződés létrejöttéhez (2019. 05. 20.) sokkal közelebb időpontban (2019. 11. 25-én) készült érvényes és hatályos szakértői véleményekben (F/5 és 6 sz. mellékletek) szereplő értékek – **205.000.000.- Ft**, (azaz Kettőszázötmillió forint), és **220.004.000.- Ft**, (azaz Kettőszázhúszmillió-négyezer forint) – olyan mértékben (mintegy háromszorosan) haladják meg a szerződésben megállapított **71.350.000.- Ft**, (azaz Hetvenegymillió-háromszázötvenezer forint) összegű vételárat, hogy *a feltűnő értékaránytalanság a szolgáltatás és ellenszolgáltatás viszonyában nyilvánvalóan megállapítható*, különös figyelemmel arra, hogy a feltűnő értékaránytalanság esetén a számításnál a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékkülönbségének a forgalmi értékhez viszonyított, százalékos arányban kifejezett aránya képezi a kiindulópontot.

A képviselő-testület az aránytalanságot a formálisan érvényes és hatályos, azonban a gyakorlatban helytelen és a konkrét ügyben a szakértői vélemények érvénytelensége okán irreleváns önkormányzati rendeleti rendelkezés következtében az eredeti döntéshozatalkor nem ismerhette fel, de amennyiben tisztában lett volna a valós értékkel, a szerződést nyilvánvalóan meg sem kötötte volna. Jelen esetben nem némi, a különböző szempontok különböző figyelembe vételéből következő ellentmondásról, illetve eltérésről van szó, hanem nagyságrendi különbségről, ami a szerződés érvénytelenségét nem vitathatóan megalapozza.

A Ptk. 108. § (1) bekezdés értelmében „*érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet*”. A (2) bekezdés szerint „a fél a szerződés érvénytelenségének megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását kérné”. Jelen esetben nincs szükség további kérelemre, hiszen az Alperes nincs birtokban, a Földhivatal (Kormányhivatal) a tulajdonjog-változást nem vezette át, az Önkormányzat pedig a vételárat visszautalja a vevőnek.

V. Bizonyítékok és indítványok

Keresetünk alátámasztására mellékelten, bizonyítékként csatoltuk a következő iratokat:

F/1. A balatonfüzfői 603 és 521 hrsz-ú ingatlan-együttesre vonatkozó, 2019.05.20. napján kelt adásvételi szerződés.

F/2. Ingatlanforgalmi értékbecslés, Igazságügyi Szakértői Iroda Kft., Veszprém.

F/3. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény, Vörös Lajos igazságügyi szakértő, Veszprém.

F/4. Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény, Pannon-Justitia Igazságügyi Szakértői Kft., Veszprém.

F/5. Ingatlanforgalmi értékbecslés, Nagy István igazságügyi szakértő, Budapest.

F/6. Igazságügyi szakértői vélemény, SeratuS Ingatlan Kft.

F/7. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának 9/2013. (III. 29.) sz. rendelete az önkormányzat vagyonáról.

F/8. Az Önkormányzat törzskönyvi kivonata

F/9. A Profiszolár Kft. cégkivonata

F/10 Jogi képviselői meghatalmazás

F/11 Költségjegyzék

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

...../2019. (12. 10.) Kt. határozat

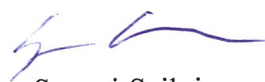
Balatonfűzfő Város Önkormányzata az új információk alapján szükségesnek tartja a Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társasággal a Balatonfűzfő belterület 603 helyrajzi számon felvett „kivett, általános iskola” megnevezésű, 5565 m² térmértékű, természetben 8175 Balatonfűzfő, Jókai Mór utca 19-21. szám alatt található, valamint a Balatonfűzfő 521 helyrajzi számon felvett, „kivett, sporttelep” megnevezésű, 1676 m² térmértékű ingatlanok vonatkozásában 2019. május 20. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés felülvizsgálatát, illetve a szerződés érvénytelenségének bíróság általi megállapítását.

Felhatalmazza a polgármestert a megindított bírósági eljárás folytatására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Balatonfűzfő, 2019. december 9.


Szanyi Szilvia
polgármester



