

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

POT
4.21
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 10-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Práter u. 24. szám alatti ingatlannal kapcsolatos perben fellebbezési jog gyakorlására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a HÁL-ÉP Kft. között 2005. április 22. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., 35683 hrsz-ú, természetben a Práter u. 24. szám alatti ingatlan vonatkozásában.

A szerződésben az ingatlan beépítési kötelezettségei az alábbiak szerint lettek meghatározva:

- az ingatlan birtokba adásától számított 3 hónap alatt megszerzi a bontási engedélyt,
- annak jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül az épületet lebontja,
- a birtokba adást követő 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt,
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül, de legkésőbb az ingatlan birtokba adásától számított 3 éven belül megszerzi a használatbavételi engedélyt.

Az Önkormányzat az ingatlant 2005. április 26-án adta birtokba, így a teljesítési határidők az alábbiak szerint alakultak:

- A bontási engedély megszerzésének határideje 2005. július 26-a volt. A HÁL-ÉP Kft. a bontási engedélyt 2005. augusztus 26-án szerezte meg, 30 nap késedelemmel.
- Az építési engedély megszerzésének határideje 2006. január 26-a volt. Az engedély 2006. február 6-án került kiadásra, 375 nap késedelemmel.
- A használatbavételi engedély megszerzésének határideje 2008. április 26-a volt. Az engedély 2011. március 28-án került megszerzésre, 1065 nap késedelemmel.

A szerződés 6.3. bekezdés b.) pontja alapján, ha a HÁL-ÉP Kft. a beépítési kötelezettségek teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelem minden napjára, a vételár 30%-nak 365-öd részének megfelelő összeget, azaz 46.780,-Ft összegű kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére.

A HÁL-ÉP Kft. az ingatlant továbbértékesítette a Kop-Práter Kft. részére 2007. március 26-án. Az adásvételi szerződés 3. pontja alapján a vevő, az eladó és a Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött szerződés tartalmát ismeri, magára nézve kötelezően elfogadja. A 2005. április 22-én létrejött szerződés alapján, ha az Önkormányzat jogos kötbér kötelezettséget érvényesítene, akkor ezt a kötbér összeget az eladó fogja kifizetni, a jogerős építési engedély dátumáig, illetve a HÁL-ÉP Kft. és a Kop-Práter Kft. között létrejött szerződés megkötéséig.

Ezt követően a Kop-Práter Kft. nem teljesítése esetén az Önkormányzat vele szemben érvényesíti a kötbért. A szerződő felek bármely kötelezettség átvállalására vonatkozóan az Önkormányzattól hozzájárulást nem kértek.

Az ingatlan beépült, a jogerős használatba vételi engedély megszerzésére 2011. március 28-án került sor.

A fentiek alapján a Budapest VIII., Práter u. 24. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan, 2011. március 28. napjáig, az Önkormányzatnak összesen 68.766.600,-Ft összegű kötbérkövetelése áll fenn. A kötbértartozás megfizetésére a HÁL-ÉP Kft és a Kop-Práter Kft. többször is felszólításra került, azonban a társaságok a kötbér megfizetését visszautasították. A cégek válaszukban a késedelem felróhatóságának hiányára, valamint a Polgármesteri Hivatal építéshatósági eljárásának indokolatlan elhúzódására hivatkoztak. A Polgármesteri Hivatal Építésügyi Irodája az eljárásokkal kapcsolatban állásfoglalást tett, amely válaszul megküldésre került a cégek jogi képviselőjének. A jogi képviselők részéről további válasz nem érkezett.

A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 466/2010. (III. 31.) számú határozatával döntött arról, hogy a Budapest VIII., Práter u. 24. szám alatti ingatlanra vonatkozóan, a HÁL-ÉP Kft-vel 2005. április 22-én kötött adásvételi szerződés 6.3 c) pontja alapján 2010. április 22-ig fennálló visszavásárlási jogával nem kíván élni.

Az Önkormányzat keresetet nyújtott be a HÁL-ÉP Kft. ellen, a Budapest Környéki Törvényszék előtt 6.G.40.136/2011. ügyszámon kötbér érvényesítése iránt.

II. Beterjesztés indoklása

Az üggyel kapcsolatban tulajdonosi döntés szükséges, amelynek meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. Tényállás

Budapest Környéki Törvényszék előtt 6.G.40.136/2011. ügyszámon lévő perben elsőfokú ítélet született, amely az alábbiakat tartalmazza: „A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.379.080,- Ft összeget, valamint annak 2009. november 11. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedellemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot. Ezen túlmenően a bíróság a felperesi keresetet elutasítja.”

2009. november 11. napjától 2014. február 28. napjáig a kamat összege: 7.537.975,- Ft.

A mérséklést a Törvényszék ítéletében azzal indokolta, hogy az igény több ponton nem volt jogos.

- A bontási engedély elkészítését az önkormányzati tulajdonban álló Rév8 Zrt. vállalta, mivel azt a többletköltséget, amelyet a lakók kiköltöztetése okozott volna, az Önkormányzat nem tudta vállalni, helyette a HÁL-ÉP Kft. fizette meg. Ennek ellentételezéseként a Rév8 Zrt. vállalkozott a bontási terv elkészítésére, amelyet késedelmesen teljesített. A késedelem nem róható fel a HÁL-ÉP Kft-nek, mivel az, az eladó oldaláról merült fel.
- Bontási engedély benyújtott, majd visszavont fellebbezés miatt késedelmesen került kiadásra.
- Figyelemmel a késedelmes bontásra, ellehetetlenült a szerződés azon pontjának teljesítése, amely szerint a birtokbaadáshoz képest 9 hónapon belül építési engedélyt kell szereznie a vevőnek. Nem volt elvárható, hogy addig megkezdje az építési engedély megszerzéséhez szükséges munkálatokat és annak magas költségét megelőlegezze, ameddig a jogerős építési engedély kiadásra nem került.
- Az eljáró építési hatóság késedelmesen adta ki az építési engedélyt.

Az előzőek alapján a bontási engedély megszerzésére, és bontás végrehajtására vonatkozó 30 napos késedelemre vonatkozó igényt a Törvényszék elutasította. További 150 napos késedelmet utasított el a Törvényszék a bontási engedélyre benyújtott, majd visszavont fellebbezés miatt.

A Törvényszék arra az álláspontra helyezkedett, hogy a késedelmes építési engedély megszerzése a szerződést nem szüntette meg, csak az építési engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség lehetetlenült el. Emiatt az építési engedély megszerzésére vonatkozó kötbér szankció nem alkalmazható. Így a további 77 nap késedelemre vonatkozó követelést elutasított.

A Törvényszék összesen 858 napos késedelmet állapított meg, amely forintosítva 40.137.240,- Ft. A HÁL-ÉP Kft. kérelmére megállapította a túlzott mértékű kötbért, amelyet 13.379.080,- Ft összegre, az adásvételi szerződésben kikötött kötbér összegének 1/3-ra leszállított. A bíróság az ítélet indokolásában a kötbérmérséklést az alábbiakkal indokolta:

- A bíróság döntésénél figyelembe kellett venni, hogy az ingatlan vételára mindösszesen 56.000.000,- Ft volt, ezen összeggel a keletkezett kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó igény nem áll arányban, vagyis mindenféleképpen eltúlzott.
- A szerződés késedelmes teljesítése ellenére az ingatlan beépítése megtörtént, vagyis az önkormányzatnak a beépítésre vonatkozó szerződéses elvárása is teljesült, azaz megállapítható, hogy az önkormányzatot tényleges kár nem érte.
- A bíróság figyelemmel volt a 2008-ban bekövetkezett gazdasági válságra, amellyel az építőiparban beruházók még 2005-ben nem számolhattak.
- A perben annak az igazolási megtörtént, hogy a HÁL-ÉP Kft. helyett építésügyi jogutódként belépő Kop-Práter Kft. hosszú hónapokon keresztül banki finanszírozási nehézségekkel küzdött, mely szintén a gazdasági válságra vezethető vissza.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy ne mondjon le a fellebbezési jogáról, kérje fel az Önkormányzat megbízásából eljáró jogi képviselőt a fellebbezés benyújtására az alábbiak miatt:

Jelenleg az alperes álláspontja a fellebbezés tekintetében nem ismert, nem tudjuk, hogy megfellebbezik-e az elsőfokú ítéletet további kötbérmérséklésre vonatkozóan.

A fellebbezési jogról való lemondással egyidejűleg az Önkormányzatnak arról is döntést kell hoznia, hogy elfogadja-e a Budapest Környéki Törvényszék ítéletének indokolásában meghatározott álláspontját, vagyis azt, hogy az ingatlanra vonatkozó késedelmes napok száma az önkormányzat által előterjesztett 1471 nap helyett mindösszesen 858 nap, azaz a jogos követelése 68.813.380,- Ft helyett 40.137.240,- Ft. Az Önkormányzatnak arról is dönteni kell, hogy elfogadja-e a Budapest Környéki Törvényszék döntését az összeg tekintetében, vagyis, hogy 40.137.240,- Ft helyett mindösszesen 13.379.080,- Ft tőke illeti meg az Önkormányzatot az ítélet indoklásában meghatározott indokok alapján. A 20 MFt feletti követelésről való lemondás a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, de sajnos a bizonytalansági tényező (alperes álláspontjának hiánya) miatt nem volt lehetőség az ügy Képviselő-testület elé terjesztésére.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat éljen fellebbezési jogával, és amennyiben az alperes nem él saját fellebbezési jogával, úgy a Képviselő-testület a következő ülésén tárgyalja ismételten a fellebbezés kérdését, tekintettel arra a tényre, hogy a fellebbezés a másodfokú ítélet meghozataláig bármikor visszavonható.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az eljáró jogi képviselő álláspontja alapján azért javasoljuk, hogy amennyiben az alperes nem él fellebbezési jogával a Képviselő-testület tárgyalja újra a fellebbezés kérdését, mert a másodfokú eljárás során az eddigi tapasztalatok alapján nem jellemző, hogy a bíróság megemelné az Önkormányzat számára elsőfokon megítélt összeget. (Jó példa erre az INSERVIO Kft. ellen megindított peres eljárás, ahol az Önkormányzat szerződésében napi 50.000,- Ft kötbért kötött ki a használatba vételi engedély késedelmes megszerzésére vonatkozóan, ez 82.050.000,- Ft-os követelést jelentett. A bíróság teljes mértékben helyt adott az Önkormányzatnak a

késedelmes napok meghatározása tekintetében, azonban az 50.000,- Ft-os napi kötbért 7.000,- Ft-os napi kötbérré mérsékelte, így a 82.050.000,- Ft helyett mindösszesen 11.487.000,- Ft-ot kellett alperesnek megfizetnie. A Ptk. 247. § kimondja, hogy kötbér mérséklésére akkor kerülhet sor, ha szerződésszegés folytán kár nem keletkezik, és bizonyos körülmények fennállta esetén a szerződésben meghatározott kötbér enyhébben ítéltető meg. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését teljes egészében helyben hagyta, vagyis álláspontja szerint helye volt a kötbér ilyen mértékű mérséklésének is.) A nyilvánosan megismerhető cégalapok szerint a HÁL-ÉP Kft. nettó árbevétele a korábbi évekhez képest jelentősen csökkent (2010-ben 719.674e Ft, 2011-ben 828.560,- Ft, 2012-ben 394.478e Ft); mérleg szerinti eredménye negatív lett (2010-ben 6.094e Ft, 2011-ben 0e Ft, 2012-ben -23.920e Ft). A saját tőke alapján a megtérülés várható, de 2012. évre annak összege is csökkent (2010-ben 245.586e Ft, 2011-ben 245.586e Ft, 221.665e Ft). Az Önkormányzatnak azt kell mérlegelnie, hogy elfogadja-e a bírósági ítéletben foglaltakat, vagy megpróbálja a kötbér mérséklését megváltoztatni, de fellebbezés esetén a másodfokú bíróságnak lehetősége van a kötbér összegének növelésére, de csökkentésére is. A fellebbezéssel elhúzódó eljárás alapján már fennáll a veszélye annak, hogy olyan mértékben lecsökken a társaság saját tőkéje, hogy a megtérülés veszélybe kerülhet.

Bízunk benne, hogy a Bizottság 2014. március 10. napján megtartandó üléséig az alperes fellebbezésére és teljesítésére vonatkozó szándékáról is valamilyen információval rendelkezünk majd.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013. (V.27.) számú önkormányzati rendelet 4. számú melléklet 1.1.1. pontja alapján „a polgári és közigazgatási, biztosítási-kártérítési ügyekben az Önkormányzat, mint fél bíróság, hatóság stb. előtti eljárásjogi részvételével összefüggésben az eljárás indítása, befejezése, vitele, a jogorvoslat, az egyezség tekintetében” a hatáskört a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) ök. számú rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a tulajdonosi joggyakorló „a Képviselő-testület és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tulajdonosi jogkörébe tartozó vagyonügyletekkel összefüggő per indításával, a per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg, kivéve a rendeletben szabályozott eseteket.”

A Rendelet 22. § (1) bekezdése alapján „Az Önkormányzat követeléséről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra

- a) 20 millió Ft értékhatár feletti esetekben a Képviselő-testület,
- b) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.”

A Rendelet 22. § (2) bekezdése alapján „Az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fellebbezési joggal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2014. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) él fellebbezési jogával a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperes és HÁL-ÉP Telekommunikációs Hálózat Tervező és Kivitelező Kft. alperes között – a Budapest VIII., Práter u. 24. szám alatti, 35683 hrsz. alatti ingatlanra kötött – adásvételi szerződésből eredő kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan, a Budapest Környéki Törvényszéken 6.G.40.136/2011/36. számon folyamatban lévő perben meghozott ítélettel kapcsolatban. Felkéri az Önkormányzat megbízásából eljáró jogi képviselőt a fellebbezés benyújtására.
- 2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy amennyiben a jelen határozat 1.) pontjában foglalta perrel kapcsolatban az alperes nem él fellebbezési jogával, úgy a másodfokú per folytatásával kapcsolatos javaslatát döntéshozatal érdekében terjessze elő.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

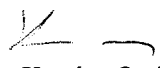
Határidő: 2014. március 7.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

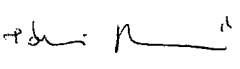
Budapest, 2014. március 5.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

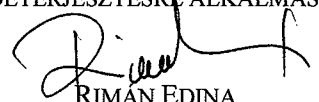
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

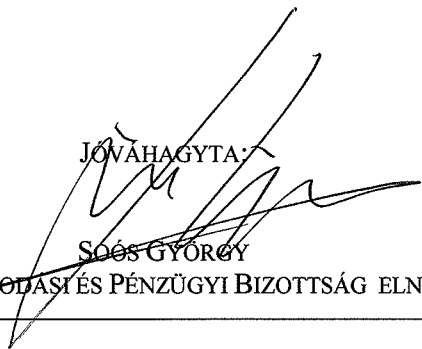

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. MÁRC. 06.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE