

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. április 11.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2023. április havi rendes ülésére

Tárgy: A Parti sétánnyal összefüggésben keletkezett megállapodások jogi vizsgálata

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzat képviselő-testülete a Parti sétány gyalogos forgalom számára történő időszakos megnyitásának jogi helyzetéről szóló 117/2023. (III.30.) határozatában felkérte a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy készítsen újabb előterjesztést, amelyben megvizsgálja, hogy a jelenlegi szerződéses konstrukció a megkötés időpontjában a jogszabályi feltételeknek megfelelt-e, illetve van-e, és ha igen, akkor milyen lehetőség és milyen áron arra, hogy mégiscsak megnyithatóvá váljon a közforgalom előtt az érintett partszakasz.

Az ügy előzményei:

Siófok Város Önkormányzata és a Pannónia Hotels szállodák Rt. egymással ingatlan csereszerződést kötöttek, 2005. április 29. napján. A szerződés tárgya szerint az ott felsorolt ingatlanokat, illetve ingatlanaik meghatározott részét egymással elcserélik. Ezen túlmenően területhasználati szolgalmi jogot alapítanak a szálloda ingatlanainak mindenkori tulajdonosai javára, amely a parti sáv teljes területére vonatkozik és amely feljogosítja a szolgalmi jog jogosultjait, hogy ezen területet, mint a Balatonnal közvetlenül határos partszakaszt strandolásra és a vízbe való bejutásra stb. szabadon használhassák. A szolgalmi jog ellenértéke 149.760.000,- Ft +ÁFA összeg volt. Rögzítette továbbá a szerződés, hogy a szolgalmi jog jogosultjai a parti sáv bekerítettségét a szolgalmi jog gyakorolhatósága érdekében továbbra is fenntartsák.

Tekintettel arra, hogy a szerződést 2005-ben kötötték a felek, így annak értelmezését is az akkor hatályban volt jogszabályok szerint kell elvégezni.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az érintett parti sáv kivett közparkként van nyilvántartva, és amely területhasználati szolgálommal terhelt a fenti szerződés szerint. A hatályban volt a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 79. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a **törzsvagyon körébe tartozó tulajdontárgyak közül forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, a parkok, tehát a parti sáv szóban forgó része is.** A forgalomképtelenség egyrészt azt jelenti, hogy ilyen dolgokra nézve **tulajdonosváltás még eredeti szerzőmóddal sem jöhet létre,** másrészt magában foglalja a **tulajdonos rendelkezési jogának jelentős szűkítését, amely a dolog elidegenítése mellett kizárja annak megterhelését is.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 13. pontja szerint a **közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.**

A fent megfogalmazott elvek szerint a szóban forgó parti sáv közpark, közterület, amelyet bárki szabadon használhat, ezért a szolgalmi jog alapítása két okból sem lehetséges, egyrészt a terület forgalomképtelensége miatt, másrészt a terület közterületi jellege miatt cél nélküli volt a szálloda vendégei számára biztosítani, hogy a vízbe lejussonak, hiszen a terület közterületként funkcionált, így oda bárki szabadon beléphetett.

Összességében elmondható, hogy a parti sáv közterületi jellegére tekintettel bárki által használható, így a szállodák vendégei számára sincs korlátozva a belépés, ezért a szolgalmi jog alapítása indokolatlan.

A szerződés megkötésének időpontjában hatályos Ptk. előírásai szerint, az **érvénytelenségnek két fő esete van a semmisség és a megtámadhatóság.**

A jogszabály rendelkezései szerint **semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek**, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a **jóerkölcsbe ütközik**. Ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés szintén **semmis (uzsorás szerződés)**. **A színlelt szerződés semmis**; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában **feltűnően nagy az értékkülönbség**, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja, továbbá az a szerződés is megtámadható, amellyel harmadik személy igényének **kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták**, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A jogszabály kommentárja szerint a **két érvénytelenségi csoport között az alapvető különbségek a jogkövetkezmények vonatkozásában az alábbiak:**

– **A semmisségre hivatkozás deklaratív.** A törvény értelmében ugyanis a semmisség megállapítására külön eljárásra nincs szükség [Ptk. 234. § (1) bek.]. Ezzel szemben a megtámadásra hivatkozás konstitutív. Míg a szerződést akkor is semmisnek kell tekinteni, ha ezt külön eljárásban nem állapították meg, a megtámadható szerződés mindaddig érvényesnek tekintendő, amíg meg nem támadják és az érvénytelenséget a bíróság ítéletében ki nem mondja [Ptk. 235. § (1) bek.].

– **A semmisségre bárki hivatkozhat** [Ptk. 234. § (1) bek.].

A joggyakorlat a bárki fogalmát szűkítve értelmezi annak kimondásával, hogy a semmis szerződéssel kapcsolatos perindítási lehetőséget csak jogi érdekeltség (jogviszony), vagy perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg.

A szerződés megtámadásra viszont csak a sérelmet szenvedett fél, (és nem a sérelmet okozó) és az jogosult, akinek a megtámadáshoz törvényes érdeke fűződik.

A joggyakorlat a határidő nélküliség fogalmát is igyekezett szűkíteni. A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésben azt állapította meg, hogy a **semmis szerződés érvénytelenségére való hivatkozás csak az elévülési idő alatt eredményes.** **A megtámadás joga ugyanakkor csak meghatározott ideig (1 évig) gyakorolható.**

A szerződés tehát mindaddig **érvényesnek tekinthető, ameddig annak érvénytelenségét a bíróság meg nem állapítja.** Önmagában a megállapítási kereseti kérelem, és annak megállapítása a bíróság által, hogy a szerződés érvénytelen, még nem vonja maga után automatikusan azt a következményt, hogy az önkormányzat elbonthatja a kerítést, **azt csak a fél erre irányuló kérelme (keresete, viszontkeresete) alapján kerülhet sor.** Tehát kérelmeznie kell az önkormányzatnak **az eredeti állapot helyreállítását, amely azt jelentené többek között, hogy vissza kellene fizetnie a 149.760.000,- Ft+ÁFA összeget a Pannónia Hotels Szállodák Rt. jogutódai részére.**

Összefoglalva a jogi osztály véleménye:

- a szerződés a **Ptk. szolgalmi jogról szóló szabályainak nem felel meg**, illetve a parti sáv, mint **forgalomképtelen közpark, nem terhelhető meg**;
- mivel a szerződés érvénytelenségét bíróság nem állapította meg, és a szerződés szerint a szolgalmi jog jogosultja lezárhatta a területet, így **azt egyoldalúan az önkormányzat nem nyithatja meg**. (egyébiránt a szolgalom lényege szerint lezárható);
- csak egy több éves, bírósági per után állhatna vissza az eredeti állapot, amelynek egyik jogkövetkezménye, hogy az **önkormányzat visszafizeti a 149.760.000,- Ft+ÁFA összeget az esetleges alperesek részére**;

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, az Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság, illetve a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**A Parti sétánnyal összefüggésben keletkezett megállapodások jogi vizsgálata**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A változat:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján nem kíván peres eljárást indítani a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

B változat:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján megindítja a peres eljárást a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. április 11.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester