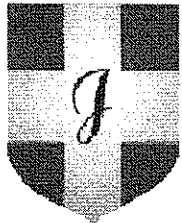


845/7

2009-06-11 14:35



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

2009. június 17-ei ülésére

3/5

Előterjesztő:

dr. Kocsis Máté alpolgármester

Ellenjegyzés:

dr. Xantus Judit jegyző

**Tárgy:** A Pollack Mihály téri mélygarázzsal és a felszínhasznosítással kapcsolatos döntések meghozatala

## VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

753/2009 (VI.17)

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	X
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	X
Népjóléti Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	X

**Döntés:** nyílt ülés, a határozat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

### Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Jogi Iroda, Gazdálkodási Ügyosztály

### FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: ALPOLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

4 oldal

Beküldve.

*A. Kocsis Máté*  
✓ *A. Kocsis Máté*

*[Handwritten signature]*

Meghívó szerinti  
pont:

Elfogadott napirendi  
pont:

---

**Tárgy: A Pollack Mihály téri mélygarázzsal és a felszínhasznosítással kapcsolatos döntések meghozatala**

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté alpolgármester

A testületi ülés időpontja: 2009. június 17.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti.

Az előterjesztés készítője: Alpolgármesteri titkárság, dr. Bártfai Beatrix ügyvéd

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 211/2009.(II.10.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a Pollack Mihály téri felszínhasznosítás ügyében felmerült egyezségi tárgyalásokon való részvételre dr. Kocsis Mátét nevezi ki, azzal, hogy a tárgyalásokon való részvétel joga nem foglal magában döntési jogkört.

I.

Mint az talán Önök előtt is ismert, a Legfelsőbb Bíróság 2009. január 28-án ítéletet hirdetett a Soproni Petőfi tér alá épült mélygarázs ügyében.

A Soproni Önkormányzat szerződést kötött egy magántársasággal a város forgalomképtelen törzsvagyont képező közterület – Petőfi tér – alá építendő mélygarázs beruházás tárgyában. A szerződés szerint a közterület alá épülő mélygarázs az építető magántársaság tulajdonába került volna, aki az Önkormányzat tulajdonában maradó földterületre a garázs megépítését követően földhasználati jogot szerzett volna.

A soproni mélygarázs szerződés lényegi tartalmi ismérveit tekintve teljes egészében egyező az Önkormányzat és a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó, Kivitelező és Üzemeltető Kft. között 2003. június 16-án megkötött megállapodással.

A Legfelsőbb Bíróság ítéletében megállapította a soproni szerződés jogszabályba ütközés következtében fennálló semmisségét. **Az ítélet alapján megállapítható, hogy a Pollack Mihály téri garázsberuházásra megkötött Ptk. 97§ (2) bekezdés szerinti osztott tulajdont és földhasználati jogot létesítő szerződés, mivel elidegenítésnek minősül a Polgári Törvénykönyv rendelkezésébe ütközik és ezáltal semmis.**

A Ptk. 234.§ (1) bekezdés alapján a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Semmis szerződés esetén a felek esetleges felróható magatartásának nincs jogi relevanciája, ezáltal a felek egymással szemben ezen jogcímen kártérítési igényt nem érvényesíthetnek.

II.

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó Kft. 2006. március 16-án közös gazdasági társaságot alapított Pollack Mihály téri Közterületfejlesztő Kft. (továbbiakban: Közös Társaság) néven. A társaság létesítéséről döntő képviselő-testületi

előterjesztési anyagokból, valamint a felek között az alapítással egyidejűleg megkötött Szindikátusi Megállapodásból megállapíthatóan a Közös Társaságot a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. tv. 9/B § (2) bekezdésének figyelembevételével** az Önkormányzat törzsvagyományának részét képező közutak és műtárgyaik működtetése céljából, konkrétan a Pollack Mihály tér „felszínhasznosításának” érdekében hozták létre.

A Szindikátusi szerződés szerint a Közös Társaság a Pollack Mihály tér felszínhasznosítására, karbantartására Pályázatot ír ki és a pályázat nyertesével szerződést köt. 2006. szeptember 13-án került sor a Pályázat kiírására és 2006. október 31-én a szerződések aláírásra kerültek a nyertes társasággal.

A pályázat alapján két szerződés jött létre:

- **Felszínhasználati Megállapodás** a Közös Társaság és Pollack Projekt Kft. között,
- **Bérelti szerződés** a mélygarázs használata tárgyában a Pollack Mélygarázs Kft. és a Pollack Projekt Kft. között,

**A fenti szerződésrendszer több jogszabályba is ütközik, amelynek következtében és az alábbiakban részletezettek szerint semmis:**

1.) Az 1988. évi I. tv. 9/B § (2) bekezdésének rendelkezése az önkormányzatok törzsvagyományába tartozó közutak és műtárgyaik működtetésére vonatkozó szabályozást rögzíti. A törvény 9/B §-a a közutak üzemeltetésére és az üzemeltetést végző közútkezelőre alkalmazandó szabályokat tartalmazza. A törvény rögzíti az út és közút fogalmának meghatározását is.

*A Pollack Mihály tér az ingatlan-nyilvántartás adatai, a helyi építési szabályzat rendelkezései, valamint az Ötv. 79.§ (2) a.) pontjának rendelkezése alapján nem közútnak, hanem köztérnek minősül. Az 1988. évi I. törvény 9/B §-nak, közutak és műtárgyaik működtetésére vonatkozó rendelkezései ugyanakkor kizárólag közutakra vonatkoznak, közterek üzemeltetésére nem alkalmazhatók.* Közterek működtetése a jogszabályból következően koncesszióba sem adhatók.

A vonatkozó jogszabályok alapján köztér üzemeltetésére polgári jogviszony nem létesíthető, az önkormányzat egy adott köztér működtetését tehát sem többségi tulajdonában álló cégnek, sem más harmadik személynek – koncessziós szerződés alapján – nem adhatja át jogszerűen. **Az önkormányzat törvénybe ütközően „ruházta át” a Pollack Mihály tér „működtetési jogát” a Közös Társaságra.**

Amennyiben az önkormányzat valamely közút és nem köztér üzemeltetésével bízta volna meg a Közös Társaságot, úgy a törvény rendelkezéseiből következően ezen jogát a Közös Társaság más harmadik személynek pl. a Pollack Projekt Kft-nek nem adhatta volna át.

Az 1988. évi I. tv. 33. § (1) c.) pontja szerint helyi közutak tekintetében a közút kezelője

- vagy koncessziós szerződés alapján koncessziós társaság,
- vagy a működtetésével megbízott többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság lehet.

Amennyiben az önkormányzat nem a Közös Társaságot hanem más harmadik személyt – pl. a Pollack Projekt Kft-t – kívánt volna **közút üzemeltetésével** megbízni, úgy ilyen tárgyú koncessziós pályázatot kellett volna kiírnia és a nyertes pályázóval szerződnie.

**Összegezve:**

**a) A Pollack Mihály tér működtetésére vonatkozóan polgári jogi jogviszony az 1988. évi I. tv. alapján jogszerűen nem létesíthető, mivel a köztér nem minősül közútnak,**

**b.) amennyiben közút üzemeltetésre kíván az Önkormányzat polgári jogviszonyt létesíteni, úgy vagy koncessziós pályázatot kell kiírnia, vagy önkormányzati többségű cég üzemeltetésébe lehet adni a közutat, aki viszont saját maga köteles annak működtetésére.**

A fentiekből következően a pályázati kiírás és az annak alapján megkötésre kerülő szerződések jogszabálysértők és ezáltal semmisek.

**2.) Külön kiemelendő, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 9 §-a a közutak és autópályák rendeltetésnek megfelelő, közlekedési célú üzemeltetésére és működtetésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.**

Egy adott közterület pl. közút rendeltetéstől eltérő használatának szabályait a közterület-használatra vonatkozó jogi normák szabályozzák.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló rendelkezéseket a 24/2009. (V.21.) sz. Önkormányzati rendelet tartalmazza.

A Pályázati kiírásból és az annak alapján megkötött szerződések tartalmából megállapítható, hogy az „üzemeltetés” **vendéglátói tevékenység** végzésére, azaz a közterület nem rendeltetésszerű használatára irányul.

A fenti cél figyelembevételével az Önkormányzat az alábbiak szerint járt volna el jogszerűen a köztér használatának tárgyában:

**a) A tér felújítása és karbantartása tárgyában közbeszerzési eljárást kellett volna kiírnia.**

**b) Közterület használati engedély kiadását eredményező hatósági eljárásban kellett volna döntenie a Pollack Mihály téren folytatandó vendéglátói tevékenység engedélyezésének feltételeiről, időtartalmáról és a fizetendő közterület használati díjról.**

A fenti tényállás alapján a következő határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé elfogadásra.

#### Határozati javaslat

Budapest Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Pollack Mihály téri mélygarázs tárgyában 2003. június 16-án megkötött szerződést a Ptk. 200. § (2) bekezdés szerinti jogszabályba ütközés okán semmisnek tekinti,
- 2.) felhatalmazza dr. Kocsis Mátét, hogy az 1.) pont szerinti semmisség tényét a másik szerződő féllel, a Pollack Mihály téri Mélygarázs Beruházó Kft.-vel írásban közölje,
- 3.) a Pollack Mihály téri Közterületfejlesztő Kft. (a továbbiakban Közös társaság) és a Pollack Projekt Kft. között megkötött felszínhasználati megállapodást a Ptk. 200 § (2) bekezdés szerinti jogszabályba ütközés okán semmisnek tekinti,

- 4.) felhatalmazza dr. Kocsis Mátét, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos részéről kezdeményezze a Közös társaság taggyűlésének összehívását a 3.) pont szerinti szerződés semmisségének napirendi pontként történő megjelölésével. A taggyűlésen az önkormányzat képviselője a szerződés semmisségének kimondása tárgyában „igen”-nel szavazzon.
- 5.) felhatalmazza dr. Kocsis Mátét, hogy az önkormányzat nevében, a Közös Társaság többségi tulajdonosaként kezdjen tárgyalásokat a Pollack Projekt Kft-vel a felszínhasználati megállapodás semmissége következtében a felek között esetlegesen felmerülő elszámolási kérdések rendezése tárgyában.

Felelős: dr. Kocsis Máté

Határidő: azonnal

A határozat végrehajtását végzi: Jogi Iroda, Gazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2009. június 8.



**dr. Kocsis Máté**  
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



**dr. Xantus Judit**  
jegyző