

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

2.11.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti ingatlannal kapcsolatos perben fellebbezési jog lemondására

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 HOTEL JUPITER Kft. között 2000. november 7. napján tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., 35067 és a 35068 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII., Népszínház u. 39. és a Népszínház u. 41. szám alatti ingatlan vonatkozásában. Az elidegenítésről a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági Bizottsága döntött a 471/2000. (VIII. 30.) számú határozatával.

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

- a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől számított 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt,
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül megszerzi a használatbavételi engedélyt.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal elővásárlási jogáról 2000. december 7. napján lemondott, így az építési engedély megszerzésének határideje: 2001. szeptember 7. napja. Az ingatlan birtokbaadása 2001. január 8. napján történt meg.

Szerződő felek megállapodtak, hogy amennyiben a vevő építési engedély megszerzésének és beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor köteles eladónak a késedelembe esés időtartamára kötbért fizetni, amelynek napi mértékét a vételár 30%-ának 365 részében (napi 39.041,- Ft) határozták meg azzal, hogy az eladónak a beépítéshez különösen fontos érdeke fűződik. Kötbérigény nem gyakorolható abban az esetben, ha az építési vagy a használatbavételi engedély megszerzése nem a vevőnek felróható késedelemről ered.

2001 áprilisában nyújtott be építési engedély iránti kérelmet a HOTEL JUPITER Kft., amit az Építésügyi Iroda 2001. június 25-én kelt határozatával elutasított. A telekalakítási engedély megadására 2001. július 27-én került sor. 2001. július 6-án ismételten építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő a HOTEL JUPITER Kft., majd augusztus 1-jén a tervezőtől eltérés iránti kérelem, augusztus 28-án pedig hiánypótlási helyszínrajz került benyújtásra. 2001. augusztus 29-én megérkezett az ÁNTSZ

hozzájáruló szakvéleménye, szeptember 29-én a TOP hozzájárulása. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építésigazgatósági Osztálya a 2001. november 26-án kelt határozatával adta meg az építési engedélyt a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatt lévő ingatlanon pince + földszint + 5 emelet + tetőtér szintszámú 64 szobás szálloda kialakítására.

Az építési engedély 2002. január 2. napján emelkedett jogerőre, a használatbavételi engedély megszerzésének a határideje 2004. január 2. napja volt.

Az Építésügyi Iroda 2002. október 2. napján kelt határozatával a HOTEL JUPITER Kft. kérelmére módosította az építési engedélyt 64 szobás szállodáról 125 lakásos garzonházra és parkolóra.

A HOTEL JUPITER Kft. az ingatlanokat 2002. március 29-én továbbértékesítette a Mars Hotel Kft-nek, melyhez a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdasági Bizottsága hozzájárult az 52/2002. (I. 31.) számú határozatával.

A Mars Hotel Kft. 2003. október 16. napján nyújtotta be a használatbavételi engedély iránti kérelmét, az építésügyi iroda november 6-án szakhatósági megkeresést intézett a TOP és az ÁNTSZ felé, november 18-án MBF-TMB felé.

Az építésügyi iroda 2004. január 27-én megtartott helyszíni szemlén az engedélytől eltérő megvalósulást észlelt, ennek következtében a Mars Hotel Kft. február 3-án fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújtott be, majd 2004. február 24-én megvalósulási tervet csatolt. A fennmaradási engedélyt az Építési Igazgatási Osztály 2004. június 7-én kelt határozatával megadta a pince+földszint+5 emelet+tetőtér 101 lakásos lakóépületekre (a pincében 33 db az udvaron 18 db gépkocsi tároló kialakítással). A fennmaradási engedély a földszinti étterem kivételével egyúttal használatbavételi engedély is volt.

A Mars Hotel Kft. a fennmaradási engedély 2004. január 2-től április 26. napjáig tartó, 114 napos késedeleméért felelős.

Az Önkormányzat 2005. április 28. napján fizetési felszólítást küldött a Mars Hotel Kft. részére, amelyben felhívta, hogy kötbér jogcímén 8 napon belül átutalással fizessen meg az építési és használatbavételi engedély késedelmes megszerzéséből adódóan összesen 7.660.429,- Ft-ot. A Mars Hotel Kft. vitatta a felróhatóságot a válasz levelében.

Az Önkormányzat ismételt felszólítást küldött a Kft. részére, hogy 15 napon belül fizessen meg 9.174.635,- Ft-ot.

A Mars Hotel Kft. 2008. október 31. napjával beolvadt a JENEN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-be.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte a JENEN Kft-vel szemben kötbér tartozás címén 9.174.635,- Ft és ennek járulékai megfizetése iránt, amely ellen a kötelezett ellentmondást terjesztett elő. Az ellentmondás folytán perré alakult az eljárás.

Az Önkormányzat álláspontja szerint a kötelezett az építési engedély megszerzésével kapcsolatban 80 nap késedelembe esett, míg a használatbavételi engedély megszerzésével kapcsolatban 155 nap késedelem róható fel részére, összesen 235 napos késedelem, tehát az Önkormányzat követelése 9.174.635,- Ft és annak kamatai.

II. Beterjesztés indoklása

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

III. Tényállás

A Fővárosi Törvényszék előtt 37.P.24.543/2011. ügyszámon lévő perben elsőfokú ítélet született, amely az alábbiakat tartalmazza: „A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 6.480.806,- Ft-ot, és ezen összeg után 2004. április 4-étől 2004. április 30-áig évi 11 %, 2004. május 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.”

A bíróság megállapította, hogy a Mars Hotel Kft. (alperesi jogelőd) az építési engedély megszerzése során 2001. szeptember 7-től október 29. napjáig tartó, 52 napos késedelméért felelős, 28 nap késedeleméért nem felelős. A Mars Hotel Kft. a fennmaradási engedély 2004. január 2. napjától április 26. napjáig tartó, 114 napos késedeleméért felelős, 41 nap késedeleméért nem felelős. Összesen - a bíróság megállapítása alapján - 166 nap késedelemért felelős az alperesi jogelőd. A késedelmi kötbér mértékére (39.041,- Ft/nap) figyelemmel alperes – 6.480.806,- forint tőke késedelmi kötbér fizetésére köteles.

Az ítéletben meghatározott késedelmi kamat összege 2014. április 1. napjáig: 8.990.094,- Ft.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy az első fokú ítélet megalapozottsága és az elsőfokú ítéletben meg nem ítélt követelés másodfokú eljárás keretében történő érvényesíthetőségének kétségesége miatt mondjon le a fellebbezési jogáról, valamint a 2.693.829,- Ft követeléséről, illetve annak késedelmi kamatáról.

A Kisfalu Kft. jogi képviselőjének álláspontja alapján: az elsőfokú ítélet elfogadható és megalapozott. Az Önkormányzat az ítéletben foglalt összeggel korrekt kártérítéshez juthat, hogy az eladott telek is beépült, így tényleges kár nem érte az Önkormányzatot.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az eljáró jogi képviselő álláspontja alapján azért javasoljuk az Önkormányzat Bizottságának, hogy ne éljen fellebbezési jogával, 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. Az új Ptk hatálybaléptető rendelkezései értelmében a jelen ügyben is releváns régi Ptk. 247. §-a úgy rendelkezett, hogy a kötbér mérséklésére akkor kerülhetett sor, ha szerződészegés folytán kár nem keletkezett, és ebben az esetben bizonyos körülmények fennállta esetén a szerződésben meghatározott kötbér enyhébben volt megítélhető. E rendelkezésre figyelemmel 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 cégszerűségi adatok szerint a JENEN Kft. nettó árbevétele a korábbi évekhez képest jelentősen csökkent (2010-ben 97.087e Ft, 2011-ben 38.352,- Ft, 2012-ben 17.505e Ft), mérleg szerinti eredménye negatív (2010-ben -644.375e Ft, 2011-ben -678.667e Ft, 2012-ben -36.548e Ft). A saját tőke alapján a megtérülés nem várható (2010-ben 122.301e Ft, 2011-ben -556.366e Ft, -592.915e 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 a megtérülés veszélybe kerülhet.

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.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperes és a JENEN Kft. alperes között – a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti, 35067 hrsz. alatti ingatlanra kötött – adásvételi szerződésből eredő kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan, a Fővárosi Törvényszék 37.P.24.543/2011/25. számú elsőfokú ítéletét elfogadja.
- 2.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperes és a JENEN Kft. alperes között – a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti, 35067 hrsz. alatti ingatlanra kötött – adásvételi szerződésből eredő kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan, a Fővárosi Törvényszék 37.P.24.543/2011/25. számú elsőfokú ítélete kapcsán fellebbezési jogáról lemond.
- 3.) amennyiben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperes és a JENEN Kft. alperes között – a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti, 35067 hrsz. alatti ingatlanra kötött – adásvételi szerződésből eredő kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan, a

Fővárosi Törvényszék 37.P.24.543/2011/25. számon hozott ítélete ellen alperesi fellebbezés benyújtására kerül sor, a Kisfalu Kft. az Önkormányzat képviselőjében az ellenkérelemmel kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

- 4.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felperes és a JENEN Kft. alperes között – a Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti, 35067 hrsz. alatti ingatlanra kötött – adásvételi szerződésből eredő kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan, a Fővárosi Törvényszék 37.P.24.543/2011/25. számú elsőfokú ítéletét egyúttal lemond a Törvényszék által meg nem ítélt 2.693.829,- Ft követeléséről, és annak késedelmi kamatáról.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

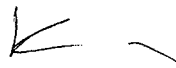
Határidő: 2014. április 15.

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. április 1.

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. ÁPR 03.

BETEKJESZTÉSRE ALKÁLMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE