



**VESZPRÉM MEGYEI FŐÜGYÉSZSÉG**

8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 4. • 8201 Veszprém, Pf.: 23.

Tel.: (88) 29-655 • Fax: (88) 422-918

E-mail: [veszprem.fou@mku.hu](mailto:veszprem.fou@mku.hu)

be/1400+/2020.

17. gőnc hez

P.M. 682/2019/11. szám

**Szanyi Szilvia úrnőnek  
polgármester**

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata**

**Balatonfüzfő**

**Hivatali Kapuról letöltve**

2020.02.11.  
dátum

41  
aláírás

Tisztelt Polgármester Úrnő!

Értesítem, hogy a Veszprém Megyei Főügyészségen 2019. december 16. napján jegyzőkönyvbe foglalt kérelmét, amelyben a Balatonfüzfő Város Önkormányzata felperesnek a Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társaság alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Veszprémi Törvényszéken P.20.916/2019. szám alatt indított perében az ügyész perbelépését kezdeményezi, az ügyben beszerzett iratokkal együtt megvizsgáltam. Ennek során a rendelkezésre álló adatokból az alábbi tényállást állapítottam meg:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) ajánlati felhívást (pályázati felhívást) tett a Balatonfüzfő belterület 603 hrsz-ú, „kivett általános iskola” elnevezésű, 5565 m<sup>2</sup> területű, 8175 Balatonfüzfő, Jókai Mór utca 19-21. című, valamint a Balatonfüzfő belterület 521 hrsz-ú, 1676 m<sup>2</sup> területű, „kivett sporttelep” elnevezésű ingatlanok értékesítésére.

A fentiek előzményeként az Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2019. (02. 21.) Kt. határozatával a Képviselő-testület 11/2019. (01. 22.) Kt. határozatát módosítva döntött az Önkormányzat tulajdonában lévő fenti ingatlanok nyilvános pályázaton történő értékesítéséről. Egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert, hogy a pályázati eljárás eredménytelensége esetén az ingatlanokat változatlan pályázati feltételekkel értékesítésre folyamatosan meghirdesse és a pályázat nyertesével az adásvételi szerződést aláírja.

Az ajánlattételre való felhívás többek között megjelölte az értékesítendő ingatlanok induló árait is, amely 60 735 000 és 10 570 000, összesen 71 305 000 forint volt. Az

Önkormányzat a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társaság ajánlattevővel az ingatlanok tulajdonjogának átruházása tárgyában 71 350 000 forintos vételáron 2019. május 20. napján kötött adásvételi szerződést. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére ez ideig nem került sor. (A Magyar Állam felperes, mint elővásárlásra jogosult ugyanis Balatonfüzfő Város Önkormányzata I. r. és a Profiszolár Korlátolt Felelősségű Társaság II. r. alperessel szemben szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt pert indított a Veszprémi Törvényszéknél. A bíróság a 7.P.20.631/2019/11/III. számú, 2019. december 4. napján meghozott nem jogerős ítéletével a keresetet elutasította.)

A 2019. évi önkormányzati választásokat követően az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan 2019. november 25-én újabb szakértői vélemények beszerzésére került sor, amelyek az ingatlanok forgalmi értékét az ajánlati felhívásban megjelölt induló árnál, illetve a szerződésben foglalt vételárnál lényegesen magasabb értékekben állapították meg, így a két ingatlan együttes becsült forgalmi értékét az egyik szakértő 220 004 000, míg a másik 205 000 000 forintban jelölte meg.

Mindezekre figyelemmel az Önkormányzat – eredménytelen egyeztetést követően – 2019. december 2. napján pert indított a vevő gazdasági társaság ellen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. Az eljárás a Veszprémi Törvényszék előtt a fenti számon folyamatban van, abban perfelvételi irat ez ideig nem keletkezett. A felperes eshetőleges keresetében foglalt jogi érvelése szerint:

- a szerződés megkötésének időpontjában a képviselő-testületnek nem állt rendelkezésére hatályos szakértői vélemény, így az ingatlanok értékének meghatározása, és a szerződés Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete elvi szabályaiba ütközik,
- a szerződés a jó erkölcsbe is ütközik, mivel az ingatlanok indokolatlanul kirívóan alacsony vételáron kerültek eladásra,
- az ingatlanok tényleges forgalmi értéke tekintetében a szerződő felek tévedésben voltak,
- az időközben beszerzett újabb szakértői véleményekre figyelemmel a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az aránytalanság,

amely okból az ingatlan-adásvételi szerződés érvénytelen (semmis, megtámadható).

Ügyészi intézkedésre irányuló kérelmében a folyamatban lévő perbe az ügyész belépését kezdeményezi, figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete nem egyértelműen elkötelezett a per lefolytatása iránt, és az is elképzelhető, hogy a keresettől történő elállásra irányuló döntést hoz. Ugyanakkor a közérdek védelme indokolja az ügyészség perbelépését. Mindezek jogi háttereként a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 59-60. §-aira, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88. § (4) bekezdésére hivatkozik. A kérelemből kitűnően az ajánlati felhívásban megjelölt induló árak alapját a 2013. szeptember 5., a 2017. augusztus 1., és a 2017. szeptember 5. napján készített ingatlanforgalmi szakértői vélemények képezték.

Az ügyészségről szóló 2011. évi CLXIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 1. § (2) bekezdése szerint az ügyészség a közérdek védelme érdekében közreműködik annak biztosításában, hogy mindenki betartsa a törvényeket. A jogszabályok megsértése esetén – törvényben meghatározott esetekben és módon – fellép a törvényesség érdekében. Az Ütv. 2. § (1) bekezdés h) pontja szerint pedig az 1. § szerinti feladatok teljesítése érdekében az ügyészség közreműködik abban, hogy a bírósági eljárásban a törvényeket helyesen alkalmazzák (az ügyész részvétele a bíróságok polgári, munkaügyi, közigazgatási és gazdasági jogi peres és nemperes eljárásaiban).

A fenti előírásokból, illetve az Alaptörvény 29. cikke (2) bekezdés d) pontjából következően tehát az ügyészi fellépésnek minden esetben törvényi rendelkezésre visszavezethetőnek kell lennie, az ismertetett előírások csak annak általános jogszabályi alapját teremtik meg. Az ügyész közérdekvédelmi feladatkörében törvényben meghatározott esetekben és módon jár el, törvény által meghatározott hatásköröket gyakorol, fellépésére csak akkor van lehetőség, ha arra törvény kifejezetten feljogosítja. A hivatkozott felhatalmazást pedig maga az Ütv., vagy más törvény adja meg.

A Pp. 60. § (2) bekezdése értelmében az ügyész a más által indított perbe – ha a per megindítására önállóan is jogosult lett volna – a felperes oldalán a perfelvételt lezáró végzés meghozataláig a perbe beléphet. Ennek feltétele tehát az, hogy az ügyész a per megindítására önállóan is jogosult legyen.

Az ügyész keresetindításra külön törvény alapján, vagy akkor jogosult, ha az érintett jogainak védelmére nem képes.

A perben való ügyészi részvétel szabályait a Pp. 58-60. §-ai tartalmazzák. Ezen belül az ügyész általános perindítási, fellépési jogával a Pp. 59. §-a foglalkozik. Erre a felek rendelkezési jogának tiszteletben tartása mellett akkor van lehetőség, ha a jogosult jogainak védelmére bármely okból nem képes (jogvédelmi képtelenség).

A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes vonatkozásában a jelen perben a jogvédelmi képesség hiányára utaló körülmény nem merült fel, amely így eleve kizárja az eljárásban való ügyészi részvétel lehetőségét.

Az ügyészi perindítás másik esete, amikor az előzőekben már hivatkozott, a Pp. általános felhatalmazó rendelkezésén túlmenően külön jogszabály biztosítja az önálló ügyészi perindítást. Ilyen lehetőséget tartalmaz a Ptk. 6:88. § (4) bekezdése, amely szerint közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében és uzsorás szerződés esetén az ügyész keresetet indíthat a szerződés semmisségének megállapítása vagy a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt.

A Ptk.-ban az érvénytelenségnek a hiba „súlyától” függő két formája van, az abszolút érvénytelenség, a semmisség, illetve a relatív érvénytelenség, a megtámadhatóság.

A Ptk. 6:88. § (4) bekezdése egyéb feltételek fennállása – úgy mint közérdekben okozott sérelem – esetén is csak a szerződés semmisségének megállapítása vagy

jogkövetkezményeinek alkalmazása iránti per megindítására jogosítja fel az ügyészt. A kereset tehát két együttes feltétel esetében vezethet eredményre, ha egyaránt bizonyítható a közérdekben esett sérelem, és a megállapodás semmissége. Ennek megfelelően a keresetlevélben hivatkozott tévedés, illetve feltűnő értékaránytalanság, mint megtámadási, vagyis relatív érvénytelenséget, nem semmisséget eredményező okok miatt önálló ügyészi perindításra, és így perbelépésre nincs lehetőség.

A továbbiakban a felperes keresetlevele szerint a megállapodás jogszabályba, illetve a jóerkölcsbe ütközik, és így ezen okokból semmis.

A Ptk. előírásai szerint az a szerződés semmis, amely a polgári jog kötelező, kógens szabályába ütközik. A Ptk. kötelmi jogi, azon belül a szerződési jogi szabályai alapvetően diszpozitívak, azoktól a felek egyező akarattal eltérhetnek. Ugyanakkor, ha a Ptk. az eltérést tiltja, az abba ütköző szerződés vagy szerződési kikötés semmis.

Más jogágak szabályaiba ütköző szerződések csak akkor minősülnek érvénytelennek, ha az adott jogi norma ezt kifejezetten előírja, azok megsértéséhez ez a jogkövetkezmény társul. A megállapodás jogszabályba ütközése tehát automatikusan nem vezet a szerződés érvénytelenségére.

A Ptk. nem határozza meg a jóerkölcs fogalmát, ennek megítélése a bírói gyakorlatra tartozik. Ez egyébként egy olyan absztrakt fogalom, amely mindig az adott társadalom erkölcsi felfogását, értékítéletét tükrözi. A kialakult bírói gyakorlat azt a szerződést tekinti a fenti követelménybe ütközőnek, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de a megállapodás tárgya, az azzal elérni kívánt cél, vagy más körülmény miatt nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat, és azt a közfelfogás tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.

A rendelkezésre álló adatok a tárgybani ingatlan-adásvételi szerződés, illetve annak egyes kikötései Ptk. kógens szabályaiba, vagy más jogágak rendelkezéseibe ütközését, illetve a szerződés jóerkölcsbe ütközését sem alapozzák meg az ügyészi perindításhoz szükséges bizonyossággal (a tulajdonjog átruházására versenyeztetés útján került sor a legkedvezőbb ajánlatot tevő részére, azt több értékbecslés is megelőzte stb.). Nem volt megállapítható az ügyben egyéb olyan körülmény sem, amely a megalapozott önálló ügyészi perindítást – így a perbelépés – indokolná.

A kifejtettek alapján a jelen ügyben a Ptk. 6:88. § (4) bekezdésében szabályozott ügyészi keresetindítás feltételei maradéktalanul nem állnak fenn (semmis szerződés), így a perben a Pp. 60. § (2) bekezdésén alapuló ügyészi perbelépésre sincs jogi lehetőség. Mindezekre figyelemmel, illetve az előzőekben már kifejtettek alapján kérelmét elutasítom.

Tájékoztatom, hogy az Ütv. 5. § (3) bekezdése alapján a jelen állásfoglalásom kézbesítésétől számított nyolc napon belül felülvizsgálat végett a Legfőbb Ügyészséghez fordulhat, azzal, hogy a felülvizsgálati kérelmét a Veszprém Megyei Főügyészségen kell előterjesztenie.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az ügyészség az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.) szerinti elektronikus ügyintézészt biztosító szerv. Az E-ügyintézési törvény 9. § (1) bekezdés a) pontjának ac) alpontja alapján, a 2. § (1) bekezdés szerinti valamennyi ügy tekintetében elektronikus ügyintézésre köteles az ügyfélként eljáró önkormányzat. Ezért a feladat- és hatáskörébe tartozó ügyben az elektronikus ügyintézészt biztosító ügyészség és az ebben a körben elektronikus ügyintézésre kötelezett önkormányzat ügyfél közötti kapcsolattartás elektronikus úton történik.

Veszprém, 2020. február 10. napján

Tisztelettel:

Dr. Varjú Zoltán  
címzetes fellebbviteli főügyészségi ügyész  
főügyészségi ügyész

Veszprém Megyei Főügyészség  
Dr. Varjú Zoltán  
főügyészségi ügyész  
(2020.02.10.)



