

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Kőrös u. 7. szám alatti telekingatlanra vonatkozó per lezárására

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. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII., Kőrös u. 7. szám alatti, 36073 hrsz-ú, 1240 m² alapterületű telekingatlant beépítési kötelezettséggel eladta a TUZOK Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-nek 2000. március 20. napján. Az adásvételi szerződésben a vevő a beépítési kötelezettség biztosítékaul kötbérfizetési kötelezettséget vállalt. A vevő a beépítési kötelezettségének nem tett eleget. A vevő felszólításra került a folyamatosan emelkedő összegű kötbér megfizetésére.

Ezt követően az Önkormányzat fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett a cég ellen 2010. április 30. napjáig szóló 24.184.994,- Ft megfizetése tárgyában, mely eljárás a TUZOK Kft ellentmondás kapcsán perré alakult.

A per során a TUZOK Kft benyújtotta az Önkormányzat nyilatkozatát, amely szerint az Önkormányzat 2000. augusztus 17. napján keltezett levelével elállt a szerződéstől, mivel a vevő nem fizette meg a teljes vételárat. Ezt követően a vevő ugyan 2000. decemberében a teljes vételárat megfizette és az eladó egyúttal a telket birtokba adta 2001. január 20. napján a TUZOK Kft. részére, de ennek ellenére a Bíróság helyt adott a TUZOK Kft elállásra vonatkozó véleményének, és úgy döntött, hogy a vevő és eladó között az adásvétel megszűnt és, ezzel egyidejűleg az Önkormányzat 24.184.994-Ft összegű kötbérvisszatérítését is elutasította a G.20.574/2011/10. számú rész és közbenső ítéletével.

Az eljáró bíróság 2011. december 5. napján rész és közbenső ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felek közötti a szerződés az elállás kézhezvételével megszűnt, és a feleknek el kell számolniuk egymással, valamint az eredeti állapotot vissza kell állítaniuk. A Győri Törvényszék a 2014. január 29. napján meghozott G.20.410/2013/21 részítéletében kötelezte az Önkormányzatot, hogy fizessen meg a TUZOK Kft-nek a telek vételárából 10.750.000,- Ft-ot és ezen összegnek 2000. december 22. napjától számított kamatait.

Az ítéletben foglaltak alapján az elszámolás a felek között 2014 márciusában megtörtént, az Önkormányzat a Győri Törvényszék G.20.410/2013/21 számú részítélete alapján meghatározott tőke és ennek kamatait, összesen 30.192.927,- Ft-ot átutalt a TUZOK Kft. részére. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése a Budapesti 1. Számú Földhivatalnál visszajegyzésre került. Az ingatlan többszöri egyeztetést követően 2014. március 27. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A bíróság szakértőt rendelt ki a telek használati díjának a megállapítására, továbbá az eljárás tovább folytatódott a TUZOK Kft. ingatlanra ráfordított szükséges és hasznos költségeinek megtérítésére. Az első szakértői véleményben foglalt szakértői megállapításokat nem fogadtuk el, tekintettel arra a tényre, hogy az első szakértő mindösszesen használati díjként bruttó 4.070.817,- Ft-ot állapított meg, emiatt új szakértő kirendelését indítványoztuk.

Peren kívüli tárgyalások reményében szünetelt az eljárás, azonban ez nem vezetett eredményre a felek között, mivel a TUZOK Kft először 46.000.000,- Ft-ot, majd 33.114.192,- Ft-ot követelt az Önkormányzattól az első szakértői véleményben foglalt összeggel csökkentve. A TUZOK Kft. a követelését alátámasztandó a számlákat a bírósághoz benyújtotta, amelyeket a Kisfalu Kft. is megkapott, a szükséges kifogásokat megtette.

A per folytatódott a felek között, és a használati díj megállapítására vonatkozóan a második szakértő 10.715.017,- Ft használati díjat állapított meg az Önkormányzatnak a TUZOK Kft. által használt több mint 10 éves időszakra vonatkozóan. A TUZOK Kft. egyébként vitatja a második szakértői véleményben foglaltakat.

A TUZOK Kft. ismételt ajánlatot terjesztett elő a per lezárása érdekében, amelynek tartalma szerint az Önkormányzatnak 15.000.000,- Ft-ot kellene megfizetnie, és a perben a további igényétől elállna, ha azzal egyidejűleg az Önkormányzat is elállna a használati díj követelésétől.

A bíróság álláspontja szerint, tekintettel arra a tényre, hogy 2012. december 21. napján megkísérelte a TUZOK Kft. a kulcsok megküldésével birtokba adni az ingatlant, de az Önkormányzat azt nem vette át, a kulcsokat visszaküldte (mivel a TUZOK Kft. birtokbaadási jegyzőkönyvet nem írt alá), az Önkormányzatnak ezen időpontig állhat fenn használati díj iránti igénye, vagyis a második szakértő által megállapított használati díj összegét valószínűleg a bíróság csökkenteni fogja.

A TUZOK Kft a bírósághoz benyújtott viszont keresetében 33.114.192,- Ft összegben követeli az ingatlanra ráfordított költségei megtérítését (amelyet számlákkal, megbízási szerződésekkel és teljesítésigazolási jegyzőkönyvekkel, valamint tanúvallomásokkal igazolt és melyek az ingatlanra fordított bontási, földkitermelési, kerítésjavítási, területtakarítási, területfertőtlenítési, és egyéb költségek), míg az Önkormányzatnak mindösszesen áfával növelten 17.934.603,- Ft használati díj követelése áll fenn vele szemben.

A per lezárására a TUZOK Kft. 2014. december 8. napján az alábbi ajánlatot tette: „Az Önkormányzat és a TUZOK Kft. is eláll a kereseti- illetve viszontkereseti kérelmétől, mindkét fél viseli a saját költségeit, és egymással szemben további igényt nem támasztanak. A TUZOK Kft. javasolja az egyezség megkötését a 2014. december 15. napjára kitűzött tárgyaláson. Az Önkormányzat illetékmentessége folytán az állam viseli a keresettől elállás költségeit, míg a TUZOK Kft-nek mérsékelt illetéket kell fizetnie az Állam felé, 270.000,- Ft összegben, amelynek kéri az egyezség részeként azt, hogy ezen „jelképes” összeget az Önkormányzat vállalja át. Továbbá vállalja át az Önkormányzat a második szakértő tárgyaláson történt megjelenési költségeit 45.466,- Ft-ot.

Javasoljuk, amennyiben a TUZOK Kft. lemond a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben támasztott igényeiről, azaz viszont keresetét a Győri Törvényszék előtt folyamatban lévő G.20.410/2013 szám alatti peres eljárásban visszavonja, és kijelenti, hogy az Önkormányzattal szemben a perbeli ingatlannal kapcsolatosan semmilyen követelése nem áll fenn, úgy az Önkormányzat is mondjon le a TUZOK Kft-vel szemben támasztott használati díj- és egyéb követeléséről, azaz álljunk el a kereseti kérelmünktől azzal, hogy az Önkormányzatnak sincs a perbeli ingatlannal kapcsolatosan követelése a TUZOK Kft-vel szemben, és egyúttal az Önkormányzat vállalja, hogy 270.000,- Ft-ot átutal a jogerős permegszüntető végzés kézhezvételétől számított 30 napon belül. A TUZOK Kft. ajánlatában kéri, amelyet javaslunk elfogadni, hogy az Önkormányzat vállalja át a második szakértőnek a tárgyaláson megjelenési költségeit és véleményadását, tekintettel arra a tényre, hogy az Önkormányzat érdekében volt szükség a megjelenésére. A költség mértéke mindösszesen 45.466,- Ft. Az Önkormányzat vállalja, hogy 45.466,- Ft-ot átutal a jogerős permegszüntető végzés kézhezvételétől számított 30 napon belül a TUZOK Kft. részére.

Az Önkormányzat jogi képviselője javasolja az előterjesztésben meghatározott egyezség elfogadását és a per lezárását. A Győri Törvényszék a G.20.410/2013/31. sz. részítéletének indokolásában megállapította, hogy a TUZOK Kft. 2011. október 13. napján benyújtott előkészítő iratában hivatkozott először arra, és csatolta az eredeti okiratot, hogy a felek között az adásvételi szerződés, az elállásra tekintettel, megszűnt és a feleknek az eredeti állapotot kell visszaállítani. A bíróság kimondta, hogy ezen időpontot megelőzően a szerződő felek olyan magatartást tanúsítottak, amely a szerződésben foglaltak teljesítésére irányult, vagyis a 2000. december 20. és 2011. október 13. napja közötti időszakra vonatkozóan az alperes (TUZOK Kft.) jóhiszemű birtokosnak tekintendő.

Az alperes viszontkeresi igénye 2003. június 28. és 2008. november 20. közötti időszakra vonatkozóan 33.114.192- Ft volt. Az alperes számlákkal, megbízási szerződésekkel és teljesítésigazolási jegyzőkönyvekkel, valamint tanúvallomásokkal igazolta az ingatlanra fordított bontási, földkitermelési, kerítésjavítási, területtakarítási, területfertőtlenítési, és egyéb költségeit. Tekintettel arra a tényre, hogy a

bíróság a TUZOK Kft-t jóhiszemű birtokosnak minősítette a fenti időszakra vonatkozóan, a régi Ptk. rendelkezései szerint követelheti az ingatlanra fordított szükséges költségek megtérítését, valamint az ingatlanra fordított, hasznokkal nem fedezett hasznos költségeinek megtérítését is. A perben két szakértői vélemény készült az Önkormányzat használati díj összegére vonatkozóan. Rögzíthetjük, hogy a Györi Törvényszék a G.20.410/2013/21. sz. részítéletének indokolásában kimondta, hogy az Önkormányzat pusztán azért, mert az ingatlant a TUZOK Kft. nem szerződés kötés kori állapotban adta vissza, az átvételt nem tagadhatta volna meg 2012. december 20. napján. Ez azt jelenti, hogy a második szakértő által meghatározott használati díjat a bíróság csökkenteni fogja abban az esetben is, ha döntésénél az első szakértő véleményét figyelmen kívül hagyja.

Tekintettel ezekre a tényekre, és a bíróság eddig meghozott részítéleteinek indokolására, az Önkormányzat számára az egyezségi ajánlat kedvező.

II. A betérjesztés indoka:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A per megszüntetésével kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel, az illeték és a szakértői költség megfizetését (270.000,- Ft + 45.466,- Ft) a 2014. évi költségvetésben szereplő 11602 soron szereplő „eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos jogi eljárások fizetése Kőrís u. 7. telek” keret terhére lehet kifizetni.

IV. Jogszabályi környezet:

A Képviselő-testület és Szerveinek szervezeti és működési szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) számú önkormányzati rendelet 7. 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

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 vagyonyügyletekkel 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 vagyonyügylet 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.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év hó nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. elfogadja a TUZOK Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ajánlatát, amely szerint a TUZOK Kft. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat közösen kéri a Györi Törvényszék előtt, G.20.410/2013 ügyszámon, a Budapest VIII., Kőrís u. 7. szám alatti, 36076 hrsz-ú, 1240 m² alapterületű

telekingatlannal kapcsolatban folyamatban lévő per megszüntetését oly módon, hogy az Önkormányzat kereseti kérelmétől, míg a TUZOK Kft. viszontkereseti kérelmétől eláll.

Az Önkormányzat vállalja a Győri Törvényszék előtt G.20.410/2013 szám alatt folyamatban lévő perrel kapcsolatosan, hogy a TUZOK Kft. részére a per jogerős megszüntetését követő 30 napon belül a TUZOK Kft. Erste Bank Hungary Nyrt.-nél vezetett 11600006-00000000-29840056 számú számlájára átutal 270.000,- Ft-ot egyezségben átvállalt illeték és 45.466,- Ft-ot egyezségben átvállalt szakértői költség jogcímén. A Bizottság elfogadja, hogy az Önkormányzat a perbeli ingatlan vonatkozásában semmilyen igényt nem támaszt a TUZOK Kft.-vel szemben, amennyiben a TUZOK Kft. a 2014. december 15. napján a Győri Törvényszék előtt megtartandó tárgyaláson az Önkormányzat képviselőjével egyezséget köt a jelen pontban írt döntésnek megfelelően, és kijelenti, hogy a jelen pontban írtakon felül a perbeli ingatlan vonatkozásában követelése az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn.

2. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat lemond a 17.934.603,- Ft használati díj igényéről, amennyiben a TUZOK Kft. lemond az Önkormányzattal szemben fennálló 33.114.192,- Ft összegű követeléséről.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


Határidő: 2014. december 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2014. december 8.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

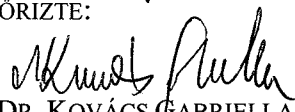
KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: a 11602 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 DEC 09.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Tisztelt Kisfalu Kft !

Alulírott **dr. Lóránth József ügyvéd** a Józsefvárosi Önkormányzat-Tuzok Kft Győri Törvényszék előtt folyamatban lévő G. 20.410/2013. sz. peres eljárásának a megszüntetésére vonatkozóan az alábbiakat kívánom előadni:

Az Önkormányzat jogi képviselőjeként javasolom az előterjesztésben meghatározott egyezség elfogadását és a per lezárását.

A Győri Törvényszék a G.20.410/2013/31. sz. részítéletének indokolásában megállapította, hogy a TUZOK Kft. 2011. október 13. napján benyújtott előkészítő iratában hivatkozott először arra, és csatolta az eredeti okiratot, hogy a felek között az adásvételi szerződés, az elállásra tekintettel, megszűnt és a feleknek az eredeti állapotot kell visszaállítani. A bíróság kimondta, hogy ezen időpontot megelőzően a szerződő felek olyan magatartást tanúsítottak, amely a szerződésben foglalt teljesítésére irányult, vagyis a 2000. december 20. és 2011. október 13. napja közötti időszakra vonatkozóan az alperes (Tuzok Kft) jóhiszemű birtokosnak tekintendő.

Az alperes viszontkeresi igénye 2003. június 28. és 2008. november 20. közötti időszakra vonatkozóan 33.114.192- Ft. Az alperes számlákkal, megbízási szerződésekkel és teljesítésigazolási jegyzőkönyvekkel, valamint tanúvallomásokkal igazolta az ingatlanra fordított bontási, földkitermelési, kerítésjavítási, területtakarítási, területfertőtlenítési, és egyéb költségeit. Tekintettel arra a tényre, hogy a bíróság a TUZOK Kft-t jóhiszemű birtokosnak minősítette a fenti időszakra vonatkozóan, a régi Ptk. rendelkezései szerint követelheti az ingatlanra fordított szükséges költségek megtérítését, valamint az ingatlanra fordított, hasznokkal nem fedezett hasznos költségeinek megtérítését is.

A perben két szakértői vélemény készült az Önkormányzat használati díj igényére vonatkozóan. Rögzíthetjük, hogy a Győri Törvényszék a G.20.410/2013/21. sz. részítéletének indokolásában kimondta, hogy az Önkormányzat pusztán azért, mert az ingatlant a TUZOK Kft. nem szerződés kötés kori állapotban adta vissza, az átvételt nem tagadhatta volna meg 2012. december 20. napján. Ez azt jelenti, hogy a második szakértő által meghatározott használati díjat (bruttó 17.934.603,- Ft) a bíróság csökkenteni fogja abban az esetben is, ha döntésénél az első szakértő véleményét figyelmen kívül hagyja.

Tekintettel ezekre a tényekre, és a bíróság eddig meghozott részítéleteinek indokolására, az Önkormányzat számára az egyezségi ajánlat kedvező.

Budapest, 2014. december 8.

Tisztelettel:

DR. LÓRÁNTH JÓZSEF
Ügyvéd
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.
Adószám: 18099720-2-41

dr. Lóránth József ügyvéd