

- I. A terület átadás tárgyában tartott érvényes és eredményes helyi népszavazás eredménye kötelező az érintett képviselő-testületre, ezért a képviselő-testület a meghatározott terület átadását nem tagadhatja meg**
- II. A helyi népszavazás érvényes és eredményes volta – jogszerűsége –, ha a törvényben foglalt jogorvoslati lehetőségeket a megszabott határidőben az érintettek nem vették igénybe, utólag nem tehető vitássá.**
- III. Nincsen olyan jogszabályi előírás, mely a területátadás ingyenességét tiltaná.**
- IV. Az ilyen tárgyú ún. közjogi megállapodásra alkalmazni kell a polgári jog szerződések értelmezésére vonatkozó rendelkezéseit.**

Alkalmazott jogszabályok: a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 56. § (2)-(8) bekezdés, a területszervezési eljárásról szóló 1999. évi XLI. törvény 18. (Tersz.tv.) 18. § (4) bekezdés, 20/A. §, Ptk. 207. § (1) bekezdés

Győri Ítéltábla Pf.V.20.144/2010/4. szám

A felperes és az alperes egy megyén belüli egymással határos települési önkormányzatok. 2008 augusztusában az alperesi község H., Cs. és K. elnevezésű, a felperesi önkormányzat területével határos területszervezési lakó választópolgárok, illetőleg az érintett területeken ingatlantulajdonnal, ingatlan bérletekkel rendelkező személyek a fenti területszervezési lakó választópolgárok részére való átadását kezdeményezték. E kezdeményezés alapján az alperes képviselőtestülete 2008. augusztus 26-án megtartott képviselő-testületi ülésén határozatot hozott, melyben támogatta ezen lakott külterületek lakosainak a felperesi önkormányzathoz történő átcsatolási kérelmét és felkérte a felperes önkormányzatát, hogy a területszervezési lakó választópolgárok részére való átadására vonatkozó költségeket vállalja át. A határozat szerint ennek fejében az alperes ingyenesen járul hozzá a külterületek átadásához. Ezt követően 2008. október 16. napján a felperes, valamint az alperes képviselő-testülete együttes ülést tartott, amelyen a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 56. § /3/ bekezdése alapján megválasztották az alpereshez tartozó H., Cs. és K. külterületi lakott területszervezési lakó választópolgárok részére való átadását előkészítő bizottság tagjait. A határozat szövege szerint felkérték az előkészítő bizottságot, hogy az átadandó terület rész területéről, határáról, az esetleges vagyoni megosztásáról szóló javaslatát készítse el. Az előkészítő bizottság ülésén jóváhagyták a területszervezési lakó választópolgárok részére való átadását követően kialakult új közigazgatási határvonalat. E határvonalat az alperes polgármestere jelölte a területszervezési lakó választópolgárok részére való átadását ábrázoló térképeken. A felperes polgármesteri hivatala előkészítő munkája után az előkészítő bizottság elnöke és a felperes polgármestere által aláírt előterjesztés alapján a felperes közgyűlése a P.-hez tartozó Cs., H. és K. területszervezési lakó választópolgárok részére való átadására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező előzetes megállapodást határozatával jóváhagyta. Ezt követően az alperes falugyűlésén ismertették az előzetes megállapodást, és az alperes képviselő-testülete e

megállapodást képviselő-testületi határozatával szintén jóváhagyta, felhatalmazva az alperes polgármesterét az előzetes megállapodás aláírására. A fentieknek megfelelően a felperesi és alperesi önkormányzat között 2008. december 23. napján írásban egy előzetes megállapodás jött létre, amely előzetes megállapodást a felperes és az alperes polgármestere, valamint az előkészítő bizottság elnöke is aláírta. Az előzetes megállapodásban az alperes, mint átadó és a felperes, mint átvevő rögzítették, hogy az alperes képviselő-testületi határozatával támogatta a külterületi lakosoknak Z. városához való csatlakozási kérelmét, és a felek előkészítő bizottságot választottak a területrészek átadásának előkészítésére. Tartalmazza az előzetes megállapodás, hogy az átadandó külterületi lakott helyeken 2008. november 1-jén összesen 20 fő állandó lakos élt, melyek közül 19 fő rendelkezett választójoggal. Az előzetes megállapodás értelmében az új közigazgatási határvonalat rögzítő térképvázlatot a végleges megállapodás mellékleteként kell szerepeltetni, annak elkészítése az átvevő kötelezettsége.

Az alperes kötelezettséget vállalt az aláírt előzetes megállapodásban arra, hogy az 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú önkormányzati közutakat és vízfolyásokat a felperes tulajdonába adja. A megállapodás 6./ pontja pedig kimondta, hogy a 2. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú külterületi és zártkerti ingatlanokat érinti a területváltozás, és azok a csatlakozás napjával az átvevő közigazgatási határához tartoznak. Kinyilvánították a felek az előzetes megállapodásban, hogy az Ötv. 56. § /5/ bekezdése szerinti helyi népszavazást követően – amennyiben az érvényes és eredményes lesz – az előzetes megállapodásnak megfelelően a részletes feltételekről 90 napon belül megállapodnak, és a területrészek átadás-átvétele a 2010. évi önkormányzati általános választások napjával történik.

A területrészeknek átadásáról 2009. május 10. napján az alperesi településen érvényes és eredményes népszavazást tartottak, a választópolgárok az átadás mellett döntöttek. Fentieket követően az alperesi község önkormányzatának képviselő-testülete 2009. május 27-én meghozott 84/2009. (V.27.) számú képviselő-testületi határozatával a területszervezési eljárásról szóló 1999. évi XLI. törvény 18. § /4/ bekezdése alapján (továbbiakban: Tersz.tv.) megállapította, hogy a 2009. május 10-én falugyűlés keretében megtartott lakott területrész átadásáról szóló helyi népszavazás eredményes és érvényes volt.

Ezt követően a felperes közgyűlése a ZMJVK.151/2009. számú határozatával a kérdéses területrészeknek az alperes által a felperes részére történő átadására vonatkozó megállapodást az érvényes és eredményes helyi népszavazásra figyelemmel jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert a megállapodás aláírására.

Az alperes képviselő-testülete 113/2009. (VII.21.) számú képviselő-testületi határozatával a területrészek felperes részére történő átadására vonatkozó megállapodást – úgyszintén az eredményes és érvényes helyi népszavazásra figyelemmel – jóváhagyta, s ugyancsak felhatalmazva a polgármesterét annak az aláírására.

A végleges megállapodás szövege rögzítette: a területrészek átadásáról megtartott helyi népszavazás érvényes és eredményes volt, és mindezt az alperes képviselő-

testülete határozatba foglalta; a csatlakozás napjával az 1. számú mellékletében felsorolt helyrajzi számú önkormányzati közutakat és vízfolyásokat az alperes a felperes tulajdonába adja, míg a 2. számú mellékletben felsorolt helyrajzi számú külterületi és zártkerti ingatlanok a csatlakozás napjával az átvevő önkormányzat közigazgatási területéhez lesznek csatolva; az új közigazgatási határvonalat rögzítő, a megállapodás 3. számú mellékletét képező térképvázlat elkészítése az átvevő kötelezettsége; a területváltozás anyagi terheit – ideértve a helyi népszavazás, a területi kimutatás és térképvázlat elkészíttetés költségeit – a felperes viseli; a területrészek átadás-átvétele a 2010. évi önkormányzat általános választások napjával történik.

A megállapodás 1. és 2. számú mellékletének tartalma mindenben megegyezett az előzetes megállapodás ugyanezen mellékleteinek tartalmával.

A felperes a perben csatolta be azt a térképvázlatot, amely az új közigazgatási határvonalat ábrázolja az érintett területrészek körében.

A végleges megállapodást a felperes a polgármestere által aláírta, és megküldte az alperesnek. Ezen a felperes által aláírt végleges megállapodást hagyta helyben az alperesi önkormányzat 2009. július 21-én meghozott képviselő-testületi határozatával, ám a határozatot követően a végleges megállapodást az alperes polgármestere nem írta alá. Az alperes képviselő-testülete – miután a felperes polgármestere kérte annak az írásbeli közlését, hogy az alperes érvényes testületi felhatalmazás birtokában mi az akadálya a megállapodás aláírásának – úgy határozott, hogy a „területátcsatolási határozat” végrehajtását ideiglenesen felfüggeszti az ott lakók törvényességi aggályai miatt, és a bírósági döntést tekinti az önkormányzat irányadónak.

A felperes pontosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja a peres feleknek a keresetlevélhez csatolt megállapodását, az alperes által alá nem írt végleges megállapodás tartalmának megfelelően. Keresete jogi alapjaként hivatkozott az Ötv. 56. §-ára, 57. §-ára, valamint a Tersz.tv. 18. §-ára és 20/A. §-ára is.

Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a kereset elutasítását kérte, míg másodlagosan – amennyiben a bíróság döntene a területrészek átadásáról és annak részletes feltételeiről – Cs. területrész tekintetében nem ellenezte a keresetet. Az alperes álláspontja szerint a K és H. megnevezésű területrészek nem tekinthetők lakott területrésznek a Tersz.tv. 20/A. § a./ pontja, a 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 95. § /1/ bekezdése, az 1992. évi LXVI. törvény 5. § /2/ bekezdése, valamint az alperesi község helyi rendezési tervére figyelemmel. Az alperes szerint a területátadás sérti az alperesnek a vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló rendeletét is, mivel az érintett területen e rendelet szerint forgalomképtelen, valamint korlátozottan forgalomképes ingatlanok is vannak. Álláspontja szerint jogszerűen járt el az alperes képviselő-testülete, amikor korábbi – a végleges megállapodást elfogadó – határozatának végrehajtását felfüggesztette, ugyanis amíg a felek nem tudnak megállapodni az önkormányzati tulajdonú

ingatlanok értékében – mivel az alperesi álláspont szerint az átadás nem történhet ingyenesen, és a felperes az átadással kapcsolatosan felmerült költsége teljes körű megtérítésére nem hajlandó -, a felperesi kereseti kérelme nem megalapozott, valamint idő előtti is.

Előadta továbbá ellenkérelmében az alperes, hogy sem az előzetes, sem a végleges megállapodás még tervezetként sem került átadásra az alperes részére, és mindezek folytán nem volt lehetséges az érintett helyrajzi számok azonosítása sem. Sérelmezte az alperes, hogy a p.-i 076/4 helyrajzi számú, az alperes tulajdonában álló ingatlan felperes általi megvásárlására vonatkozó ajánlatot (vételárat) a felperes nem fogadta el, és ezáltal az alperest jelentős kár éri. A kérdéses ingatlanom ugyanis az alperes saját rendezési terve szerint 20 db építési telket kívánt kialakítani, a közigazgatási határ változásával viszont e rendezési terv már nem fog vonatkozni az adott ingatlanra függetlenül attól, hogy az az alperes tulajdonában maradt.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a perbeli – a rendelkező részben részletesen felsorolt – ingatlanok teljes tulajdonjogát területrész átadás-átvétele címén a 2010. évi önkormányzat általános választás napjának hatályával a felperes tulajdonába adta. Az elsőfokú bíróság az ítéletében felsorolt fenti ingatlanokat, továbbá a p. község területén fekvő – a rendelkező részben szintén részletesen felsorolt – ingatlanokat, amelyeket a 8/F/2., illetve 8/F/3. sorszámú a közigazgatási határváltozást tükröző, a bíróság pecsétjével ellátott térképvázlatok és község elhatározási jegyzőkönyvek feltüntették a felperes közigazgatási területéhez csatolta, úgyszintén a 2010. évi önkormányzati általános választások napjának hatályával. A bíróság akként rendelkezett, hogy a területváltozás költségeit a felperes viseli, és mindezek tűrésére az alperest kötelezte. Megkeresni rendelte a fenti jogváltozások, illetve adatváltozás bejegyzése illetőleg átvezetése végett a Körzeti Földhivatalt.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a perbeli alperesi területrészek átadásának előkészítése az Ötv. 56. § /2/ - /5/ bekezdésének megfelelően zajlott. Az előkészítő bizottság munkája, ülései ugyan nincsenek dokumentálva teljes körűen, de a jogszabály erre nézve előírást nem is tartalmaz, továbbá a bizottság tagjainak – akik a törvény értelmében a bizottság többségét alkotó, az érintett területrészen lakó választópolgárok – laikus voltára figyelemmel nem is képzelhető el a bizottság működése az érintett önkormányzatok, illetőleg apparátusaik előkészítő munkája nélkül. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az előzetes megállapodást a peres felek elfogadták, aláírták. Ezen túlmenően érvényes testületi határozat van mind a felperes, mind az alperes részéről a végleges megállapodás elfogadásáról, csupán a végleges megállapodás alperesi aláírása marad el. Az alperes a Tersz.tv. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően határozatába foglalta a népszavazás eredményét. Az előzetes megállapodás az érintett területrészekben lakó választópolgárok többségi támogatásával tehát érvényesen létrejött. Az Ötv. 56. § /7/ bekezdése értelmében ezért a lakott területrész átadása nem tagadható meg.

Mivel az alperes – képviselő-testületének korábbi elfogadó határozata ellenére – a területrészek átadásáról, annak részletes feltételeiről szóló végleges megállapodást

nem írta alá, a felperesnek az Ötv. 56. § /6/ bekezdése alapján joga volt keresetet indítani, s miután a helyi népszavazást követően több mint 90 nap eltelt, e keresetindítás semmiképpen nem tekinthető időelőttinek.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a jelen perben nem vitathatja a helyi népszavazás jogszerűségét, ha a választási eljárásról szóló 1997. évi C. törvényben foglalt jogorvoslati lehetőségeket a megadott határidőben az érintettek nem vették igénybe, és az alperes maga is határozatában mondta ki a Tersz.tv. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően a helyi népszavazás érvényes és eredményes voltát. Kifejtette továbbá, hogy alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a területátadás sérti saját vagyonrendeletét: egyrészt pusztán a közigazgatási határ megváltozása nem érintheti a tulajdonviszonyokat, azok változatlanul maradnak, másrészt az Ötv. 56. §-a megengedi az önkormányzatoknak, hogy egymással határos területrészek átadásáról-átvételéről megállapodjanak, s e megállapodás az előzőekben vázoltak szerint a felek között létrejött.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a H. és K. területrészek lakott volta, az előzetes megállapodás aláírását, és a helyi népszavazást követően úgyszintén nem vonható kétségbe az alperes által. Az Ötv. 56. § /8/ bekezdése értelmében a külterületi lakott területrész átadására a lakott területrészeire vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, és a Tersz.tv. 20/A. § a./ pontjában írt lakott területrész fogalomnak az érintett három terület megfelelt, hiszen azok mindegyikén voltak ott életvitelszerűen, lakóhellyel rendelkező választópolgárok. Az alperes által e körben hivatkozott további jogszabályok, valamint a területen lévő ingatlanok nagyobb részének mezőgazdasági jellege mindehhez képest a perben irreleváns.

Kifejtette, hogy alaptalanul hivatkozik az alperes arra, miszerint úgy fogadta el a képviselő-testülete az előzetes, majd végleges megállapodást, hogy az átadandó területrészeket a megállapodásokat és mellékleteit nem ismerte. Ezt az alperesi előadást egyértelműen cáfolta a perben meghallgatott tanúk vallomása. Mindamellet, ha sem az előzetes, sem a végleges megállapodás elfogadásakor nem győződött meg a megállapodás valós és akaratának megfelelő tartalmáról önhibájából, az alperes alappal nem hivatkozhat a szerződéskötés körében tanúsított hanyagságára.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt, hogy az előzetes, illetve végleges megállapodásnak megfelelő ítélettel pótolhatja-e a felek megállapodását, avagy voltak-e a felek között olyan további írásban nem rögzített megállapodási elemek, amelyek indokoltá tennék a bíróság ítéletének eltérését az előzetes, illetőleg végleges megállapodás tartalmától. Ennek vizsgálata körében azonban azt állapította meg, hogy az írásos megállapodásokon túli megegyezést a perben feltárni nem tudott. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az alperesi állítással ellentétben nem tudta megállapítani azt sem, hogy a p.-i 076/4 helyrajzi számú ingatlan felperesi megvásárlása része lett volna a felek megállapodásának. Az alperes ezen állítását alátámasztó bizonyítékot egyáltalán nem szolgáltatott, és a tanúként meghallgatott alperesi volt körjegyző sem tudott ilyen – akár szóbeli – megegyezés létrejöttéről. Az alperes azon érve sem foghat helyt, hogy a terület átadás

„értelemszerűen nem történhet ingyenesen”, mert nincs ezt tiltó jogszabályi előírás. A jogalkotó a felek megegyezésére bízta az ingyenesség-visszterhesség kérdését. Az alperes a VIII.hó 26.-ai. képviselő-testületi határozata a felek azon akaratát tükrözi, hogy a területátadáshoz kapcsolódó költségek felperesi viselése fejében nem kér ellenértéket az alperes az átadáshoz való hozzájárulásért. Ezen alperesi döntést tükrözik a későbbi – alperesi képviselő-testület által ugyancsak elfogadott – előzetes és végleges megállapodások, amelyekről a bíróság eltérni nem látott okot. Általános a közjogi megállapodásokra is alkalmazandó alapelv ugyanis a szerződések betartásának elve.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, és a felperes perköltségben való marasztalását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Kérte továbbá, hogy ha és amennyiben sem az elsődleges, sem a másodlagos fellebbezési kérelmét nem találja megalapozottnak az ítélőtábla, úgy a jogszabályok által biztosított diszkrecionális jogánál fogva csak a Cs. településrész vonatkozásában rendelkezzen a területrész átadásáról az elsőfokú ítélet megváltoztatásával, míg ezt meghaladóan utasítsa el a bíróság a felperes keresetét. Fenntartotta azt az alapeljárásban is előadott álláspontját, hogy a népszavazási kezdeményezés nem csupán a szavazásra jogosult p.-i lakosok részéről történt, hanem elsősorban az érintett területeken ingatlantulajdonnal, illetve ingatlanbérlettel rendelkezők részéről. Az alperes állította, hogy nem előkészítő bizottsági ülés volt az alperesi polgármester lakásán, hanem egy informatív megbeszélés, amelyen az érintett jelenlévők azt próbálták meghatározni, hogy mely területeket érinthet majd a területátadás. Ennek a fellebbező alperes álláspontja szerint azért van jelentősége, mert az érintett területek pontos behatárolására senkinek nem volt pontos információja. Az alperes nem vitatta annak a tényét, hogy az érintett településrészek valószínűsíthető határait a polgármester maga jelölte meg. Ez azonban nem jelenti, és nem is jelentheti, hogy az előkészítő bizottság ezen az ülésen jóváhagyta a területrészek átadását követően kialakult új közigazgatási határvonalat. Ennek körében hivatkozott arra, hogy a felperes nem csatolt be sem olyan jegyzőkönyvet, sem olyan térképet, amely azt igazolta volna, hogy a bizottság tagjai ezt az új közigazgatási határvonalat ezen az ülésen elfogadták volna. Fentiek alapján változatlanul fenntartotta, hogy a felperes által előkészített község elhatárolási jegyzőkönyv, az előzetes megállapodás, majd a végleges megállapodás mellékleteként ingatlanok felsorolása, a per során a bíróság részéről került csak az alperesnek átadásra. Az új közigazgatási határvonalat ábrázoló térképvázlat, amelyet az ítélet szerint a felperes csak a perben csatolt be, nem került átadásra az alperes részére, mindössze a „változási vázrajzok községhatár átcsatolásához” című változási vázrajz, hogy egyes ingatlanok esetében azok megosztása után csak részben kerülnének felperes tulajdonába.

Az alperes megalapozatlannak tartotta a bíróság ítéletét tekintettel arra, hogy a tényállás felderítésére irányuló kötelezettségének az alperesi bizonyítási indítványok elutasításával nem tett eleget. Hivatkozott arra, hogy a területszervezési eljárás egyes

szakaszai törvények által az alternatív szabályozást kizárva, időrendben szigorúan egymásra épülve szabályozottak. E szabályozásban azonban szükségképpen benne rejlik annak a lehetősége, hogy az érvényes és eredményes népszavazást követően is valamely korábban nem észlelt ok miatt törvényi akadály merüljön fel a kezdeményezés végső döntéshozó elé terjeszthetősége kapcsán. Ennek körében hivatkozott arra, hogy ellentétben az elsőfokú bíróság indokolásával az alperesnek az az álláspontja, hogy a közigazgatási határ megváltoztatása önmagát a tulajdoni viszonyt nem, de a tulajdonnal való rendelkezést, hasznosíthatóság jogát sérti, sértheti. Nem vitatta az alperes, hogy a hatályos törvényi rendelkezések szerint a külterületi lakott területrészt átadására a lakott területrésztre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azonban változatlanul hivatkozott az FVM. rendeletre, továbbá az elsőfokú eljárásban hivatkozott a lakcím-nyilvántartásról szóló törvény rendelkezéseire, illetőleg az 1997. évi C. törvény 149. §-ának q./ pontjában foglaltakra is.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy a népszavazással érintett területrészek közül kizárólag Cs. területrészt lenne tekinthető a lakott területrésztnek, vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a területen lévő ingatlanok nagyobbik részének mezőgazdasági jellege jelen perben irreleváns a fentiekre figyelemmel. Fenntartotta, hogy a felperes nem bocsátotta rendelkezésére a részletes térképvázlatokat, még a felperes által hivatkozott, az előkészítő bizottság által történt területkijelölés során is az alperes által beszerzett térkép került megtekintésre.

Az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy az elutasított bizonyítási indítványainak miért nem tett eleget, márpedig ennek okán nem tudta megállapítani, hogy a p.-i 076/4 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása része lett volna a felek megállapodásának. Életszerűtlennek minősítette, hogy egy ilyen kicsi, alacsony költségvetéssel rendelkező település, mint az alperes az előzetes megállapodás megkötése után közel fél évvel komoly összegért értébecslést készítessen egy olyan területre, amely a jövőben más településhez fog tartozni közigazgatásilag és a helyi rendezési terv már nem vonatkozik rá. Szintén életszerűtlen, hogy ezek után a felperes is felkéri ugyanazt a szakértőt, ugyanannak a területnek az értébecslésére, hivatkozva arra, hogy új rendezési terv készül arra a területre, mert az városigazgatás alá kerül. E két aktus, különösen, ha a bíróság az alperesi tanúbizonyítási indítványnak helyt adott volna, elegendő bizonyítékot jelentett volna arra, hogy a peres felek a 20 házhelynyi cserlapi ingatlan adásvételében állapodtak meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, valamint az alperesnek a másodfokú perköltségekben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a felek részéről az eljárás mindenben a jogszabályoknak megfelelően történt, a területátadás kérdésében rendezett népszavazás eredményes és érvényes volt, ezért a választópolgárok szavazási jogosultságát alperes részéről az eltelt időszakra és a lejárt jogorvoslati határidőre is figyelemmel kétségbe vonni teljességgel megalapozatlan. Kiemelte, hogy az alperes tévesen hivatkozik a területrészek

átadásának előkészítését érintő hiányosságokra, a csatolt jegyzőkönyv és a tanúk vallomása is alátámasztotta, hogy azokon az alperes polgármestere részt vett, az ott elhangzottakat nem kifogásolta, a közigazgatási határvonal kérdésében pedig saját helyismerete is segítette az előkészítő bizottság munkáját, azt ő jelölte meg. Az alperes állításával ellentétben az előkészítő bizottság érdemi munkát végzett, megállapításai a megállapodások alapját képezték. Az előzetes és végleges megállapodások mellékletei tartalmazzák a tulajdonosváltozással és a közigazgatási határváltozással érintett ingatlanokat, azokat alperes aláírta, az a tény, hogy a térképvázlat csak a per során került az alperesnek átadásra, az eljárás szabályszerűségét nem kérdőjelezi meg.

Hivatkozott arra, hogy a végleges megállapodás aláírásának megtagadásának valós indoka a p.-i 076/4 helyrajzi számú ingatlan tervezett értékesítésével kapcsolatos, egy állítólagos szóbeli megállapodás miatt vélt sérelem, vagyis az ingatlan eladásának a megghiúsulása. Kifejtette, hogy az alperes tévesen hivatkozik a H. és K. településrészek esetében azok mezőgazdasági terület voltára, hiszen már egy állandó lakos is megalapozhatja a lakott területi minőséget, így ez a kérdés jelen perben irreleváns.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbíráláshoz szükséges és elégséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a perben releváns tényeket helytállóan állapította meg, és helytállóak az abból levont jogkövetkeztetései is, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével is egyetért.

A felperes és az alperes földrészletek átadására-átvételére vonatkozó előzetes megállapodást kötöttek a települések közigazgatási határainak megváltoztatásáról az Ötv. 56. § /1-5/ bekezdései alapján. A szerződés megkötésekor hatályos Ötv. 56. § /1/ bekezdése kimondja, hogy az érintett egy megyén belüli, egymással határos települési önkormányzatok képviselő-testületei megállapodhatnak területrész átadásáról, átvételéről, cseréjéről (továbbiakban együtt: településrész átadás). Lakott területrész átadása esetén az ott lakó választópolgárok – helyi népszavazással kinyilvánított – többségi támogatása szükséges a megállapodáshoz (Ötv. 56. § /5/ bekezdés). A lakott területrész átadása nem tagadható meg, ha a képviselő-testületek előzetes megállapodást kötöttek, és az átadással a területrész választópolgárainak többsége helyi népszavazás során egyetértett (Ötv. 56. § /7/ bekezdés). A külterületi lakott területrész átadására a lakott területrészre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni (Ötv. 56. § /8/ bekezdés). Az érintett képviselő-testületek a területrész átadását előkészítő bizottság javaslata alapján előzetes megállapodást köthetnek az átadandó területrész területéről és határáról, a vagyon megosztásáról (Ötv. 56. § /4/ bekezdés). Az Ötv. 56. § /6/ bekezdése értelmében pedig a képviselő-testületek – az előzetes megállapodásnak megfelelően – a lakott területrész átadásáról, annak részletes feltételeiről a helyi népszavazást követően 90 napon belül állapodnak meg. A megállapodás hiányában az érintett

képviselő-testület keresete alapján a megyei bíróság – soron kívül – dönt. Döntése a megállapodást pótolja.

Az idézett szabályokból megállapítható, hogy a községi, városi önkormányzatok működési területének alakítása, közigazgatási határainak meghatározása és megváltoztatása önkormányzati hatáskör, amely az érintett önkormányzatok közös döntési jogkörébe tartozik, a települési önkormányzatok képviselő-testületei megállapodásának tárgya. Az érintett képviselő-testületek az érdekek kölcsönös figyelembevételével azt döntenek el, hogy egy meghatározott földrajzi terület felett ki gyakorolja az önkormányzati jogokat, illetve ki tesz eleget a kötelezettségeknek. A településrészt átadó és az azt átvevő önkormányzat konszenzusa törvényi felhatalmazás alapján kötött közjogi közigazgatási megállapodás, amelynek eredményeként földrajzilag megváltozik a települési önkormányzatok működési területe. Az ilyen közigazgatási jogi megállapodás a polgári jog eszközeivel nem kényszeríthető ki, nem támadható és csak külön jogszabályi rendelkezés alapján vitatható (BDT.2004.1076). Ilyen jellegű közigazgatási jogi megállapodásnak minősül a perbeli az Ötv. 56. § /4/ bekezdésében szabályozott előzetes megállapodás is. Az Ötv. 56. § /6/ bekezdése az érintett önkormányzatok számára ad lehetőséget a perindításra, ha a lakossági kezdeményezés alapján a területrész átadására vonatkozó kötelező megállapodást a törvényben előírt határidő alatt nem kötik meg. Ebben az esetben a megyei bíróság dönt a vagyoni vitáról és az új közigazgatási határvonalak kialakításáról.

Az irányadó tényállás alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli alperesi területrészek átadásának előkészítése az Ötv. 56. § /2/, /5/ bekezdésének megfelelően zajlott. Ennek eredményeképpen írták alá a peres felek a perbeli előzetes megállapodást az Ötv. 56. § /4/ bekezdésének megfelelően. Helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az előzetes megállapodás az érintett területrészekben lakó választópolgárok többségi támogatásával érvényesen létrejött. Az Ötv. 56. § /7/ bekezdése értelmében ezért a lakott területrész átadása nem tagadható meg. Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a lakott területrész esetén a helyi népszavazás eredménye kötelező az érintett képviselő-testületre. A helyi népszavazás az ügyet érdemben dönti el, ezért amennyiben az érvényes és eredményes, a képviselő-testület a meghatározott terület átadását nem tagadhatja meg (BDT.2003.884.).

Az alperesi fellebbezésben foglaltakra figyelemmel emeli ki azt a másodfokú bíróság, hogy helyesen foglalt állást az elsőfokú ítélet abban a kérdésben, hogy az alperes a jelen perben már nem vitathatja a helyi népszavazás jogszerűségét a fenti kérdéskörben, ha és amennyiben a törvényben foglalt jogorvoslati lehetőségeket a megszabott határidőben az érintettek, így az alperes sem vették igénybe, és az alperes maga is határozatában mondta ki a Tersz.tv. 18. § /4/ bekezdésének megfelelően a helyi népszavazás érvényes és eredményes voltát. Ekként a jogvita érdemi elbírálása körében nem vehető figyelembe az e körben felhozott alperesi kifogások.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az átadandó területrészek lakott volta az előzetes megállapodás aláírását és a helyi népszavazást követően nem

vitatható. Az Ötv. 56. § /8/ bekezdése folytán a jelen perre alkalmazandó Tersz.tv. 20/A. § a./ pontjában írt, lakott területrész fogalomnak az érintett mindhárom terület megfelelt, hiszen azok mindegyikén voltak ott életvitelszerűen lakóhellyel rendelkező választópolgárok. A jelen perbeli jogvita eldöntése körében az alkalmazandó fenti jogszabályhelyben foglalt fogalom-meghatározásból kell kiindulni, ekként e körben az alperes által hivatkozott jogszabályhelyek, továbbá a területen lévő ingatlanok nagyobb részének mezőgazdasági jellege valóban irrelevánsak. Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, miszerint alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy úgy fogadta el a képviselő-testülete az előzetes, majd a végleges megállapodást, hogy az átcsatolandó területrészeket, a megállapodásokat és mellékleteit nem ismerte. Ennek körében ugyanis annak van jelentősége, hogy a perben kihallgatott tanúk egybehangzó állítása szerint, továbbá az alperesi polgármester elismerő nyilatkozata szerint is a közigazgatási határvonalat az előkészítő bizottság ülésén a jelenlévők egyetértésével maga az alperes polgármestere jelölte meg.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a területátadás sérti a saját vagyonrendeletét, mert a közigazgatási határ megváltozása az előzetes, illetőleg végleges megállapodás 2. számú mellékletének megfelelően nem érinti a tulajdonviszonyokat, azok változatlanul maradnak. Másrészt az Ötv. 56. §-a megengedi az önkormányzatoknak, hogy egymással határos területrészek átadás-átvételéről megállapodjanak, ez a megállapodás pedig a peres felek között valóban létrejött. Nincsen olyan jogszabályi előírás, mely a területátadás ingyenességét tiltaná. A jogalkotó valóban a felek megegyezésére bízta az ingyenesség-visszterhesség kérdését. Az alperes VIII. hó 26-ai képviselő-testületi határozata pedig a felek azon akaratát tükrözi, hogy a területátadáshoz kapcsolódó költségek felperesi viselése fejében nem kér ellenértéket az alperes az átadáshoz való hozzájárulásért. Ezen alperesi akaratot tükrözik a későbbi, az alperes képviselő-testülete által ugyancsak elfogadott előzetes és végleges megállapodások is.

Ugyancsak alaptalanul hivatkozott arra, hogy a p.-i 076/4 helyrajzi számú ingatlan felperes általi megvásárlása az alperestől része lett volna a felek akár előzetes, akár végleges megállapodásának. A peres felek között létrejött 2008. december 23. napján megkötött előzetes megállapodás ugyanis valóban közjogi megállapodás, annak értelmezése során azonban alkalmazni kell a Ptk. szerződések értelmezésére vonatkozó rendelkezéseit is. A Ptk. 207. § /1/ bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Ennek megfelelően a szerződés valóságos tartalmának megállapításánál figyelembe kell venni a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a megkötéskor vagy utóbb tett nyilatkozatokat, a felek ráutaló magatartását és általában az eset összes körülményeit is. A perbeli előzetes megállapodás, amely a végleges megállapodás alapját képezte az alperes által hivatkozott 076/4 helyrajzi számú ingatlant a megállapodás 2. számú mellékletében úgy tünteti fel, mint az alperes közigazgatási területéből a felperes közigazgatási területéhez csatolni kívánt földrészletet. Ezen előzetes

megállapodásnak azonban nincs olyan rendelkezése, amely arra utalna, hogy a fenti ingatlant az alperestől a felperes megvásárolná. A fenti előzetes megállapodás megkötését megelőzően az alperes által hozott (VIII hó. 26-ai) képviselő-testületi határozat egyértelműen akként rendelkezik, hogy az alperes felkéri a felperest, hogy a területrészt átcsatolására vonatkozó költségeket vállalja át, és ennek fejében ingyenesen járul hozzá a külterületek átadásához. A fentiekből tehát egyértelműen az következik, hogy a felek közötti tárgyalásoknak és megkötött előzetes megállapodásnak nem volt tárgya, így ekként nem volt feltétele az átadás-átvételnek sem az alperes által hivatkozott ingatlan tekintetében adásvételi szerződés megkötése. A fentiek körében rámutat a másodfokú bíróság arra, hogy a Ptk. 365. § /3/ bekezdése értelmében ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása is szükséges. Figyelemmel arra, hogy az alperes az e körben hivatkozott ingatlan tekintetében írásbeli szerződés létrejöttét még csak nem is állította az elsőfokú bíróság alappal mellőzte az alperesnek ebben a körben előterjesztett további bizonyítási indítványait, ugyanis azoknak jelentősége a fenitek folytán nem volt. Ahhoz ugyanis, hogy az alperes által állított ingatlan tekintetében létrejöjjön adásvételi szerződés, amely az előzetes megállapodás részét képezte volna, ahhoz annak írásba foglalására lett volna szükséges. Ennek hiányában a szerződés létre nem jöttnek tekintendő, ekként a jogvita mikénti elbírálása szempontjából jelentősége nincsen.

A fentieket összegezve tehát megállapítható, hogy a perbeli lakott területrészt esetében a helyi népszavazás eredménye kötelező az érintett alperesi képviselő-testületre is, és a helyi népszavazás az ügyet érdemben döntötte el. Erre alapítottnan az alperesi képviselő-testület a perbeli területek átadását az általa felhozott indokokkal nem tagadhatta meg, ekként az elsőfokú bíróság a fent kifejtettek szerint érdemben helytálló döntést hozott. Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.